

DOCUMENTO IV:

ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO IV
ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR 16 ARMENTIA OESTE

INDICE GENERAL

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

- Artº 1 Ambito Territorial de Aplicación
- Artº 2 Contenido
- Artº 3 Obligatoriedad
- Artº 4 Ejecución
- Artº 5 Vigencia
- Artº 6 Aplicación Supletoria del Plan General de Ordenación Urbana.
- Artº 7 Alcance Normativo de la Documentación
- Artº 8 Instrumentos de Ejecución
- Artº 9 Instrumentos de Gestión

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

- Artº 10 Calificación Global y Pormenorizada
- Artº 11 División de Zonas

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

- Artº 12 Definición
- Artº 13 Obligatoriedad y Ambito de Aplicación

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

- Artº 14 Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial
- Artº 15 Condiciones de Parcelación

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

- Artº 16 Objeto
- Artº 17 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 9; supresión de barreras arquitectónicas.
- Artº 18 Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial
- Artº 19 Documentación

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

- Artº 20 Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

- Artº 21 Común a todas las Obras de Urbanización

- Artº 22 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal
- Artº 23 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público
- Artº 24 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios
- Artº 25 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales
- Artº 26 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica
- Artº 27 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público
- Artº 28 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural
- Artº 29 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones
- Artº 30 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juegos de Niños
- Artº 31 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

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

- Artº 32 Ordenanzas de Edificación
- Artº 33 Ordenanzas de Usos

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona

- Artº 34 Clasificación
- Artº 35 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones
- Artº 36 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Artº 37 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario
- Artº 38 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema de Infraestructuras Básicas
- Artº 39 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial.
 - 1 Residencial Unifamiliar Aislada. Manzanas RU-01 a UR-30.
 - 2 Residencial Unifamiliar en Hilera. Manzanas RH-1 a RH-9.
 - 3 Residencial Manzana Jardín. Manzanas RC-01 a RC-12.

INTRODUCCIÓN

En virtud del Capítulo V “de los Planes Parciales” del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y más concretamente de su artículo 61, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Parcial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados
 - Estudios de Detalle
 - Parcelaciones
 - Proyectos de Urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.
 - Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Regulatoras de aplicación en tres grandes apartados:

- Capítulo I Disposiciones Generales
- Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo
- Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y usos.

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1 Ambito 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 m²s.

Artº 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 Ambito, 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

Artº 3 Obligatoriedad

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

Artº 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.

Artº 5 Vigencia

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

Artº 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.

Artº 7 Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" 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.

Artº 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.

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.

Artº 9 Instrumentos de Gestión

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

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Sección 1ª Calificación del Suelo****Artº 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

Artº 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 Areas de Juego
Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
Equipamiento Genérico
- Infraestructuras Básicas
Centro de Transformación
- Sistema Edificado – Areas 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

Artº 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 artº 2.02.06 y artº 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

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.

Artº 13 Obligatoriedad y Ambito 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

Artº 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.

Artº 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 m² 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

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

Artº 17 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 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.

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.

Artº 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 artº 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.

Artº 19 Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, 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

Artº 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 (bancos, 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 Areas de Juego de Niños.

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 aspersion, 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. Area 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

Artº 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 viaria 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 artº 19 de estas Ordenanzas.

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 Zabalzana.

Artº 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.

Artº 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 artº 20-b.

La entrega del Sistema General del Parque Urbano del Bosque de Armentia 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.

Artº 24 Condiciones 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.

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 m³/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.

Artº 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 aconsejaran.

Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo.

Artº 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 discurren paralelos y próximos.

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

- Residencia: 50 W/m². Techo construido
- Industria: 150 W/m². Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m²

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.

Artº 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.

Artº 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).

Artº 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.

Artº 30 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas 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.

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".

Artº 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 distintos 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

Artº 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.

Artº 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

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

Artº 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 art. 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 Armentia, 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 m² 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.

Artº 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 art. 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. Artº 5.03.38.

b) Area de Juego y Recreo de Niños

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

Como **Usos Compatibles**, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)

- **Usos Prohibidos.**- Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

- **Edificaciones Autorizadas.**- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas 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.

Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

Equipamiento Générico

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 art. 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).

Artº 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 Artº 5.03.42 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, siendo sus condiciones pormenorizadas las que figuran en el Artº 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.

Artº 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 Artº 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

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 Artº 5.01.17 del PGOU vigente, no sobrepasa la línea del área de movimiento de la edificación.

b3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

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

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

b4) 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 Hilera. 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 Artº 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.

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.

b3) 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.

b4) 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 Artº 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.

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.

b3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), 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.

b4) 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.

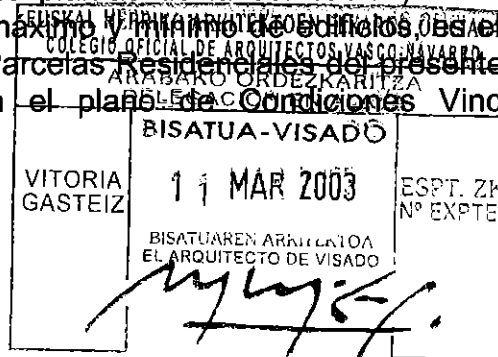
Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

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 de edificios, así como el número máximo de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 2003

Los Arquitectos Redactores



Angel Luis Bellido Botella

Juan Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil