

FINCA Nº	TITULAR	KATASTRO ERREF			SAILKAPENA	IZAERA	UKITUTAKO AZALERA
		POLIGONOA	ETXADIA	LURSAILA			
		POLIGONO	REF. CATASTRAL MANZANA	PARCELA	CLASIFICACION	NATURALEZA	SUPERFICIE AFECTADA
112	FORONDA LATORRE, M <sup>o</sup> ISABEL	74		629	U	RL	3.620,00
113	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		630	U	RL	3.340,00
114	FERNANDEZ DE LANDA OLARTE GREGORIA	74		631	U	RL	4.920,00
115	LANDA MESANZA JOAQUIN Y HNOS.	74		632	U	RL	3.760,00
116	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		633	U	RL	3.840,00
117	DIEZ DE URE FDEZ. DE RETANA M <sup>o</sup> BLANCA	74		634	U	RL	1.620,00
118	FERNANDEZ DE TROCONIZ LOPEZ DE ARROYABE ROSA M <sup>o</sup>	74		635	U	RL	1.080,00
119	PROMOCIONES IZKIZ, S.L.(ALFREDO GUTIERREZ)	74		636	U	RL	740,00
120	FORONDA LATORRE, M <sup>o</sup> ISABEL	74		637	U	RL	1.160,00
121	LANDA MESANZA JOAQUIN Y HNOS.	74		638	U	RL	1.420,00
122	FORONDA LATORRE, M <sup>o</sup> ISABEL	74		639	U	RL	1.140,00
123	FERNANDEZ DE LANDA OLARTE JUANA	74		640	U	RL	1.560,00
124	LANDA MESANZA JOAQUIN Y HNOS.	74		641	U	RL	1.120,00
125	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		642	U	RL	1.920,00
126	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		643	U	RL	500,00
127	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		644	U	RL	1.560,00
128	DIEZ DE URE FDEZ. DE RETANA EULALIA	74		645a	U	RL	1.600,00
129	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		645b	U	RL	1.600,00
130	CONSTRUCCIONES GORBEIA 1500, S.L.	74		646	U	RL	5.740,00
131	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		647	U	RL	2.520,00
132	FERNANDEZ DE LANDA LAUZURICA ESCOLASTICA/HNOS.	74		648	U	RL	2.120,00
133	GONZALEZ-MORENO ORTIZ M <sup>o</sup> ROSARIO	74		649	U	RL	3.400,00
134	HOSPITAL GENERAL DE SANTIAGO - ADMON. GRAL DE LA C.A.P.V.	74		707	U	RL	3.400,00
135	LENDIZ 1.100, S.L.(JOSE CARLOS COLUNGA)	74		650	U	RL	2.580,00
136	FORONDA LATORRE, M <sup>o</sup> ISABEL	74		651	U	RL	1.040,00
137	ORTIZ DE URBINA OLARTE DAVID Y MARGARITA	74		652	U	RL	2.840,00
138	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		653	U	RL	6.620,00
139	RUIZ DE LARREA ABECIA ANTONIO	74		654	U	RL	2.360,00
140	HOSPITAL GENERAL DE SANTIAGO - ADMON. GRAL DE LA C.A.P.V.	74		655	U	RL	1.080,00
141	ARMENTIA GONZALEZ DE DURANA BEGOÑA Y JOSE ANTONIO	74		656	U	RL	9.041,88
142	ARMENTIA ALVAREZ DE ARCAJA TOMAS	74		657	U	RL	4.120,00
143	GOMEZ DE SEGURA PORTERO, CRISTINA E IÑAKI(50%)	74		658	U	RL	3.460,00
144	FERNANDEZ DE LANDA OLARTE JUANA	74		659	U	RL	4.806,57
145	ORTIZ DE URBINA OLARTE DAVID Y MARGARITA	74		660	U	RL	2.278,69
146	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		661	U	RL	13.596,04
147	COMUNIDAD DE BIENES ZABALGANA	74		662	U	RL	6.302,14
148	AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ	74		663	U	RL	191,00
149	ARRIETA DIAZ DE HEREDIA BENJAMIN	74		690	U	RL	500,00
	<b>TOTAL SUPERFICIE EA EXPROPIARSE U.O.</b>						<b>611.792,95</b>
	<b>DESJABETU AZALERA GUSTIRA, HE, M</b>						<b>611.792,96</b>

NOTAS: Clasificación del Suelo: U = Urbanizable; H = Urbano. Naturaleza: RL = Rústica; UH = Urbana.

OHARRAK: Lurraren sailkapena: U = Urbanizagarri; H = Hiri Lurra. Izaera: RL = Landa-lurra; UH = Hiri lurra.

## VITORIA/GASTEIZ

1.172

### 2. Sektoreko (14. Sektorea "Zabalgana 1") alorreko plana.

2. Sektoreko (14. Sektorea "Zabalgana 1") alorreko planari dagokionez, udalbatzarrak, 2001eko Otsailaren 16an, erabaki du:

1.- Behin betiko onartzea 2. Sektoreko («Zabalgana 1» izeneko 14. Sektorea) alorreko plana, Zabalganako Jabeen Elkarteak sustatua. ENSANCHE 21 ZABALGUNEAN, S.A. udal hirigintza baltzua 2001eko urtarilaren 29an emandako txosteneko baldintzei jarraituz onartzen dugu, dagokion hirigintza proiektuan jaso dadin.

2.- Ordenantzetako 26.1 artikuluan, behe solairuko gehieneko garaiera libre zehaztean, «5,50 metro» dioen tokian «6,20 metro» ulertu beharko da, RC-1.01 eta RC-1.05 etxadietan eraikinen mailakatzea saihesteko asmoz.

3.- Jardute sistema gisa desjabetzea ezartzea, hiria ekialderantz eta mendebalderantz Salburuan eta Zabalganan zabaltzeko hitzarmenean (2000ko urtarilaren 21an udalbatzak onartua) araututako baldintzetan.

4.- Desjabetzearen onuradun, ENSANCHE 21 ZABALGUNEAN, S.A. udal hirigintza baltzua izendatzea, baltzu horretako estatutuetako 3.d artikuluan araututakoari jarraituz. Estatutu horiek 2000ko apirilaren 14ko erabakiz eman zituen udalbatzak.

5.- Erabaki hau eta planeko ordenantzak Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara daitezela xedatzea, 1976ko Lurraren Legeko testu berrituko 56. artikuluan Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legeko 70.2 artikuluan araututakoarekin bat.

Guztiek jakin dezaten ematen da argitara.

Vitoria/Gasteizen, 2001eko otsailaren 16an.- Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

## VITORIA-GASTEIZ

1.172

### Plan Parcial del Sector 2 (Sector 14 "Zabalgana 1").

En relación con el Plan Parcial del Sector 2 "Zabalgana 1" (antiguo 14), el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2001, ha acordado:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2 (Sector 14 "Zabalgana 1") promovido por la Agrupación de Propietarios Area de Zabalgana con las condiciones del informe de fecha 29 de enero de 2001, emitido por la Sociedad Urbanística Municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEAN, S.A. Udal Hirigintza Elkarteak, al objeto de recogerlos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2º.- En el Artículo 26.1 de las ordenanzas la altura libre máxima de la planta baja, donde dice 5,50 metros deberá entenderse 6,20 metros, para intentar evitar el escalonamiento de las edificaciones en las manzanas RC-1.01 y RC-1.05.

3º.- Establecer como sistema de actuación, el de expropiación, en los términos del Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburúa y Zabalgana, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de enero de 2000.

4º.- Designar beneficiaria de la expropiación a la Sociedad Urbanística Municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEAN, S.A. Udal Hirigintza Elkarteak, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3º.d) de sus Estatutos Sociales, aprobados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 de abril de 2000.

5º.- Disponer la publicación del presente acuerdo y de las Ordenanzas del Plan en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, a tenor de lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y notificarlo a los afectados.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 16 de febrero de 2001.- El Alcalde Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA/GASTEIZKO MENDEBALDEKO ZABALKUNDEAN, 2.  
SEKTOREKO (14. SEKTOREA "ZABALGANA 1")  
HIRI ANTOLAMENDUKO ALORREKO PLAN BERRITUA

III. dokumentua.

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK: Aurkibide orokorra.

III.1.XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua: Edukia.

Ordenantza hauek 14. Sektorako Alorreko Planean sartuta dauden lur mota bakoitzeko araubidea ezartzen dute, bai eta garatuko duten tresnek bete beharreko zehaztapenak ere.

Honako atal hauek dituzte:

- Lurraren kalifikazioa.
- Hiritartze proiektuetarako baldintzak.
- Xehetasunezko estudioen araudia.
- Lur-sailkatzeetarako baldintzak.
- Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak.
- Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak.

III.2.LURRAREN KALIFIKAZIOA.

2. artikulua: Kalifikazio orokorra eta xehekatua.

Hiri Antolamenduko Planak 14 sektorerako mugatzen duen eremuan lau kalifikazio orokor daude:

- Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra. 50 m eta 40 m zabalerako iparralde-hegoalde norabideko bideak (SGTC-1 eta SGTC-2) sartzen dira, eta sektoreko iparraldeko herenean, berriz, 40 m zabalerako ekialde-mendebalde norabideko bideak (SGTC-2).

- Espazio Libreen Sistema Orokorra. Sektorako iparraldean, (SGEL-1.01) trenbidearen ondoan dagoen eremu handi bat sartzen da, hain zuzen, sektoreko mugaraino iparralde-hegoalde norabidean zabaltzen dena.

- Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra (SGEC). Eremu horretako iparralde-ekialdean dagoen area sartzen da, sistema orokorreko beste batzuen artean.

- Etxebizitzarako Programatutako Lur Hirirtargaia. Gainerako eremuak sartzen dira.

Etxebizitzarako erabilera orokorraren erabilera xehekatuetako kalifikazioak ondorengo kategoria hauek barne hartzen ditu:

- Bizitokitarako zona kolektibo librea.
- Bizitokitarako babes publikoko zona kolektibo librea.
- Hezkuntza ekipamendurako zona.
- Kirol ekipamendurako zona.
- Gizarte eta laguntza ekipamendurako zona.
- Espazio libreak: erabilera publikoko berdeguneak.
- Espazio libreak: Haurrentzako jolas eremuak.
- Erabilera eta jabetza publikoko espazio libreak.
- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarea.
- Hiri zerbitzuetakoa.

Kategoria bakoitza Kalifikazio Xehekatuko Planoan adierazten da. Kategoria horiek zona bakoitzeko ordenantza partikularren idatzatian daude araututa. Lerrokaduren eta Sestren Planoan doitasunez adierazita daude kalifikazio xehekatu bakoitzaren mugak, eremu erai-kigarrien eta eremu publiko garrantzitsuenen neurriak zehaztuta.

III.3.HIRITARTZE PROIEKTUETARAKO BALDINTZAK

III.3.1. Ohar orokorrak

3. artikulua: Definizioa.

Hiritartze proiektuak obra proiektuak dira, eta helburu hau dute: alorreko planean jasotako hainbat xedapen gauzatzea. Batez ere bide sareari (ibilgailuentzako eta oinezkoen bideak), azpiegitura nahiz zerbitzu sareari (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiak, telekomunikazioak eta zaborra jasotzeko pneumatika sarea, etab.) eta erabilera eta jabetza publikoko espazio libreak (erabilera publikoko espazio libreak, lorategiak eta berdeguneak) egokitzeari buruzko xedapenak dira.

REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SECTOR NÚMERO 2 (SECTOR 14 "ZABALGANA 1") EN LA  
EXPANSIÓN OESTE DE VITORIA-GASTEIZ

Documento III

ORDENANZAS REGULADORAS

III.1.DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Contenido.

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector número 14, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo.
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización.
- Regulación de los Estudios de Detalle.
- Condiciones para las Parcelaciones.
- Ordenanzas de Edificación y Usos.
- Ordenanzas Particulares para cada zona.

III.2.CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector número 14, existen cuatro calificaciones globales:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a las vías Norte-Sur (SGTC-1 y SGTC-2) de 50 m 40 m. de anchura, y a la vía Este-Oeste, en tercio Norte del Sector, (SGTC-2) de 40 m. de anchura.

- Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Norte del Sector, junto al trazado del ferrocarril (SGEL-1.01), y que se extiende en una banda Norte-Sur hasta el límite del Sector.

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a un área situada al Noreste del ámbito, entre viarios de Sistema General.

- Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- Zona Residencial Colectiva Libre.
- Zona Residencial Colectiva de Protección Pública.
- Zona de Equipamiento Educativo.
- Zona de Equipamiento Deportivo.
- Zona de Equipamiento Social-Asistencial.
- Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público.
- Espacios Libres - Áreas de Juego y Recreo Niños.
- Espacios Libres de Uso y Dominio Público.
- Red viaria rodada y peatonal.
- Servicios Urbanos.

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 importantes.

III.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

III.3.1. Generalidades

Artículo 3.- Definición.

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).

Eta gainera, hala dagokionean, trenbide gaineko bide sareko goitiko pasabideak jaso beharko ditu, hurbileko sektoreekin lotzeko.

Proiektu horiek lege hauetan xedatutakoa beteko dute: Lurraren Legean (18.3. artikulua), Hirigintzako Plangintzaren Erregelamenduan (67. artikulutik 70 artikulura) eta Berrikusitako Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan (2.04.01etik 2.04.02ra eta 3.02.12tik 3.02.14ra bitarteko artikuluetan) xedatutakoa, eta gainera, ordenantza hauetan xedatutakoa.

4. artikulua: Hiritartze proiektuen eremua 14. sektorean, eta Irisgarritasuna Sustatzeko Legea betetzea.

14. sektorea gauzatzeko, hiritartze proiektu bera idatz daiteke jabetza eta erabilera publikoko espazio guztientzat, edo zerbitzu bakoitzari dagozkion alorreko plan ezberdinentzat (edo kapitulu ezberdinentzat). Dena den, eremu osoa hartuko da kontuan, etapa bakarrean egitea aurreikuspen baina. Hala ere, trenbide gaineko goitikako pasabideen proiektua aparte idatz daiteke. Edonola ere, goitikako pasabide horiek ezin dira egin harik eta udalak trenbideko trazatua lurperatzeko erabakia hartu arte.

Proiektuak edo proiektuek bere barne jasoko ditu hornidura iturburutik egin daitezkeen zerbitzuen loturak, nahiz eta sektoretik kanpo egon. Edonola ere, ongi dabilzala garantizatu behar da.

Hartara, nahitaez lege hauek bete beharko dira: Irisgarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzen duen dekretua (apirilaren 11ko Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua).

5. artikulua: Alorreko planaren eta urez betetzeari buruz egindako azterketaren xedapenek duten lotesletasun maila.

Hiritartze proiektuak ezin izango ditu alorreko planeko oinarriko aurreikuspenak aldatu. Hala ere, aurreikuspen horiek obrak gauzatzeko irizpide eta behar teknikoetara egokitzea onartu ahal izango da. Horretarako, hiru baldintza hauek bete behar dira: a) Egokitze hori arrazoitzea. b) Alorreko planean kalifikatutako azalerak ez aldatzea. c) Lurraren edo eraikuntzaren antolamendua eta araubidea ez aldatzea. Azken era horretako aldaketarik izanez gero, alorreko planaren aldaketatzat joko da, eta, beraz, halakotzat izapidetu beharko da, Plangintzako Arautegiko 68. artikuluari jarraituz.

Lotesleak izango dira, halaber, 14. sektoreko eremua gurutzatzen duen Ehari ibaiaren ingurunea urez betetzeari buruz egindako azterketaren ondorioak.

6. artikulua: Agiriak.

Hiritartze proiektuak Plangintza Arautegiko 69. eta 70. artikuluetan agindutako agiriak jaso behar ditu bere baitan, gutxienez. Eta gainera beste honako hauek ere: telefonoaren eta komunikabideen kanalizazio sarea, gas naturalaren banaketa sarea eta zaborra biltzeko pneumatika sarea, eta indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan ezarritakoa.

Halaber, Ehari ibaiaren ingurunearen urez betetzeari buruz egindako azterketan ateratako ondorioak eta aholkuak jaso beharko dira hor. Edonola ere, gutxienezko atzera-emate hauek errespetatuko dira ibaiaren ibilgutik: 15 m eraikineraino eta 5 m urbanizoraino.

Ehari ibaiaren ibilgu gaineko zubiak eta pasabideak diseinatzerakoan argi libreko parametroak eta gutxienezko ur emariak egiaztatuko dira, betiere urez betetzeari buruz egindako azterketan zehaztutakoarekin bat.

III.3.2.- Hiritartze proiekturako diseinu baldintzak.

7. artikulua: Hiritartze proiekturako diseinu baldintzak.

a) Ibilgailuentzako bide sarea:

- Lotesleak dira bide sarearen guztizko neurriak (lerrokadura kontrajarrien artean).

- Ibilgailuentzako galtzadetako neurriak orientagarriak izango dira, eta aparkalekuetarako alboetako bandekin batera egokitu ahal dira neurri horiek. Dagokion alorreko planean aparkalekuetarako ezarritako gehieneko plaza kopurua ezingo da % 10a baino gehiago murriztu. Elbarrientzat gordetako aparkalekuek Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretuko II. eranskineko 3.II. idatz zatian onartutako irizpideak errespetatuko dituzte.

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con sectores próximos.

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (artículo 18.3); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículo 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General Revisado (artículo 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector número 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.

Para la ejecución material del Sector 14 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, podrá redactarse separadamente el Proyecto de los pasos elevados sobre el ferrocarril, que deberán relejarse en su ejecución a la decisión municipal sobre el posible soterramiento del trazado ferroviario.

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 obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco).

Artículo 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad.

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 este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

Serán asimismo vinculantes las conclusiones del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, que cruza el ámbito del Sector número 14.

Artículo 6.- Documentación.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los artículos 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.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre el cauce del río Ali, los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, de acuerdo con lo que citado Estudio de Inundabilidad determine.

III.3.2.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artículo 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

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 más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Oinezkoentzako espaloiak ezingo dira %15 baino gehiago murriztu, bi espaloien neurrien batuketan kontuan hartuta.

- Espaloiak erabat zolaturik joango dira, txorkoei dagokien zonan izan ezik.

- Gutxieneko 4 metroko zabalera duten espaloietan zuhaitzak sartu beharko dira, zuhaitzen arteko tartea eta jartzeko era eta txorkoetako azalera eta neurriak zonako ezaugarrietara egokitu ahal delarik. Dena den, 1,20 x 1,20 metroko neurriak aholkatzen dituzte txorkoetarako eta ezingo dute inoiz ere 0,80 x 1,00 m baino gutxiago izan.

- Irigarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzen duen apirilaren 11ko Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua onartu behako dira.

- Ahal dela, fatxada aldeko lur saileko bide estuenetik egingo da sarbidea, Ibilgailuak bide publikotik lur sail pribatuko aparkalekuetara sartzeko, eta gainera, lur sailaren ertzetik 10 m baino gehiagoko aldea egon beharko du ibilgailuentzako bideetara.

- Bide gorriak (bizikleta bideak) eta garraio publikoarekin zerikusia duten eremuak egiteko aukera aztertu beharra dago, betiere udalako zerbitzu teknikoek agindutakoa errespetatuz.

- Ibai gaineko pasabideak egiteko, zubi irekiak proiektatuko dira, ibilgua errespetatuz, eta pasabide horiek kalkulatu eta neurtzeko, aurreikus daitekeen gehieneko emaria, eta urez betetzeari buruz egindako azterketaren ondorioak kontuan hartuz.

b) Oinezkoentzako pasealekuen edo erabilera eta jabetza publikoko espazio libreen sarea:

- Lotesleak dira guztizko neurriak (lerrokadura kontrajarrien artean).

- Eremu horietan nahitaez zuhaitzak sartu behar dira, batetik besterako tartea eta txorkoen azalera eta neurria egokitu ahal direlarik. Dena den, txorkoak ezingo dira 0,80 x 1,00 m baino txikiagoak izan.

Oro har, 10 metro baino gehiagoko zabalera duten pasealekueetan bi zuhaitz hilerari jarri beharko dira.

- Hiri altzariak (aulkiak, paperontziak, etab.) libre xamar jarriko dira, baina betiere lerro bati jarraituz eta oinezkoentzako inolako oztoporik ez dutela izan behar kontuan hartuta.

- Lorategietan, parterreetan eta txorkoetan edo haurrentzako jolastokietan izan ezik, beste espazioetan behar bezalako zoladura joango da.

c) Berdegunea eta haurrentzako jolas eremua:

- Lotesleak dira berdeguneetako eta haurrentzako jolas eremuetako guztizko neurriak (sarritan bat datoz biak).

- Haurrentzako jolas eremuetan dagozkion hiri altzariak eta jolas aparatuak jarri behar dira, eta eremu hori erabilera horretarako eta ez besterako zolaturik egon behar da.

- Haurrentzako jolas areetan zuhaitz aproposak jarri behar dira, batez ere, hostogalkorrak, behar adinako egutera ziurtatuz.

- Haurrentzako jolas areak Haurrak eta Jolastokiak Babesteko Neurriei buruzko Dekretua (uztailaren 11ko Eusko Jaurlaritzako 175/1983 Dekretua) bete beharko dute.

Alorreko planeko planoan aipatzen den diseinua orientagarria da.

- ZV-1.02; ZV-1.03 eta ZV-1.04 berdeguneek tratamendu hiritarragoa izango dute, hau da, zoladura eta trazatu geometriko gehiago izango da bertan.

- Sektoreko iparraldean dagoen hiri-parke handiko berdeguneari, hain zuzen, sektoreko hegoalderaino iparralde-hegoalde norabidean doanari, eta Ehari ibaiaren inguruko sistema lokaleko berdeguneari tratamendu libreagoa emango zaie: oinezkoentzat aurreikusitako ibilbideak eta zidorrak eta soropila handiak egingo dira. Ibilbide eta soropil horiek topografia naturalaren arabera egokituko dira (tarteka muinoren bat edo beste joango da, trenbidea ikusi eta trenaren entzun ahal izateko, eta zuhaitz ugari joango da bertan irregulartasun handiz banaturik, barrera akustikoaren eginkizuna bete dezan).

Eta gainera, trenbide bazterrean, luzera osoan, segurtasuneko baranda edo burdinsare bat jarri beharko da, landaretzak erdi estalirik (ordurako azpiegitura hori aldatzeari buruzko behin betiko erabaki bat hartu ez bada).

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

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.

- 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 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

- Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la 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 10 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.

- Los pasos sobre el río, se proyectarán como puentes abiertos -respetando el cauce del mismo- y en su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta el caudal máximo previsible, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

- El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 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.

- Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.

- Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.

- Las áreas de juego de niños, 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".

El diseño que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

- Las Zonas Verdes ZV-1.02; ZV-1.03 y ZV-1.04, tendrán un tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.

- La Zona Verde correspondiente al gran parque urbano situado al Norte del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector, así como la Zona Verde de Sistema Local, entorno al río Ali, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsible, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica del ferrocarril y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semiculta por vegetación (salvo que para entonces exista una decisión definitiva respecto al desvío de citada infraestructura).

Azkenik, Armentia-Ehari errekarri jarraituz zabaltzen den luzera-berdegunea ubidearen irudi naturala berreskuratuz urbanizatu behar da, ur bide alderako gainbehera emanek eta bertan ibaiertzeko landaretza eta zuhaitzak jarri. Oinezkoen bidezidorrek trazatu irregularra izan dezakete, poligonoko eremu guztietara iristeko aurreikusen diren ibilbideei jarraituz (zabalguneak edo egonaldia eremuak barne). Zubi txiki batzuk ere egin daitezke bertan elbarrientzako malda egokitua eta guzti, betiere dagokion hiri altzariak eta argiak jarri.

Berdegune horietako guztietako drainatzea errekarri isur daiteke zuzenean.

### III.3.3. Hiritartze proiekturako baldintza teknikoak

#### 8. artikulua: Hiritartze obra guztietarako.

Hiritartze obrak indarrean dagoen eta nahitaez betebeharreko sektoreko arauetara egokituko dira, eta zerbitzu bakoitza hornitzen duen enpresen arauetara, eta udaleko zerbitzu teknikoek guztientzat ezarritakoetara.

Azpiegitura zerbitzuen sare eskemen planoetan adierazitako trazatuak eta neurriak gutxi gorabeherakoak dira. Beraz, aldatuak izan ditzakete, baina inoiz ere ez funtsezkoak, behar bezala arrazoituta, hiritartze proiektuari dagokion dotasun handiagoko azterketa eta kalkularen ondorioz.

Hiritartze proiektu horrek hiritartzea fase bakarrean gauzatzea jasoko du, trenbide gaineko goitikako pasabideetan izan ezik. Pasabideak beste fase batean egin daitezke. Izan ere, egiteko oso zailak dira, eta gainera, udalari dagokio noiz gauzatu behar diren erabakitzea.

Hala ere, urbanizazioa etapa ezberdinetan egitea azter daiteke, eraikuntza urbanizazioarekin batera egin ahal izateko, jabe partikularren eta Udalek sinatutako hitzarmenari esker eraturako segimendu batzordeak hala erabakiz gero.

Hiritartze proiektua izapidetzeko eta onartzeko, dagokion agiriez gain, beste hauek ere aurkeztu beharko dira: alorreko plana behin betiko onartzen dela adierazten duen ofizioa, antolamenduaren, bide sarearen eta alorreko planoko azpiegituren sare eskemen planoak, eta urez betetzeari buruz egindako azterketaren ondorioak.

Orobat, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaierzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planeko (mediterranean isurialdea) baldintzak hartuko dira kontuan.

Obra edo zerbitzu mota bakoitza kapitulu berezia izango da (proiektu bereziak ere izan daitezke), hiritartze proiektuaren barruan. Proiektu horretan ordenantza hauetako 6. artikuluan aipatutako agiriak jaso behar dira.

Hiritartze obrak berak gauzatzeari ekin aurretik, landare lurrezko goiko geruza kendu eta gorde egingo da zolatu beharreko eremu guztietan, gero, landare lur hori berdeguneetan erabili ahal izateko.

Zerbitzuetako azpiegitura sareei buruzko proiektuetan instalazioen artean egon behar diren gutxienezko tartek eta geroko zuhaitzen zuztaren eragina hartuko dira kontuan.

Ahal dela, berdeguneetan ez da zerbitzuen azpiegitura sarrerik jarriko, zolaturik ez badoaz. Izan ere, horrela kontserbatuko da hobekien azpiegitura sarea.

9. artikulua: Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarrerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- Bide sareari buruzko baldintza konkretuak, hiritartze proiektu egokian xedatutakoak izango dira. Alorreko planean jasotako zehaztapenak hartuko dira oinarri.

- Bideen zoladuraren proiektua, kalkulua eta neurriak zehazterakoan, indarrean dagoen arautegia aplikatuko da eta Gasteizko Udalak orokortasunez onartutako irizpideak, inguruko eremuekin bat etorri ahal izateko.

- Ibilgailuentzako zirkulazio galtzadak T-2 zirkulazio motarako onartutako arautegira egokituko dira (1.975ko 6-1-IC eta 6.2.9C. arauak).

- Obrak berak egin aurretik, landare lurrezko goiko geruza kendu eta gorde egingo da bide sareak edo zolatu beharreko beste arearen batek estalitako eremu guztietan. Gero, landare lur hori lorategietan erabili ahal izango da.

Por fin, la Zona Verde longitudinal que acompaña al arroyo de Armentia-Ali, deberá urbanizarse tratando de recuperar la imagen natural del curso de agua, con suave pendiente hacia el mismo, y vegetación y arbolado propio de ribera. Las sendas peatonales, pueden seguir un trazado irregular, según los itinerarios previsibles para la accesibilidad a todas las áreas del polígono, (con ensanchamientos o áreas de estancia), pequeños puentes con pendiente adaptada al uso por minusválidos, etc., siempre dotada del correspondiente mobiliario urbano y alumbrado público.

El drenaje de todas estas zonas verdes puede verse al arroyo, directamente.

### III.3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

#### Artículo 8.- Común a todas las obras de Urbanización.

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

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 sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

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, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

Se tendrán en cuenta las exigencias del "Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea)".

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 6 de estas Ordenanzas.

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 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.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes, que no vayan pavimentadas como garantía de su mejor conservación.

