

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 21 JUNDIZ OESTE

CAPÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. *Ámbito de Ordenación*

El Ámbito de Ordenación del presente proyecto es el Sector 21 "Júndiz-Oeste", del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Art. 2. *Marco Normativo*

El proyecto desarrolla las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, contenidas expresamente en la Ficha del Ámbito del Sector 21, Júndiz - Oeste.

Art. 3. *Documentos que constituyen el proyecto y alcance normativo*

3.1. La Modificación del Plan se compone de los siguientes documentos:

Documento A: Memoria

Documento B: Normativa Urbanística

Documento C: Memoria completa del documento del Plan Parcial aprobado el 12-12-2.002

Documento D: Planos de Información, Ordenación y Redes de Servicios

3.2. La Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación son los documentos que tienen carácter prioritario en la interpretación de la normativa de regulación de la actividad urbanística.

El Plan de Etapas y el Estudio Económico y Financiero tienen carácter prioritario en sus respectivas materias.

El resto de los documentos tienen carácter referencial, descriptivo y justificativo.

Art.4. *Contenido de la Normativa Urbanística*

La Normativa Urbanística se articula en los siguientes Capítulos:

Capítulo I. Régimen Urbanístico General

Capítulo II. Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso de las Zonas

Capítulo III. Ordenanzas de Urbanización

CAPÍTULO I.- REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Sección 1ª. Régimen de Calificación Pormenorizada

Art. 5. División en Zonas

A los efectos de la regulación del régimen de edificación y uso del suelo, se subdivide el Sector 21, Júndiz - Oeste, en zonas de Calificación Pormenorizada definidas específicamente en el plano de Ordenación O.1.B. Calificación Pormenorizada.

Dichas zonas son las siguientes:

- * Zonas de Aprovechamiento Lucrativo
 - Zona de Industria en Parcela Grande, correspondiente a las Subzonas I.G.1, I.G.2 e I.G.3.
 - Zona de Industria en Parcela Mediana, correspondiente a las Subzonas I.M.1, I.M.2.
 - Zona de Industria en Parcela Pequeña, correspondiente a las Subzonas I.P.1, I.P.2, I.P.3, I.P.4, I.P.5, I.P.6, I.P.7, I.P.8, I.P.9 y I.P.10.
 - Zona de Industria Compacta, I.C.
 - Zona de Industria compatible con Terciario y de Uso Terciario, correspondiente a las Subzonas I.T.1 e I.T.2
- * Zonas de Equipamiento Comunitario
 - Zona de Parque Deportivo, correspondiente a las Subzonas E.D.1 y E.D.2.
 - Zona de Equipamiento Social, E.S.
 - Zona de Equipamiento Comercial, E.C.
- * Sistema de Transportes y Comunicaciones Viarias
 - Sistema General de Transportes y Comunicaciones Viarias, G.C.V.R., correspondiente al enlace entre el Sistema Viario Interior y la Red General.
 - Sistema General de Transporte y Comunicaciones Ferroviarias, G.C.R.F., correspondiente a la línea Irún – Madrid.
 - Sistema Local de Transportes y Comunicaciones Red Viaria Urbana, L.C.R.V, correspondiente a la red viaria interna del Sector.
- * Sistema de Espacios Libres
 - Zonas Verdes Públicas, correspondientes a las Subzonas: Z.V.1, Z.V.2, Z.V.3, Z.V.4, Z.V.5, Z.V.6, Z.V.7, Z.V.8, Z.V.9, Z.V.10, Z.V.11, Z.V. 12 y Z.V. 13.
 - Zonas Verdes Públicas no computables a los efectos de los estándares mínimos obligatorios, correspondientes a las subzonas Z.V.N.C.1, Z.V.N.C.2, Z.V.N.C.3, Z.V.N.C.4, Z.V.N.C.5, Z.V.N.C.6, Z.V.N.C.7, Z.V.N.C.8, Z.V.N.C.9 y Z.V.N.C.10.
 - Espacios Libres de Uso Público, correspondiente a las Subzonas E.L.1, E.L.2, E.L.3, E.L.4, E.L.5, E.L.6, E.L.7, E.L.8, E.L.9, E.L.10.1, EL.10.2, EL.10.3, EL.10.4, E.L. 11.1 y E.L.11.2.
 - Cauce de Arroyo, correspondiente al arroyo situado al este del Ámbito.
- * Infraestructuras:
 - Agua : I.A.
 - Eléctrica: I.E.
 - Gas: I.G.A
 - Telecomunicaciones: I.T.C
 -

Art. 6. Régimen de Asignación de Aprovechamiento a las Zonas y Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo.

