

DOCUMENTO B : ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1.- Ambito de Aplicación	1
Art. 2.- Contenido	1
Art. 3.- Obligatoriedad	1
Art. 4.- Ejecución	2
Art. 5.- Vigencia	2
Art. 6.- Documentación.....	2
Art. 7.- Alcance Normativo de la Documentación	2
Art. 8.- Instrumentos de Ejecución	2
Art. 9.- Instrumentos de Gestión.....	3
 CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	 4
Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada	4
 CAPITULO 3 - CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.....	 5
3.1. Generalidades	5
Art. 11.- Definición	5
Art. 12.- Proyectos de Urbanización en el Ambito del P.E.R.I. 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad...	5
Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Especial	6
Art. 14.- Documentación.....	6
3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización	6
Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización	6
3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización.....	8
Art. 16.- Común a todas las obras de Urbanización	8
Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal	9
Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público	10
Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios	10
Art. 20.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas fecales.....	11
Art. 21.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica	12
Art. 22.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público	12

Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural	13
Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones	13
Art. 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juego de Niños	14
Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para Las Zonas Verdes y Jardinería	14
CAPITULO 4 - REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	16
Art. 27.- Definición	16
CAPITULO 5 - CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES	17
Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Especial	17
Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial ...	17
CAPITULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS.....	18
Art. 30.- De carácter general	18
CAPITULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA	19
Art. 31.- Clasificación	19
Art. 32.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público	19
Art. 33.- Ordenanza relativa a las parcelas edificables con Uso Residencial Colectivo (RC)	21

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1.- Ambito de Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" indicado en los planos del Proyecto. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas reflejadas en el plano 10 "Alineaciones, Rasantes y Acotado".

La superficie total del ámbito es de 7.330,00 m²s.

Artº 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el P.E.R.I. 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente al núcleo de Abetxuko así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

Las ordenanzas se estructurarán en los siguientes capítulos:

- 1.- Disposiciones Generales
- 2.- Régimen Urbanístico del Suelo
- 3.- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- 4.- Regulación de los Estudios de Detalle
- 5.- Condiciones para las Parcelaciones
- 6.- Ordenanzas de edificación y usos
- 7.- Ordenanzas Particulares para cada Zona

Artº 3.- Obligatoriedad

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

Artº 4.- Ejecución

La ejecución del Planeamiento se realizará en una sola etapa.

Artº 5.- Vigencia

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

Artº 6.- Documentación

Todos los planos y documentos escritos del Plan Especial forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc., tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artº 7.- Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" y "Planos de Proyecto" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse todo lo especificado en ellos.

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

Artº 8.- Instrumentos de Ejecución

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

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyectos de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial para cada una de las zonas en él definidas.

Artº 9.- Instrumentos de Gestión

El Sistema de Actuación previsto inicialmente, por el Plan General es el de compensación.

CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el P.E.R.I. 14 se diferencian dos tipos de Suelo Urbano en cuanto a su calificación global: Sistema General de Espacios Libres y Suelo Urbano Residencial.

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

- . Zona Residencial colectiva (R.C.-1 y R.C.-2)
- . Espacios Libres de Uso Público (ES-LI)
- . Zonas Verdes de Uso Público (ES-ZV)
- . Espacios Libres de Parque Urbano (ES-PU)

Cada una de estas categorías, se representa en el plano denominado "Plan de Ordenación y Cesiones: Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el plano de "*Alineaciones, Rasantes y Acotado*", 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.

CAPITULO 3 - CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1. Generalidades

Art. 11.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Especial, referidas fundamentalmente a las redes viarias (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, 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).

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

Art. 12.- Proyectos de Urbanización en el Ámbito del P.E.R.I. 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del P.E.R.I. 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.

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)

Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Especial. 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 Especial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Especial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 14.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Asímismo deberá respetar los retranqueos mínimos y la servidumbre de paso señalada en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, de la C.A.P.V., en el caso concreto del río Zadorra.

3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Art. 15.- 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, aceras y bandas de aparcamiento son las que figuran en el plano de "Alineaciones, Rasantes y Acotado", basadas en los criterios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz al respecto
- . En el plano de "Red de Viales" se definen las plazas de aparcamiento y las reservadas para minusválidos. Se han dispuesto un total de 11 plazas una de ellas para minusválido.

- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- . Se ha dispuesto una hilera de arbolado a lo largo de la acera correspondiente a la carretera de Abetxuko y en el remate norte de dicha acera, así como en la alineación norte del espacio de Parque Público. El Proyecto de Urbanización podrá alterar la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 0,80 x 0,80 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 RC-1 y RC-2 se reflejan en el plano de "Red de Viales". Su situación es orientativa pudiendo modificarse, pero siempre teniendo en cuenta su repercusión en la ubicación del arbolado, sumideros y acometidas de servicios.
- . 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.

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

- . Son vinculantes las dimensiones totales señaladas en el plano de "Alineaciones, Rasantes y Acotado".
- . El tratamiento de arbolado se considera recomendable pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 0,80 m.
- . 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 Áreas de Juegos de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de la zona verde y de las áreas de juego de niños.
- . 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*".
- . La Zona Verde destinada a Parque Urbano, deberá tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural y abundante arbolado irregularmente distribuido, que confiera un carácter de espacio natural.

3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Art. 16.- 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. Sin embargo, y de así considerarlo la Junta de Compensación del P.E.R.I. 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 Especial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Especial.

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 Art. 14 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.

Art. 17.- 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 Especial.
- 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-0 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).
- 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.

Art. 18.- 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.

Art.19.- 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 250 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (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 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación.

- 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 Zadorra.
- Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al Ámbito del P.E.R.I. 14, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Art. 20.- 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.
- El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río Zadorra que discurre por la parte suroeste.
- Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al citado río, en evitación de su contaminación.

Art. 21.- 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.
- 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 todos los tubos de baja tensión y en su caso de alta tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

Art. 22.- 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.

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

Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.

- La canalización de gas 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).

Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

- 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.

Art. 25.- 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, y estarán en parte adaptados a discapacitados. Su estilo será similar a los instalados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada.

Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos, correderas u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de creación de Zonas Verdes, aprobada definitivamente en diciembre de 2003.
- 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.
- 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 Zadorra, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.
- 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.
- De acuerdo con el criterio de la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, se evitarán o minimizarán al máximo los rellenos a efectuar en las zonas verdes.
- La tierra vegetal retirada, deberá ser acopiada y reutilizada en las posteriores obras de urbanización y creación de zonas verdes en el ámbito ordenado.
- Deberá estudiarse adecuadamente el tratamiento vegetal en las cercanías del ámbito del PERI y en especial de los Parques Urbanos y Zonas Verdes públicas de nueva creación en el ámbito ordenado, con el objeto de evitar una transición brusca entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable con el que limita, y favorecer una adecuada incorporación de estas zonas verdes al Parque Fluvial del Zadorra.

CAPITULO 4 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 27.- Definición

Los Estudios de Detalle en el Ámbito del P.E.R.I. 14 de Abetxuko, 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.

Para el desarrollo de los Proyectos de Edificación de cada una de las parcelas definidas en el presente Plan Especial, no es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle de la misma. No obstante caso de redactar dicho instrumento deberá concretar no solo el desarrollo de la edificación en las plantas superiores sino también la solución conjunta de la planta de sótano con sus accesos y la urbanización interior de las manzanas, todo ello al nivel propio de un Estudio de Detalle.

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 construídas 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.

CAPITULO 5 – CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Especial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público, de equipamiento público de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Especial, plano 10 "*Alineaciones, Rasantes y Acotado*", es vinculante.

Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

Se permiten parcelaciones en el presente Plan Especial, en las parcelas de uso Residencial, respetando las condiciones señaladas en la Ordenanza OR-3 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, es decir, 250 m² de parcela mínima y 12,50 m. de frente a viario o espacio público.

CAPITULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 30.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Especial 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 Ordenanza OR-3 del P.G.O.U. para las dos manzanas RC. 1 y RC. 2.

CAPITULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 31.- Clasificación

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

- . Parcelas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Parcelas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 32.- Ordenanzas relativas a las Parcelas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal, a la zona verde pública, a las Áreas 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 Art. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende la zona calificada como Espacio Libre de Uso Público (ES-LI) que abarca la parte de la carretera de Abetxuko incluida en el P.E.R.I. 14 y las calles peatonales y de tráfico restringido que se definen en el plano 11 "Red de Viales".

- . 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 alineación de acera.

- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

. Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior.

. 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 Art. 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 m² 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, etc.