Artículo 9.- 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.

- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1975).

- 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.

- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideetan nahitaez hirigintzako trabak kentzeari buruzko araua (Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta lege hori garatzen duen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua) bete beharko da.

- Zolatu beharreko espaloiak eta oinezkoentzako zonak behar bezala prestatutako lur gainean asentatuko dira, zelaigune hobetuetan, oinarriko granularra eta hormigoizko zolarria (10 zm zabaleko lodiera, eta lodiera handiagoa ibilgailuak igaroko direla aurreikusitako zerrendetan) eta zoladura gogorra (baldosa edo antzekoa) duela. Zabaltzeko eta atzera egiteko juntura egokiak jarriko dira.

- Oinezkoentzako eremuak akabera ematerakoan, ondorengo hau hartuko da kontuan (akabera hori eskatzen duten eremuetan): Urraduraren kontrako erresistentzia, garbitasun eta aldaketa ibilgailuak, suhiltzaileen ibilgailuak eta horrelakoak bertatik noizean behin pasatzeko erresistentzia, izotzaren kontrako erresistentzia, ura edo izotza denean izango den irristakortasuna, matxurak direnean erraz konpontzeko eta erraz garbitzeko aukera eta apaindura kalitatea.

- Oinezkoentzako pasealekuetan egingo diren lorategietan berdeguneetarako agindutakoa beteko da.

- Gutxieneko hiri altzari egokiak jarriko dira, ez oinezkoen ez ibilgailuen zirkulazioa galaraziko ez duten altzariak, alegia.

10. artikulua: Erabilera publikoko espazio libreetarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- Aurreko artikuluan espaloietarako eta oinezkoentzako pasealekuetarako, eta lorategietarako ezarritako guztia aplikatuko da espazio libre horietan ere. Hori guztia berdegune eta lorategien hiritartze proiektuko baldintza teknikoetan zehazturik dago.

11. artikulua: Sare hauei buruzko hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak: edateko uraz hornitzeko, ureztatze eta suteetako ur hartuneetarako sareei buruzkoa, alegia.

- Kontuan hartuko dira baldintza hauek: a) NTE-IFA/1975 delakoan ezarritako baldintza teknikoak. c) Industria Ministerioak 1975eko abenduaren 9an ezarritakoak. d) Espainiako Gobernu Presidentetzako martxoaren 15eko 928/1979 Dekretukoak. e) AMVISAK onartutako irizpide orokorrak.

- Honako gutxieneko hornidurak beharko dira sarean: 300 litro biztanle eta egun bakoitzeko. Eguneroko gehieneko kontsumoa honako hau izango da: batez besteko indizea baino 2,5 bider gehiagokoa.

- Oinezkoentzako pasealekuak eta eremu guztiak (bide sarea, erabilera publikoko espazio libreak eta oinezkoentzako ibilbideetan dauden bidezidorrak) garbitu ahal izateko ureztatzea ahalbidetuko da.

- Berdeguneetan bai eta halakotzat tratatutako eremuetan ere, ureztatzea bermatzeko behar besteko instalazioak jarriko dira, eguneroko kontsumoa 15 m<sup>3</sup>/ha-koa izango dela kalkulaturik. Udalak onartutako modeloko ureztatze ur hartuneak ipiniko dira, haien artean ura eremu osora iristeko moduko tartea utzita.

Berdegune garrantzitsuetan ureztatze-sare automatikoa jarriko da, eta adar hasieran kontadorea.

Euri urak aprobetxatzeko, berdeguneak ureztatze eraren bat aztertu beharko da, lurpean ura biltzeko ur-andelak edo beste irtenbide baliokideren bat eginez.

- NBE-CPI-96 Arauarekin bat, suteetarako ur-hartuneak jarriko dira, erabilera publikoko bideetatik 200 metrora gutxi gorabehera.

- Behar diren hustubideak egingo dira sarearen behealdean, konponketak egin behar direnean bertatik ura husteko. Hustubide horiek eurien saneamendu sarera edo Ehari ibaira eramango dira zuzenean.

- Proiektuaren barne sartu behar dira behar bezala ibiltzeko behar diren sektoreko kanpoaldean dagoen sarearekin izan beharreko loturak eta konexioak.

12. artikulua: Hondakin uren saneamendu eta ebakuatze sareko hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak.

- NTE-ISA/1973 Arau Teknologikoa eta indarrean dagoen gainerako arauak aplikatuko dira, baita Vitoria/Gasteizko Udalak onartutako irizpide orokorrak ere.

- Atalak 0,5 eta 3 m/seg. bitarteko abiadurarako kalkulaturiko dira. Abiadura hori gehitu daiteke estaldura gogorreko hodiak erabiltzen direnean, egoerak hala eskatzen badu.

- Erregistro putzuak jarriko dira. Batetik bestera, gehienez ere 50 eta 55 metro bitarteko tartea izango da, behar bezala arazoitutako kasu berezietan izan ezik.

- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas Ley 20/1997 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de abril, que la desarrolla.

- 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 mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

- 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, vehículos de bomberos, 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.

- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

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

Artículo 10.- 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.

Artículo 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.

- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previniéndose 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 (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).

- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura 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.

Deberá 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 (según la Norma NBE-CPI-96), 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 saneamiento de pluviales o con vertido al río Ali.

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

Artículo 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales.

- 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.

- 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.

- Saneamendua urak berezita egingo da, eta euri urak eta drainatze urak berdegunean zehar doan ibaira isurtzeko aukera azter daiteke (materia solidoak dekantatu ondoren).

- Gorotz saneamenduaren hermetikotasuna arreta handiz zainduko da Ehari ibiaren inguruan, ibaia kutsa ez dadin.

13. artikulua: Argindarra hornitzeko hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- Aplikagarri izango dira honako lege testuok: Voltaje Txikiko Arautegi Elektroteknikoa; arau osagarriak (MI/BT-73); indarrean diren bete beharrek gainerako arauak; eta zerbitzuaren hornikuntza ematen duen konpainiak (Iberdrola) eta Gasteizko Udalak onartutako irizpideak.

- Transformadoreak gauzatzean, beharrezko segurtasun neurri guztiak hartuko dira, zaratak, bibrazioak eta abar saihesteko.

- Transformadoreetatik bi adar hartuko dira: batetik, herriko argien adarra eta bestetik, eraikuntzetara doan argindar adarra.

- Eraikuntzak hornitzeko banaketa tentsioa 380/220 Wkoa izango da.

- Argindarrak behe tentsiokoak nahiz goi tentsiokoak kanalizazio bera izango du, hau da, zulo berean joango dira biak, elkarren ondoan eta paraleloan doazenean.

14. artikulua: Herriko argietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- Indarrean dauden arauak aplikatuko dira, bai eta Iberdrolak eta Vitoria/Gasteizko Udalak onartutako irizpide orokorrak ere.

- Linea elektrikoa lurpetik joango da. Batez beste, arketa bate-tik bestera 40 metro inguruko distantzia izango da, eta sareko argi paldo edo zutabeetarako behar diren adina arketa beharko dira.

- Bide publikoetan egin beharrek batez besteko argia, aurreikusitako batez besteko zirkulazioaren (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa) arabera eta erabileraren (haurrentzako jolastokiak, berdeguneak) arabera kalkulatu dira.

Datu orientagarri moduan, batez besteko 30 lux jarriko dira espazio publiko guztietan (batez ere, ibilgailuentzako bideetan), baina haurrentzako jolastokietan, oinezkoentzako bide ardatzetan eta espazio publikoetan eta berdeguneetan gutxiagokoa ere jar daiteke. Homogeneotasun koefizientea 0,6koa izango da.

Energia aurrezteko, gaueko 12:00etatik aurrera argi gutxiago kontsumitzeko tresnaren bat jarriko da jende gutxi ibiltzen den zonetan, edota argi kutsadura ekiditeko edo murrizteko irtenbideren bat aurkituko.

Ibilgailuentzako bide elkarguneetan elkaturiko bide argiztatue-nan baino argi gehiago jar daiteke, argiteria horien % 10etik % 15era pasatuz, hain zuzen.

- Orientagarri moduan, alorreko planean nolako argiak erabili diren adierazten da, eta hiritartze proiektuan behar bezala arrazoi-tu behar da zenbatekoa izango den. Ibilgailuentzako bideetan jarriko diren kale-argiak «Vitoria» modelokoak izango dira, edo Udalak agin-dutako modelokoak, geroko mantentze lanak errazteko.

- Gerora begira, kontuan hartu beharko da zuhaitzak noraino haziko diren, kale-argi horien zutabea eta argiak zelako garaieran jarri behar diren jakiteko.

- Dagokion proiektuaren barne sartu behar dira bidegurutzee-tan semaforoak jartzea eta hiri barruko bide sarea kanpoaldeko peri-metroko bide sarearekin elkartzea.

15. artikulua: Gas naturalaren banaketa sarrerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak.

- Gas naturalaren banaketa sarearen proiektua eta gauzatzea legearen arabera egingo da. Ondorengo lege hauek hartuko dira kontuan proiektua egin eta gauzatzerakoan: Gas Erregaien Zerbitzu Publikoaren Arautegi Orokorra (urriaren 26ko 2913/1973 Dekretua); Biztanledun Eraikinetako Gas Instalazioen Oinarriko Araua (1973ko martxoaren 29koa); sare eta erregai gaseosoen hartune eta azalpe-nen arautegia (1974ko azaroaren MIG) eta indarrean dagoen gaine-rako beste arau guztiak. Eta gainera, zerbitzua eskaintzen duen kon-painiaren (GASNALSA) beraren arauak ere aplikatuko dira.

16. artikulua: Telefono eta telekomunikazio zerbitzuko sarrerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde.

- Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al río Ali, en evitación de su contaminación.

Artículo 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) 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.

- 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 discurren paralelos y próximos.

Artículo 14.- 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.

- 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 noche, como medida de ahorro de energía, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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

- En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo "Vitoria", o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

- Se deberá tener en cuenta la afeción 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 15.- 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 e 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 (Gasnalsa).

Artículo 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

- Telefono zerbitzuaren banaketa sareak, bai hiritartze proiektuan, bai obrak gauzatzean, honako arau hauek bete behar ditu: NTE-IAT/1973 araua; zerbitzu mota horretarako aplikazio orokorrekoak izanik, indarrean diren gainerako arauak; eta hiritar guztientzat udal zerbitzu teknikoak berak onar ditzakeen arauak.

17. artikulua: Haurrentzako jolastokietarako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak.

- Inguruan dituzten espazio libre publikoekin eta berdeguneekin etenik egin gabe tratatuko dira.

- Hala ere, neurri egokian zolatu beharko dira, hau da, material elastikoa erabiliko da haurrak sarritan erortzen diren aparatuetan jolastokietan (betiere, Eusko Jaurlaritzak gai horiei buruz onartutako arauak errespetatuz).

- Jolastokietan jarri beharreko aparatuetako bakoitzak bere homologazio ziurtagiria izan behar du, segurtasuna bermatzeko.

- Gainera, behar adina hiri altzari jarriko da (bankuak, pape-rontziak, eta abar).

18. artikulua: Berdeguneetarako eta lorategietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak.

- Lorategiak behar bezala bereiziko dira zintarriz edo lorategiak ongi zaintzea bermatzen duten sistemen bidez.

- Dena den, landare lurrezko gutxieneko lodiera izango da lorategietan, betiere landare espezieen arabera, landare horiek behar bezala haz daitezten. Orientagarritzat, 1,00 metroko lodiera aholkatzen da lorategietan eta 1,50 metrokoa txorkoetan eta zuhaitz handiko eremuetan.

- Zuhaitz hostogalkorrak sartuko dira, batez ere, neguan eguzki eta argitasun gehiago ziurtatzeko. Hosto iraunkorreko zuhaitzak edo zuhaixkak oso egokiak dira trenbideko hesitarako, betiere udalak horien desbideratzeari buruz hartutako erabakiaren arabera.

- Zuhaitzak jartzerakoan honako hauek hartuko dira kontuan: zuhaitzak hazi ahala ez dezatela ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa oztopa; zaintzeko eta mantentzeko inolako zailtasunik ez dadila egon (lurpearen eta klimaren ezaugarriak kontuan hartuta); hostogalkorren tamainak ez ditzatela zona zolatuetatik gertu dauden saneamenduko estolda-zuloak itxi; lurzorua bustiarekin ez dezatela irris-tatzeko arriskurik ekarri oinezkoentzat; eta ez dezatela oinezkoak edo zoladura zikin dezaketan fruiturik izan eta bota.

- Ehari ibaiaren inguruan ibaiertzetan jartzen den landaretza (zuhaitzak eta zuhaixkak) jarriko da, eta irregularki bananduta, ibaiertzak berreskuratzeko asmotan.

- Alorreko planeko planoan zuhaitzen lerrokadurei buruz adierazitako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, eta espezieak behar bezala konbinatu bai estetika aldetik bai kromatikotasun aldetik bai eta bakoitzak duen loraldi aldetik.

- Behar diren instalazio guztiak jarriko dira (ureztatzeak, argiak, saneamendua, etab.), eta gainera, hiri altzari egokiak leku bakoitzean, betiere, altzarien erabilera (apaintetarako, jolastokietarako, jendeak ikusteko) kontuan hartuta.

Berdegune nagusietan ureztatze automatikoak jarriko dira, Udalak erabiltzen dituen ohizko irizpideei jarraituz. Berdeguneetako isurketa eta drainatze urak eta euri saneamenduko urak aprobetxatu daitezke ureztatzeko, sare nagusiko ur gutxiago kontsumitzeko.

- Hiritartze proiektuan babes elementu egokiak ezarri behar dira (arbak, sareak, etab.), batez ere, oinezkoen joan-etorri handiena duten tokietan, zuhaitzek beren garapeneren hasieran kalterik izan ez dezaten. Gauza bera eskatuko da ibilgailuentzako bide sareko espaloietan jartzen diren zuhaitzetan, erabilera publikoko espazio libreetan (oinetzako pasealekuak) eta haurrentzako jolastokietan.