6.1. Definiciones

A los efectos de la interpretación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

1. Aprovechamiento Básico de Zona (A.B.Z.)

Es el aprovechamiento asignado por el Plan Parcial con carácter inicial al Suelo de cada zona de Calificación Pormenorizada de Aprovechamiento Lucrativo y se corresponde con el obtenido por aplicación del Coeficiente de Edificabilidad Básica de la zona a la superficie total de la misma.

2. Aprovechamiento Máximo de Zona (A.M.Z.)

Es el aprovechamiento máximo posible de materializar en cada zona de Calificación Pormenorizada de Aprovechamiento Lucrativo.

3. Aprovechamiento Remanente de Zona (A.R.Z.)

Aprovechamiento Remanente de Zona es el aprovechamiento disponible en cada momento, para su asignación a las parcelas de la zona, y se corresponde con la diferencia entre el Aprovechamiento Máximo de Zona y la Suma de la totalidad de los aprovechamientos asignados a las parcelas, es decir la suma del Aprovechamiento Básico de Zona y de los Aprovechamientos Adicionales asignados hasta el momento a las parcelas de la Zona ($A.R.Z. = (A.M.Z - (A.B.Z + \sum A.A.P))$)

4. Aprovechamiento Básico de Parcela (A.B.P.)

Es el aprovechamiento asignado con carácter inicial a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, obtenido por aplicación del Coeficiente de Edificabilidad Básica de la Zona, en la que se sitúa la parcela, a la superficie total de la parcela.

5. Aprovechamiento Máximo Teórico de Parcela (A.T.M.P.)

Es el aprovechamiento obtenido por aplicación del Coeficiente de Edificabilidad Máxima de la Zona, en la que se sitúa la parcela, a la superficie total de la misma.

6. Aprovechamiento Adicional de Parcela (A.A.P.)

Es el aprovechamiento asignado a la parcela por adquisición del Aprovechamiento Remanente de Zona, siguiendo el procedimiento establecido al efecto en la presente normativa.

7. Aprovechamiento Máximo Materializable de Parcela (A.M.M.P.)

Es el aprovechamiento correspondiente a la suma del Aprovechamiento Básico de Parcela y del Aprovechamiento Adicional de Parcela.

El Aprovechamiento Máximo Materializable de Parcela puede variar en el tiempo, en función de que se produzcan asignaciones de Aprovechamiento Adicional.

6.2. Aprovechamiento Básico y Aprovechamiento Máximo de las Zonas de Aprovechamiento Lucrativo

En el cuadro siguiente se determina el Aprovechamiento Básico y Máximo de las Zonas de Calificación Pormenorizada de Aprovechamiento Lucrativo.

APROVECHAMIENTO MODIFICADO

Zona	Aprovechamiento Básico m ² c	Aprovechamiento Máximo m ² c
I. en Parcela Grande I.G	221.325	266.200
I. en Parcela Mediana I.M	36.520	47.400

I. en Parcela Pequeña I.P	92.418	129.894
Industria Compacta I.C	78.793	96.138
I. Compatible con Terciario y Uso Terciario I.T.	56.521	68.963
Total Sector	485.577	608.595

6.3. Transmisión de Aprovechamiento Remanente

En desarrollo de la ejecución del Plan Parcial, el Titular del aprovechamiento podrá transmitir el aprovechamiento lucrativo que constituye el Aprovechamiento Remanente de Zona a parcelas situadas en la zona, mediante la asignación de un Aprovechamiento Adicional de Parcela, siguiendo para ello el procedimiento regulado al efecto; previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Condición de Zona

El Aprovechamiento Adicional a asignar será igual o inferior al Aprovechamiento Remanente de Zona (A.R.Z.).

