

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Nº 5  
(AVDA. SAN PRUDENCIO NORTE)

Documento nº III

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE GENERAL

III.1. <u>DISPOSICIONES GENERALES</u> .....	pág. 1
Art. 1. Contenido .....	pág. 1
III.2. <u>CALIFICACION DEL SUELO</u> .....	pág. 2
Art. 2. Calificación global y pormenorizada. ....	pág. 2
Art. 3. Categorías de la calificación pormenorizada.....	pág. 2
III.3. <u>CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION</u>	pág. 4
III.3.1. <u>GENERALIDADES</u> .....	pág. 4
Art. 4. Definición .....	pág. 4
Art. 5. Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 5 .....	pág. 4
Art. 6. Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Parcial.....	pág. 4
Art. 7. Documentación.....	pág. 5
III.3.2. <u>CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO             DE URBANIZACION.</u> .....	pág. 5
Art. 8. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización.....	pág. 5
III.3.3. <u>CONDICIONES TECNICAS PARA EL PROYECTO             DE URBANIZACION</u> .....	pág. 7
Art. 9. Común a todas las obras de Urbanización .	pág. 7
Art. 10. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización de la red viaria. ....	pág. 7

Art. 11. Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización de los ESpacios Libres de Uso Público.....	pág. 8
Art. 12. Condiciones Técnicas del Proyecto de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes para incendios. ....	pág. 9
Art. 13. Condiciones técnicas del Saneamiento y evacuación de aguas residuales. ....	pág. 9
Art. 14. Condiciones técnicas sobre suministro de energía eléctrica y alumbrado público.....	pág. 9
Art. 15. Condiciones técnicas del Proyecto de Zonas Verdes y plantación de arbolado .....	pág. 10
Art. 16. Condiciones Técnicas del Proyecto de distribución de Gas Natural.....	pág. 11
Art. 17. Condiciones técnicas del Proyecto de redes de servicio telefónico.....	pág. 12
<u>III.4. REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE .....</u>	pág. 13
Art. 18. Definición. ....	pág. 13
<u>III.5. CONDICIONES PARA LA REPARCELACION .....</u>	pág. 14
Art. 19. Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial. ....	pág. 14
Art. 20. Proyecto de Compensación y Reparcelación. ....	pág. 14
Art. 21. Condiciones de Reparcelación en Zonas de vivienda unifamiliar aislada (OR-9 grado 3º) .....	pág. 14
Art. 22. Condiciones de Reparcelación en Zonas de Ciudad Jardín Mixta (OR+7) .....	pág. 15
<u>III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS .....</u>	pág. 16
Art. 23. De Carácter General. ....	pág. 16
<u>III.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.....</u>	pág. 17
Art. 24. Zonas de Edificación residencial unifamiliar aislada (OR-9-3º).....	pág. 17
Art. 25. Zonas de edificación residencial Ciudad Jardín Mixta (OR-7).....	pág. 19

Art. 26. Zonas de Equipamiento Comercial Privado.....	pág. 21
Art. 27. Zonas de Equipamiento Público.....	pág. 22
Art. 28. Zonas no edificables de uso y dominio público.....	pág. 23

## ORDENANZAS REGULADORAS (Indice General)

1. DISPOSICIONES GENERALES
2. CALIFICACION DEL SUELO
3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
  - 3.1. Generalidades
  - 3.2. Condiciones de Diseño para los Proyectos de Urbanización.
  - 3.3. Condiciones Técnicas para los Proyectos de Urbanización.
4. REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE
5. CONDICIONES PARA LA REPARCELACION
6. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS
7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

## ORDENANZAS REGULADORAS

### III.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1. Contenido.

Las presentes Ordenanzas regulan el régimen de cada uno de los tipos y categorías de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 5 (Avda. San Prudencio Norte), así como las especificaciones que deberá cumplir el Proyecto de Urbanización.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- . Calificación del Suelo.
- . Condiciones para el Proyecto de Urbanización.
- . Regulación de los Estudios de Detalle.
- . Condiciones para la Reparcelación.
- . Ordenanzas de Edificación y Usos.
- . Ordenanzas particulares para cada zona.

## **III.2. CALIFICACION DEL SUELO**

### **Art. 2 Calificación global y pormenorizada**

- a) La calificación global del Suelo procede de las determinaciones del Plan General vigente, y se expresa gráficamente en el Plano 2/I-2 "Clasificación y Calificación Urbanística", incluido dentro de los planos de Información Urbanística.

Comprende las siguientes categorías:

- . Sistema general de Transportes y Comunicaciones
- . Sistema general de Espacios Libres
- . Zona Residencial.

- b) La calificación pormenorizada del Suelo se expresa en el Plano 9/0-3 "Calificación pormenorizada-Usos (Ordenanzas de aplicación)", incluido dentro de los planos de Ordenación.

### **Art. 3. Categorías de la calificación pormenorizada**

Las categorías de calificación pormenorizada incluyen los sistemas generales derivados del plano de "Sistemas Generales - Calificación Global" (Serie B-3-1 del Plan General vigente), y el desarrollo en usos pormenorizados de la calificación global residencial, representados en el plano 9/0-3.

Tales categorías son:

- . Espacios libres de uso público
- . Zona verde pública.
- . Sistema viario
- . Areas de juego y recreo de niños.
- . Zona de equipamiento escolar.
- . Zona de equipamiento social
- . Zona residencial de vivienda unifamiliar
- . Zona residencial de Ciudad Jardín Mixta.
- . Zona Comercial

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano 9/0-3 de "Calificación pormenorizada-Usos (Ordenanza de aplicación)", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas particulares para cada zona.

En el plano 7/0-1 "Alineaciones y rasantes básicas" y en el 9/0-3 antes citado, se señalan gráficamente los límites de las diferentes calificaciones pormenorizadas acotándose las dimensiones de las áreas edificables y de los espacios públicos significativos.

### **III.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

#### **III.3.1. GENERALIDADES**

##### **Art. 4. Definición**

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria, de infraestructuras y acondicionamiento de las áreas de uso y dominio público (zona verde, áreas de juego de niños y espacios libres de uso público).

Estos proyectos, cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (Art. 15); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.04.01; 2.04.02 y 3.02.12 al 3.02.14).

##### **Art. 5 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 5**

Para la ejecución material del Sector nº 5 (Avda. de San Prudencio Norte), se procederá a la redacción de un único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad de espacios definidos como de dominio y uso público, pudiendo establecerse distintas fases que de acuerdo con las previsiones generales del Plan Parcial, permitan la ejecución diferenciada de distintas zonas del Sector, con criterios racionales de manera que constituyan áreas con una cierta unidad e independencia, con posible funcionamiento autónomo, y que garanticen su conexión funcional con el entorno urbano próximo, y siempre respetando el plazo total de 24 meses.

##### **Art. 6. Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Parcial.**

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

## **Art. 7. Documentación.**

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento incluyendo la red de canalización telefónica, así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente. Podrá además incorporar si lo decidiera la Junta de Compensación, la red de servicio de gas natural, de acuerdo con la Compañía suministradora (ENAGAS YGASNALSA), y en todo caso incluirá la modificación que sea necesaria en la canalización existente de gas que atraviesa el Sector.

### **III.3.2. CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION.**

#### **Art. 8. Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.**

##### a) Red viaria.

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- . Las dimensiones de las calzadas de rodadura (salvo las bandas de aparcamiento), tienen carácter de mínimas vinculantes. Las bandas de aparcamiento pueden reducirse hasta un máximo de un 25% de su capacidad total en número de plazas, (respecto de lo indicado en el plano 11/O-5).
- . El tratamiento con arbolado de las aceras es obligatorio, pudiendo adaptarse la separación entre los árboles, así como la superficie y dimensión de los alcorques (cuya dimensión máxima como norma general será de 1,20 x 1,20 m.).
- . En la acera Norte del tramo Oeste de la Calle VL-2, se recomienda la doble fila de arbolado al tresbolillo, con el fin de reducir el impacto visual y acústico desde la zona industrial próxima.
- . Deberá adoptarse la normativa para la supresión de barreras urbanísticas (Decreto 59/1981 de 23 de Marzo, del Gobierno Vasco)
- . La calzada de rodadura del viario VL-2, en su cruce con la franja de Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1) y en una longitud mínima de 40 m. deberá resolverse con una superficie especial (adoquinado, regleteado, etc...) que produzca vibraciones en los vehículos y obligue a disminuir la velocidad.

- . Solución similar podrá adoptarse en esta calle al encontrarse con la vía de 26 m. que cruza el Sector desde la rotonda de Circunvalación, y en ésta última en sus encuentros con VL-2 y con el Paseo de San Prudencio.
- . Los accesos rodados a las parcelas privadas, desde el viario rodado, deberán ser únicos por parcela, siempre desde la vía de menor anchura a la que de frente y su amplitud será como máximo de 4 m. En casos de parcelas en esquina a viarios de igual anchura, el acceso se situará por el viario al que den fachada mayor número de parcelas, y a una distancia mínima de 10 m. desde el chafalán o esquina. Además se autoriza un sólo acceso peatonal con luz libre máxima de 2 m.
- . Se dispondrán carriles bici de 2,5 m. de anchura, a lo largo de la acera norte de la calle de 26 m. de anchura; por acera Norte de la vía que limita con la U.A. nº 1 y en el tramo entre la calle anterior y el poblado de Armentia; y a lo largo del Espacio Libre Público de 45 m. de anchura que cruza de Norte a Sur el Sector nº 5.

b) Espacios libres de uso público, zonas verdes y Area de Juego y recreo de niños.