- Arreta berezia jarriko da trenbideko lubakietan, eta oinezkoen segurtasuna garantiazteko irtenbide egokiak hartuko dira, betiere udalak irtenbide horren desbideratzeaz hartutako erabakiaren arabera. Dena den, segurtasun neurri horiek nahitaez hartu behar dira oraingo erabilera mantentzen den bitartean.

### III.4.XEHETASUNEZKO ESTUDIOEN ARAUDIA.

19. artikulua: Definizioa.

Barne lerrokadurak eta sestrak osatzeko edo doitzeko tresnak dira 14. sektorean egingo diren xehetasunezko estudioak. Ondorengo

- La red de distribución del servicio telefónico deberá 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 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego 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, papele-ras, etc.) de manera adecuada.

Artículo 18.- 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. Arbustos o árboles de hoja perenne pueden ser adecuados para la "barrera" con el ferrocarril, dependiendo de la decisión municipal sobre su desvío.

- 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 del 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.

- En el entorno del río Ali, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.

- Se deberán respetar los criterios generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente del Plan Parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto periodo de floración.

- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto 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, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, 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, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

- Se tendrá especial cuidado en adoptar las soluciones adecuadas para garantizar la seguridad de los peatones, frente a la trinchera del ferrocarril, siempre dependiendo de la decisión municipal sobre su posible desvío, aunque serán en todo caso necesarias en tanto mantenga su actual uso.

### III.4.REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 19.- Definición.

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector número 14, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores

legeetan arautzen dira azterketa horiek: Lurraren Legean, 91. artikuluan; Plangintzaren Arautegian, 65 eta 66. artikuluetan eta indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planean, 2.02.08 eta 2.02.09 artikuluetan.

Alorreko planeko antolamenduan erdi-ezarrizko blokea nagusi izan arren, eta, hasiera batean, xehetasunezko estudio horiek ez direla beharrezkoak dirudien arren, egia da xehetasunezko estudioak egin daitezkeela bizitokietarako etxadietako —batez ere, sektoreko erdialdean dauden etxadietako— tamaina antolatu edo zehazterakoan.

Xehetasunezko estudioetan, betiere, alorreko plan honetan emandako xedapenak errespetatu beharko dira: nahitaezko lerrokadurak, gehieneko garaiera, erabilera bakoitzean eraikitako azalerak, gehieneko etxebizitza kopurua eta etxadi bakoitzeko ordenantza partikularretan adierazitako irizpideak.

Xehetasunezko estudioek, suteen kontrako babesari dagokionez, CPI-96 arauko 2. gehigarria (eraikinen irisgarritasuna eta inguruenari buruzkoa) betetzen dela egiaztatuko beharko dute.

Hona hemen, barne etxadi bakoitzeko xehetasunezko estudioen araudi berezia:

y rasantes, viniendo regulados por el artículo 91 de la Ley del Suelo; artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los artículos 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

Aunque no parecen necesarios en principio, dada la particular ordenación del Plan Parcial, en el que predomina el bloque semi-impuesto, bien es cierto que podrán redactarse Estudios de Detalle para la ordenación o concreción de volúmenes en las manzanas residenciales, especialmente en las situadas en el área central del Sector.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas como en cuanto a alturas máximas, superficies construidas en distintos usos, número máximo de viviendas y criterios indicados en las Ordenanzas Particulares de cada manzana.

Los Estudios de Detalle justificarán el cumplimiento de la Norma CPI-96 en su Apéndice 2, referido a la "Accesibilidad y entorno de los Edificios", para la protección contra incendios.

La regulación particular para los Estudios de Detalle de cada manzana del área interior, se establece de la siguiente manera:

#### BARNE ETXADIETAKO XEHETASUNEZKO ESTUDIOEN ARAUDIA

ETXADIA	GEHIENENOKUPAZIOA SESTRA GAINENOKO ERAIKIN BAKOITZEKO (%)	ERAIKUNTZEN GEHIENOKO GARAIERA	LUR-SAILEKO LERROKADURAREKIN BAT DATORREN NAHITAEZKO GUTXIENOKO LERROKADURA BEHEKO SOLAIRUAN (M)				ERAIKUNTZAKO BESTELAKO BALDINTZAK
			IPARRA	HEGOA	EKIALDEA	MENDEBALEA	
RC-1.02	50%	B+V (MENDEBALEKO GORPUTZA) B+V+TEILATUPEA (HEGOALDEKO GORPUTZA)	—	70	12	60	ERAIKUNTZA MENDEBALEKO ETA HEGOALDEKO PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA
RC-1.03	50%	B+V (EKIALDEKO GORPUTZA) B+V+TEILATUPEA (HEGOALDEKO GORPUTZA)	—	70	60	12	ERAIKUNTZA EKIALDEKO ETA HEGOALDEKO PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA
RC-1.06	30%	B+V	12	12	60	—	ERAIKUNTZA PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA, MENDEBALEKOAN IZAN EZIK
RC-1.09	45%	B+V	12	12	60	—	ERAIKUNTZA PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA, MENDEBALEKOAN IZAN EZIK
RC-1.12	20%	B+V+TEILATUPEA	60	HEGO-MENDEBALA 60	12,50	—	ERAIKUNTZA PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA
RC-1.13	32%	B+V+TEILATUPEA	90	—	—	12,50	PERIMETRO LERROKADUREKIN BAT ETORRIKO DA ALBOKO LUR-SAILAREKIKO GUTXIENOKO TARTEA: 0,80 X ERAIKINAREN GARAIERA
RC-1.18	25%	B+V+TEILATUPEA	—	25	12,50	30	PERIMETRO LERROKADUREKIN BAT ETORRIKO DA ALBOKO LUR-SAILAREKIKO GUTXIENOKO TARTEA: 0,80 X ERAIKINAREN GARAIERA
RC-1.23	30%	B+V+TEILATUPEA	50	HEGO-MENDEBALA 50	25	—	ERAIKUNTZA PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA
RC-1.24	35%	B+V+TEILATUPEA	80	12	30	40	ERAIKUNTZA PERIMETRO-LERROKADURETAN KOKATUKO DA

OHARRA:- Erabilera ezberdinetarako aprobetxamenduak: gehieneko etxebizitza kopurua eta gainerako baldintza orokorrak alorreko planeko bizitokietarako lur-sailen lauki orokorrean adierazitakoak izango dira.

- Ahal dela, atalondoek etxea alderik alde zeharkatuko dute.
- Teilatupeak indarrean dagoen plan orokorreko arau orokorrekin bat arautuko dira.

#### REGULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE EN MANZANAS INTERIORES

MANZANA	OCUPACIÓN MÁXIMA POR EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE (%)	ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN	ALINEACIÓN MÍNIMA OBLIGATORIA COINCIDENTE CON ALINEACIONES DE PARCELA EN PLANTA BAJA (M.)				OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
			NORTE	SUR	ESTE	OESTE	
RC-1.02	50%	B+V (CUERPO OESTE) B+V+ÁTICO (CUERPO SUR)	—	70	12	60	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES OESTE Y SUR
RC-1.03	50%	B+V (CUERPO ESTE) B+V+ÁTICO (CUERPO SUR)	—	70	60	12	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES ESTE Y SUR
RC-1.06	30%	B+V	12	12	60	—	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES SALVO LA OESTE
RC-1.09	45%	B+V	12	12	60	—	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES SALVO LA OESTE
RC-1.12	20%	B+V+ÁTICO	60	SUROESTE 60	12,50	—	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES
RC-1.13	32%	B+V+ÁTICO	90	—	—	12,50	SE AJUSTARÁ A ALINEACIONES PERIMETRALES. LA SEPARACIÓN MÍNIMA A LA PARCELA COLINDANTE 0,80 X ALTURA EDIFICIO
RC-1.18	25%	B+V+ÁTICO	—	25	12,50	30	SE AJUSTARÁ A ALINEACIONES PERIMETRALES. LA SEPARACIÓN MÍNIMA A LA PARCELA COLINDANTE 0,80 X ALTURA EDIFICIO
RC-1.23	30%	B+V+ÁTICO	50	SUROESTE 50	25	—	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES
RC-1.24	35%	B+V+ÁTICO	80	12	30	40	LA EDIFICACIÓN SE SITUARÁ EN ALINEACIONES PERIMETRALES

NOTA:- Los aprovechamientos en diferentes usos; el número máximo de viviendas y demás condiciones generales serán las indicadas en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del Plan Parcial.

- Los portales serán preferentemente pasantes.
- Los Áticos se regularán de acuerdo con las Normas Generales del Plan General vigente.

## III.5.LUR-SAILKATZEETARAKO BALDINTZAK

20. artikulua: Alorreko planaren xedapenek duten lotesletasuna.

Lotesleak dira alorreko planean («Lerrokadurak eta Sestrak») adierazitako honako zedarriztapen hauek: jabetza eta erabilera publikoko lurrenak; nahitaez laga beharreko ekipamendu publikoei dagozkienak; eta, horren ondorioz, bizitokietako lur sailen kanpoaldekoak.

Hala ere, lur sail pribatu eraikigarriak beste zati batzuetan bana daitezke kapitulu honetako hurrengo artikuluetan aipatzen diren baldintzak betetzen badira.

21. artikulua: Bizitokitako erabilera duten lur sailetan lur-sailkatzeko baldintzak.

Ahalik eta lur sail zatitugabe gutxien izateko, lur sailak zatitzean ondorengo arauak bete beharko dira:

- Gutxieneko lur sailak honako neurriak izango ditu: 225 m<sup>2</sup>-ko azalera eta bide publikotik gutxieneko 15,00 m metroko aurrealdea.

- Alorreko planean lur sail bakoitzarentzat zehazten den apar-kalekutarako sotoa lur sail guztientzat soto bera izango da (sarbide gehiegi izan ez daitezen). Hori guztia kontuan hartu beharko da konpentsazio proiektuan, lur saila zatitzean bada dagozkion elkarrekiko zorguneak eratu ahal izateko. Salbuetsita dago RC-1.08 lur saila, bi independentetan banatu ahal izango baita.

- Alorreko planean definitutako lur sail bakoitzaren bloke guztien forjatuetan sestrak komuna izan behar du, honako lur sailak salbuespen direla: RC-1.01; RC-1.02; RC-1.03; RC-1.04; RC-1.05; RC-1.06; RC-1.07; RC-1.09; RC-1.10; RC-1.12; RC-1.13; RC-1.16; RC-1.18; RC-1.23 eta RC-1.24.

-Era berean, espazio publikorako irtenbidea ixteko diseinu bera erabiliko da lur sail edo etxadi bakoitzean, eraikuntzak mugatzen ez duen zatian.

## III.6.ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ORDENANTZAK

22. artikulua: Orokorrak.

Alorreko planean ordenantzetan erabilera eta jabetza publiko-zona eraikigarriei buruz berariaz arautzen ez diren arloetan, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan ezarritakoa bete beharko da.

Erabileren bateragarritasunei gagozkiela, eta ordenantza haue-tan zehaztu gabekoaren gainean, OR-3an adierazitako irizpideei jarraitu beharko zaie RC-1.14; RC-1.15; RC-1.19tik RC-1.22rako; eta RC-1.25etik RC-1.28rako lur sailletarako; alorreko planean gainerako lur sailletarako, aldiz, OR-4, 1. mailako irizpideei.

## III.7.ZONA BAKOITZERAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

23. artikulua: Saillapena.

Hurrengo artikuluetan eraikuntza eta erabilera arauak ezartzen dira, xehetasun kalifikazioko zona edo kategoria bakoitzarentzat:

- Erabilera eta jabetza publikoko zona ez eraikigarriak.

- Jabetza publikoko eta erabilera kolektiboko (nahiz eta erabilera murriztua izan) ekipamendu zonak.

- Erabilera eta jabetza pribatuko zona eraikigarriak.

24. artikulua: Erabilera eta jabetza publikoko zona ez eraikigarriei buruzko ordenantzak.

Ordenantza horiek ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarean, berdegune publikoan, haurrentzako jolastokietan eta erabilera publikoko espazio libreetan izango dute eragina.

a) Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarea:

- Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan, 5.03.47 eta 5.03.50 artikuluetan «hiriko bide sare»tzat definitutako erabilera xehekatuarekin.

Horretan sartzen dira ibilgailuentzako bideak nahiz ibilgailuentzako ez diren oinezkoen bideak, baina, era berean, berdeguneen eta erabilera publikoko izaerarik ez duten espazio librean sisteman sartzen ez diren bideak.

- Erabilera hauek bakarrik dira bateragarriak sistema lokal honekin:

- Argien, zirkulazio seinaleen eta garraioen instalazio publikoak eta garraio publikoari lotutako markesinak.

- Zona horretako lurpetik doazen oinarriko azpiegitura sistemantzat beharrezkoak diren azaleko atxikipenak (ura, estoldak, etab.).

- Espaloi eta oinezkoen pasealekuetako zuhaitzak lerrokaturik.

## III.5.CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Artículo 20.- 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.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Artículo 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial.

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

- La parcela mínima se fija en 225 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público.

- El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, (salvo en el caso de la parcela RC-1.08, que podrá subdividirse en dos independientes).

- Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, con las salvedades indicadas para las parcelas RC-1.01; RC-1.02; RC-1.03; RC-1.04; RC-1.05; RC-1.06; RC-1.07; RC-1.09; RC-1.10; RC-1.12; RC-1.13; RC-1.16; RC-1.18; RC-1.23 y RC-1.24.

- Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

## III.6.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo 22.- De carácter general.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la OR-3 para las Parcelas RC-1.14; RC-1.15; RC-1.19 a RC-1.22; y RC-1.25 a RC-1.28, y los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 Grado 1º para el resto de parcelas del Plan Parcial.

## III.7.ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artículo 23.- Clasificación.

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

- Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.

- Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

- Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Artículo 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

- Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los artículos 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.

- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Lorategi txikiak, ibilgailuak eta oinezkoak zirkulatzea galarazten ez badute. Izan ere horretarako baitira, ezer baino lehen, lorategi horiek.

- Zirkulazioa oztopatzen ez badute, egunkariak, izozkiak eta abar saltzeko kioskoak (4 metro karratutik beherakoak) jar daitezke aldi baterako, alde zurretik baimena eskatuta.

- Erabilera nagusiko hiri altzariak.

- Erabilera debekatuak: Aurreko puntuan aipatzen ez diren erabilera, eta batez ere, aparkaleku pribatuaren erabilera.

