

---

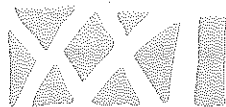
APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003

Modificación Puntual  
Plan Parcial Sector 2, Zabalgana 1

ENSANCHE 21 ZABALGUNA A

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR 2 DE ZABALGANA**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



## **1. ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del sector 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, Zabalgana 1, se aprobó en sesión de Pleno Municipal de 16 de febrero de 2001, y se publicó en el B.O.T.H.A. de 26 de febrero de 2001.

El 23 de enero de 2002 se iniciaron las obras de urbanización del sector, actualmente en fase de ejecución.

Actualmente se encuentran en fase de realización y solicitado licencia de edificación gran parte de los proyectos a desarrollar sobre las parcelas edificables de uso residencial

## **2. INICIATIVA DE SU FORMULACIÓN**

La iniciativa de la formulación del presente documento parte de la Sociedad Urbanística Municipal, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

## **3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objeto de esta modificación es regular el desarrollo de la edificación sobre parcelas en las que la diferencia de cotas de las rasantes extremas no permite la edificación de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa vigente del plan parcial del sector.

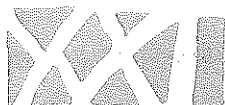
Asimismo, se propone la modificación de algunos apartados que se ha considerado conveniente para resolver la problemática derivada del trabajo con los diversos proyectos presentados sobre distintas parcelas y que son:

Modificación de dimensiones de alineación mínima establecidas en la regulación de los Estudios de Detalle a desarrollar sobre determinadas parcelas contenidas en el artículo 19 del plan parcial y que afectan a las parcelas RC-1.03 y RC-1.12

Regulación de los elementos volados en las parcelas recogidas en el art 26.1 del plan parcial, esto es, RC 1.01, RC 1.05, RC 1.08, RC 1.11, RC 1.17 para permitir una mayor diversidad de soluciones arquitectónicas.

Permitir el uso Religioso dentro de los autorizados en la parcela calificada como Equipamiento público Social-Asistencial

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



**NORMATIVA VIGENTE**



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

#### Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 14, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 91 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 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:

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



## 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	Suroeste60	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	Suroeste50	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.

**Art. 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 Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 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 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.

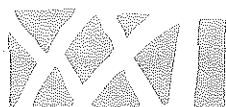
b) **Zona de Equipamiento Educativo:**

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 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 Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 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 establece 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 Art. 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 Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



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

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva.

Art.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.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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.

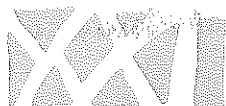
Aprovechamiento:

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.



**NORMATIVA MODIFICADA**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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

#### **Art. 19.- Definición**

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 14, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 91 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 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:



## 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	--	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	30%	B+V+Ático	60	Suroeste60	9,00	--	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	Suroeste50	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.

**Art. 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 Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 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 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.

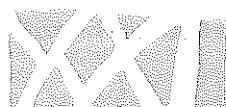
b) **Zona de Equipamiento Educativo:**

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 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 Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, incluyendo además los Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y religioso, regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 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 establece 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 Art. 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 Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva.

**Art.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.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 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:**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



- \* 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 la resultante de sumarle a ésta la diferencia de cotas existente entre las rasantes extremas de la parcela
- \* 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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-1.01, RC-1.08 (cada bloque independiente), RC-1.11 y RC-1.1, permitiéndose en la parcela RC-1.05 un único escalonamiento de las plantas edificadas al objeto de una mejor adaptación a la topografía. Este escalonamiento podrá suponer un máximo de una planta.

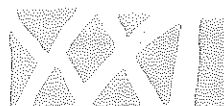
La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, y a los 30 m. desde SGTC-1.02 de alineación perpendicular hacia Zona Verde Pública o viario público.

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.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003



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 un máximo del 60% del perímetro del bloque, 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.

En Vitoria-Gasteiz, 10 de febrero de 2003



Ernesto Salvatierra Díaz  
Arquitecto



Miguel Ángel Aguado  
Ingeniero de Caminos

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 ABR 2003