. Usos Prohibidos: Los señalados como tales en el P.G.O.U. al respecto y en concreto el aparcamiento público o privado.

. No se permiten construcciones de carácter permanente.

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.

Art. 33.- Ordenanza relativa a las parcelas edificables con Uso Residencial Colectivo (RC)

Afecta a las dos manzanas calificadas como tal RC-1 y RC-2.

Generalidades

Su tipología edificatoria corresponde a manzanas con edificación abierta buscando la máxima exposición sur de las fachadas por un lado y la formalización de alineaciones a la carretera de Abetxuko y calle de Los Tilos, por otro.

Las alineaciones máximas y las alturas se definen en los planos 09 y 10.

Para su desarrollo edificatorio será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único, que contemple el garaje común y el tratamiento de la Urbanización Interior, o como mínimo, un estudio conjunto de fachadas, urbanización interior privada y garajes, que una vez aprobado por la Administración, tendrá carácter vinculante.

Las regulaciones de alturas, etc... se adecuarán a lo establecido en el Plan General.

En cuanto a la aparición de medianerías vistas por causa del escalonamiento de la construcción se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con el resto de las fachadas.

Usos

El uso predominante es el Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja. Los usos se localizan con mayor precisión en el plano nº 9. No obstante se admitirán ligeras modificaciones de distribución de los mismos sin sobrepasar las edificabilidades máximas señaladas para cada uno de ellos.

Las compatibilidades de usos, con carácter general, serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (art. 6.03.08 del Plan General). En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (ej. centros de transformación), no computarán como aprovechamiento.

Planta sótano

- Las plantas de sótano se destinarán a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En todos los casos tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso rodado único, pudiendo comunicarse con los sótanos bajo los edificios colindantes que presentan fachada a la calle Pozoaldea. Su ocupación máxima en planta se refleja en el plano 09, pudiendo ocuparse hasta un máximo de 2 plantas sin computar edificabilidad.

Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10. La altura mínima libre para Uso Comercial será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Se destinará a los usos siguientes:

- Vivienda, siempre con bandas de protección hacia los espacios públicos.
- Portales de acceso a las viviendas de plantas superiores, con sus cuartos anejos para instalaciones.
- Terciario-Comercial hacia las fachadas a viario público.
- Usos complementarios del Residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.
- Porches privados de Uso Privado o de Uso Público.
- Espacios destinados a alojar infraestructuras.
- Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta, y que se destinará a áreas de juego de niños o zona verde privada. Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándola de recogida de aguas pluviales, alumbrado y mobiliario urbano.

Será obligatorio el cierre de los espacios privados con los espacios públicos, pero no en el caso de espacios privados de Uso Público y los espacios públicos. El cierre tendrá una altura máxima de 1,85 m. pero únicamente hasta 0,70 m. podrá ser opaco, excepto en las separaciones de espacios a diferente nivel, en cuyo caso dichos parámetros se medirán únicamente desde el nivel mas alto.

Plantas superiores

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas serán coincidentes en cada una de las manzanas.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10, para cada una de las plantas.

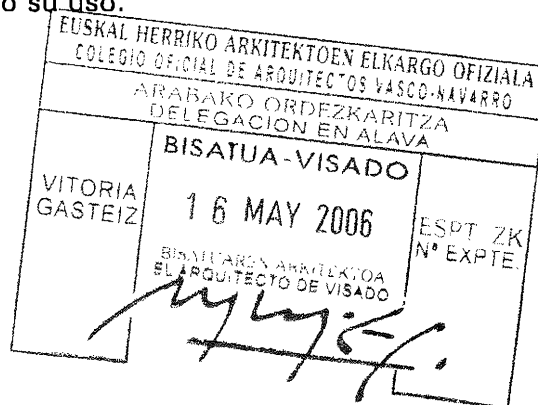
Sobre dichas alineaciones se permiten vuelos en disposición libre en cuanto a situación y saliente máximo, pero computando edificabilidad.

La altura libre interior de las plantas oscilará entre 2,60 m. y 2,75 m.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, oculta por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura máxima. Sobre la cubierta solo se autorizan chimeneas, casetones de instalaciones necesarias, escaleras de acceso a cubierta, placas solares, etc.

Planta bajocubierta o ático

El aprovechamiento de la planta bajocubierta o ático está definido en el plano 09, así como su uso.



Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2006

Javier González-Lizasoain