- . Es vinculante el porche a modo de remate norte, indicado para la banda de 45 m. de anchura de Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1) hacia la rotonda de Portal de CAstilla, en sus características generales, (indicadas en el Plano 12/O-6).
- . Los cruces del paso peatonal y del carril-bici de la banda antes citada con las vías VL-2 y el Paseo de San Prudencio, deberán concentrarse en un punto central de anchura no superior a 10 m. a fin de posibilitar su control de seguridad.
- . El tratamiento del pavimento del Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1) será sencillo, como corresponde a un parque lineal suburbano (según criterios del Plan General), predominando las áreas de césped y los pasos peatonales (siempre con pavimento duro) embaldosadas, adoquinadas o asfaltadas, concentradas principalmente en los puntos singulares (remate Norte y Sur), y paso longitudinal central.
- . El área de juego y recreo de niños, situada en la zona verde junto al arroyo, quedará integrada en la misma, diferenciándose únicamente por el mobiliario urbano correspondiente, vegetación de protección, y por estar pavimentada al menos en un 20%.
- . El resto de esta Zona Verde recibirá un tratamiento respetuoso con su estado natural, como prolongación de la Campa de Armentia próxima.

### **III.3.3. CONDICIONES TECNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION.**

#### **Art. 9. Común a todas las obras de urbanización.**

- a) Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con los criterios indicados en la Ficha de Ambito del Plan General para el Sector nº 5 del suelo urbanizable programado, adaptándose además a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento.

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 de detalle -nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde al Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá contemplar su ejecución por fases, de acuerdo con el desarrollo previsto del Plan General.

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.

- b) Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización, que contendrá los documentos indicados en los ART. 2.04.01. y 2.04.02 del Plan General vigente.

#### **Art. 10. Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización de la red viaria.**

- a) 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.

- b) 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, los criterios adoptados con carácter general por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- c) Las obras de pavimentación se podrán realizar en dos etapas. La primera servirá solamente para el período de construcción de los edificios, comprendiendo una capa de rodadura provisional. En la segunda etapa, se ejecutará el pavimento definitivo, sobre el firme antes descrito previa reparación del deterioro que pudiera haberse producido en el mismo.
- d) Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su aprovechamiento futuro en zonas verdes y jardinería.

**Art. 11. Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización de los Espacios Libres de Uso Público.**

- a) Será de obligatorio cumplimiento la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas de 23 de Marzo de 1981 promulgada por el Gobierno Vasco.
- b) Las aceras, sendas y espacios peatonales a pavimentar irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada, y llevarán pavimento duro (baldosa o similar).
- c) La base de zonas pavimentadas será rígida, de espesor mínimo de 10 cms. estableciéndose las debidas juntas de dilatación y retracción.
- d) El pavimento de acabado en las zonas 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...; deslizamiento ante la presencia de agua, hielo, etc...; fácil reposición; ornamentación y fácil limpieza.
- e) En las áreas ajardinadas, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

**Art. 12. Condiciones técnicas del Proyecto de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes para incendios.**

- a) Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia de Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- b) Las dotaciones mínimas estimadas serán de 300 litros/habitante/día, preveándose un consumo máximo diario de 2,5 el resultante mediante el índice indicado como medio.
- c) En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento, y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

**Art. 13. Condiciones técnicas del Saneamiento y evacuación de aguas residuales.**

- a) Será de aplicación la Norma Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- b) 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.
- c) Se dispondrán pozos de registro con distancias máximas de 50 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.
- d) En las cabeceras de alcantarillas que sirvan para desagüe de vertidos de varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para limpieza, con una capacidad de 0,5 ó 1 m<sup>3</sup> según se trate de colectores con diámetro igual o superior a 40 cm.

**Art. 14. Condiciones técnicas sobre suministro de energía eléctrica y alumbrado público.**

- a) Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tension; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios generales adoptados tanto por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como por la compañía suministradora del Servicio (Vitoriana de Electricidad S.A.).

- b) En la ejecución de los transformadores se adoptarán cuantas medidas sean precisas, contra ruidos, vibraciones, seguridad, etc.
- c) De los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, que serán independientes de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- d) El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además registros en cada báculo o columna de la red de alumbrado público.
- e) Las redes de distribución para el suministro de las edificaciones serán con tensión 380/220 W.
- f) Las iluminaciones medias de las vías públicas se preverán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal), y del uso (en las áreas de estancia, juego de niños y zonas verdes). Como datos orientativos se establecen que la intensidad media en todos los espacios públicos -sobre todo en el viario rodado- será de 30 lux, admitiéndose en las zonas verdes poco transitadas, una reducción a partir de las 12,00 horas de la noche.

Los encuentros de vías tendrán un aumento del 25% respecto a 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 en el Proyecto de Urbanización.

- g) Como medida de ahorro energético, se empleará el alumbrado reducido durante media noche, especialmente en Zonas Verdes de estancia peatonal, Area de Juego de Niños y vías exclusivas de acceso a edificios.

**Art. 15. Condiciones técnicas del Proyecto de Zonas Verdes y plantación de arbolado.**

- a) Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.

- b) Las plantaciones de arbolado en zonas verdes, Espacios libres de uso público y red viaria, se efectuarán con el espacio necesario para garantizar su perfecto y total desarrollo.

Se adoptarán preferentemente especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento invernal, pudiendo recurrir a especies diferentes en la barrera límite con la Unidad de Actuación nº 1 (de uso industrial), próxima, como medida correctora de ruidos, emisiones molestas y control de vistas antiestéticas. Se tendrá en cuenta además que en su desarrollo el arbolado no entorpezca la circulación de vehículos y peatones, así como que no perjudique sensiblemente la iluminación del alumbrado público ni su uniformidad. Se considerará la selección de la especie cara a su conservación y mantenimiento (adecuado a las características climáticas y el microclima), además de que el tamaño de la hoja caduca, no ciegue los sumideros de saneamiento, ni con el suelo mojado pueda constituir peligro de resbalón para los peatones.

Se deberán respetar los criterios que en cuanto a alineaciones de arbolado se reflejan en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, los arbustos, etc..., etc...

- c) El proyecto contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo, especialmente en la red viaria y áreas de frecuente paso peatonal.

#### **Art. 16 Condiciones Técnicas del Proyecto de distribución de Gas Natural.**

En el caso de que la Junta de Compensación, acordara dotar al Sector de este servicio, la red de distribución de gas natural se adaptará tanto en el Proyecto de Urbanización correspondiente, como en la ejecución de las obras 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), Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG, de Noviembre de 1974, y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora (GASNALSA).

**Art. 17. Condiciones técnicas del Proyecto de redes de servicio telefónico.**

La red de distribución del servicio de teléfonos deberá adaptarse tanto en el correspondiente proyecto como en la ejecución de las obras, a la Norma NTE-IAT/1973, y demás normativa vigente y de aplicación con carácter general para este tipo de servicios así como a las normas propias de la Compañía suministradora.

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

#### **Art. 18. Definición.**

Los Estudios de Detalle son en el contexto del Sector nº 5, instrumentos para completar o reajustar rasantes, viniendo regulados por el Art. 14 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y de los Art. 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

Carecen de sentido dadas las características del Plan Parcial, posibles objetivos del Estudio de Detalle, como el reajuste de alineaciones exteriores de las manzanas residenciales o la ordenación de volúmenes, al quedar perfectamente establecidas o reguladas por el Plan Parcial y las Ordenanzas de aplicación.

### **III.5. CONDICIONES PARA LA REPARCELACION**

#### **Art. 19. Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.**

Las delimitaciones de los terrenos de uso y dominio público; las referentes a equipamientos públicos de cesión obligatoria; la de equipamiento privado comercial; y como consecuencia de ellas, las exteriores de manzanas residenciales privadas, indicadas en el Plan Parcial (Planos 7/0-1 y 9/0-3) son vinculantes. No lo son, las procedentes de subdivisiones interiores de manzanas residenciales que por tanto tienen, en general carácter orientativo (señaladas en el Plano 10/0-4 "Parcelación Orientativa").

#### **Art. 20 Proyecto de Compensación y Reparcelación.**

El Plan Parcial, se desarrollará inicialmente según establece el Plan General, mediante el Proyecto de Compensación, que incluye la Reparcelación, con adjudicación de parcelas resultantes a los distintos propietarios y al Ayuntamiento en la parte que a cada uno corresponda de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo (Art. 126 a 130); Reglamento de Gestión Urbanística (Art. 71 a 130 y 157 a 193); y Plan General (Art. 2.03.06 y 2.03.07), así como lo establecido en los artículos siguientes de este Plan Parcial, en desarrollo de la Ficha de Ambito indicada en áquel.

#### **Art. 21. Condiciones de Reparcelación en Zonas de Vivienda unifamiliar aislada (OR-9 grado 3º).**

- . La parcela mínima se establece con carácter general en 1.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose reducir por razones de encaje en manzanas diseñadas en el Plan Parcial, o por reducción de situaciones de copropiedad hasta 800 m<sup>2</sup>, siempre que ello no suponga incremento sobre el nº máximo teórico de parcelas (69 parcelas), para la zona calificada con este uso.
- . El frente mínimo de parcela a viario público se establece con carácter general en 25 m. pudiéndose reducir por las razones indicadas en el apartado anterior y con la misma limitación, a 18 m.

**Art. 22 Condiciones de Reparcelación en Zonas de Ciudad Jardín Mixta (OR-7)**

- . La parcela mínima se establece con carácter general en función del número de viviendas, de acuerdo con lo indicado en la Ordenanza OR-7, Ciudad Jardín Mixta, del Plan General vigente.
- . Las parcelas con frente a la gran banda de Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1) en el plano 10/0-4 de "Parcelación orientativa", tienen el carácter de mínimas, no pudiendo por tanto subdividirse. únicamente por razones de encaje y para reducir situaciones de copropiedad, se permitirá una variación en  $\pm 15\%$  en la dimensión de su fachada hacia citado espacio público, y en su superficie, respecto de las indicadas en el Plano 10/O-4.
- . El frente mínimo de parcela a viario público, se establece con carácter general en 18 m. pudiéndose por razones de encaje y acceso en situaciones particulares, cuando éste se realice desde el viario secundario (VL-5 y VL-6) reducirse hasta 10 m.
- . En cualquier caso, el número máximo de viviendas, en el área calificada como Ciudad Jardín Mixta, será de 137.

### **III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS**

#### **Art. 23 De Carácter General.**

En todo lo no regulado específicamente por el capítulo siguiente de estas Ordenanzas -referido a particularidades para cada zona-, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

### III.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

#### Art. 24 Zonas de edificación residencial unifamiliar aislada (OR-9-3º).

- . Será obligatorio el cerramiento de parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público.
- . El Proyecto de Edificación propiamente dicho, incluirá el de los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior del resto de parcela no ocupado por la edificación. El tratamiento de esta zona libre de parcela será preferentemente a base de jardinería, pudiendo pavimentarse los pasos para accesos de peatones, de vehículos, área de aparcamiento y pequeñas zonas de estancia. Además se podrán instalar pequeñas áreas de juego y deportivas, (piscina, pista de tenis, etc...) hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela. El total de superficie ajardinada no será inferior al 30% de la superficie de parcela.

Esta zona no edificada de cada parcela, deberá adaptarse a la cota natural del terreno, no permitiéndose alteraciones sustanciales del mismo que signifiquen dejar áreas a cota inferior a 1 m. respecto de la rasante de los espacios públicos a los que da frente.

- . El cerramiento de parcela en fachada hacia el espacio libre de uso público (SGEL-1), se ajustará al diseño nº 1, indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial, o al que alternativamente pudiera acordar el Excmo. Ayuntamiento, pero en cualquier caso será igual en todo el frente al mismo.

Los cerramientos hacia el exterior del resto de parcelas serán a base de zócalo opaco de 0,60 m. de altura, en hormigón o piedra, y parte superior de 1,25 m. de altura en verja metálica (se prohíben todos los demás de tipo mallas, chapas, madera, etc.). No obstante pueden ejecutarse otras soluciones siempre y cuando cuenten con la aceptación de todos los propietarios de la subzona y sea aprobada por el Ayuntamiento.

- . Se tendrá en cuenta lo indicado en el último párrafo del Art. 8 a) sobre accesos desde la red viaria. Se prohíbe el acceso directo a parcelas desde otras zonas de uso y dominio público, aparte de los directos desde la red viaria.
- . Los cerramientos laterales entre parcelas, en una distancia mínima de 10 m. desde su encuentro con el cerramiento de la parcela hacia fachada con cualquier espacio público, tendrán una altura total no superior a la de este cerramiento de fachada.

- . Los retranqueos mínimos a linderos serán los indicados en la Ordenanza OR-9 grado 3º del Plan General; excepto para elementos singulares de infraestructura de servicios (transformadores eléctricos, etc...) que podrán aproximarse hasta 3,00 m. de la alineación a espacio público y hasta el mismo lindero con otras parcelas.
- . Además con carácter general las edificaciones de parcelas que den fachada al Paseo de San Prudencio, deberán retranquearse un mínimo de 8 m. respecto de esta alineación, salvo en el caso de parcelas con fondo medio inferior a 25 m. en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 6 m.
- . La edificabilidad media máxima sobre parcela neta se fija en 0,239 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, variando según la superficie de la parcela, de la manera siguiente:
 

- parcelas de superficie igual o menor a 1.100 m <sup>2</sup>	-0,25 m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .	parcela
- " " " entre 1.101 y 1.200 m <sup>2</sup>	-0,235	"
- " " " entre 1.201 y 1.350 m <sup>2</sup>	-0,225	"
- " " " entre 1.351 y 1.600 m <sup>2</sup>	-0,215	"
- " " " mayor de 1.600 m <sup>2</sup>	-0,200	"

Esta escala de edificabilidades en relación con la superficie neta de parcela, podrá reajustarse de acuerdo con la reparcelación que del Proyecto de Compensación resulte, debiendo mantenerse el criterio de proporcionalidad y de forma que el aprovechamiento total edificable asignado a la zona de OR-9-3º, se mantenga.

- . Se permite como uso compatible el de infraestructuras de energía (para posibilitar la instalación de centros de transformación eléctrica) con las siguientes condiciones:
  - No podrán ubicarse con fachada al Paseo de San Prudencio, al S.G.E.L.-1; al viario de enlace de Armentia con la N-1; ni al viario interior de 26 m. de anchura. Para el resto de emplazamientos, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. a fachadas pudiendo adosarse a linderos laterales y de fondo.

- El cerramiento hacia el espacio público en fachada se adaptará a las mismas condiciones que los correspondientes a parcelas exclusivamente residenciales.
- Se procurará que tanto su tamaño, volumen y tratamiento exterior se adapten armónicamente al entorno próximo.
- En su perímetro se creará una barrera vegetal que reduzca su impacto visual.

**Art. 25 Zonas de edificación residencial Ciudad Jardín Mixta (OR-7)**

- . La edificación podrá optar por cualquiera de las tipologías permitidas por el Plan General en esta Ordenanza. Sin embargo, los bloques situados en las parcelas con frente hacia la banda de Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1 y EL-2) tendrán carácter impuesto, en cuanto a los siguientes parámetros:
  - El retranqueo de la edificación, a la alineación con el espacio Libre de Uso Público (SGEL-1 y EL-2), será de 6 m.  
  
Esta línea de fachada adquiere carácter de alineación obligatoria de la edificación, debiendo agotarse en una dimensión mínima del 60% del frente de parcela y respetando siempre el retranqueo mínimo de 4,50 m. en linderos laterales. En el caso de las parcelas en esquina entre SGEL-1 y EL-2, se respetará en ambas el retranqueo de 6 m., aplicándose la dimensión mínima de la edificación (60%) a la fachada de mayor longitud, pudiendo reducirse hasta un 45% en la otra.
- . Admitiéndose toda la gama de tipologías y agrupaciones permitidas por la Ordenanza y que en vivienda colectiva permite su adosamiento tanto horizontal como verticalmente, se deberá proyectar la edificación de cada bloque de acuerdo con composiciones unitarias globales, no necesariamente simétricas, de forma que aparezca como un cuerpo único, aislado en parcela común privada.
- . Hacia el viario de 26 m. (SGTC-2), la alineación de la edificación será asimismo obligatoria, retirándose 5 m. desde la alineación de parcela.

- . En el resto de supuestos, los retranqueos mínimos a linderos serán los indicados en la Ordenanza OR-7 del Plan General, excepto para elementos singulares de infraestructura de servicios (transformadores eléctricos, etc...) que se regularán como para la zona de vivienda unifamiliar aislada.
- . El porcentaje máximo de ocupación de parcela por edificación podrá elevarse hasta el 35%.
- . El cerramiento de parcela (obligatorio hacia todo espacio de uso y dominio público), se realizará de acuerdo con lo siguiente:
  - Frentes de parcela hacia los "Espacios Libres de Uso Público" (SGEL-1, EL-2) según diseño nº 1, indicado en el Plano 12/0-6 del Plan Parcial, o aquél que alternativamente pudiera autorizar el Excmo. Ayuntamiento, pero en cualquier caso deberá ser igual para todas las parcelas.
  - Los cerramientos hacia el exterior del resto de parcelas serán a base de zócalo opaco de 0,60 m. de altura, en hormigón o piedra y parte superior de 1,25 m. de altura en verja metálica (se prohíben todos los demás de tipo mallas, chapas, madera, etc...). No obstante pueden ejecutarse otras soluciones dentro de la altura total de 1,85 m., siempre y cuando cuenten con la aceptación de todos los propietarios de la subzona y sea aprobada por el Ayuntamiento.
  - Los cerramientos laterales entre parcelas, en una distancia mínima de 10m. desde su encuentro con el cerramiento de la parcela hacia fachada con cualquier espacio público, tendrán una altura total no superior a la de este cerramiento de fachada.
  - Se tendrá en cuenta lo indicado en el Art. 8 a) sobre accesos desde la red viaria. Además se autoriza el acceso desde Espacios Libres de Uso Público con las siguientes condiciones:
    - . un sólo acceso por parcela.
    - . dimensión mínima de anchura libre 2 m.
  - La longitud máxima de la edificación podrá alcanzar los 50 m. salvo lo indicado para parcelas hacia el Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1) de acuerdo con los apartados anteriores, con el fin de permitir soluciones de vivienda colectiva de hasta 8 viviendas, según la Ordenanza tipo de aplicación.

- . El Proyecto de Edificación propiamente dicho, incluirá el de los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior del resto de parcela no ocupado por la edificación. El tratamiento de esta zona libre de parcela será preferentemente a base de jardinería, como un conjunto único, pudiendo pavimentarse los pasos de accesos peatonales, de vehículos, área de aparcamiento y pequeñas áreas de juego y deportivas (piscina, pista de tenis, etc...), hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela. El total de superficie ajardinada no será inferior al 25% de la superficie de parcela.
- . La zona no edificada de cada parcela deberá adaptarse a la cota natural del terreno, no permitiéndose alteraciones sustanciales del mismo que signifiquen dejar áreas a cota inferior a 1 m. respecto de la rasante de los espacios públicos a los que de frente.
- . Se permite como uso compatible el de infraestructuras de energía (para posibilitar la instalación de centros de transformación eléctrica) con las siguientes condiciones:
  - No podrá ubicarse con fachada al S.G.E.L.-1; ni al viario interior de 26 m. de anchura. Para el resto de emplazamientos, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. a fachadas, pudiendo adosarse a linderos laterales y de fondo.
  - El cerramiento hacia el espacio público en fachada se adaptará a las mismas condiciones que los correspondientes a parcelas exclusivamente residenciales.
  - En su perímetro se creará una barrera vegetal que reduzca su impacto visual.
  - Se procurará que tanto su tamaño, volumen y tratamiento exterior se adapten armónicamente al entorno próximo.

**Art. 26 Zonas de Equipamiento Comercial Privado.**

- . Al calificarse pormenorizadamente como Comercial, los usos compatibles serán los autorizados en el Plan General vigente, regulados según sea su localización en Categorías I ó II.
- . Las alineaciones de la edificación indicadas en el Plano 7/0-1 tendrán carácter de obligatorias, así como el criterio general de diseño, en conjunto con el porche a modo de remate hacia la rotonda de circunvalación del Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1). Se trata por tanto de bloque impuesto en sus alineaciones, pudiendo sin embargo modificarse de acuerdo con un nuevo diseño que pudiera autorizar el Excmo. Ayuntamiento, en cualquier caso unitario para ambas parcelas comerciales. los porches serán asimismo obligatorios e iguales al adoptado para el espacio público SGEL-1.
- . La altura máxima edificable será de 1 planta y 5,5 m. de altura bajo forjado de techo.
- . El resto de la parcela comercial podrá urbanizarse con césped o áreas pavimentadas, según se estime oportuno de acuerdo con los criterios municipales, en función del entorno próximo, sin ser necesario proceder al cerramiento de la parcela, que preferentemente tendrá uso público.

**Art. 27 Zonas de Equipamiento Público.**

- . Se refieren a las parcelas calificadas para uso escolar y social, regulado en el Art. 5.03.29 del Plan General.
- . El uso Escolar se asimila al Educativo definido en el Art. 5.03.29 del Plan General.

El uso Social comprende los Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religioso, definidos en citado Art. 5.03.29 del Plan General.

- . Por corresponder a la Categoría II, Situación 3ª, Tipo 2 y Supuesto 3, se regularán mediante lo indicado en el Art. 5.03.33 del Plan General con las siguientes condiciones añadidas:

- El retranqueo mínimo a linderos hacia espacio libre público, zona verde, y viario público será el indicado para la edificación en Ordenanza OR-9, Grado 3º (es decir 5 m.). Hacia parcela residencial será

como mínimo la mayor dimensión entre 5 m. ó  $2/3$  la altura del edificio de equipamiento. Sin embargo podrá adosarse la edificación hacia lindero con parcela de equipamiento público de cesión obligatoria, permitiendo incluso la construcción de un edificio común polivalente, entre ambas parcelas contiguas.

- Los cerramientos de parcela se regularán de forma idéntica a los casos de las de uso residencial contiguas.
- La edificabilidad neta máxima será de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. y la altura máxima de cornisa de 8 m.
- Se permite asimismo la instalación de elementos singulares de infraestructuras básicas (transformadore eléctricos, etc...) con superficie no superior a 20 m<sup>2</sup> y altura no superior a 3 m., autorizándose para este supuesto, adosarse a linderos laterales y de fondo y retranqueándose un mínimo de 3 m. desde alineación a fachada. No podran dar fachada al viario interior de 26 m. de anchura.

**Art. 28. Zonas no edificables de uso y dominio público**

a) Espacios libres de uso público:

- . Los espacios Libres de uso público son una categoría pormenorizada del uso global de "Espacios Libres" tal y como se define en el Artículo 5.03.40 del P. General.  
En el Plan Parcial, se califican como tales los SGEL-1; SGEL-2; EL-1 y EL-2.
- . Las zonas SGEL-2; EL-1 y EL-2, tienen carácter lineal de viario peatonal fundamentalmente, en relación estrecha bien con el viario rodado (en el primer caso), bien con zonas verdes u otros espacios predominantemente peatonales y de estancia. Se regularán por el Art. 5.03.48 del Plan General, con la condición añadida de que salvo en el caso del SGEL-2 (hacia Paseo de San Prudencio), en los otros dos, queda prohibido el uso de aparcamientos públicos.
- . La zona SGEL-1 tendrá carácter de parque verde lineal, regulándose por el Art. 5.03.45 del Plan General con la condición añadida de la prohibición del uso de aparcamiento público, y la posibilidad de establecer algún tipo de instalaciones propias de la red de infraestructuras básicas, que ocupen una superficie no mayor de 20 m<sup>2</sup> siempre que sean en sótano.

- . Se podrá permitir la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, bebidas, helados, flores, cupón de ciegos, etc. siempre que su superficie construida sea inferior a los 6 m<sup>2</sup> y que no constituyan obstáculo a la circulación peatonal.
- . En todos los casos se permite el trazado de carriles de bicicletas, así como todo tipo de infraestructuras básicas subterráneas e instalaciones públicas de alumbrado, señalización, cabinas telefónicas, etc..., o ligadas al transporte público, (marquesinas, etc...)

b) Sistema viario:

- . El sistema viario, se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria y aparcamiento local" regulado en el Art. 5.03.54 y siguientes del Plan General.
- . Los usos compatibles con el uso principal -tránsito de personas y vehículos, así como aparcamiento en las áreas establecidas al efecto- serán todo tipo de infraestructuras básicas que discurran en subterráneo y las instalaciones públicas de alumbrado, señalización, marquesinas ligadas al transporte público, cabinas telefónicas, además del arbolado y pequeñas áreas ajardinadas.
- . Se podrá permitir la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, bebidas, helados, cupón de ciego, flores, etc., siempre que su superficie total sea inferior a los 6 m<sup>2</sup> edificados y que no constituyan obstáculo a la circulación rodada y peatonal.

c) Zona Verde Pública:

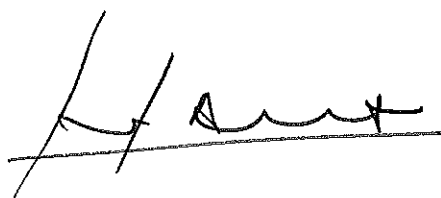
- . La Zona Verde Pública se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre incluido dentro del uso global de Espacios Libres, regulándose por el Ar. 5.03.45. del Plan General.
- . A pesar de que la superficie calificada como Zona Verde en el Plan Parcial supere la superficie de 10.000 m<sup>2</sup>, dadas las características particulares, se aplicará la normativa correspondiente a las zonas de superficie inferior, con las condiciones añadidas siguientes:
  - Se prohíbe el uso de aparcamientos públicos.
  - Se autorizan, el trazado de carril-bici; de infraestructuras básicas subterráneas; y las instalaciones públicas de alumbrado, etc.

- Se autoriza además la ejecución de instalaciones propias de la red de infraestructuras básicas y de quioscos de carácter provisional en las mismas condiciones que se han indicado para el SGEL-1 (Espacio Libre Público de Sistema General).

d) Areas de juego y recreo de niños:

- . En estas áreas, asimilables a las zonas verdes de uso público, el uso predominante será el de pequeñas instalaciones recreativo-deportivas de carácter infantil, con la compatibilidad de las instalaciones básicas subterráneas e instalaciones públicas de alumbrado, señalización, etc..., además de la jardinería y mobiliario urbano correspondiente.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1.992

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Ant', written over a horizontal line.