- Eraikuntza baimenduak: Betiko eraikuntzarik batere ez. Aurreko idatz zatietan aipatutako aldi baterako eraikuntzak bakarrik.

Horrez gain, telefono kabinak ere jar daitezke.

b) Berdegune publikoa:

- Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hiri-gintzako arauetan, 5.03.35 artikuluan, zehaztutako izen bereko erabilera xehekatuekin.

- Zona horretan egin daitezkeen erabilera bateragarri bakarrak egunkariak, izozkiak, eta abar saltzeko aldi baterako jartzen diren kioskoak izango dira, betiere, 50 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera badute eta zona horretan oinezkoak ibiltzeko, jolasteko, bertan egoteko edo paseatzeko oztoporik egiten ez badute.

Horrez gain, telefono kabinak eta komun publikoak ere jar daitezke.

Zona horretako lurpetik doazen oinarritzko azpiegitura sistemaz beharrezkoak diren azaleko atxikipean ere (ura, saneamendua, argindarra, argiak, etab.) onartuko dira.

Era berean, erabilera nagusiko hiri altzariak eta eraikuntzak (pergolak, musika kioskoak, edateko iturriak edo apaindura iturriak, monumentuak, erreka gaineko zubi txikiak, eta abar) ere onartuko dira.

- Erabilera debekatuak: Bateragarritzat jotzen ez diren gainerako erabilera, eta batez ere, lur gaineko aparkaleku publikoa nahiz pribatua, baldin eta berdegune izaera duen lur azaleraren % 5a baino gehiago hartzen badu.

SGEL (hiri parkea) izaera duten zonetan betiko eraikuntzak jartzekotan, Hiri Antolamenduko Planean erabilera horietarako ezarritako irizpideei jarraituz bakarrik jarriko dira.

c) Haurrentzako jolas eremuak:

- Erabilera publikoko espazio libreakin batera daitezke.

- Erabilera publikoko espazio libreterako aipatutako erabilera bateragarriez gain, haurren aisialdirako egokiak diren instalazioak ere onartuko dira (harea zuloak, patinentzako pista, jolastokiak, eta abar).

- Erabilera debekatuak: Erabilera publikoko espazio libreterako aipatutako erabilera.

- Eraikuntza baimenduak: Haurren jolasarekin zuzenean zerikusia duten eraikuntzak bakarrik onartuko dira, itxiak nahiz itxi gabekak izan.

d) Erabilera publikoko espazio libreak:

- Ibilgailu eta oinezkoentzako bide sareekin batera daitezke.

- Erabilera bateragarriak: Ibilgailu eta oinezkoentzako bide sarearentzat aipatutakoak. Lorategi bihur daiteke espazio osoa.

- Erabilera debekatuak: Bateragarritzat jotzen ez diren beste guztiak.

- Eraikuntza baimenduak: Ez da betiko eraikuntzarik onartuko, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bide sareekin zerikusi zuzena dutenak izan ezik.

25. artikulua: Jabetza publikoko eta erabilera kolektiboko (nahiz eta erabilera murriztua izan) ekipamendu espazioei buruzko ordenantzak.

a) Kirol ekipamendurako zona:

- Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hiri-gintzako arauetan, 5.03.24 artikuluan eta eraikuntza baldintzak arautzen dituen dokumentu horretako 5.03.28 artikuluan zehazten den erabilera xehekatuekin.

- Erabilera bateragarriak: Honako erabilera dituztenak dira: kirol zonako zerbitzuari lotutako lur gaineko nahiz lurpeko aparkalekuko

- 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<sup>2</sup> 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.

b) 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.

- Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m<sup>2</sup> de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

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.

Así mismo 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, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

c) 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.

d) 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 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 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el artículo 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el artículo 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

- Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su

ak, betiere, kirol zonatzat kalifikatutako lur osoaren % 10a lur gainean eta % 30a lurpean gainditzen ez bada; kirol ekipamenduen osagarri erabiltzen diren eraikuntza edo espazioak (kultura, osasuna, eta abar), baldin eta kirol zonatzat kalifikatutako espazio osoaren % 10 gainditzen ez badute; eta erabilera nagusiaren osagarri, janariak eta edariak saltzeko instalazio txikiko erabilerakoak.

Horrez gain, 50 m<sup>2</sup> eraiki baino gehiago ez duten hirigintzako zerbitzuetako oinarritzko azpiegituren instalazio txikiak ere onartuko dira.

- Erabilera debekatuak: Bateragarritzat jotzen ez diren beste guztiak.

b) Hezkuntza ekipamendurako zona:

- Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan, 5.03.24 artikuluan eta eraikuntza baldintzak arautzen dituen dokumentu horretako 5.03.28 artikuluan zehaztutako izen bereko erabilera xehekatuarekin.

- Erabilera bateragarriak: Erabilera nagusiari lotutako aparkalekuekarako espazioak onartuko dira lur gainean nahiz lurpean, betiere, haien azalera eskola izaera duen lur sail osoaren % 10a baino handiagoa ez bada, aparkalekuekarako espazio hori lur gainean denean eta % 30a baino handiagoa ez bada, lurpean denean.

Horrez gain, erabilera nagusiari lotuta dauden kirol erabilerak eta 50 m<sup>2</sup> eraiki baino gehiago ez duten hirigintzako zerbitzuetako oinarritzko azpiegituren instalazio txikiak ere onartuko dira.

- Erabilera debekatuak: Bateragarritzat jotzen ez diren beste guztiak.

c) Gizarte eta laguntza ekipamendurako zona:

- Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan, 5.03.24 artikuluan eta eraikuntza baldintzak arautzen dituen dokumentu horretako 5.03.28 artikuluan zehaztutako izen bereko laguntzako eta kultura elkarteetako erabilera xehekatuarekin.

Erabilera bateragarri moduan, hauek baimenduko dira: aparkalekuekarako erabilera eta hirigintzako oinarritzko zerbitzu azpiegituren instalazio txikitarako erabilera, hezkuntza ekipamendurako ezarritako baldintza beretan.

- Erabilera debekatuak: Aurreko idatz zatian bateragarritzat jotzen ez diren guztiak.

- Eraikuntzako baldintzak:

Gehieneko eraikigarritasuna 14.160,92 m<sup>2</sup> eraikikoa izango da.

d) Hiri zerbitzuetako zona:

- Bat dator Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan, 5.03.32 artikuluan zehazten den izen bereko erabilera xehekatuarekin.

- U.1.01 lur saila hornitegitarako (gasolindegia) da, eta 200 m<sup>2</sup> eraikiko gehieneko aprobetxamendua ezarri zaio.

- U.1.02 lur saila zabor bilketa pneumatikoaren sistema zentrala jartzeko dago. Azalera 1 m<sup>2</sup> eraikiko gehieneko eraikigarritasuna ezarri da, eta eraikuntzaren gehieneko altuera, 2 solairukoa eta erlaitzeraino 7 metrokoa.

e) Sistema Orokorreko Komunitate Ekipamendu Orokorreko zona. (SGEC-1.01).

- Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetako 5.03.30 artikulua arautuko du oso osorik, baldintza guztietan.

26. artikulua: Nagusiki bizitokitarako erabiliko diren zona eraikigarriei buruzko ordenantzak.

Kalifikazio xehekatuko bizitokitarako lur sail kolektiboetara eragiten diete.

26.1. artikulua: RC-1,01; RC-1,05; RC-1,08; RC-1,11 eta RC-1,17 etxadiak.

- Ohar orokorrak:

- Sektoreko mendebaldeko mugan dagoen iparralde-ekialde norabideko bideari (SGTC-1.02) begira dauden fatxadetikotako etxadiak dira.

- Eraikin mota bidearekiko lerrokadurako bloke linealena da.

- Berokuntza zentralizatu eta ur bero zerbitzua jartzea (banakako erregulazioarekin) gomendatzen da, gerora, hiri berokuntzari egokitu ahal izateko modukoa.

- Erabilerak:

- Bizitokitarako erabilera nagusia; behe solairuan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc.) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

- Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

b) Zona de Equipamiento Educativo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el artículo 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el artículo 5.03.28 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

- Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

- Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de Equipamiento Social-Asistencial:

- Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial y Cultural Asociativo definido en el artículo 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el artículo 5.03.28 de citado documento.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

- Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

- Condiciones de Edificación:

Su edificabilidad máxima se estable en 14.160,92 m<sup>2</sup>.c.

d) Zona de Servicios Urbanos:

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el artículo 5.03.32 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- La Parcela U.1.01 se destina a Estación de Servicio (Gasolinera) estableciéndose para ella un aprovechamiento máximo de 200 m<sup>2</sup>.c.

- La Parcela U.1.02, se destina a albergar la Central de Recogida Neumática de Basuras, estableciéndose para ella una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>.c./1 m<sup>2</sup>.s. y una altura máxima de edificación de 2 plantas y 7 m. hasta cornisa.

e) Zona de Equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General. (SGEC-1.01).

- Se regulará en todas sus condiciones por el artículo 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial.

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva.

Artículo 26.1.- Manzanas RC-1.01; RC-1.05; RC-1.08; RC-1.11 y RC-1.17.

- Generalidades:

- Son manzanas situadas con fachada hacia la vía Norte-Sur, situada en lindero Oeste del Sector (SGTC-1.02).

- Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales en alineación viaria.

- 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.

- Usos:

- Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

· Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzako 1. mailan (Hiri Antolamenduko Planeko arauetako 6.04.07 artikulua) eza-rritakoak dira.

· Hala badagokio, oinarritzko azpiegiturarako azalerak (transformazio-guneak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

- Sotoko solairua:

· Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

· Lur-sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrekin.

· Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitako lur sailleko azalera okupatu ahal izango da. Hala badagokio, sotoko bigarren solairua egin ahal izango da. RC-1.05 eta RC-1.08 etxadietako lur sailen okupazioak goiko solairuetako proiektio bertikalarekin bat etorri beharko du.

- Behe solairua:

· Eraikuntza halaberrez egokitu beharko zaio bide publikorako lur sailerako lerrokadurari luzera guztian, eta berdegune publiko-ara edo bide publiko-ara doan lerrokadurari SGTC-1.02tik elkartuz 30 metroan.

· Gutxienezko garaiera librea 4,00 m-koa izango da, eta gehienezko 5,50 m-koa.

· Solairu horren gehienezko sakontasunak edota atzeko lerrokadurak lerrokadura nagusiarekiko paralelo izan behar du. Etxadi bakoitzean homogeen xamarra izan dadin saiatu beharko da.

· Ondoko erabilerak izango ditu: Ahal dela, atalondok etxea alderik alde zeharkatuko dute kanpoko fatxadatik (nahitaez eman behar dute horretara), lur sailaren edo etxadiaren barruko zona libre-ara.

· Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa, bide publiko-ara ematen duen fatxadarantz. Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitako gehienezko azalera izango dute. Goiko solairuen proiektio bertikalean egongo da.

· Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak.

· Sotoko aparkalekurako sarbideak (lur sail nahiz etxadi osorako komunak).

· Arkupe libre pribatua, aukerako formakoa, oro har, solairu horretan eraiki gabe dagoen lur sailaren barneko zonara begira.

· Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturak (transformazio-gune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak.

· Zona libre pribatua: solairu horretan eraiki gabe dagoen azalera guztia. Lur sailaren atzeko aldean kokatua, oinezkoen espazio publikoaren, umeentzako jolastokien edo berdegune publikoaren lur-sailen aldera.

Egonlekutzat, umeek jolasteko... eremu gisa hartuko da. Eta atzeko erabilererarako.

Behar bezala hiritartu behar da, hiri altzariak, argiak... jarriz. Sotoko solairurako sarbideko arrapalak zati bat hartu ahal izango du (bai eta larrialdietarako oinezkoentzako irteerak ere). Elementu ari-ekin, ahal dela erdi-gardenekin, estal daitezke. Elementuok gehienez 3,20 m-ko garaiera izan dezakete.

Lorategi-parterreak gomendatzen dira, zuhaixka, lore, eta garapen txikiko zuhaitzekikoak. Ureztatze ur hartuneak jarri behar dira lorategi-parterreak behar bezala mantentzeko.

Perimetroan (eraikinak berak mugatu gabeko zona guztian) itxi beharko da, espazio publiko pribatutik bereizita. Gehienez 1,85 m-ko garaierako itxitura izan behar du, eta, 0,70 m-raino bakarrik izan daiteke opakoa.

Lur sailaren eta kanpoko espazio publikoaren sestra arteko maila ezberdina izanda, sotoa haren sestra baino garaia bada, itxitura opakoak 1,50 m-ko garaiera izan dezake gehienez (espazio publikoaren sestren aldean), eta 2,50 m-ko garaiera guztira, burdinesi gardenekin, landare elementuekin, eta abar.

Horien batez besteko sestrak ez du 1,00 m baino gehiagoko alde-rik izan behar, alboko zona publikoaren aldean.

- Goiko solairuak:

Solairuetako forjatuen sestra eta erlaitzarena bat etorri behar dira RC-1.08 (bloke independente bakoitza), RC-1.11 eta RC-1.17 etxadietako lur sailetan. Gainerako lur sailetan (RC-1.01 eta RC-1.05) tar-tekoe eskailera bakarra (inondik ere ez du eragin behar eraikuntza-

· Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (artículo 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

· En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

· Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

· En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

· Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano. Esta ocupación de parcela en las manzanas RC-1.05 y RC-1.08, corresponderá con la proyección vertical de plantas superiores.

- Planta Baja:

· La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud y a los 30 m. perpendiculares desde SGTC-1.02 de alineación hacia zona verde pública o hacia viario público.

· Su altura libre mínima será de 4,00 m. y la máxima de 5,50 m.

· El fondo máximo o alineación trasera de esta planta deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana.

· Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

· Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

· Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

· Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana).

· Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

· Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.), necesarios.

· Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Situada en la parte trasera de la parcela, hacia el espacio público peatonal, área de juego de niños o zona verde pública.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc. Y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante del aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en el bloque de las parcelas RC-1.08 (cada bloque independiente); RC-1.11 y RC-1.17 permitiéndose en el resto de parcelas (RC-1.01 y RC-1.05) un solo escalonamiento (que nunca

ren 30 m-tan, lerrokaduren ertzetik ibilgailuetarako bidera) jarri ahal izango da, behe solairurako ezarritako gehieneko garaiera ez gainditzeko. Eskailerak ez du 0,50 m baino gehiago izan behar.

Eraikuntza halaberharrez egokitu beharko zaio bide publikorako lur sailerako lerrokadurari luzera guztian, eta berdegune publikora edo bide publikora doan lerrokadurarekiko elkartzut SGTC-1.02tik, 30 metroan.

Gehieneko sakontasun eraikigarria 12,50 m-tan ezarri da.

Debekatuta daude bidera nahiz berdegune edo bide publikora ematen duten fatxada nagusiko patio irekiak. Hiri Antolamenduko Planeko arauetan ezarritako baldintzetan onartuko dira patioak, atzeko nahiz barruko fatxadarantz.

Lur-sailkatzeak direla eta, elkarren ondoan dauden eraikinek sakontasun eraikigarri ezberdina badute, ezberdintasuna ezingo da izan 1,00 m baino handiagoa (muga komunetik, lehenengo 3 m-tan). Fatxadatzat hartu behar da mehelinatik ikusitako zatia. Hartara, lur sailaren kanpoko lerrokaduratik 11 m baino gehiagora dauden mehelina guztiak fatxadatzat hartzea eskatuko da.

Lerrokadura horiei buruz ari garela (nahitaezko kanpoko eta barruko), hegalkinak atera ahal izango dira. Gehieneko neurri hauek baimentzen dira: kanporantz, 1,50 m; barruko fatxadarantz, 1,25 m; fatxadaren luzeraren % 40ko luzera, solairuetan askatasunez banatuta.

Goiko solairuen barruko gehieneko garaiera askeak 2,75 m-koak izango dira, eta gutxieneak 2,60 m-koak. Hartara, behe solairuko sabaiaren barnealdetik erlaitzera, gehieneko garaiera 15,80 m-koa (B+5 solairu) izango da.

- Estalkiarteko solairua:

Trastelekutarako erabili ahal izango da. Horrez gain, instalazioetarako gelatzat eta komunitateko beste erabilera batzuetarako ere erabil daiteke.

Estalkiaren malda gehienez 35°-koa (% 70) izango da, bloke nahiz etxadi bakoitzean komuna.

- Aprobetxamendua:

Alorreko plan honetako Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da lur sail bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko gehieneko aprobetxamendua; etxebizitzaren gehieneko kopurua, bai eta horien modalitatea (askeak nahiz babes publiko-koak) ere.

26.2. artikulua: RC-1.04; RC-1.07; RC-1.10; eta RC-1.16 eta etxadiak.

- Ohar orokorrak:

· Fatxada ingurabide zaharrera begira duten etxadiak, 14. sektoreko ekialdeko muga.

· Erdi-irekitako etxadi txikien eraikin motakoak dira goiko solairuetan. Garaieran eraikitako bi gorputz ditu, bata U itxurakoa. Ekialdeko lerrokaduran, etxadiaren barnealdera irekia, B + 4 solairu. Lur sailaren mendebaldeko lerrokaduran beste lineal bat, B + 3 solairu, perimetroko behe solairuaren gainean.

· Berokuntza zentralizatu eta ur bero zerbitzua jartzea (banakako erregulazioarekin) gomendatzen da, gerora, hiri berokuntzari egokitu ahal izateko modukoa.

- Erabilerak:

· Bizitokitarako erabilera nagusia; behe solairuan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

· Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzako 1. mailan (Hiri Antolamenduko Planeko arauetako 6.04.07 artikulua) ezarritakoak dira.

· Hala badagokio, oinarritzko azpiegituretarako azalera (transformazioarekin) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

- Sotoko solairua:

· Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

· Lur-sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakararekin.

· Lur-sailkatzearen azalera osoa hartu ahal izango da. Hala badagokio, sotoko bigarren solairua egin ahal izango da.

afecte a los 30 m. de la edificación desde la esquina de alineaciones al viario rodado), intermedio con el fin de no superar la altura máxima fijada para la planta baja. Este escalonamiento no podrá superar los 0,50 m.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, y a los 30 m. desde SGTC-1.02 de alineación perpendicular hacia Zona Verde Pública o viario público.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m.

Se prohíben los patios abiertos en fachada principal hacia zona verde pública o viario público, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto a estas alineaciones (exterior obligada e interior), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. (hacia el exterior) y 1,25 m. (hacia fachada interior), en una longitud máxima del 40% de la longitud de la fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior de techo de planta baja hasta cornisa será de 15,80 m. (B+5 alturas.).

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Artículo 26.2.- Manzanas RC-1.04; RC-1.07; RC-1.10 y RC-1.16.

- Generalidades:

· Son manzanas situadas con fachada hacia la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector número 14.

· Su tipología edificatoria corresponde a pequeñas manzanas semiabiertas en sus plantas superiores, con dos cuerpos edificados en altura, uno en forma de U, según alineación Este, abierta hacia el interior de manzana, en B+4 alturas y otro lineal según alineación Oeste de la parcela en B+3 alturas, sobre una planta baja perimetral.

· Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- 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 grado 1º (artículo 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

· En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

· Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

· En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único.

· Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, y en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

- Behe solairua:  
 - Gutxieneko garaiera librea 3,50 m-koa izango da, eta gehienez 5,50 m-koa.

- Lerrokadura etxadi edo lur sail bakoitzaren kanpoko lerrokadurenei egokitu zate, perimetro guztian.

Atzeko lerrokadura edo gehienezko sakonera kanpoko lerrokadura nagusiarekiko paraleloa izan behar da. Etxadi barneko espazioaren alde bakoitzean homogeneoa izan behar du, ahal dela.

- Ondoko erabilerak izango ditu: Ahal dela, atalondok etxea alderik alde zeharkatuko dute kanpoko fatxadatik (nahitaez eman behar dute horretara), lur sailaren edo etxadiaren barruko zonara.

- Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa: espazio publikora begira dauden kanpoko fatxadetan, etxadi bakoitzaren perimetro osoa hartuta (atalondok, garajeetara sartzeko arrapalek... okupatu gabea). Lur sail bakoitzerako gehienezko azalera Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da.

- Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak.

- Sotoko aparkalekurako sarbidea (lur sail nahiz etxadi osorako komuna).

- Arkupe libre pribatua, aukerako formakoa, oro har, etxadiaren barneko zonara begira.

- Beharrezko diren oinarriko azpiegiturak (transformaziogune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak.

- Zona libre pribatua: etxadi bakoitzaren erdiko aldean, solairu horretan eraikuntzek okupatu gabe dagoen guztia.

Egonlekutzat, umeez jolasteko... eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

Behar bezala hiritartu behar da, hiri altzariak, argiak... jarriz. Sotoko solairurako sarbideko arrapalak zati bati eragin ahal izango dio, bai eta larrialdietarako oinezkoentzako irteerak ere. Elementu arinek, ahal dela erdi-gardenekin, estal daitezke. Elementuok gehienez 3,20 m-ko garaiera izan dezakete.

Lorategi-parterreak gomendatzen dira, zuhaixka, lore, eta garapen txikiko zuhaitzekikoak. Ureztatzeko ur hartuneak jarri behar dira lorategi-parterreak behar bezala mantentzeko.

Batez besteko sestrak ez du  $\pm 1,00$  m baino gehiagoko aldea izan behar, perimetroan mugatzen duten atalondo eta hirugarren sektoreko erabilerako lokalen perimetroaren aldean.

- Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestrak etxadi bakoitzaren garaierarekin bat etorri behar du eraikuntza bloke bakoitzean. Kanpoko espazioen perimetroko sestrak direla eta, beheko solairuetarako ezarritako garaiera librean errespetatu ezin badira, koska edo sestra aldaketa egin ahal izango da, beheko solairuko sabaiaren forjatuan, garaierako gorputzak banatzeko lerroarekin bat datorrena, eta gehienez 0,85 m-koa.

Etxadi horiek U itxurako ekialdeko gorputza dute, B + 4 solairukoa, eta mendebaldeko gorputz lineala, B + 3 solairukoa.

Eraikina nahitaez lotu behar zaio perimetroko espazio publiko-rako lur sail lerrokadurari. Nahitaezko irekidurak utzi behar dira mendebal lerrokaduraren 25 m-tik mendebaldeko gorputzaren (atzeko lerrokadura) eraikuntzaren sakonerara, hartara, etxadien edo lur sailen irekiduretan jarraitasuna izateko.

Gehienezko sakontasun eraikigarria 12,50 m-tan ezarri da.

Debekatuta daude kanpoko fatxadara (espazio publikora) ematen duten patio irekiak. Hiri Antolamenduko Planeko arauetan ezarritako baldintzetan onartuko dira barruko fatxadetarako patioak.

Lur-sailkatzeetan, mehelinak fatxadatzat tratatuko dira, lur sailaren kanpoko lerrokaduratik 11 m baino gehiagora dauden aldeetan. Era berean, fatxada guztiak (barrukoak ere) nagusizat hartuko dira materialei eta itxura tratamenduari dagokienez.

Lerrokadura horietan (kanpokoak eta barrukoak), U itxurako blokearen barne aurrealde estuan (debekatuta daude) izan ezik, hegalkinak atera ahal izango dira. Ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

-kanpoaldera, 1,50 m gehienez.

-barneko fatxadetara, espazio pribatura, 1,00 m.

-debekatuta dago hegalkinak ateratzea U itxurako blokeetako barne aurrealdeetan.

- Planta Baja:

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

- Su alineación se ceñirá a las alineaciones exteriores de cada manzana o parcela, en todo su perímetro.

Su alineación trasera o fondo máximo será paralelo a la alineación principal exterior, procurando sea homogéneo en cada lado del espacio interior de la manzana.

- Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior de parcela o manzana.

- Terciario-Comercial: hacia las fachadas exteriores a espacio público ocupando la totalidad del perímetro de cada manzana (no ocupado por portales, rampa de acceso a garajes, etc.). Su superficie máxima será la indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

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

- Acceso al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

- Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientado hacia la zona interior de manzana.

- Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.), necesarios.

- Zona libre que situada en la parte central de cada manzana, se refiere a la parte no ocupada por edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc., pudiendo afectarse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en  $\pm 1,00$  m. respecto de la perimetral de portales y locales de usos terciario, que perimetralmente lo delimitan.

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de edificación en altura de cada manzana. Únicamente en las manzanas en que por rasantes de los espacios perimetrales exteriores, no fuera posible respetar las alturas libres límite establecidas, para las plantas bajas, se permitirá realizar un quiebro o cambio de rasante, en forjado de techo de planta baja, coincidente con la banda de separación de cuerpos en altura y con un máximo de 0,85 m.

Estas manzanas, tienen un cuerpo Este en U con B+4 alturas y un cuerpo Oeste, lineal de B+3 alturas.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el espacio público perimetral, dejando las aberturas obligatorias desde 25 m. de la alineación Oeste hasta el fondo de edificación del cuerpo Oeste (alineación trasera), de manera que exista continuidad en las aberturas de las distintas manzanas o parcelas.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m.

Se prohíben los patios abiertos hacia fachada exterior (a espacio público), permitiéndose hacia fachadas interiores según condiciones de la normativa del Plan General.

En el caso de parcelaciones, todas las medianeras se tratarán como fachadas a partir de los 11 m. desde alineación exterior de la parcela. Asimismo, la totalidad de las fachadas (incluso las interiores), se tratarán como principales a efectos de materiales y tratamiento estético.

Respecto a estas alineaciones (exteriores e interiores), salvo en los testeros interiores estrechos de los cuerpos en U (en que están prohibidos), se podrán sacar vuelos:

- máximo de 1,50 m. hacia el exterior.

- 1,00 m. en fachadas interiores, hacia espacio privado.

- prohibido sacar vuelo en testeros interiores de bloques en U.

Hegalkin horiek fatxada bakoitzaren luzeraren % 40ko luzera izan dezakete gehienez, solairuetan askatasunez banatuta.

Barruko gehieneko garaiera askeak 2,75 m-koak izango dira, eta gutxienekoak 2,60 m-koak. Hartara, behe solairuko sabaia barnealdetik erlaitzera, gehieneko garaiera 12,75 m-koa (B + 4 solairu) eta 9,70 m-koa (B + 3 solairu) izango da.

- Estalkiarteko solairua:

Trastelekutarako erabili ahal izango da. Horrez gain, instalazioetarako gelatzat eta komunitateko beste erabilera batzuetarako ere erabil daiteke.

Estalkiaren malda gehienez 35°-koa (% 70) izango da, bloke bakoitzean komuna.

- Aprobetxamendua:

Alorreko plan honetako Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da lur sail edo etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko gehieneko aprobetxamendua; etxebizitzaren gehieneko kopurua, bai eta horien modalitatea (askeak nahiz babes publikokoak) ere.

26.3. artikulua: RC-1.02; RC-1.03; RC-1.06; RC-1.09; RC-1.12; RC-1.13; RC-1.18; RC-1.23 eta RC-1.24 etxadiak.

- Ohar orokorrak:

· Sektoreko ipar-hego erdiko lerroan kokatutako etxadiak dira, oro har, barruko toki-bideetatik sarbideak dituztenak.

· Horien eraikuntza mota bloke linealen motakoa da, lorategitarako lur sail handiarekin, bide publikora edo bestelako espazio publikora begira dauden lerrokatuek eutsiak, eta tratamendurako askatasun handiagokoak, betiere sektoreko gainerako etxadien aldean.

· Berokuntza zentralizatu eta ur bero zerbitzua jartzea (banakako erregulazioarekin) gomendatzen da, gerora, hiri berokuntzari egoitu ahal izateko modukoa.

- Erabilerak:

· Bizitokitarako erabilera nagusia, behe solairuan hirugarren sektoreko (merkataritza) erabilerarako zatiren batekin (sektoreko gainerako blokeetan baino txikiagoa).

· Erabileren bateragarritasuna, oro har, OR-4 ordenantzako 1. mailan (Hiri Antolamenduko Planeko arauetako 6.04.07 artikulua) ezarritakoa da.

· Hala badagokio, oinarritzko azpiegiturarako azalera (transformazioak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

- Sotoko solairua:

· Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

· Lur-sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrekin.

· Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean lur sail bakoitzetarako adierazitako azalera osoa hartu ahal izango da. Hala badagokio, sotoko bigarren solairua egin ahal izango da.

Okupazio horrek goiko solairuen proiektzio bertikalarekin bat etorri beharko du. Hala ere, gainditu ahal izango du.

- Behe solairua:

· Gutxieneko garaiera librea 3,50 m-koa izango da, eta gehienekoa 5,50 m-koa.

- Ondoko erabilerak izango ditu:

· Ahal dela, atalondoek etxea alderik alde zeharkatuko dute kanpoko fatxadatik, lur sailaren edo etxadiaren barruko zona librerak.

· Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa, ahal dela bide publikora ematen duen fatxadarantz (edo umeek jolasteko eremuetarantz, berdegune publikoetarantz eta erabilera publikoko espazio libreetarantz). Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitako gehieneko azalera izango dute. Nahitaz goiko solairuen proiektzio bertikalarekin egongo da.

· Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak.

· Sotoko aparkalekurako sarbideak (lur sail nahiz etxadi osorako komuna).

· Arkupe libre pribatua, aukerako formakoa, oro har, solairu horretan eraiki gabe dagoen lur sailaren barneko zona librerak begira.

Estos vuelos, podrán tener una longitud máxima del 40% de la longitud de cada fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores libres serán de 2,75 m.; y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior del techo de planta baja hasta cornisa será de 12,75 m. (B+4 alturas) y de 9,70 m. (B+3 alturas).

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Artículo 26.3.- Manzanas RC-1.02; RC-1.03; RC-1.06; RC-1.09; RC-1.12; RC-1.13; RC-1.18; RC-1.23 y RC-1.24.

- Generalidades:

· Son manzanas situadas en la banda central Norte-Sur del Sector, mayoritariamente con accesos desde varios locales internos.

· Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales, con gran parcela ajardinada privada, apoyados en alineaciones a viario público o hacia otro espacio público, y con una mayor libertad de tratamiento, respecto al resto de manzanas del Sector.

· Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- Usos:

· Predominante el Uso Residencial, con alguna proporción (menor que en el resto de bloques del Sector), de Terciario-Comercial en planta baja.

· La compatibilidad de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (artículo 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

· En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

· Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

· En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único.

· Se podrá ocupar la superficie que se indica para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales", pudiendo en su caso realizar dos plantas de sótano.

Esta ocupación corresponderá con la proyección vertical de las plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

- Planta Baja:

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

- Se destinará a los usos siguientes:

· Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana.

· Terciario-Comercial, preferentemente hacia la fachada a viario público (o a áreas de juego de niños, zona verde pública y espacios libres de uso público) y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará obligatoriamente en la proyección vertical de plantas superiores.

· Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

· Accesos al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

· Porche libre privado, de forma optativa, orientado hacia la zona libre interior de parcela, no edificada en esta planta.

- Beharrezko diren oinarrizko azpiegiturak (transformazioegune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak.

- Zona libre: solairu horretan eraiki gabe dagoen azalera guztia.

Egonlekutzat, umeek jolasteko... eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

Behar bezala hiritartu behar da, hiri altzariak, argiak... jarriz. Sotoko solairurako sarbideko arrapalak zati bat okupatu ahal izango du, bai eta larrialdietarako oinezkoentzako arteak ere. Elementu arinekin, ahal dela erdi-gardenekin, ezal daitezke. Elementuok gehienez 3,20 m-ko garaiera izan dezakete.

Sotoak lur sail osoa har dezakeenez, RC-1.02; RC-1.03 eta RC-1.09 lur sailetan, lorategi-parterreak gomendatzen dira, zuhaixka, lore, eta garapen txikiko zuhaitzekikoak. Ureztatzeko ur hartuneak jarri behar dira lorategi-parterreak behar bezala mantentzeko.

Lur sailaren zati handi bat sotoan okupatzen ez den gainerako lur sailetan soropilak eta zuhaitz ertain eta txikiak (goiko solairuetarako tartearen arabera) jarri behar dira, drainatze, oinezkoentzako pasealeku... egokiekin.

Horien batezbesteko sestrak ez du 1,00 m baino gehiagoko alderik izan behar, alboko zona publikoarekin alderatuta (sotoan eraikitako zonari dagokionean). Sestrak harekin bat etorri behar du sotoan eraikia ez denean.

Perimetroan (eraikinak berak mugatu gabeko lerrokadura guztian) itxi beharko da, espazio publikoa pribatutik bereizita. Gehienez 1,85 m-ko garaierako itxitura izan behar du, eta, 0,70 m-raino bakarrik izan daiteke opakoak.

Lur sailaren eta kanpoko espazio publikoaren sestra arteko maila ezberdina izanda, sotoa haren sestra baino garaiagoa bada, itxitura opakoak 1,50 m-ko garaiera izan dezake gehienez (espazio publikoaren sestraren aldean), eta 2,50 m-ko garaiera guztira, burdinesi gardenekin, landare elementuekin, eta abar.

Solairu honetan, eraikuntzaren lerrokadurak, bide edo espazio publikoaren aldean, zati batean behartuta daude, eta hala dago jasoa «eraikinaren baldintza lotesleak» planoan.

- Goiko solairuak:

Bloke edo gorputz eraiki bakoitzean bat etorri behar dute solairuen eta erlaitzen forjatuen sestrak. Gehienez, B + 4 solairuko (12,75 m) gehieneko altuera izan dezakete, behe solairuko barnealdeko forjatutik erlaitzera. Garaiera txikiagoa izan dezakete SGTC-1.02ra eta VL-1.03ra zuzenean ematen ez duten gorputzek.

Hala ere, perimetroko espazio publikoaren sestraren arteko aldearen ondorioz, behe solairurako ezarritako garaierak errespetatu ezin badira, koskak jarri ahal izango dira tartean (gehienez 0,80 m-koak, eta inoiz ere ez 38 m baino gutxiago aldeniak).

Beharrezkoa da goiko solairuetarako eta behe solairurako lotesletzat adierazitako lerrokadurak errespetatzea eta mantentzea.

Halaber, lerrokadurak eta gehieneko sakonera eraikigarriak askeak izango dira. Alorreko planeko antolamendu planoetan jasotako antolamendu irizpideei jarraitzea gomendatzen da. Orobat, gorputz eraiki guztiak lur sailetakoko edo etxadietako perimetroko mugetan bermatuko dira.

RC-1.13 eta RC-1.18 lur sail edo etxadietan, eraikuntzaren eta muga komunaren arteko gutxieneko tartea 0,80 h izango da, h garaiera eraikia dela.

Ez dira onartuko bidera nahiz bestelako espazio publikora begira dauden fatxadetara irekitako patio irekiak. Lur sailen barneko aldeira begira daudenak onartuko dira. Espazio publikora begira dauden hegalkinak arautuko dira SGTC-1.02ra eta VL-1.03ra 1,50 m-tan, eta gainerako egoeretan 1,00 m-tan. Hegalkin horiek fatxada bakoitzaren luzeraren % 40ko luzera izan dezakete gehienez, solairuetan askatasunez banatuta. Lur sailaren barrualderantz, hegalkinak askeak izango dira, RC-1.13 eta RC-1.18 lur sailetakoko muga komunarako adierazitako gutxieneko koskarekin.

Barruko garaiera askeak 2,60 m-koak izango dira gutxienez, eta 2,75 m-koak gehienez. Fatxada guztiak nagusiztat hartuko dira.

- Estalkiarteko solairua:

Trastelekutarako erabili ahal izango da. Horrez gain, instalazioetarako gelatzat edo komunitateko beste erabilera batzuetarako ere erabil daiteke.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.), necesarios.

- Zona libre que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan en las Parcelas RC-1.02; RC-1.03 y RC-1.09, en las que el sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, parteres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

En las otras parcelas en que gran parte de parcela no se ocupa en sótano, el resto de la misma, se tratará con césped y arbolado de mediano y hasta gran desarrollo (dependiendo de su distancia a las plantas superiores), con el debido drenaje, paseos peatonales, etc.

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, (cuando corresponda a zona edificada en sótano), y coincidente de rasante, cuando no esté edificado en sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la alineación no delimitada por la edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público), y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

Las alineaciones de la edificación en esta planta respecto al viario o espacio público están parcialmente obligadas, tal y como se indica en el Plano correspondiente de "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando un máximo de B+4 alturas (12,75 m.) desde cara inferior de forjado de planta baja hasta cornisa, admitiéndose alturas menores en cuerpos que no den directamente a SGTC-1.02, ni a VL-1.03.

Sin embargo, en los casos en los que por diferencia de rasantes de los espacios públicos perimetrales, no sea posible respetar las alturas límite de planta baja, se podrán realizar quiebros intermedios, de un máximo de 0,80 m. y nunca separados menos de 38 m.

Será obligatorio respetar y mantener las alineaciones indicadas como vinculantes para la planta baja y en plantas superiores.

Por lo demás, tanto las alineaciones serán libres, como los fondos edificables máximos, aconsejándose respetar el criterio de ordenación indicado en los planos de ordenación del Plan Parcial. En este sentido, todos los cuerpos edificados se apoyarán en linderos perimetrales de parcelas o manzanas.

En el caso de las parcelas o manzanas RC-1.13 y RC-1.18, la separación mínima de la edificación al lindero común será de 0,80 h. (siendo "h" la altura edificada).

No se permitirán los patios abiertos hacia fachadas que den a viario u otro espacio público, pero si hacia el interior de parcelas. Los vuelos hacia espacio público se regularán por un máximo de 1,50 m. hacia SGTC-1.02 y VL-1.03, y de 1,00 m. en resto de situaciones, con una longitud máxima del 40% de longitud de cada fachada, distribuyéndose libremente entre sus plantas. Hacia el interior de parcela los vuelos serán libres (con el retranqueo mínimo indicado respecto al lindero común para las parcelas RC-1.13 y RC-1.18).

Las alturas interiores libres serán de 2,60 m como mínimo y de 2,75 como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones u otros usos comunitarios.

Estalkiaren malda gehenez 35°-koa (% 70) izango da, eraikita-ko gorputz bakoitzean komuna.

- Aprobetxamendua: .

Alorreko plan honetako Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da lur sail edo etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko gehieneko aprobetxamendua; etxebizitzaren gehieneko kopurua, bai eta horien modalitatea (askeak nahiz babes publikokoak) ere.

26.4. artikulua: RC-1,14; RC-1,15; RC-1,19; RC-1,20; RC-1,21; RC-1,22; RC-1,25; RC-1,26 RC-1,27 eta RC-1.28 etxadiak.

- Ohar orokorrak:

· Ipar-Hego norabidea duen 50 m-ko zabalerako bide publikoaren (SGTC-1.01) ipar-hegoaldean, bi aldeetan dauden etxadiak dira. Aurpegia bide publiko horri begira dute. Horren lerrokadurara atxikitzen da eraikina. Lur sailaren atzeko aldea eraikinik gabe uzten du behe solairuan eta goikoetan, eremu libre pribatu gisa.

· Horien eraikin mota B + 4 solairuko bloke linealak dira, ertzeetan dorre itxurako B + 8 solairuko zabalguneekekoak. Hori guztia lur sailak SGTC-1.01ra eta espazio publikoetara (bigarren mailako bideak, espazio libreak eta berdeguneak) begira duen lerrokadurari egokituko zaio.

· Berokuntza zentralizatu eta ur bero zerbitzua jartzea (banakako erregulazioarekin) gomendatzen da, gerora, hiri berokuntzari egokitu ahal izateko modukoa.

- Erabilerak:

· Bizitokitarako erabilera nagusia; behe solairuan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

· Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-3 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Planeko arauetako 6.03.08 artikulua) ezarritakoak dira.

· Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalerak (transformazioak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

- Sotoko solairua:

· Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

· Lur-sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, etxadi edota alorreko planean definitutako lur sail bakoitzerako sarbide bakarrarekin.

· RC-1.26 eta RC-1.28 lur sailetan izan ezik, lur sail osoa okupatu ahal izango da. Sotoko bigarren solairua ere egin ahal izango da.

- Behe solairua:

· Gutxieneko garaiera librea 4,20 m-koa izango da, eta gehieneko 6,20 m-koa.

· Markesinak jar daitezke, ondoko baldintzak betez gero:

- behe solairuak 5,50 m edo gehiago izatea, espazio publikoaren sestraren aldean.

- 2,50 m-ko gehieneko hegalkina izatea, lur sailaren lerrokaduraren aldean.

- beheko sestrak bat etorri beharko du etxadi edo eraikuntza zati bakoitzean, eta barrualdea 1,00 m-ra mantenduko da, behe solairuko sabaiaren beheko sestraren aldean.

- aurrealdeko lodierak ez du 0,30 m baino gehiago izan behar.

· Ondoko erabilerak izango ditu:

- Ahal dela, atalondoek etxea alderik alde zeharkatuko dute kanpoko fatxadatik (nahitaez eman behar dute horretara), lur sailaren edo etxadiaren barruko zona librerak.

- Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa, bide publikora ematen duen fatxadarantz. Bizitokitarako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitako gehieneko azalera izango dute lur sailek. Goiko solairuen proiektio bertikalean egongo da.

- Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabekoa) erabilera komunitario osagarriak.

- Sotoko aparkalekurako sarbidea (lur sail nahiz etxadi osorako komuna).

- Beharrezko diren oinarrizko azpiegiturek (transformazioak, elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak. Fatxadak ez dira SGTC-1.01era begira egongo, baizik bide horrekiko elkarzute diren espazio publiko edo bideetara.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada cuerpo edificado) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Artículo 26.4.- Manzanas RC-1.14; RC-1.15; RC-1.19; RC-1.20; RC-1.21; RC-1.22; RC-1.25; RC-1.26; RC-1.27 y RC-1.28.

- Generalidades:

· Son manzanas situadas en ambos lados del vial público Norte-Sur de 50 m. de anchura (SGTC-1.01) al que dan frente, y a cuya alineación se adosa la edificación, dejando la parte trasera de la parcela libre de edificación en planta baja y superiores, como área libre privada.

· Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales de B+4 alturas, con ensanchamientos en los extremos a modo de torres de B+8 alturas, y todo ello ajustado a la alineación de parcela hacia SGTC-1.01 y espacios públicos (vialarios secundarios, espacios libres y zonas verdes), perpendiculares a aquel vialario.

· Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- 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 (artículo 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

· En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

· Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

· En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.

· Salvo las parcelas o manzanas RC-1.26 y RC-1.28, se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Incluso se puede realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

· Su altura libre mínima será de 4,20 m. y la máxima de 6,20 m.

· Se permiten marquesinas en las siguientes condiciones:

- cuando la planta baja tenga altura superior o igual a 5,50 m. sobre rasante de espacio público.

- su vuelo máximo será de 2,50 m. respecto alineación de parcela.

- su rasante inferior deberá ser coincidente en cada manzana o tramo de edificación, y su cara inferior se mantendrá a -1,00 m. respecto de la rasante inferior del techo de planta baja.

- su grueso en el frente no superará los 0,30 m.

· Se destinará a los usos siguientes:

- Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

- Terciario-Comercial, hacia fachada a vialario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

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

- Acceso al aparcamiento del sótano (común para toda la parcela o manzana).

- Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.), necesarios. No darán fachada a SGTC-1.01 si no a los espacios públicos o vialarios perpendiculares a esta vía.

- Zona libre pribatua: solairu horretan eraiki gabe dagoen azalera guztia, lur sail bakoitzaren atzeko aldean.

Egonlekutzat, umeek jolasteko... eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

Behar bezala hiritartu behar da, hiri altzariak, argiak... jarriz. Sotoko solairurako sarbideko arrapalak zati bat okupatu ahal izango du, bai eta larrialdietarako oinezkoentzako irteerek ere. Elementu ari-nekin, ahal dela erdi-gardenekin, estal daitezke. Elementuok gehienez 3,20 m-ko garaiera izan dezakete.

Lorategi-parterreak gomendatzen dira, zuhaixka, lore, eta garapen txikiko zahaitzekikoak (forjatu gainekoetan); garapen handi-gokoak sotoko zona ez okupatuetan. Ureztatze ur hartuneak jarri behar dira lorategi-parterreak behar bezala mantentzeko, hala bada-gokio derizteko..

Horien batez besteko sestrak ez du 1,00 m baino gehiagoko alde-rik izan behar, alboko zona publikoarekin alderatuta. Ahal dela, sestrak harekin bat etorri behar du.

Perimetroan (eraikinak berak mugatu gabeko lerrokadura guztian) itxi beharko da, espazio publikoa pribatutik bereizita. Gehienez 1,85 m-ko garaierako itxitura izan behar du, eta, 0,70 m-raino bakarrik izan daiteke opakoak.

Lur sailaren eta kanpoko espazio publikoaren sestra arteko maila ezberdina izanda, sotoa haren sestra baino garaia goa bada, itxitura opakoak 1,50 m-ko garaiera izan dezake gehienez (espazio publiko-aren sestraren aldean), eta 2,50 m-ko garaiera guztira, burdinesi gardenekin, landare elementuekin, eta abar.

Solairu horretako eraikitako zatiko lerrokadura nahitaezkoa da, SGTC-1.01 eta zati batean bide harekiko elkarzuten espazio publikoari begira dagoen aldean. Horren atzeko lerrokadura edo sakonera kanpoko lerrokadura nagusiarekiko lerro paraleloa izango da. Eta ahal dela, B + 4 solairuko blokean homogeneoa.

- Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra komuna izango da bloke edo lur sail bakoitzean.

Solairu horretako eraikitako zatiko lerrokadura nahitaezkoa da, SGTC-1.01 eta bide harekiko elkarzuten espazio publikoari begira dagoen aldean.

- Gorputz ertainek B + 4 solairuko garaiera eraikigarria (behe solairuko sabaiko forjatuaren beheko aldetik 12,50 m) izango dute, eta 12,50 m-ko gehieneko sakonera eraikigarria. Debeakututa daude fatxada nagusira (SGTC-1.01) irekitako patioak. Atzeko fatxadara ematen dutenak onartzen dira. Materialari dagokionez, nagusitatu tratatuko da. Azpibanaketetan, mehelinak fatxadatzat tratatuko dira, kanpoko lerrokadura nagusitik 11,00 m baino gehiagora dauden alde-etan.

Estalkiarteko solairua onartzen da, gehienez ere 35º-ko (% 70) maldako estalkiarekin. B + 4 solairuko gorputz guztian erlaitz komuna izango da.

Ondoko hegalkinak onartuko dira:

-Fatxada nagusian, 1,50 m fatxadako luzeraren % 70eko gehi-eneko luzeran solairuetan askatasunez banatuta.

Hegalkin horiek eten egin behar dira B + 8 solairuko gorputze-tako mehelinetatik 1,50 m-ra. Ahal dela, beira nagusi duten (hegalki-naren azaleraren % 55) fatxada arinak jarriko zaizkie. Gorputz opa-koetan, gehieneko hegalkina 1,00 m-ra gutxitu da, eta fatxadaren luzeraren % 35eko gehieneko proportzioan.

-Atzeko fatxadan, 1,25 m-ko hegalkinak onartuta daude, fatxa-daren luzeraren % 40ko luzeran gehienez, solairuetan askatasunez banatuta.

Solairuen garaiera askea 2,75 m-koa izango gehienez eta, eta 2,60 m-koa gutxienez.

-Izkinaren egiten duten gorputzek B + 8 solairu (behe solairuko sabai-ko forjatuaren beheko aldetik 24,70 m) izango dituzte.

B + 4 solairuko gorputzaren mehelinara atxikita, SGTC-ri begira daukan aldean nahitaez lerrokadurari atxikiko zaizkie, alaka makurrei (RC-1.14an, RC-1.15an eta RC-1.28an) eta bide hari elkarzuten dagoen espazio publikoari (bigarren mailako bidea, berdegunea eta era-bilera publikoko espazio librea).

Hala ere, lur sailleko barnealdera begira duen lerrokadura libre-a izango da, «Eraikinaren baldintza lotesleak» planoan azaltzen den gehieneko inguratzaileren barruan.

- Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta, situada en la zona trasera de cada parcela.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), pudiéndose cubrir con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo (cuando esté sobre forjado de sótano) y de mayor desarrollo en zonas no ocupadas en sótano, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento, drenaje en su caso, etc.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, procurando sea rasante coincidente.

Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la alineación no delimitada por la edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público), y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

La alineación de la parte edificada en esta planta es obligatoria hacia SGTC-1.01 y parcialmente hacia los espacios públicos perpendiculares a esta vía. Su alineación trasera o fondo será una línea paralela a la alineación principal exterior y preferentemente homogénea en el bloque de B+4 alturas.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será común por cada bloque o parcela.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia SGTC-1.01 y hacia los espacios públicos perpendiculares a esta vía.

- Los cuerpos intermedios tendrán una altura edificable de B+4 plantas (12,50 m. desde cara inferior de forjado de techo de planta baja), y un fondo máximo edificable de 12,50 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada principal (SGTC-1.01), permitiéndose hacia fachada trasera, que en cuanto a materiales se tratará como la principal. Las medianeras, en caso de subdivisiones, se tratarán como fachadas a partir de los 11,00 m. desde alineación exterior principal.

Se permite planta de entrecubiertas, con una pendiente máxima de cubierta de 35º (70%) con solución común de cornisa en todo el cuerpo de B+4 alturas.

Los vuelos permitidos serán los siguientes:

- En fachada principal, 1,50 m. en longitud máxima del 70% de la longitud de fachada, distribuidos homogéneamente entre sus plantas.

Estos vuelos se interrumpirán a 1,50 m. de la medianera con el cuerpo de B+8 alturas. Preferiblemente serán tratados con fachadas ligeras en las que predomine (55% de la superficie volada) el vidrio. En el caso de cuerpos opacos, el vuelo máximo se reduce a 1,00 m. y en la proporción máxima del 35% de la longitud de fachada.

- En fachada trasera, se permiten vuelos de 1,25 m. en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

La altura libre de pisos será de 2,75 como máximo y de 2,60 m. como mínimo.

- Los cuerpos en esquina, tendrán B+8 alturas (24,70 m. desde cara inferior del forjado de techo de planta baja).

Adosados a la medianera del cuerpo de B+4 alturas, se ajustarán obligatoriamente a la alineación indicada hacia SGTC-1.01; hacia los chaflanes en curva (en RC-1.14, RC-1.15; RC-1.27 y RC-1.28) y hacia el espacio público (vial secundario, zona verde o espacio libre de uso público), perpendicular a aquella vía.

Sin embargo, la alineación hacia el interior de parcela, será libre, dentro de la envolvente máxima que se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

Debekatuta daude fatxada nagusietara (espazio publikoetara) begira dauden patio irekiak. Onartuta daude barruko lerrokaduretara begira daudenak.

Honela arautu dira hegalkinak:

a) kanpo lerrokaduretara begira daudenak:

- gehieneko hegalkina, 1,00 m.

- arinak, eta, aukeran, erabat kristaldunak (gutxienez, azaleraren % 80).

- fatxadaren luzeraren % 30eko gehieneko luzera.

b) lur saileko barruko lerrokaduretara begira daudenak:

- gehieneko hegalkina, 1,00 m.

- arinak, eta, aukeran, erabat kristaldunak (gutxienez % 70).

- fatxadaren luzeraren % 40ko gehieneko luzera, solairuetan askatasunez banatuta.

- ondoko B + 4 solairuko gorputzetik 1,00 m banatuta, gutxienez.

Gorputz baxuarekiko (B + 4 solairuko) mehelina, 4. solairura arte, fatxadatzat tratatuko da 11,00 m-ko sakoneratik aurrera (sakonera hori SGTC-1.01 bidera ematen duten lerrokaduratik neurtuta). Garaiera horretatik gora, goiko solairuetan, fatxada nagusizat hartuko da. Hartara, baoak irekiko dira, baina hegalkinik ez.

Solairuen garaiera libreak B + 4 solairuko blokeenak bezalakoak izango dira.

Estalkia laua izango da. Oso malda txikiak onartuta daude, 1,00 m-ko garaierako hormatxo edo perimetro erremateak estalita. Estalkiaren gainean, tximiniak eta instalazioetarako nahiz estalkira sartzeko eskailerarako ezinbestekoak diren kasetoiak... bakarrik daude onartuta.

- Aprobetxamendua:

Alorreko plan honetako Bizitokitako Lur Sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da lur sail edo etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko gehieneko aprobetxamendua; etxebizitzaren gehieneko kopurua, bai eta horien modalitatea (askeak nahiz babes publikokoak) ere.

Vitoria/Gasteiz, 2001eko urtarrila.- Arkitekto Egileak, LUIS LÓPEZ DE ARMENTIA ORBE.- FERNANDO BAJO MARTÍNEZ DE MURGUÍA.

## ZIGOITIA

968

### Iragarkia

Parque Comercial Echabarri-Viña, S.A. enpresak baimena eskatu dio Udalarai Etxabarri-Ibiñako iparraldeko IUSE sektorean saltokien galeria ipintzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorrek 58.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz, jendaurrean jakinarazten da, jarduera horrek nolabait eragiten diela uste dutenek bidezko deritzeten alegazio eta oharra aurkeztu ahal izan ditzaten 15 egun balioduneko epearen barruan, iragarki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondoko egun baliodunetik zenbatzen hasita.

Guztiekin jakin dezaten ematen da argitara aurrekoa.

Gopegi, 2001eko otsailaren 12a. Alkatea, JOSÉ ANTONIO SAÉZ DE CÁMARA.

## Kuadrillak

### KANPEZU-ARABAKO MENDIALDEA KUADRILA

927

#### 2001eko Aurrekontu Orokorra behin betiko onartzea

Toki Erakundearen Aurrekontuen Foru Arauaren 15 artikulua xedatzen duenari jarraituz, eta 2001 ekitaldirako aurrekontu orokorrari hasierako onarpena emateko erabakiaren aurka erreklamaziorik eta oharrik bat ere egin ez denez, behin betiko onartuta gelditu da aurrekontu hori. Hona hemen kapituluka laburtuta:

Se prohíben los patios abiertos hacia fachadas principales (hacia espacios públicos), autorizándose hacia alineaciones interiores.

Los vuelos se regulan de la manera siguiente:

a) hacia alineaciones exteriores:

- vuelo máximo 1,00 m.

- de tipo ligero y mejor totalmente acristalados (mínimo 80% de la superficie).

- longitud máxima 30% de la longitud de fachada.

b) hacia alineaciones interiores de parcela.

- vuelo máximo 1,00 m.

- de tipo ligero y mejor totalmente acristalados (mínimo 70%).

- longitud máxima 40% de la longitud de fachada, distribuida libremente entre sus plantas.

- separados un mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B+4 alturas.

La medianera con el cuerpo bajo (de B+4 alturas), se tratará hasta la planta 4ª, como fachada a partir de los 11,00 m. de fondo desde alineación a viario SGTC-1.01. A partir de esa altura, en plantas superiores, tendrá carácter de fachada principal, con apertura de huecos, aunque sin vuelos.

Las alturas libres de plantas serán como en los bloques de B+4 alturas.

La cubierta será plana, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, ocultadas por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura. Sobre la cubierta sólo se autorizan chimeneas y case-tones imprescindibles para instalaciones, escalera de acceso a cubierta, etc.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Vitoria-Gasteiz, enero de 2001.- Los Arquitectos Redactores, LUIS LÓPEZ DE ARMENTIA ORBE.- FERNANDO BAJO MARTÍNEZ DE MURGUÍA.

## ZIGOITIA

968

### Edicto

Por la Empresa Parque Comercial Echabarri-Viña, S.A., se solicita licencia municipal para la instalación de galería comercial de tiendas en el SAUI-Norte de Etxabarri-Ibiña.

A tenor de lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se hace público, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes en el plazo de 15 días hábiles, a contar del siguiente, también hábil, al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Gopegi, a 12 de febrero de 2001.- El Alcalde, JOSÉ ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA.

## Cuadrillas

### CUADRILLA DE CAMPEZO-MONTAÑA ALAVESA

927

#### Aprobación definitiva del Presupuesto General de 2001

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Norma Foral Presupuestaria de las Entidades Locales, y no habiéndose formulado reclamaciones ni observaciones de ningún tipo contra el acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General para el ejercicio de 2001, dicho Presupuesto queda definitivamente aprobado, con el siguiente resumen por Capítulos: