

## VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA SAILA

*Plangintza eta Hirigintzaren kudeaketarako Zerbitzua*

3.631

**Armentia Mendebaldea 16. Sektoreko Plan Partziala.**

2003ko apirilaren 16an Udaletxean egindako ohiko bilkuran honako erabaki hau hartu zen:

Lehen.- Jose Luis Diaz de Argandena Arce eta Beste Batzuen ekimenez "ARMENTIA MENDEBALDEA" 16. Sektoreko Plan Partziala behin betiko onartzea; aipatu Plana osatzen duten dokumentu teknikoak Angel Luis Bellido, Juan Adrian Bueno Agero eta Pablo Carreton Gil Arkitekto jn.ek idatzi dituzte, eta administrazio-espedientearen, 2002ko abenduaren 30eko eta 2003ko martxoaren 11ko elkargo-oniritziarekin agertzen dira.

Bigarrena.- Erabaki hau eta Planaren Ordenantzak Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 56. artikuluan eta Toki Araubideko Oinarrien Legeko 70.2 artikuluan xedatutakoaren arabera.

**Ordenantza Erregulatzailak**

1. artikulua. Aplikazioko lurralde-eremua

S-16 Armentia Mendebaldea Plan Partzialaren zehaztapenak lege-izaera izango dute Antolaketa planoetan zehaztutako eremuan. Muga zehatza lerro poligonalak definitzen du, eta erpinak UTM koordinatuak aurkitzen dira.

Eremuaren guztizko azalera 305.933 m<sup>2</sup>koa da.

2. artikulua. Edukia

Alde batetik, Ordenantza hauek Eremuko Fitxari dagokion Gasteizko HAPOn 16. Sektoreko lurzoruaren gaineko kalifikazio bakoitzaren erregimena arautzen dute, eta bestalde, aipatu plana garatzen duten planeamendu-tresnek bete beharko dituzten xedapenak ere erregulatu dituzte.

Plan Partzial honetan Sektore osoa guneka nola banatuko den definituko da, lehentasuna duten erabileren arabera.

Ordenantzak hiru sail nagusitan egituratuko dira:

- Xedapen Orokorrak
- Lurzoruaren Hirigintza Erregimena
- Ordenantza Partikularren Guneen arabera

3. artikulua. Nahitaezkotasuna

Ordenantza hauetako artikulua Plan Partzialaren eremuaren barruan egiten diren jardura guztietan eta horietako bakoitzean aplikatu beharko dira.

4. artikulua. Exekuzioa

Lurraldearen zatiketari dagokionez, Planeamenduaren exekuzioan poligonoak bat etorriko dira erabilera zehatuen arabera egin den gune-banaketarekin.

5. artikulua. Indarraldia

Ordenantzak Plan Partzialaren behin betiko onarpena argitaratzen den egunean jarriko dira indarrean, eta indarraldi mugagabea izango dute ordezkotako Plan berri bat behin betiko onartzen duten arte.

6. artikulua. Hiri Antolaketa Plan Orokorren Ordezko Aplikazioa.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztietan indarrean dagoen Gasteizko HAPOn Hirigintza Arauak aplikatuko dira.

7. artikulua. Dokumentazioaren Arau Hedadura

"Ordenantza Erregulatzailak" eta "Antolaketa Planoak" izeneko dokumentuek dute hirigintza-jardura arautu eta erregulatzeko izaera, eta beraz, horietan zehazten dena bete beharko da.

Beste dokumentu guztietan azalpenak edo informazioa ematen dira, eta hori dela eta, lehen aipatu dokumentuen eta hauen artean kontraesanak aurkituz gero, lehenengoetan zehaztutakoa beteko da.

8. artikulua. Exekuzio-tresnak

Plan Partziala exekutatzeko tresnak honako hauek dira: Xehetasun Azterketak, urbanizazio-lanak burutzeko Urbanizazio Proiektuak eta eraikuntzak egiteko Eraikuntza Proiektuak.

## VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

*Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística*

3.631

**Plan Parcial del Sector número 16 Armentia Oeste.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 16 de abril de 2003, se ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector número 16 "ARMENTIA OESTE", por iniciativa de don José Luis Díaz de Argandena Arce y Otros, e integrado por los documentos técnicos redactados por los Arquitectos don Angel Luis Bellido, don Juan Adrián Bueno Agero y don Pablo Carreton Gil, que obran en el expediente administrativo, con visado colegial de fecha 30 de diciembre de 2002 y 11 de marzo de 2003.

Segundo.- Disponer la publicación del presente acuerdo y de las Ordenanzas del Plan en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

**Ordenanzas Regulatoras**

Artículo 1.- Ámbito Territorial de Aplicación.

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-16 Armentia Oeste, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM.

La superficie total del ámbito es de 305.933 m<sup>2</sup>s.

Artículo 2.- Contenido.

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 16 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Ficha de Ámbito, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas

Artículo 3.- Obligatoriedad.

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

Artículo 4.- Ejecución.

En la ejecución del planeamiento se establecerá la división del territorio en polígonos coincidentes con la división en zonas de los distintos usos pormenorizados.

Artículo 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 Parcial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Artículo 6.- Aplicación Supletoria del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Artículo 7.- Alcance Normativo de la Documentación.

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

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

Artículo 8.- Instrumentos de Ejecución.

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

Eraikuntza-proiektuen baimena lortu baino lehen egokiak diren Xehetasun Azterketak (beharrezkoak direnean) eta Urbanizazio Proiektuak idatzi beharko dira Plan Partzialean definitutako gune bakoitzarentzako ezarri diren zehaztapenen arabera.

#### 9. artikulua. Kudeaketa-tresnak

Plan Orokorrean aurreikusitako Jarduera Sistema konpentsaziozkoa da.

### II. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

#### 1. Sekzioa Lurzoruaren kalifikazioa

#### 10. artikulua. Kalifikazio Orokorra eta Xehatua

a) Lurzoruaren kalifikazio orokorra indarrean dagoen Gasteizko HAPOn ezarrita dauden zehaztapenetan oinarrituta egoteaz gain, Antolaketa-planoetan grafikoki adierazita daude eta hiru kategoria hauetan banatzen dira:

- Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra.
- Jabari eta Erabilera Publikoko Gune Libreen Sistema orokorra.
- Etxebizitza-erabilera lurzoru hiritargarria.

Sektore honen berezko erabilerak honako hauek dira: etxebizitza-erabilera kolektiboa, isolatutako familia bakarreko etxebizitza-erabilera eta illaran antolatutako etxebizitza-erabilera.

b) Lurzoruaren kalifikazio xehatua "Kalifikazio Xehatua" izeneko Antolaketa Planoan adierazten da. Honako lurzoru mota hauei dagokie:

- Berdegune publikoak
- Erabilera publikoko gune libreak
- Bide-sarea eta aparkalekuak
- Komunitate-ekipamendua
- Oinarrizko azpiegituren guneak
- Etxebizitza-erabilera kolektiborako guneak
- Isolatutako familia bakarreko etxebizitzetarako guneak
- Illaran antolatutako etxebizitzetarako guneak

#### 11. artikulua. Guneen zatiketa

Aurreko kalifikazioak ikusirik eta beren hirigintza-erregimenaren erregulazioan oinarrituz, 16. Sektoreko eremua azpizatitu da, eta erabilera xehatuak ere esleitu dira:

- Garraio eta Komunikabide Sistema
- Bide Sarea (S. Orokorra)
- Bertako Bide Sarea
- Jabari eta Erabilera Publikoko Gune Libreen Sistema
- Gune Librea – Hiri Parkea (Sistema Orokorra)
- Berdegunea: Lorategiak eta Jolas Guneak
- Gune Libreak eta Egoteko Guneak
- Ekipamendu Sistema
- Ekipamendu Orokorra
- Oinarrizko Azpiegiturak
- Transformazio Zentroa
- Sistema Eraikia – Irabazteko Aprobetxamendu Guneak
- Etxebizitza-erabilera kolektibo Librea RC Etxadia Lorategiarekin
- Illaran antolatutako Familia Bakarreko Etxebizitza Libreak RH
- Isolatutako Familia Bakarreko Etxebizitza Libreak RU

Kategoria horietako bakoitza "Kalifikazio Xehatua" planoan irudikatzen da eta gune bakoitzari dagokion Ordenantza Partikularren atalean arautzen da. "Lerrokadura eta Sestra-lerroak" Planoan zehaztasun osoz adierazten dira kalifikazio xehatu bakoitzaren mugak, eta lur-zati eraikigarrien zein gune publiko garrantzitsuenen dimentsioak akotatzen dira.

#### 2. Sekzioa Xehetasun Azterketen Erregulazioa

#### 12. artikulua. Definizioa

Plan Partzial honetako Xehetasun-Azterlanak garapen tresnak dira eta horien xedea planeamendu zehaztapenen arabera bolumenak aurreikusi edo berriro ere doitzea da, eta/edo halaber, lerrokadura eta sestra-lerroak zehaztea. Bere mugak eta edukia Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolaketa buruzko Legearen Testu Bateginean (1976) eta Planeamenduko Araudiko 65. eta 66. artikuluetan zehaztuta dagoenaren arabera dira.

Era berean, indarrean dagoen Gasteizko HAPOk 2.02.06 artikulua eta 2.02.07 artikulua, eta halaber, Plan Partzial honetan zehazten dena kontuan hartuko da.

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 Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

#### Artículo 9.- Instrumentos de Gestión.

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

### CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Sección 1º Calificación del Suelo

#### Artículo 10.- Calificación Global y Pormenorizada.

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo tres categorías:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al residencial colectivo, residencial unifamiliar aislada y residencial en hilera.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso público
- Red viaria y aparcamientos
- Equipamiento comunitario
- Zonas de infraestructuras básicas
- Zonas residenciales colectivas
- Zonas residenciales unifamiliar aislada
- Zonas residenciales en hilera

#### Artículo 11.- División de Zonas.

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 16 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
- Red Viaria (S.General)
- Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
- Zona Verde: Jardines y Áreas de Juego
- Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
- Equipamiento Genérico
- Infraestructuras Básicas
- Centro de Transformación
- Sistema Edificado – Áreas con Aprovechamiento Lucrativo
- Residencial Colectiva Libre RC Manzana Jardín
- Residencial Unifamiliar en Hilera Libre RH
- Residencial Unifamiliar Aislada Libre RU

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 significativas.

#### Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle.

#### Artículo 12.- Definición.

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden al Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artículo 2.02.06 y artículo 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

Oinarrizko Proiektu Unitarioaren dokumentuak edo azpietxadi bakoitzaren Multzoko Aurreproiektuaren dokumentuak Xehetasun Azterketa izatera izango dute Plan Partzial honetan.

Plan partzial honetan, multzoko aurreproiektua dokumentuak proiektu bakoitzarekin koherentea den batasun arkitektonikoaren eredu izan beharko du, bai konposizio arkitektonikoari dagokionez (baoen erritmoa, bolumena, garaierak, eraikitako sakonerak, etab.), eta baita kanpoaldeko materialen erabilerrari dagokionez ere.

13. artikulua. Nahitaezkotasuna eta Aplikazio Eremua

Isolatutako Familia Bakarreko Etxebizitzetarako guneean (RU) eta Lorategidun Etxebizitza Kolektiboetan (RC) Xehetasun-Azterketa idaztea ez da nahitaezkoa.

RCetan hautazkoa da.

Etxadi edo azpietxadietan jabe bat baino gehiago daudenean eta azpietxadi horietako jabeen artean aho bateko adostasuna egon ezean Xehetasun Azterketa nahitaez idatzi beharko da RH1, RH2 eta RH3 etxadietan eta RH4, RH5, RH6, RH7, RH8 eta RH9 ilaran antolatuta dauden Familia Bakarreko Etxebizitzetan.

Dokumentazio grafikoan, Xehetasun Azterketan edo Multzoko Aurreproiektuan zehaztuta dauden lur-zatien (RH etxadi eta azpietxadietakoak) zabalerrari dagokionez, doiketa txiki batzuk egin ahal izango dira, baina lur-zati guztiak luzera bera izan beharko dute, ertzean kokatuta dauden lur-zatiak izan ezik.

3. Sekzioa Lur-zatien banaketari buruzkoa

14. artikulua. Plan Partzialeko xedapenen lotze-indarra

Erabilera eta jabari publikoko lursailak mugatzea; obligazioz laga berreko herri ekipamendua, eta ondorioz, Plan Partzialean (Lerrokadura eta Sestra-lerroak) zehaztuta dauden etxebizitza-erabilerrako lur-zatien kanpoko lerrokadura ere loteslea da.

15. artikulua. Lur-zatiketarako baldintzak

a) Etxebizitza Erabilera Kolektiboa duten Lur-zatiak

Ez du lur-zatiketarik onartzen.

b) Atxikitako Familia Bakarreko Etxebizitza-erabilera duten lur-zatiak

Gutxieneko lur-zatia 220 m<sup>2</sup> tan finkatua dago eta aurrealdetik gutxienez 6,50 m izan beharko ditu gune publikoraino.

Plan Partzialean zehaztuta dagoen lur-zati bakoitzaren aparkalekurako sotoa komuna izango da, eta beraz, ezaugarri hori kontuan hartu beharko da Konpentsazio Proiektuan; lur-zatien azpietxaketaren bat gertatuz gero, egokiak diren elkarrekiko bide-zorrak sortuko dira, eta horren guztiaren xedea sarrera independenteen ugaltzea era-goztea da.

c) Isolatutako Familia Bakarreko Etxebizitza-erabilera duten lur-zatiak

Ez du lur-zatiketarik onartzen.

4. Sekzioa Hirigintza-Proiektuen Erregulazioa

1. azpiSekzioa. Orokertasunak

16. artikulua. Helburua

Hirigintza Proiektuak obra-proiektuak dira, eta horien xedea plan partzialean jasota dauden xedapenen praktikara eramatea da, batez ere bide-sareei (ibilgailuentzat eta oinezkoentzat), azpiegitura eta zerbitzu sareei (ur-horniketa, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria publikoa, telekomunikazioak, etab.) eta erabilera zein jabari publikoko gune libreak egokitzeko sareei dagozkienak.

Proiektu horiek Lurzoruaren Legean (18.3 artikulua), Hirigintza Planeamenduko Araudian (67. art. tik 70. artikulora), eta Plan Orokorreko Hirigintza-legeetan (2.04.01, 2.04.02, artikuloa eta 3.02.12 artikulotik 3.02.14 artikulora), eta gainera, ordenantza hauetan ezarrita dauden xedapenak kontuan hartu beharko dituzte.

17. artikulua. Hirigintza proiektuen Eremua 16. Sektorean; oztopo arkitektonikoak kentzea.

16. Sektorea egikaritzeko jabari eta erabilera publikoko gune guztiak eragingo diren hirigintza-proiektu bakar bat idatziko da, eta horren barruan, zerbitzu bakoitzari (edo kapitulu bakoitzari) dagokion proiektu partziala egin ahal izango da, baina nolahi ere, eremua bere osotasunean hartuko da kontuan, proiektua etapa bakar batean burutzea aurreikusten baita.

Proiektuan edo Proiektuetan hornikuntza-iturritik konekta daitezkeen zerbitzuak ipiniko dira, nahiz eta Sektorearen eremutik kanpo gertatu, eta era horretan, beren funtzionamendu egokia bermatuko da.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario o Anteproyecto de Conjunto de cada submanzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

En el contexto del presente Plan Parcial, el documento de Anteproyecto de Conjunto, deberá reflejar tanto en composición arquitectónica (ritmo de huecos, volumen, alturas, fondos edificados, etc.) como en la utilización de materiales exteriores, una unidad arquitectónica, que responda a la coherencia de cada proyecto.

Artículo 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación.

En las submanzanas tipo Residencial Unifamiliar Aislada RU y Residencial Colectiva Jardín RC, no se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle.

En las RC es potestativo

Se redactarán obligatoriamente en las manzanas RH1, RH2 y RH3 y en las submanzanas tipo Residencial Unifamiliar en Hilera RH4, RH5, RH6, RH7, RH8 y RH9, siempre que existan diferentes propietarios dentro de las mismas, salvo acuerdo unánime de los distintos propietarios de las submanzanas.

En cuanto a los anchos de parcelas (de las manzanas y submanzanas RH), señaladas en la documentación gráfica, el Estudio de Detalle o Anteproyecto de Conjunto, podrá establecer pequeños ajustes en los mismos, manteniendo longitudes idénticas en todas las parcelas a excepción de las parcelas de esquina.

Sección 3ª.- Relativo a las Parcelaciones

Artículo 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamiento público de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la alineación exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial (Alineaciones y Rasantes) es vinculante.

Artículo 15.- Condiciones de Parcelación.

a) Parcelas de Uso Residencial Colectivo

No admite parcelaciones.

b) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar Adosada

La parcela mínima se fija en 220 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,50 m a espacio público.

El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes.

c) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar aislada

No admite parcelaciones.

Sección 4ª.- Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª.- Generalidades

Artículo.- 16 Objeto.

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, 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 (artículo 18.3) en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículo 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículo 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector número 16; supresión de barreras arquitectónicas.

Para la ejecución material del Sector 16 se procederá a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, que podrá comprender 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.

Oztopo arkitektonikoei dagokienez, nahitaez bete beharko dira Irigarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzako 20/1997 Legea) eta aipatu Legea garatzen duen Araudia (Eusko Jaurlaritzaren Apirilak 11ko 68/2000 Dekretua).

18. artikulua. Plan Partzialeko Xedapenen Lotze-indarra

Hirigintza-proiektuak ezingo ditu Plan honen aurreikuspenak aldatu. Obrak aurrera eramateko xehetasun-moldaketak egin behar direnean, planeamenduko Araudiko 68. artikuluan jartzen duena bete da.

"Xehetasun-moldaketaren ondorioz, ordenamenduari, lurzorua-aren araubideari eta egitasmoak ukitzen dituen lurren barruko erai-kuntzari buruz egiten diren zehaztapenak aldarazi behar direnean, Planaren aldaketa onartu beharko da alde zurretik edo aldi berean.

19. artikulua. Dokumentazioa

Hirigintza Proiektua gutxienez Planeamenduko Araudiko 69. eta 70. artikuluetan zehaztuta dauden dokumentuek osatu beharko dute eta telefono edo komunikazioen kanalizazio-sareaz, gas naturalaren banaketa-sareaz eta zakarren bilketa pneumatikorako sareaz gain, indarrean dagoen Plan Orokorreko 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan zehazten dena ere kontuan hartu beharko du aipatu proiektuak.

2. azpisekzioa Urbanizazio Proiekturako Diseinu Baldintzak

20. artikulua. Hirigintza Proiektua garatzeko Diseinu Baldintzak

a) Ibilgailuentzako Bide Sarea

Bide sareko guztizko dimentsioak (kontrako lerrokaduren artean) lotesleak dira.

Ibilgailuentzako galtzaden dimentsioak orientabide gisa hartu behar dira, eta aparkalekuetako alboko bandekin batera alda daitezke. Plan Partzialari dagokion planoan zehaztutakoaren arabera, aparkaleku guneetako guztizko plaza kopurua ezingo da %10 baino gutxiago murriztu.

Gutzizko dimentsioak kontuan hartuz (bi espaloien dimentsioak batuz), oinezkoentzako espaloiak ezingo dira %15 baino gehiago murriztu.

Espaloietan zuhaitzak ipini beharko dira nahitaez (gutxieneko zabalera 3,00 m-koa dutenetan); zuhaitzen antolamendua eta bate-tik bestera utzi beharreko distantzia aldatu ahal izango dira, eta halaber, zuhaitz-txorkoen azalera eta dimentsioa (arau orokor gisa 1,20x1,20 m-ko dimentsioa gomendatzen da, eta inoiz ere ez 0,80x1,00 m. baino txikiagoa).

Bide publikotik lur-zati pribatuko aparkalekuetara sartzeko ibilgailuentzako sarrerak lur-zati horren aurrealdean dagoen zabalera txikieneko bidetik egingo dira, eta gainera, lur-zatiaren ertzetik ibilgai-luen bidera 5m-ko distantzia utziko da ahal den guztietan.

Udal Zerbitzu Teknikoek zehaztu ditzaketan argibideak kontuan hartuz, bidegorriak egiteko aukera aztertuko da, eta baita garraio publikoarekin lotutako beste hainbat erabaki ere.

Hirigintza-oztopo batzuk kentzeko indarrean dagoen araudia, Irigarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 legea eta lege hori garatzen duen Araudia (Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua) beteko dira.

b) Jabari eta Erabilera Publikoko Guneak

Gutzizko dimentsioak lotesleak dira (aurkako lerrokaduren artean).

Zuhaitzen bidezko tratamendua orientabide gisa hartzen da eta zuhaitzen kokapena eta txorkoen azalera eta dimentsioa egokitu ahal izango dira. Nolanahi ere, dimentsioa inoiz ez da 0,80 x 1,00 m-tik beherakoa izango.

Gutxieneko irizpide orokor gisa, 10m-tik gorako zabalera duten pasealekuek zuhaitz-ilara bikoitza izango dute.

Hiri-altzariez hornituko da (banquak, paperontziak eta abar). Kokapena libre izango da, baina, betiere, izaera lineala eta oinezkoen zirkulaziorako betetzen den funtzioa kontuan hartuta, zirkulazioa ez baita oztopatu behar.

Gune libreak ordenantzetan arautu ahal izateko hainbat kategoriatan banatu dira:

b.1. Berdegunea: Lorategia eta Haurrentzako Jolas Area.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco) de la citada Ley.

Artículo 18.- Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan. En los casos de aquellas adaptaciones de detalle necesarias por la ejecución de las obras, se estará a lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 19.- Documentación.

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

Subsección 2ª.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización.

Artículo 20.- 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 al Plan Parcial.

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

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 3,00 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 1,20x1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

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 5 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.

Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de Abril).

b) Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

El tratamiento de arbolado se considera orientativo pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80x1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m tendrán doble hilera de arbolado.

Se dotará de mobiliario urbano (banco, papeleras, etc..) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su normativización en ordenanzas en las siguientes categorías:

b.1. Zona Verde: Jardines y Áreas de Juego de Niños.

b.1.1. Lorategiak. Beren ezaugarri geomorfologikoengatik edo planaren ordenamenduagatik, gune hauetan ez da eraikiko, ez da zoladurarik ipiniko eta material "bigunekin" tratatuko dira (zelaia, zuhaitz edo zuhaixken espezieak, areak, lur bolkanikoak, etab.) azaleraren zati handi batean.

Zerbitzuentzako edo oinezkoentzako bideak egin behar direnean, zoladura gogorrekoek izango dute lehentasuna, urte guztian erabilgarriak izateaz gain, denbora pasa ahala egoera onean egon daitezten.

Aipatu bideak egoera onean egon daitezten modu erraz eta eraginkor batean, ihintzaketa, difusio eta tanta-jarioaren bidezko urreztatze-sistema finkoa eta automatikoa ipiniko da area guztietan, eta sare hori hornikuntza sarearekiko independentea izango da.

#### b.1.2. Haurrentzako Jolas Area

Haurrentzako Jolas Arearen guztizko azalera loteslea da.

Haurrentzako jolas-areak dagozkien hiri-altzariek eta jolas-aparatuak hornitu beharko dira, eta gainera, gutxienez %33an zoladura izan beharko dute. Gune horiek haur ezinduek erabili ahal izateko moduan prestatu beharko dira (gutxienez gune guztietatik erdiak).

Haurrentzako jolas-areak zuhaitz-kopuru egokiarekin hornituko dira eta, ahal bada, hostogalkorrak ipiniko dira eguzkiaren eragina kontrolatzeko.

Haurrentzako jolas-areek Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 11ko 175/1983 Dekretua -Haurrak Babesteko neurriei eta Aisialdi Zonei buruzkoa- bete beharko dute.

#### b.2. Gune libreak eta Egoteko Guneak.

- Pasealeku Nagusiarekiko eta lehengo N-1 errepidearekiko perpendikularrak diren luzetarako guneek osatzen dituzte nagusiki, eta halaber, Armentia Herrerriaren gertu dauden guneek.

- Gune horiek harrizko materialekin tratatzea hobesten da.

#### b.3. Gune librea. Hiri Parkea

Plan Partzial honetan horrela izendatuta dauden lursailen zatia da, eta bertatik sartzen da Armentia Basora.

Zuhaitz eta lorategiekin hornituta dauden erabilera publikoko guneak dira eta bertan biztanleek aisialdirako toki bat izateaz gain, hiriaren baldintza higienikoak, mikroklimatekoak eta estetikoak mantentzen laguntzen du. Gune horietan behin-behineko ekipamendu kulturala eta kirol ekipamendua instalatu daiteke, baina horretarako zerbait baldintza bete beharko dira.

Lur horien urbanizazioa Gasteizko Udalaren eginkizuna da, Armentia herritik Basorako sarbidea izan ezik, SGTC 1 ingurubidearen azpian.

#### 3. Azpisekzioa Urbanizazio Proiektuarentzako Baldintza Teknikoak

##### 21. artikulua. Urbanizazio Obra guztientzako komuna

Urbanizazio obra indarrean dagoen eta nahitaez bete behar den sektoreko araudira eta zerbitzu bakoitzeko enpresa hornitzaileak ezarritako duen araudira egokitu beharko da, eta gainera, dagokion udal zerbitzuek izaera orokorrekin ezarritako arauak ere bete beharko ditu.

Azpiegitura zerbitzuetako sare-eskemetako planoetan adierazita dauden trazadura eta dimentsioak izaera adierazlea dute, eta beraz, Urbanizazio Proiektua osatzen duten azterketa eta kalkulu zehatzagoen ondorioz, aldaketak izan ditzakete behar bezala arazoituz gero, baina, nolahi ere, inoiz ez dira funtsezko aldaketak izango.

Urbanizazio Proiektua fase bakar batean burutuko da. Baina erai-kinak urbanizazio-lanekin batera burutzeko nahiarekin, urbanizazioa egikaritzeko hainbat etapa aztertu ahal izango dira.

Urbanizazio Proiektuaren izapideak egin eta onartzeko, berari dagokion dokumentazioaz gain, Plan Partzialaren behin betiko onarpenaren ofizioa, ordenazio planoak, bide-sarea eta Plan Partzialeko azpiegitura-sareen eskema aurkeztu beharko dira.

Obra edo zerbitzu-mota bakoitzak urbanizazio-proiektuan atal berezi bat izango du (proiektu bereziak izan daitezke), eta Ordenantza hauetako 19. artikuluan adierazten diren dokumentuak hartuko ditu bere barruan.

b.1.1. Jardines. Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales "blandos" (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales, estos serán preferentemente de pavimento duro para que puedan ser utilizados durante todo el año y tengan una más fácil conservación.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

#### b.1.2. Área de Juego de Niños

Es vinculante la expresión superficial total de áreas de juego de niños.

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%. Dichas áreas deberán poder ser utilizadas por niños con discapacidades, al menos en la mitad de las mismas.

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".

#### b.2. Espacios libres y Zonas Estanciales.

- Están constituidos por espacios longitudinales mayoritariamente perpendiculares al Paseo Central y a la franja que acompaña a la antigua N-1, así como las zonas próximas al Poblado de Armentia.

- El tratamiento de estos espacios será preferentemente en materiales pétreos.

#### b.3. Espacio libre. Parque Urbano

Corresponde a la porción de terrenos, así calificados en el presente Plan Parcial, que se disponen como acceso al denominado Bosque de Armentia.

Son zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la instalación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

La urbanización de estos suelos corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, excepto el acceso al citado Bosque desde el pueblo de Armentia, bajo el vial de ronda de SGTC 1.

Subsección 3ª.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

#### Artículo 21.- Común a todas las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios 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 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 vial y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial.

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 19 de estas Ordenanzas.

Zerbitzu-azpiegituren sareei lotutako proiektuetan, instalazioen arteko gutxieneko bereizketa-baldintzak eta zuhaitzen sustraiek etorkizunean eragin ditzaketen kalteak hartu beharko dira kontuan.

Azpiegitura-sareak exekutatzeko sareen armairu eta kontagailuak ezingo dira gune libre publikoetan ipini, erabat beharrezkoa ez bada behintzat, eta kasu horietan, lurperatu egingo dira.

Ezingo da Eraikitze Baimenik eskatu Zabalganako 2, 3, eta 6 Sektoreei dagozkien saneamendu-konexioei irtenbide bat bilatu arte.

22. artikulua. Ibilgailu eta oinezkoentzako bide-sarerako urbanizazio-proiekturako baldintza teknikoak.

Alderdi grafikoari dagokionez, eta R.P.ko 52. eta 60. artikulua betetzeko xedearekin, hainbat bide-mota deskribatzen dira honako xedapen hauek definituz:

- Oineko trazadura
- Behin betiko sestrak. Sestren Egungo Egoera
- Zeharkako Profilak eta Luzetarako Maldak.

Bide-sarerako baldintza zehatzak urbanizazio-proiektuak ezarriko ditu, Plan Partzialean sartzen diren zehaztapenetan oinarrituta, eta gainera, lursailaren ezaugarriak kontutan hartuta, aldaketa eta moldaketak egin ahal izango dira, bai proiektua idazten ari den bitartean eta baita obraren egikaritze fasean ere.

Bideen zolatzeko proiektua, kalkulua eta dimentsionamendua egiteko, indarrean dagoen araudia aplikatuko da, eta gainerako areekin uniformetasuna egon dadin, Gasteizko Udalak orokorki ezarritako irizpideak kontuan hartuko dira.

Zoladura malgua izango dute eta dimentsioei dagokienez, T2 motako trafikoarentzako egingo da eta proiektatutako zelaigunearen arabera, eta betiere Fomento Ministerioaren 6.1 IC oharra kontuan hartuz.

Obrak burutu aurretik, bide-sareak edo zolatu beharreko gainerako areak hartzen dituzten zona guztietako landare-lurraren goiko geruza kendu eta bilduko da, gune lorategidunetan aprobetxatzeko xedez.

Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bideetan nahitaezkoa izango da hirigintza-oztopoak kentzeari buruzko araudia betetzea, hots, abenduaren 4ko 20/1997 eta Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua.

Zolatu beharreko espaloiak eta oinezkoentzako guneak behar bezala prestatutako gainazalean finkatu beharko dira, hala nola, zelai-gune hobetuan edo 15 cm-ko gutxieneko lodiera duen Z-40 zaborlegar artifizialeko oinarri pikodunear, hormigoi-zolatan (10 cm-ko gutxieneko lodierarekin) eta zoladura gogorrean (baldosa edo antzekoan). Zabalkuntza eta uzkurdua juntura egokiak ipiniko dira.

Akaberako zoladura, hala eskatzen duten oinezkoen areetan, ondoko alderdiak kontuan hartuta proiektatu beharko da: urradurarekiko erresistentzia, aldizka ibiltzen diren garbiketa-ibilgailuen eta abarren kargetik erresistentzia, izozteko erraztasuna, ur, izotz eta abarren aurrean agertzen diren lerradura, konponketak behar izanez gero duen birjarpen erraza, apaindura-kalitatea eta garbitzeko erraztasuna.

Gutxieneko hiri-altzari egokiak ipiniko dira, betiere oinezkoen eta, hala badagokio, ibilgailuen pasaera oztopatzen ez badute.

23. artikulua. Erabilera Publikoko Gune Libretarako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

Aurreko artikuluan oinezkoentzako pasealekuei eta espaloiei buruz ezarritako guztia eta berdegune eta lorategietarako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoaren gaineko artikuluan zona lorategidunei buruz finkatutakoa aplikatuko da, eta halaber, 20-b artikuluan adierazitakoa.

Ardentiako Basoko Hiri parkearen Sistema Orokorra amaituko da (garraio eta komunikabideen Sistema orokorra barne) egungo pasabidea mantenduz eta antolaketa-planoetako baldintza grafiko zein Plan Partzial honetako VI ERANSKINean zehaztutakoaren arabera.

24. artikulua. Ur-hornikuntzaren, ureztaketaren eta suteetarako ur-hartuneen sareetarako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

Ur-horniketari dagokionez, nahitaez bete beharreko araudia hartuko da kontuan, hala nola, 928/1979 E.D., "Giza kontsumorako diren Ur Hornikuntzen Osasun Bermea", ekainaren 18ko 1423/82 Errege Dekretua, "Kontsumo publikorako den edateko uraren hornikuntza eta kontrolaren kalitaterako araudi tekniko-sanitarioa" (EBO 29.8.82), eta AMVISaren irizpideak.

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.

En la ejecución de las redes de infraestructura no se podrán situar los armarios, contadores, de las distintas redes en los espacios libres públicos, salvo que sea estrictamente necesario y en este supuesto, se colocarán en subterráneo.

No se podrán solicitar Licencias de Edificación hasta que no se resuelvan las conexiones de saneamiento con los Sectores 2, 3 y 6 de Zabalana.

Artículo 22.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

En la parte gráfica y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del R.P. se describen los diferentes tipos de viarios definiendo las siguientes determinaciones:

- Trazado en Planta
- Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
- Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales

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, pudiendo éste establecer ajustes y adecuaciones a las características del terreno, tanto en fase de redacción de proyecto como en la de ejecución de la obra.

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.

El firme será de tipo flexible, y se dimensionará para un tráfico T2 y en función de la explanada proyectada, de acuerdo a la instrucción 6.1 IC del Ministerio de Fomento.

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.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada; base granular de zahorra artificial Z-40 de 15 cm. de espesor mínimo, solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) 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, ambulancias, 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.

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

Artículo 23.- 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, así como lo establecido en el artículo 20-b.

La entrega del Sistema General del Parque Urbano del Bosque de Ardentia con el Sistema general de transportes y Comunicaciones, de borde del sector, se ejecutará mediante el mantenimiento del paso actual, conforme a las condiciones gráficas de los planos de ordenación y al Anexo VI del presente Plan Parcial.

Artículo 24.- Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público" BOE 29.8.82) así como los criterios de Amvisa.

Sarearen kalkulua egiteko, gutxienezko zuzkidurak 300 litrokoak izango dira biztanle eta eguneko, eta aurreikusten den eguneko kontsumoa batez besteko gisa adierazitako indizearen emaitzakoa baino 2,5 aldiz handiagoa izango da gehienez ere.

Oinezkoen area eta pasealeku guztiak garbitzeko urreztaketa ahalbidetuko da.

Berdegune guztietan eta berdegune gisa tratatutako guneeetan, eguneko 15 m<sup>3</sup>/ha-ko kontsumo baterako behar diren instalazioak ezarriko dira. Udalak hartutako ereduaren urreztaketa-hartunek ipiniko dira area osoaren hornidura bermatzeko distantzia egokian.

Berdegune nagusietan urreztaketa-sare automatikoa ipiniko da, bai eta kontadorea ere deribazioaren hasieran.

Euri-urak berdeguneak urrezta ditzan moduren bat aztertu ahal izango da metaketa-depositu lurperatuen instalazioarekin.

Suteetarako ur-hartunek ipiniko dira (NBE-CPI-96 Arauaren arabera) 200m-ko gutxi gorabeherako distantzia batean (erabilera publiko bideetatik neurtuta).

Konponketen kasuan, partzialki hustu ahal izateko beharrezkoak diren hustubideak antolatuko dira sarearen behe-puntuetan.

Sektorearen eremutik kanpo dagoen sarearekin funtzionamendu zuzena bermatzeko egin beharreko junturak eta konexioak ere hartuko dira kontuan.

U-2 Planoan (Azpiegitura Sareen Eskema - Ur eta Ureztatzeko Hornikuntzaren Sarea) adierazita dagoena alde batera utzita, guner berde guztiak, bai kalifikatuta daudenak eta baita urbanizazioaren ondorioz sortuko direnak ere, eta halaber, guner libre publikoak, urreztatzeko sistema automatikoarekin hornituko dira.

25. artikulua Hondakin-uren hustuketara eta saneamendu sareko Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

NTE-ISA/1973 Arau Teknologikoa eta indarrean dagoen gainerako araudia aplikatuko da. Gasteizko Udalak hartzen dituen irizpide orokorrak kontuan izanik.

Sekzioen kalkuluak 0,5 eta 3 m/seg. abiadura ziurtatuko du, eta abiadura hori handiagoa izan daiteke estaldura oso gogorra duten hodiaren kasuan, betiere egoerak hala gomendatzen badu.

Oro har, erregistro-putzuak ipiniko dira gehienez ere 50-55 m. inguruko aldearekin, behar bezala justifikatuta dauden kasu zenbaitetan izan ezik.

Saneamendua banatzailea izango da.

26. artikulua. Energia elektrikoaren hornikuntzarako Urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Ondoko arauak aplikatuko dira: Behe-tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa, Jarraibide Osagarriak (MI-BT-73) eta indarrean dagoen gainerako araudia, bai eta zerbitzua hornitzen duen enpresak (Iberdrola) eta Gasteizko Udalak hartutako irizpide orokorrak ere.

Transformadore elektrikoaren burutzapenean, zaratak, bibrazioak, etab. saihesteko, eta halaber, segurtasuna bermatzeko neurriak hartuko dira, eta helburu horrekin aurreikusi da oinarritzko Azpiegitura gisa kalifikatutako lur-zatia.

Transformadoreetatik (16. Sektorearen mendebaldean dagoena eta berria) argiteria publikorako adarrak hartuko dira, eta adar horiek etxeetara energia hornituko duten adarretatik bereizita egongo dira.

Etxeen hornikuntzarako banaketa-sareek 380/220 W-ko tentsioa izango dute.

Kanalizazio elektrikoak bakarrak izango dira eta zanga berean goi eta behe tentsioko hodiak sartuko dira paraleloan eta elkarrengandik hurbil joan behar dutenean.

Potentzia unitarioen eskaria kalkulatzeko erreferentzia gisa honako hauek hartuko dira kontuan:

- Etxebizitzak: 50 W/m<sup>2</sup>. Sabai eraikia
- Industria: 150 W/m<sup>2</sup>. Sabai eraikia
- Merkataritzako lokala: 100 W/m<sup>2</sup>

BTen azken potentzia kalkulatzeko, dagokion araudian finkatutako aldibereotasun koefizienteak aplikatuko dira.

Sarea konpainia hornitzaileak ezarritako arauen arabera egingo da eta PVC-ko hodiez egindako kuxteta eta kanalizazioak izango ditu (ahal izanez gero behintzat, gutxienez 0,80 m-ko sakontasunean ipiniko dira).

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 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.

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>/Ha, 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.

Podrá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación.

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.

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.

Con independencia de lo señalado en el Plano U-2 (Esquema Redes Infraestructuras - Red de Abastecimiento de Agua y Riego) todas las zonas verdes, las calificadas y las que resulten de la urbanización, así como en los espacios libres públicos, estarán dotadas de riego automático.

Artículo 25.- 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 aconsejaren.

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.

Artículo 26.- 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 del transformador eléctrico, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad, y se ha previsto para tal fin la parcela calificada como Infraestructura Básica.

Desde los transformadores (el existente al oeste del Sector 16 y el de nueva creación) 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 discurran paralelos y próximos.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

- Residencia: 50 W/m<sup>2</sup>. Techo construido
- Industria: 150 W/m<sup>2</sup>. Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m<sup>2</sup>

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

27. artikulua. Argiteria publikorako Urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Indarrean dagoen araudi tekniko guztia aplikatuko da, bai eta Iberdrolak eta Gasteizko Udalak ezarritako irizpideak ere.

Kableak lurpetik joango dira, 40 m. bakoitzeko kuxtetak ipiniko dira, eta argiteria publikoko sarearen makulu edo zutabe bakoitzean erregistroak ipiniko dira. MIE-BT-009 araua beteko da.

Sareak dagozkion kuxteta eta kanalizazioak izango ditu, eta UNE 53.112n ezarrita dagoenaren arabera polietileno edo polipropileno hodian azpian kokatuko dira, gutxienez 0,8 m-ko sakoneran.

Bide publikoetako batez besteko argiztapenak, aurreikusita dagoen trafikoaren batez besteko intentsitatearen (ibilgailuen eta oinezkoen bidean) eta erabileraren (haurrentzako jolas-areak eta berdeguneak) arabera kalkulatuko dira.

Orientabide gisa, espazio publiko guztietako (batez ere ibilgailuentzako bideetako) batez besteko intentsitatea 30 lux-ekoa dela ezarriko da, baina berdeguneetan salbuespenenak egin ahal izango dira, behar bezala arrazoituz gero. Homogeneotasun-koefizientea 0,6koa izango da.

Energia aurrezteko neurri gisa, jende gutxi ibiltzen deneko gunetan 12:00etatik aurrera argiztapena murriztu ahal izateko mekanismoa ezarriko da.

Ibilgailuentzako bideen elkargunek, intentsitate handiena duen bidearekin alderatuz, %10etik %15erako gehikuntza jaso ahal izango dute.

Orientazio modura, zein luminaria mota erabil daitezkeen azaltzen da Plan Partzialean, eta zein aukeratu diren behar bezala justifikatu beharko da Urbanizazio Proiektuan.

Zutabea eta luminariak eta hauek ipintzeko altuera egokiak aukeratzeko, zuhaitzek etorkizuneko garapenean eragin dezaketen kaltea kontuan hartu beharko da.

Barneko bide-sarearen eta kanpoko perimetralaren arteko gurutzagune eta lotuneetan semaforoak instalatzeko aurreikuspena sartuko da dagokion proiektuan.

28. artikulua. Gas naturalaren banaketa-sarerako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

Hala dagokion urbanizazio-proiektuan nola obren burutzapenean, ondoko arau hauetara egokituko da: Gas Erregarrien Zerbitzu Publikoaren Erregelamendu Orokorra (urriaren 26ko 2913/1973 Dekretua), jendea bizi den etxebizitzetako Gas Instalazioen Oinarriko Arauak (1973ko martxoak 29koak), gas-erregaien sare eta hartunen erregelamendua eta MIG jarraibideak, 1974ko azarokoak eta indarrean dagoen gainontzeko araudia. Honez gain, enpresa hornitzailearen (GASNALSA) arauak, Gas Erregaien Zerbitzuen Erregelamendu Orokorra (BOE 21.11.1983) eta Erregai Gaseosoen Sare eta Hartuneen Araudia (BOE 8.11.1983).

29. artikulua. Telefono eta telekomunikazio zerbitzuaren sare-rako urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

Telefono eta telekomunikazio zerbitzuaren banaketa-sareak, hala dagokien urbanizazio-proiektuan nola obren burutzapenean, NTE-IAT/ 1973 araura eta indarrean dagoen gainerako araudira egokitu beharko dira, bai eta Udaleko Zerbitzu Teknikoek hirirako orokorki har ditzaketen arauetara ere.

Telekomunikazioen proiektuan kontuan hartu beharko da zerbitzu hau liberatua dagoela, eta beraz, baimendutako hornitzaile guztiak ados ipini beharko dira azpiegitura-proiektu komuna egiteko.

Telekomunikazio-sarearen banaketa-armairuentzako oinarriak lur-zati pribatuen barruan ipiniko dira nahitaez.

30. artikulua. Haurrentzako jolas-areetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Kokatuta daudeneko espazio libre publiko edo berdeguneekin batera tratatuko dira.

Hala ere, proportzio egokian zolatu beharko dira; horretarako, material elastikoa erabiliko da (Eusko Jaurlaritzaren araudiari jarraiki) haurrak eror daitezkeeneko jolas-aparatuen eragin-esparruan.

Ipini beharreko jolas-aparatuek dagokien homologazio-ziurtagiria izan beharko dute segurtasun-berme gisa.

Artículo 27.- 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. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de polietileno o polipropileno cumpliendo la UNE 53.112.

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, pudiendo hacerse una excepción que deberá justificarse en zonas sembradas. 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.

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.

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.

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 28.- 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 de marzo de 1973) al Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de noviembre de 1.974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA), así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8.11.1983).

Artículo 29.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán 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.

En el proyecto de telecomunicaciones se deberá tener en cuenta que este servicio está liberado y por tanto deberán ponerse de acuerdo todos los proveedores autorizados para la realización de un proyecto común de infraestructuras.

Los pedestales para armarios de distribución de la red de telecomunicaciones se colocarán obligatoriamente en el interior de las parcelas privadas.

Artículo 30.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juegos 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.

Halaber, hiri-altzariez hornituko dira (bankuak, paperontziak eta abar) modu egokian.

Haurrak jolasteko gune hauek uztailaren 11ko "Haurrak babes-teko eta Jolas Guneetarako Segurtasun Neurriak"-en gaineko 175/1983 Dekretua bete beharko dute.

31. artikulua. Berdegune eta lorategietarako Urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Gune lorategidunak argi eta garbi berezita eta mugatuta gertuko dira zintarren edo kontserbazio ona bermatuko duten beste sistema batzuen bidez. Nolanahi ere, landare-lurreko gutxieneko lodiera batez hornituko dira (landare-espezien arabera) garapen egokia bermatzeko. Gune lorategidunetan 1,00 m-ko lodiera finkatuko da eta 1,50 m-koa txorko eta garapen handiko zuhaitz-areetan.

Ahal bada, espezie hostogalkorrak aukeratuko dira neguan eguzkiaren eragina eta argitasun handiagoa ahalbidetzeko, eta aldi berean, hosto iraunkorreko espeziekin konbinatuko dira.

Planoetan zuhaitzen lerrokatuari buruz zehazten diren orientazio orokorrak errespetatu beharko dira, eta espezie ugariak behar bezala konbinatuko dira beren itxura estetiko eta kromatikoa, eta halaber, loraldia, kontuan hartuta.

Beharrezkoak diren instalazioez (ureztaketa, argiteria, saneamendua eta abar) eta kasu bakoitzean egokiak diren hiri-altzariez hornituko dira erabileraren arabera (apaindura, egonaldia eta astialdia eta abar).

Berdegune nagusiak ureztaketa automatikoz hornituko dira Udalaren ohiko irizpideei jarraiki. Halaber, berdeguneen isurketa-uren eta drainaduren ureztaketarako aprobetxamendua aurreikusitako ahal izango da sare orokorreko ur-kontsumoa mugatzeko.

Urbanizazio-proiektuak, zuhaitzen nariadura saihesteko beharrezkoak diren babes-elementuak hartuko ditu kontuan (zurkaintzak, sare-mailak eta abar), oinezkoak maiz ibiltzen diren areetan bereziki. Hau guztia, ibilgailuentzako bide-sareko espaloietan, erabilera publikoko espazio libreetan (oinetakoentzako pasealekuetan) eta haurrentzako jolas-areetan ere exijituko da.

Zuhaitz-espezieak hautatzean, ondoko alderdiak hartuko dira kontuan: erabat garatuta daudenean ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa ez oztopatzea, kontserbazioa eta mantentze erraza (zorupearen eta klimaren ezaugarriak egokitua), zolatutako zonen inguruan hosto erorkorren tamainak saneamendu-hustubideak ez ixtea, lurra bustita dagoenean oinezkoek irris egiteko arriskurik ez izatea eta oinezkoak edo zoladura zikindu ditzakeen fruiturik ez izatea.

### III. KAPITULUA – GUNE BAKOITZARENTZAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI DAGOKIENEZ

#### 1. Sekzioa Eraikuntza eta Erabilerei buruzko Ordenantza Orokorrak 32. artikulua. Eraikuntza Ordenantzak

Jabari eta erabilera publikoko guneak (eraikigarriak izan edo ez izan) dagokienez, Ordenantzetan berariaz arauturik ez dauden alderdietan Gasteizko Plan Orokorreko Hirigintza Arauek ezarritakoa bete da.

#### 33. artikulua. Erabilera Ordenantzak

Eraikuntzako baldintzei, erabilerei eta beren bateragarritasun-baldintzei dagozkien alderdiak gune bakoitzeko Ordenantzetan arautzen dira. Aurrekoek arautzen ez dituzten alderdi guztietan indarrean dagoen Gasteizko Plan Orokorreko Hirigintza Arauetan ezarritako Arau orokor eta Partikularrak beteko dira, honako sekuentzia honen arabera:

-OR 7 – Lorategi-hiria blokean RC. 01etik RC. 12ra

-OR 8 1. gradua – Ilarako Familia Bakarreko Etxebizitzetarako Gunea RH. 1etik RH. 9ra

-OR 9 2. gradua – Isolatutako Familia Bakarreko Etxebizitzetarako Gunea RU. 1etik RU. 30era

#### 2. Sekzioa Gune bakoitzarentzako Ordenantza Partikularrak

#### 34. artikulua. Sailkapena

Ondorengo artikuluetan kalifikazio xehatuko gune edo kategoría bakoitzarentzako eraikuntza eta erabilera araudia zehazten da, eta horretarako, ondorengo guneak bereizten dira:

- Jabari eta Erabilera publikoko Sistema Ez Eraikigarrien Guneak Garraio eta komunikabideen Sistema/Gune Libreak

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..) de madera adecuada.

Estas 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".

Artículo 31.- 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. Se fija un espesor mínimo 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, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período 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 y drenajes de las zonas verdes, 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, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

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 de 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.

### CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

#### Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General Artículo 32.- Ordenanzas de Edificación.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz vigente.

#### Artículo 33 Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Vitoria-Gasteiz, conforme a la siguiente secuencia:

-OR 7 – En Bloque ciudad jardín RC. 01 a RC. 12

-OR 8 grado 1º – En Zona Unifamiliar en Hilera RH. 1 a RH. 9

-OR 9 grado 2º – En Zona Unifamiliar aislada RU. 1 a RU. 30

#### Sección 2ª.- Ordenanzas Particulares para Cada Zona

#### Artículo 34.- Clasificación.

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

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público  
Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres.

- Komunitate-Ekipamenduko Sistemaren Guneak
- Oinarrizko Azpiegitura Sistemaren Guneak
- Irabazteko Aprobetxamenduarekin eraikitako Sistemaren Guneak

35. artikulua. Garraio eta Komunikabideen Sistemako Guneei dagozkien Ordenantzak

Ibilgailu eta oinezkoentzako Bide Sarea

Indarrean dagoen Plan orokorreko Hirigintza Arauen barruan 5.03.48 eta 5.03.50 artikuluetan definituta dagoen "hiriko bide sarea" erabilera xehatuarekin bat dator.

Ondokoak hartzen ditu bere barruan: ibilgailuentzako bideak eta ibilgailuentzako bide bati atxikia ez egoteaz gain, berariaz berdegune eta erabilera publikoko gune libre gisa kalifikatuta ez dauden guneen sistematik kanpo daudenak.

Armenia herriarekin kontaktuan dauden bideei dagokienez, erabilera-maila ezberdinak finkatuko dira; bertan bizi direnek Gune libre Publikoetan ibilgailuarekin ibili ahal izateko aukera izango dute, eta beste bide batzuk soilik oinezkoentzat izango dira.

Toki sistema honekin Bateragarriak diren Erabilera bakarrak honako hauek dira:

- Argiteria, trafikoko seinale eta garraioaren instalazio publikoa; eta garraio publikoari lotutako markesinak.

- Gune honetan lur azpitik doazen oinarrizko azpiegituren sistematikoak (ura, estolderia eta abar) ezinbestekoak diren lur gaineko afekzioak, jasangarritasunari lotutako instalazioak barne direla.

- Oinezkoentzako pasealeku eta espaloietako zuhaitzak lerrokaduretan.

- Ibilgailuen zirkulaziorako eta lehenasuna izango duen oinezkoen zirkulaziorako oztopo izango ez diren area lorategidun txikiak.

- Behin-behineko izaeraz eta bidezko eskaera egin ondoren, egunkariak, izozkiak eta abar saltzeko kioskoen instalazioa baimendu ahal izango da. Kiosko hauek 4m-ko azalera izango dute gehienez eta ez dute zirkulazioa oztopatuko.

- Lehenasunezko erabileraren berezko hiri-altzariak.

- Erabilera debekatuak.- Aurreko puntuan aipatu gabeko gainetako erabilerak eta, bereziki, aparkaleku pribatukoak.

- Eraikuntza baimenduak.- Izaera iraunkorrek ez, aurreko atletan aipatutako behin-behinekoak besterik ez. Gainera telefono-zerbitzuko kabinak ipintzea onartuko da.

36. artikulua. Jabari eta Erabilera Publikoko Gune Libreen Sistemako Eremuei dagozkien Ordenantzak

a) Berdegune publikoa

Indarrean dagoen Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako 5.03.35 artikuluan definitutako izen bereko erabilera xehatuari dagokio.

Gune honetan, erabilera bateragarri bakarrak egunkariak, izozkiak, edariak eta abar saltzeko behin-behineko kioskoak izango dira, indarrean dagoen HAPOn araututako baldintzen arabera.

Gainera, telefono-zerbitzuko kabinak eta komun publikoak onartzen dira.

Eremu honetan lur azpitik doazen oinarrizko azpiegituren sistematikoak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria eta abar) ezinbestekoak diren lur gaineko afekzioak ere onartzen dira.

Halaber, lehenasuneko erabileraren berezko hiri-altzariak eta eraikuntzak ahalbidetuko dira (pergolak, musika-kioskoak, edateko edo apaintzeko iturriak, monumentuak, erreka gaineko zubi txikiak eta abar).

- Erabilera debekatuak.- Bateragarri gisa adierazi ez diren gainetako erabilerak.

Eraikuntza iraunkorrek HPSO gisa kalifikatutako gunean (Hiri Parkea) besterik ez dira baimenduko, Plan Orokorrean erabilera hauek finkatutako irizpideei jarraiki. 5.03.30 artikulua.

b) Haurrentzako Jolas eta Aisialdi Area

Erabilera Publikoko Gune Libreen lotu daitezke.

Erabilera bateragarri gisa, Erabilera Publikoko Gune Libreetarako adierazitakoez gain, haurren aisialdirako instalazio txikiak baimentzen dira (hondar-hobiak, patin-pistak, dibertimenduzko jokoak eta abar).

- Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario
- Zonas del Sistema de Infraestructuras Básicas
- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo

Artículo 35.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones.

Red Viaria rodada y peatonal.

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los artículos 5.03.48 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.

En el caso de los viales en contacto con el pueblo de Armenia, los mismos podrán admitir un gradiente de usos que podrá pasar del Espacio Libre Público con tolerancia de tráfico restringido para residentes hasta el uso estrictamente peatonal.

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, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- 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.

Artículo 36.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

a) Zona Verde Pública

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el artículo 5.03.39 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..., conforme a las condiciones reguladas en el vigente P.G.O.U.

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 discurren en subterráneo por estas zonas.

Asimismo 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.

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. artículo 5.03.38.

b) 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..)

- Erabilera debekatuak.- Erabilera Publikoko Gune Libreetarako adierazitakoak.

- Eraikuntza Baimenduak.- Lehenetsuneko erabilerari -haurren jolas eta aisialdiari- zuzenean lotutakoak besterik ez dira onartuko (atari zabalekoak edo itxi gabeak).

c) Erabilera Publikoko Espazio Libreak

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-sarearekin lotu daitezke.

- Erabilera Bateragarriak.- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-sarerako adierazitakoak. Lorategidunak izan daitezke erabat.

- Erabilera Debekatuak.- Bateragarri gisa aipatu ez direnak.

- Eraikuntza Baimenduak.- Eraikuntza iraunkorrik ez, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bide-sarerako erabilerari zuzenean lotutakoak izan ezik.

37. artikulua. Komunitate Ekipamenduaren Sistemako Guneei buruzko Ordenantzak

Ekipamendu Orokorra

Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko 5.03.24 artikuluan definitutako, eta eraikuntza-baldintzei dagokienez, dokumentu horren 5.03.28 artikulua araututako erabilera xehatuari dagokio; era berean, Planeamenduko Araudiko Eranskinean zehazten diren interes publiko eta sozialeko Zerbitzuei (Merkataritza Zentroa eta Gizarte Zentroa) dagokie.

Erabilera bateragarriak. Aparkalekua eta hirigintza zerbitzuetako oinarrizko azpiegituren instalazio txikiak.

- Erabilera debekatuak. Goiko atalean bateragarri gisa aipatu ez direnak.

Eraikuntza erregimeneko baldintzak Antolaketa planoetan (Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak)

38. artikulua. Oinarrizko Azpiegituren Sistemako Guneei dagozkie Ordenantzak

Oinarrizko Azpiegiturak

Gasteizko HAPOko 5.03.42 artikuluan adierazita dagoen Transformazio Zentroko erabilera xehatuari dagokio, eta berari dagozkion baldintza xehatuak aipatutako HAPOko 5.03.44 artikuluan zehaztutakoak dira.

Eraikuntzaren erregimen-baldintzak antolaketa-planoetan adieraziko dira (eraikuntzaren baldintza lotesleak), eta lur-zati hartzailean instalatu behar den lur azpiko aurrefabrikatuaren inguru guztian metro 1 zabaleko atzerapen perimetrala errespetatu beharko da.

39. artikulua. Irabazteko aprobetxamendurekin Eraikitako Sistemako Guneei dagozkien Ordenantzak. Etxebizitza-erabilera da nagusia.

1. Isolatutako Familia Bakarreko Etxebizitzak. RU-01 eta RU-30 bitarteko etxadiak.

a) Erabilera Erregimenak

Familia Bakarreko Etxebizitzak.

Izaera orokorreko erabilera bateragarriak OR-9 Ordenantzaren (Plan Orokorren Araudia) zehaztuko dira.

a.1) Soto-solairua

Aparkaleku gisa erabiliko da, eta gainera, trastelekuak, gelak eta etxebizitzaren instalazioak ezarri ahal izango dira.

a.2) Beheko solairua eta Lehenengo solairua

- Bizitegiari, bere lorategi eta patioekin, dagokionaz gain, bertan egongo da sotoko aparkalekurako sarrera.

- Solairu honetan eraikinak eta satora sartzeko maldak okupatzen ez duten area guztia lorategi bihurtu ahal izango da.

a.3) Estalki-arteko solairua

- Horrelako solairurik egonez gero, 1,50m baino gehiagoko garaiera libre daukan azalera lur-zati eraikigarria izango da ondorio guztietarako, Gasteizko HAPOaren 5.01.17 artikulua dioenaren arabera.

b) Eraikuntza-erregimena

b.1) Soto solairua

"Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak" izeneko planoan ezartzen den eraikuntza-esparruaren barruan gehienez ere lur-zatiaren %30a okupatu ahal izango da.

b.2) Beheko solairua eta Lehenengo solairua

- 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 y no cerradas.

c) 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 casi 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 37.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario.

Equipamiento Genérico

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y regulado en sus condiciones de edificación por el artículo 5.03.28 del citado documento. Así mismo se corresponde con los Servicios de interés público y social (Centro Comercial y Centro Social) del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

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

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

Artículo 38.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Infraestructuras Básicas.

Infraestructuras Básicas

Se corresponde con el uso pormenorizado de Centro de Transformación reflejado en el artículo 5.03.42 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, siendo sus condiciones pormenorizadas las que figuran en el artículo 5.03.44 del citado PGOU.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (condiciones vinculantes de la edificación), debiéndose respetar un retiro perimetral de 1 metro de ancho en todo el contorno del prefabricado subterráneo a instalar en la parcela receptora.

Artículo 39.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial.

1. Residencial Unifamiliar Aislada. Manzanas RU-01 a RU-30

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-9 (Normativa del Plan General).

a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones de la vivienda.

a.2) Planta Baja y Primera

- Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios, se localiza el acceso al aparcamiento en sótano.

- Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación y rampa de acceso al sótano, se podrá ajardinar libremente.

a.3) Planta de Entrecubierta

- De existir esta planta, la superficie con altura libre superior a 1,50 m, se considera a todos los efectos superficie edificable conforme a lo indicado en el artículo 5.01.17 del PGOU de Vitoria-Gasteiz

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

El porcentaje máximo de ocupación será del 30% de la parcela, dentro del área de edificación fijada en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

b.2) Planta Baja y Primera

Gehienez ere bi solairu (B+1+e) eraiki ahal izango dira eta erlaiserainoko gehienezko garaiera 7,50m-koa izango da.

Beheko solairuko sestra 0,00 eta 1,00 m. artean igo edo jaitsi ahal izango da gune publiko edo bidearen aurrealdean dagoen sestrarekiko, eta hori guztia eraikinak lursailaren topografiara egokitzeko egingo da.

Eraikinaren mugimendu-eremua Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak izeneko planoan zehazten dena da.

Eraikinak, hegalkinak barne (indarrean dagoen HAPOn 5.01.17 artikuluan arautzen den azalera eraikigarriaren gaineko irizpideen arabera kontatuko dira), ez du eraikuntzaren mugimendu-eremuaren lerroa gaindituko.

#### b3) Estalki-arteko Solairua eta Solairu Estalia

Fatxadaren lerrotik hasita, gehienez ere %70eko (35°) malda duen planoak osatuko du gehienezko lerro inguratzailea; eta gehienez ere 11 m-ko garaiera izango du goiherberaino.

Estalkiak planoak edo inklinatuak izan daitezke, bat, bi edo bi baino isurialde gehiagorekin.

#### b4) Itxiturak

Erabilera eta jabari publikoko guneetatik bereizteko lur-zati guztiak itxi egin beharko dira nahitaez. Itxiturari dagokionez, oinalde opakak gehienez ere 0,70m. neurtuko du, eta itxituraren gehienezko garaiera, berriz, 1,85 m-koa izango da, baina, nolana ere, malda handiko sestrak daudenean, muga horiek gehienez ere 0,25m handitu ahal izango dira.

Lur-zatien artean itxiturak ipintzea ez da beharrezkoa eta 1,20 m opakuetara iritsi daitezke, edo 1,85 m-ra itxitura gardena bada edo landare-elementuek osatzen badute.

Eraikuntza-proiektuetan lur-zatien itxitura perimetralak adieraziko dira, baita eraikinak okupatzen ez duen lur-zatien barneko oinarritzko urbanizazioa ere; gainera, aipatu urbanizazioa kanpoaldeko gune publikoetako sestetara egokitu beharko da.

#### c) Hirigintza-aprobetxamendua

Lur-zati bakoitzaren gehienezko hirigintza-aprobetxamendua, eraikinaren gehienezko solairu-kopurua eta gehienezko etxebizitzakopurua Plan Partzial honetako Etxebizitza-erabilerarako Lur-zatien Taula Orokorrean zehaztuta daude, eta Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko planoan adierazten dira.

#### 2. Ilarako Familia Bakarreko Etxebizitzak. RH-1 eta RH-9 arteko etxadiak, biak barne.

##### a) Erabilera Erregimena

Familia Bakarreko Etxebizitzak; Patioa/lorategia duten eta ilaran dauden familia bakarreko etxebizitza-multzoak dira, eta erabilera publikoko bide edo gune libreetako lerrokaturretan antolatzen dira.

Izaera orokorreko erabilera bateragarriak OR-8 Ordenantzan (Plan Orokorreko Araudia) zehaztuko dira.

##### a.1) Soto Solairua

Aparkaleku gisa erabiliko da, baina gainera, trastelekuak, gelak eta etxebizitza-multzo edo -etxadiko instalazio komunitarioak ipini ahal izango dira.

Funtzionamendu unitarioa edo komuna izango du, eta guztientzako sarbideak berberak izango direnez, Sektoreko Konpentsazio Proiektuan ezarriko dira etxadi edo azpietxadi bakoitzeko lur-zatien artean beharrezkoak diren bide-zorrak. (RH-1 etik RH-9ra)

##### a.2) Beheko Solairua eta Lehenengo Solairua

Etxebizitza-erabilerari dagokionaz gain, lorategiak eta patioak barne, solairuko aparkalekura iristeko sarbideak (etxadi edo azpietxadi guztiarentzako komuna) eta larrialdiko irteerak bertan daude, eta halaber, etxe multzo edo etxadiari dagokion gune libre pribatua.

Solairu honetan eraikinak, sotorako sarbide-maldek, gune libre pribatuak eta larrialdiko irteerak okupatzen ez duten espazio guztiak lorategiak ipini ahal izango dira.

##### a.3) Estalki-arteko Solairua

- Horrelako solairurik egonez gero, 1,50m baino gehiagoko garaiera librea daukan azalera lur-zati eraikigarria izango da ondorio guztietarako, Gasteizko HAPOn 5.01.17 artikulua dioenaren arabera.

##### b) Eraikinaren Erregimena

##### b.1) Soto solairua

Funtzionamendu unitarioa edo komuna izango du etxadiko (edo Plan Partzialean definitutako lur-zatiko), eta sarbidea guztientzako komuna izango da.

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+e) con altura máxima a cornisa de 7,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

El área de movimiento de la edificación es la que se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

La edificación, incluida los vuelos, que computarán, atendiendo a los criterios que sobre superficie edificable se regula en el artículo 5.01.17 del PGOU vigente, no sobrepasa la línea del área de movimiento de la edificación.

#### b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada; con una altura máxima a cumbre de 11 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, a una, dos o más aguas.

#### b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, en general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas parcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m opacos y hasta un límite de 1,85 m con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada parcela, así como el número máximo de plantas de la edificación y número máximo de viviendas es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

#### 2. Residencial Unifamiliar en Hileras. Manzanas RH-1 a RH-9.

##### a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar, mediante agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Normativa del Plan General).

##### a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias de la agrupación o manzana de viviendas.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas de cada manzana o submanzana. (RH-1 a RH-9)

##### a.2) Planta Baja y Primera

Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios por parcela, se localizan los accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana o submanzana) y salidas de emergencia, así como zona libre privada común a la agrupación o manzana.

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada y emergencias, se podrá ajardinar libremente.

##### a.3) Planta de Entrecubierta

- De existir esta planta, la superficie con altura libre superior a 1,50 m, se considera a todos los efectos superficie edificable conforme a lo indicado en el artículo 5.01.17 del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

##### b) Régimen de la edificación

##### b.1) Planta de Sótano

Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana (o parcela definida en el Plan Parcial) con un acceso común.

"Eraikinaren Baldintza Lotesleak" izeneko planoan ezarrita dagoen eraikuntza-esparruan, lur-zati eraikigarri garbi bakoitzean gehienez ere azaleraren %65a okupa daiteke.

#### b.2) Beheko Solairua eta Lehenengo Solairua

Gehienez ere bi solairu (B+1+e) eraiki ahal izango dira eta erlaitzerainoko gehienezko garaiera 7,50m-koa izango da.

Beheko solairuko sestra 0,00 eta 1,00 m. artean igo edo jaitsi ahal izango da espazio publikoaren edo bidearen aurrealdean dagoen sestreakiko, eta hori gutziera eraikinak lursailaren topografiara egokitzeke egingo da.

Eraikinaren mugimendu-eremua Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko planoan zehazten dena da.

Garaje nagusiaren sarbidearekiko lerrokadura nagusia "Eraikinaren Baldintza Lotesleak" izeneko planoan zehaztutakoa da; "pasabide komun" honek gutxienez 5m izango ditu zabalean eta homogeneoa izango da bere luzera gutzian.

Eraikinaren atzerapenak Antolaketa Planoan zehazten dira. Ertzetan dauden lur-zatiei dagokienez, aldamenetako fatxadek 1m-ko atzerapena izango dute kanpoko lerrokadurari dagokionez.

Eraikinek, kontatuko diren hegalkinak barne, ez dute eraikinaren mugimendu-eremuaren lerroa gaindituko.

Oinezkoentzako sarbideak bide edo gune libre publikotik egingo dira, eta betiere, dimentsio txikieneko lur-zatiaren aurrealdetik. Lur-zati bakoitzeko sarbide bakar bat egingo da.

#### b.3) Estalki-arteko Solairua eta Solairu Estalia

Fatxadaren lerrotik hasita, lerro inguratzailera gehienez ere %70eko (35°) malda duen planoak osatuko du, eta etxe-multzo edo etxadi bakoitzarentzat komuna izango da. Estalkiak planoak edo inklinatuak izango dira, bat, bi edo bi baino isurialde gehiagorekin eta multzo edo etxadiaren tratamendua unitarioa izateaz gain, ez da ganbararik onartuko.

#### b.4) Itxiturak

Erabilera eta jabari publikoko guneetatik bereizteko lur-zati guztiak itxi egin beharko dira nahitaez. Itxiturari dagokionez, oinalde opakak gehienez ere 0,70m. neurtuko du, eta itxituraren gehienezko garaiera, berriz, 1,85 m-koa izango da, baina, nolahi ere, malda handiko sestrak daudenean, muga horiek gehienez ere 0,25m. handitu ahal izango dira.

Lur-zatien artean itxiturak ipintzea ez da beharrezkoa eta 1,20 m opakuetara iritsi daitezke, edo 1,85 m-tara itxitura gardena bada edo landare-elementuek osatzen badute. Eraikuntza-proiektuetan lur-zatien itxitura perimetralak adieraziko dira, baita eraikinak okupatzen ez duen lur-zatien barneko oinarritzko urbanizazioa ere; gainera, aipatu urbanizazioa kanpoaldeko gune publikoetako sestretara egokitu beharko da.

#### c) Hirigintza Aprobetxamendua

Etxadi edo azpietxadi bakoitzaren gehienezko Hirigintza Aprobetxamendua, eraikinaren gehienezko solairu-kopurua eta gehienezko etxebizitza-kopurua, Plan Partzial honetako Etxebizitza-erabilerako Lur-zatien Taula Orokorrean zehaztuta daude, eta Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko planoan adierazten dira.

3. Etxebizitza-erabilerako Lorategidun Etxadia. RC-01etik RC-12ra bitarteko etxadiak

#### a) Erabilera Erregimena

HAPOko 5.03.02 Artikuluan emandako definizioaren arabera, etxebizitza-erabilera soilik; etxebizitza kolektiboak luzetara edo horizontalean atxikitzea onartua dago. Eraiki behar den bloke bakoitzaren eraikuntza proiektatu beharko da konposaketa unitario orokorren arabera, nahiz eta simetrikokoak ez izan, lur-zati komun pribatuan etxebizitza bakar bat ager dadin.

Rc 1, 2 eta 3 lur-zatietan sarbideak VL-1, VL-2 eta Ronda bidearen (SGTC 1) ondoan ELPtik egingo dira; debekatua dago gune berde eta gune libre publikoetan ibilgailuentzako sarbideak ipintzea, Rc 1, 2 eta 3 lur-zatietan eta halaber paragrafo honetan zehaztutako kasuetan izan ezik.

#### a.1) Soto Solairua

Aparkaleku gisa erabiliko da, baina gainera, trastelekuak, gelak eta etxebizitza-multzo edo etxadiko instalazio komunitarioak ipini ahal izango dira.

El porcentaje máximo de ocupación de las parcelas netas edificables se cifra en el 65% de cada una de ellas, dentro del área de edificación fijada en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

#### b.2) Planta Baja y Primera

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+e) con altura máxima a cornisa de 7,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

El área de movimiento de la edificación es el que se indica en el Plan de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

La alineación hacia el acceso garaje central será la marcada en plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y la anchura mínima de este "paso común" será de 5 m y homogénea en toda su longitud.

En Planos de Ordenación se marcan los retiros de la edificación. En el caso de las parcelas de esquina, las fachadas laterales dispondrán de un retiro de 1 metro respecto a la alineación externa.

La edificación, incluida los vuelos que computarán, no sobrepasará la línea del área de movimiento de la edificación.

Los accesos peatonales se ejecutarán siempre desde viario o espacio libre público y siempre por el frente de parcela de menor dimensión. Únicamente se permitirá un solo acceso por parcela.

#### b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a una o dos aguas y con tratamiento unitario por agrupación o manzana, sin admitirse buhardillas.

#### b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas y submanzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m opacos y hasta un límite de 1,85 m con verja transparente o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana o submanzana, así como el número máximo de plantas de la edificación y número máximo de viviendas, es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

#### 3. Residencial Manzana Jardín. Manzanas RC-01 a RC-12.

#### a) Régimen de Usos

Únicamente el residencial, según la definición dada por el artículo 5.03.02 del PGOU; admitiéndose en viviendas colectivas su adosamiento tanto horizontal como verticalmente. Se deberá proyectar la edificación de cada bloque edificatorio, de acuerdo con composiciones unitarias globales, no necesariamente simétricas, de forma que aparezca un cuerpo único, en parcela común privada

Los accesos se establecerán desde los viales VL-1, VL-2 y desde ELP junto a viario de Ronda (SGTC 1), en las parcelas Rc 1, 2 y 3; quedando prohibidos los accesos rodados a través de zonas verdes y espacios libres públicos, a excepción del caso de parcelas Rc 1, 2 y 3, señaladas en este párrafo.

#### a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Funtzionamendu unitarioa edo komuna izango du, eta guztientzako sarbidea berbera izango da.

## 2) Beheko Solairua

Karrerape, zerbitzu komun, atari, trasteleku, instalazio edo etxebizitza erabilera izango du.

### a.3) Goiko Solairuak

Etxebizitzak eraikiko dira.

### a.4) Estalki-arteko Solairua

Ez da onartzen.

### b) Eraikuntza Erregimena

Gasteizko HAPOnen OR7a aplikatuko da honako salbuespen hauekin:

#### b.1) Soto Solairua

Etixadiaren azalera okupatu ahal izango da, baina mugetaraino errespetatu beharreko distantzia gorde beharko da: 8 m. bideraino eta 6m. gainerako mugetara.

Eraikuntzaren arau orokorretan eta HAPOnen Erabileretan ezarritako Arauetan zehaztuta dauden baldintzen arabera, soto-solairu gehiago eraiki ahal izango dira, baina gehienez ere bi solairu.

#### b.2) Beheko Planta eta Goiko Plantak

Eraikinak gehienez ere %50a okupatu ahal izango du, hegalkinak barne (aprobetxamenduen ondorioetarako kontatzen dute).

Solairu honetan, eraikuntzak eta satora sartzeko maldak egoteko guneak lorategi eta /edo haurrentzako jolastokiak izango dira.

Eraiki daitekeen gehieneko solairu kopurua B+2+Akoa da, eta atikoko sabaiko erlaitzaren garaiera 13,00 m-koa izango da.

Lur-zati bakoitzean onartutako eraikinen artean gorde beharreko gutxieneko distantziak honako hauek dira:

- PB+2+A garaiera duten eta aurrez aurre dauden eraikinen artean 12,50 metro.

- 10,00 metro soilik aurrez aurre dauden eraikinen garaiera PB+1+A denean.

Eraikinen gehieneko luzera 40 metrokoa izango da edozein dimentsiotan.

#### b.3) Estalki-arteko Solairua eta Solairu Estalia

Estalkiaren gehieneko lerro inguratzailea gehienez %70eko (35º-ko) malda duen plano batek osatuko du fatxada-lerrotik aurrera, eta abiapuntua solairu bizigarri bakoitzaren sabaia izango da, eraikuntza bereizi bakoitzean komuna izango dena. Atiko solairuaren zorutik neurtuta goihabearen gehieneko garaiera 6 m-koa izango da.

Estalkiak planoak edo inklinatuak izan daitezke, bat, bi edo bi baino isurialde gehiagorekin eta berezita dagoen beste eraikin batean ere tratamendu unitarioa izango du; ez da ganbararik onartzen.

Atikoetako terrazak bide-sare, hiri-parke, gune berde, gune libre eta egoteko guneekiko lerrokaduretan kokatuko dira beti. Terrazaren sakoneraren gutxieneko dimentsioa 3 m-koa izango da.

#### b.4) Itxierak

Erabilera eta jabari publikoko guneetatik bereizteko lur-zati guztiak itxi egin beharko dira nahitaez. Itxiturari dagokionez, oinalde opakak gehienez ere 0,70m. neurtuko du, eta itxituraren gehieneko garaiera, berriz, 1,85 m-koa izango da, baina, nolana ere, malda handiko sestrak daudenean, muga horiek gehienez ere 0,25m. tan handitu ahal izango dira.

Eraikuntza-proiektuetan lur-zatien itxitura perimetralak adieraziko dira, eta baita, eraikinak okupatzen ez duen lur-zatien barneko oinarriko urbanizazioa ere; gainera, aipatu urbanizazioa kanpoaldeko gune publikoetako sestetara egokitu beharko da.

#### c) Hirigintza Aprobetxamendua

Lur-zati bakoitzaren gehieneko Hirigintza Aprobetxamendua, eraikinen gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta gehieneko zein gutxieneko eraikin-kopurua Plan Partzial honetako Etxebizitza-erabilerako Lur-zatien Taula Orokorrean zehaztuta daude, eta Eraikinen Baldintza Lotesleak izeneko planoan adierazita daude.

Vitoria-Gasteizen, 2003ko apirilaren 23a.- Alkate Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con un acceso único.

## a.2) Planta Baja

Se destinará a porches, servicios comunes, portales, trasteros, instalaciones o vivienda.

### a.3) Plantas Superiores

Se destinarán a viviendas.

### a.4) Planta de Entrecubierta

No se admite.

### b) Régimen de la edificación

Será de aplicación la OR 7 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, con las siguientes salvedades:

#### b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la superficie de la manzana excepto las separaciones obligatorias a linderos que serán de 8 m. a viario y 6 m. en el resto.

Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano, con un máximo de dos plantas, conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

#### b.2) Planta Baja y Superiores

La ocupación máxima de la edificación, incluso cuerpos volados, (que computan a efectos de aprovechamiento), es del 50%.

Toda el área de manzana no ocupada en esta planta por la edificación y rampas de acceso al sótano, se tratará como espacios estanciales, ajardinados y/o juegos de niños.

Número máximo de plantas es de B +2 +A, con una altura de cornisa de 13,00 metros en techo de ático.

La separación mínima entre las edificaciones admitidas en cada parcela es la siguiente:

- 12,50 metros en los casos de edificios enfrentados de altura PB+2+A.

- 10,00 metros sólo en los casos en que ambos edificios enfrentados dispongan como máximo de altura PB+1+A.

La longitud máxima de la edificación en cualquier dimensión será 40 metros.

#### b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35º), en línea de fachada, como punto de origen se tomará en techo de cada planta habitable, que será común en cada edificación diferenciada. La altura máxima de cumbrera será de 6 metros sobre el suelo de planta ático.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una, dos o más aguas y con tratamiento unitario en edificación diferenciada, sin admitirse buhardillas.

Las terrazas de los áticos se situarán siempre en las alineaciones a red viaria, parque urbano, zonas verdes y espacios libres y zonas estanciales. La dimensión mínima del fondo de terrazas será de 3 metros.

#### b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las parcelas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana, así como el número máximo de plantas de la edificación, número máximo de viviendas y número máximo y mínimo de edificios, es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Vitoria-Gasteiz, a 23 de abril de 2003.- El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.