- Condición de Parcela

El Aprovechamiento Resultante de la Parcela (Aprovechamiento Máximo Materializable de Parcela, A.M.M.P.), incluido el Aprovechamiento Básico (A.B.P) y el Aprovechamiento Adicional (A.A.P) será inferior al Aprovechamiento Máximo Teórico de Parcela (A.M.T.P.).

6.4. Adquisición de Aprovechamiento Adicional.

La adquisición de Aprovechamiento Adicional de Parcela se realizará mediante el siguiente procedimiento:

1. Solicitud de adquisición de Aprovechamiento Adicional, justificada en la necesidad de incrementar el aprovechamiento para conseguir el correcto desarrollo del proyecto empresarial previsto en la parcela, presentada por el propietario.

Se justificará, además el cumplimiento de las condiciones previas establecidas en el apartado anterior.

2. Informe Técnico valorando la procedencia de la asignación del aprovechamiento adicional solicitado, y estableciendo en su caso el valor monetarizado del aprovechamiento a transferir, en aplicación de los estándares aprobados al efecto.

3. Resolución del Titular del Aprovechamiento Remanente de Zona favorable a la Enajenación de Aprovechamiento.

4. Pago del precio correspondiente

5. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Aprovechamiento Adicional de la Parcela.

6.5. Reconocimiento de la Adquisición de Aprovechamiento Adicional de Parcela.

Efectuada la Adquisición de Aprovechamiento Adicional de Parcela, conforme a lo establecido en el artículo anterior, el Organismo Gestor del Sector, extenderá certificación en la que se manifiesten los siguientes extremos:

- Aprovechamiento Adicional asignado a la Parcela.

- Aprovechamiento Remanente de zona previo a la asignación del Aprovechamiento Adicional de Parcela

- Aprovechamiento Remanente de Zona tras la asignación del Aprovechamiento Adicional de Parcela.

La presentación, ante el Ayuntamiento, de la referida certificación será requisito imprescindible para la obtención de licencias de edificación en las parcelas correspondientes.

Art. 7. Régimen de Uso y Edificación aplicable a las zonas de Uso Pormenorizado

El régimen de uso y edificación de cada una de las zonas de uso pormenorizado se regula en el Capítulo II. Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso de las Zonas.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas Particulares, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Sección 2ª. Régimen de Desarrollo y Ejecución del Plan

Art. 8. Instrumentos de Desarrollo: Estudios de Detalle

Las edificaciones previstas en el Sector podrán ejecutarse directamente, de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Particular correspondiente, sin necesidad de formular previamente Estudios de Detalle.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines y alcances previstos en la Legislación Urbanística vigente así como en las Ordenanzas Particulares de las Zonas.

Art. 9. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación para la ejecución del Plan es el Sistema de Expropiación, declarándose como beneficiaria de la misma a la Sociedad Pública Gasteizko Industria Lurra, S.A.

Art. 10. Instrumentos de Ejecución

10.1. Urbanización

Las obras de urbanización del ámbito serán objeto de un único Proyecto de Urbanización del Sector.

10.2. Edificación

Las obras de ejecución de las edificaciones previstas en el Sector serán el objeto de los Proyectos de Edificación.

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y DE USO DE LAS ZONAS

Sección 1ª Zonas de Aprovechamiento Lucrativo

Art.11. Ordenanza de las Zonas de Industria en Parcela Grande (I.G), Industria en Parcela Mediana (I.M), Industria en Parcela Pequeña (I.P), y de Industria Compacta (I.C.)

11.1. Ordenación

Se prevé la disposición de edificaciones aisladas y conjuntos de edificaciones, ordenados en base a la aplicación de parámetros básicos: Edificabilidad, Ocupación, Nº de Plantas, Altura Máxima, Distancia entre Edificaciones y Retranqueos a linderos y fondo, situadas sobre parcelas independientes cuyas condiciones mínimas de Superficie, Frente y Fondo de parcela se regulan al efecto.

El uso característico de las parcelas es el industrial, permitiéndose actuaciones de subdivisión del espacio edificado para actividades productivas cuando se trate de actuaciones de iniciativa pública.

Las condiciones de los usos compatibles respecto del uso industrial se regulan en el artículo 11.2.

En las actuaciones de subdivisión del espacio edificado la compatibilidad será la establecida por la Ordenanza OR-11 del P.G.O.U. vigente.

11.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico

El uso característico es el uso Industrial.

2. Uso Predominante de las edificaciones y Espacios Libres.

- Edificaciones

- Bajo Rasante (sótano o semisótano)

* Industrial

* Aparcamiento que no computará a los efectos de superficie máxima construida.

- Sobre Rasante

* Industrial

- Espacios Libres

- Accesos

- Aparcamiento

- Areas de Estancia y Jardines

3. Usos Compatibles

Uso Residencial: Se autoriza exclusivamente la vivienda del guarda o vigilante de las instalaciones.

Se admite un máximo de una vivienda por parcela, pudiéndose después una segunda en los casos de parcelas de superficie superior a 20.000 m².

Talleres: Se autoriza el uso de Talleres sin restricciones específicas.

Almacenes: Se autorizan cuando están vinculados al uso Industrial o de Talleres desarrollado en la parcela.

Comercial: Se autoriza cuando está vinculado al uso Industrial o de Talleres desarrollado en la parcela, con la limitación de no superar el 10% de la superficie total construida en la parcela

Uso de Oficinas: Se autoriza cuando está vinculado al uso Industrial o de Taller desarrollado en la parcela.

Uso de Equipamiento: Se autorizan los usos de Equipamiento Comunitario Universitario, Educativo, Sanitario, Deportivo, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religioso, al servicio de la actividad productiva desarrollada en la parcela.

Uso de Equipamiento de Administración Pública: Se autoriza en parcela independiente.

Uso de Infraestructuras: Se autoriza en parcela de uso productivo cuando esté vinculado a la actividad. Así mismo se autoriza en parcela independiente.

Uso de Aparcamiento: Se autoriza en todas las plantas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas baja y pisos. Así mismo, se autoriza en parcela independiente. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas baja y pisos. Asimismo, se autoriza en parcela independiente.

Se autoriza en todas las plantas en parcelas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad.

4. Usos prohibidos: Se considerarán usos prohibidos los no incluidos dentro de los usos característico, predominante o compatible.

11.3. Condiciones de la Parcela

Con excepción de las parcelas destinadas a uso de Infraestructuras, para los que no se establecen condiciones especiales, las condiciones que deben cumplir las parcelas son las siguientes:

Superficie Mínima

Zona de Industria en Parcela Grande I.G.....10.000 m2.

Zona de Industria en Parcela Mediana I.M.....5.000 m2.

Zona de Industria en Parcela Pequeña I.P.....2.500 m2.

Zona de Industria Compacta I.C.....5.000 m2.

Frente Mínimo de Parcela a vial del Sistema de Transporte y Comunicaciones

Todas las parcelas deberán disponer de un frente mínimo a vial del Sistema de Transporte y Comunicaciones, de las siguientes longitudes:

Zona de Industria en Parcela Grande I.G.....40 m.

Zona de Industria en Parcela Mediana I.M.....30 m.

Zona de Industria en Parcela Pequeña I.P.....20 m.

Zona de Industria Compacta I.C.....30 m.

Fondo de Parcela: Con carácter general el fondo de las parcelas se corresponderá con el fondo total de la zona entre el vial del Sistema de Transporte y Comunicaciones y el límite posterior de la zona.

En las subzonas I.G.2 e I.G.3 no se establecen condiciones específicas.

11.4. Condiciones de Ocupación de la Parcela

11.4.1. Porcentaje Máximo de Ocupación de la Parcela

Zona de Industria en Parcela Grande I.G..... 75%

Zona de Industria en Parcela Mediana I.M..... 65%

Zona de Industria en Parcela Pequeña I.P..... 60%

Zona de Industria Compacta I.C..... 65%

11.4.2. Retranqueo obligatorio de la Edificación

- A viales correspondientes al Sistema General y Local de Red Viaria 10 m.

- Al Sistema General y Local de Espacios Libres Públicos	5 m.
- A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada	5 m.
- A linderos laterales y de fondo:	
Zona de Industria en Parcela Grande IG	5 m.
Zona de Industria en Parcela Mediana IM	5 m.
Zona de Industria Compacta IC	5 m.
Zona de Industria en Parcela Pequeña IP	3,50 m.

11.5. Condiciones de Edificación

11.5.1. Aprovechamiento

A) Aprovechamiento de Parcela:

El aprovechamiento, definido en m². construidos, asignado y susceptible de ser materializado en cada parcela es el denominado Aprovechamiento Máximo Materializable de Parcela.(A.M.M.P) definido y calculado conforme establece el apartado 6.1.7 de la presente normativa.

B) Coeficiente de Edificabilidad Básica de Zona:

Zona de Industria en Parcela Grande I.G..... 0,80 m²c/m².

Zona de Industria en Parcela Mediana I.M..... 0,70 m²c/m².

Zona de Industria en Parcela Pequeña I.P..... 0,60 m²c/m².

Zona de Industria Compacta I.C..... 1,00 m²c/m².

C) Coeficiente de Edificabilidad Máxima de Zona:

Zona de Industria en Parcela Grande I.G..... 1,50 m²/m².

Zona de Industria en Parcela Mediana I.M..... 1,60 m²/m².

Zona de Industria en Parcela Pequeña I.P..... 1,65 m²/m².

Zona de Industria Compacta I.C..... 1,95 m²/m².

D) Cómputo de la Superficie Construida

Se contabilizará como superficie construida las superficies de las distintas plantas de los edificios con independencia de la altura libre de que dispongan, cuando no existan forjados intermedios que definan plantas diferenciadas.

No se contabilizará a estos efectos la superficie construida en planta de sótano destinada a aparcamientos vinculados a la actividad productiva que se desarrolla en la parcela.

Así mismo, tampoco se contabilizará la superficie correspondiente a los aparcamientos situados al aire libre o bajo marquesinas u otros elementos ligeros de cubrición abiertos por sus frentes anterior y posterior.

11.5.2. Número de Plantas

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, planta baja y dos plantas elevadas, con la posibilidad de disponer una planta de sótano o semisótano opcionalmente.

11.5.3. Altura Máxima

La Altura Máxima al alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece de la siguiente forma:

Naves Industriales	15 m.
Pabellones de almacenaje	15 m.
Resto de construcciones	12 m.

La altura máxima entre el alero, cornisa o base de la estructura y la altura máxima de coronación se establece en 3 m.

En el caso en que, previa justificación expresa, se requiera la disposición de elementos específicos de mayor altura, para el correcto desarrollo de la actividad prevista, podrán autorizarse mayores alturas. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de las servidumbres para la navegación aéreas vigentes.

11.5.4. Distancia entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela será igual o superior a dos tercios de la altura al alero, cornisa o base de estructura de la cubierta del edificio de menor altura, y como mínimo 4,50 m.

11.5.5. Alturas libres

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

- Áreas de Producción:	3,50 m.
- Áreas de Actividades no productivas	
- zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos.....)	2,40 m.
- zonas con ocupación	2,60 m.
- zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 m2.	3,00 m.

11.5.6. Vuelos

- Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del Sistema General y Local de la Red Viaria situados a una altura libre mínima de 4 m. y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas	3 m.
Otros cuerpos volados	1,50 m.

- Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados, con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1m. a una altura mínima de 4m.

11.5.7. Condiciones de los Materiales de Fachada

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

11.6. Condición Especial de Edificación en la Zona de Afección Ferroviaria

Para poder llevar a cabo acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la Zona de Afección Ferroviaria, de las subzonas IG1 de la zona de Industria en Parcela Grande e IPG de la zona de Industria en Parcela Pequeña, se deberá contar con autorización de la Empresa Titular de la Línea.

11.7. Condiciones del Espacio Libre de la Parcela

11.7.1. Bandas de Espacio Libre Obligatorio

En las bandas perimetrales de espacio libre definidas por los retranqueos obligatorios se dispondrá un paso mínimo de 3 m. de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tm.

El resto del espacio correspondiente a las bandas de espacio libre obligatorio podrá ser ajardinado y arbolado, o bien, ser pavimentado o pudiéndose destinar a aparcamiento de vehículos. En este caso se autoriza la disposición de elementos de cubrición, marquesinas, cuya proyección en planta no podrá invadir el paso mínimo de 3 m. de anchura.

Se autoriza, asimismo, en estas bandas la localización de centros de transformación eléctrica, que se situarán a una distancia mínima de 3,50 m. de cualquier edificación.

11.7.2. Cierre de Parcela

Alineaciones

Los cerramientos a alineación, al Sistema de Transporte y Comunicaciones, a Zonas Verdes, Espacios Libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 m

Linderos laterales y fondo

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de Equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 m, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

11.8. Aparcamientos

Se dispondrá en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie construida o fracción y en ningún caso menos de una plaza por cada cuatro puestos de trabajo.

Art.12.Ordenanza de la zona de Industria Compatible con Terciario y de uso Terciario (I.T.)

12.1. Ordenación

Se prevé la disposición de edificaciones aisladas y conjuntos de edificaciones, ordenados en base a la aplicación de parámetros básicos: Edificabilidad, Ocupación, Nº de Plantas, Altura Máxima, Distancia entre Edificaciones y Retranqueos a linderos y fondo, situadas sobre parcelas independientes cuyas condiciones mínimas de Superficie, Frente y Fondo de parcela se regulan al efecto.

12.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico

El uso característico es el uso Terciario

2. Uso Predominante de las edificaciones y Espacios Libres.

- Edificaciones
 - Bajo Rasante (sótano o semisótano)
 - * Terciario
 - * Aparcamiento que no computará a los efectos de superficie máxima construida.
 - Sobre Rasante
 - * Terciario
- Espacios Libres
 - Accesos
 - Aparcamiento
 - Areas de Estancia y Jardines

3. Usos Compatibles

Uso Residencial: Se autoriza exclusivamente la vivienda del guarda o vigilante de las instalaciones.

Se admite un máximo de una vivienda por parcela.

Uso Productivo: Se autoriza el uso industrial, talleres y almacenes cuando estén vinculados a la actividad terciaria de la parcela y la superficie total destinada a estos usos no exceda del 30% de la superficie total construida en la parcela.

Uso Terciario: Se autorizan los usos siguientes:

- Comercial, oficinas y bancos, sin limitaciones especiales
- Hotelero, con una capacidad máxima de 100 habitaciones.
- Establecimientos públicos recreativos de hostelería, no hoteleros, exclusivamente en su grupo 1º:
 - Restaurantes.
 - Cafés, bares y tabernas
 - Cafeterías
 - Sociedades gastronómicas

Uso de Equipamiento: Se autorizan los usos de Equipamiento Comunitario Universitario, Educativo, Sanitario, Deportivo, Asistencial, Cultural-Asociativo, Religioso y Administración Pública en parcela independiente.

Uso de Aparcamiento: Se autoriza en todas las plantas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas baja y pisos. Así mismo, se autoriza en parcela independiente. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas bajas y pisos. Asimismo, se autoriza en parcela independiente.

Se autoriza en todas las plantas en parcelas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad.

4. Usos Prohibidos: Se consideran usos prohibidos los no incluidos dentro de los usos característico, predominante y compatible.

12.3. Condiciones de la Parcela

- Superficie Mínima.....5.000 m2.
- Frente Mínimo de Parcela a vial del

Sistema de transporte y comunicaciones.....30 m.

- Fondo de parcela: Con carácter general el fondo de las parcelas se corresponderá con el fondo total de la zona, entre el vial del Sistema de transporte y comunicaciones y el límite posterior de la zona.

12.4. Condiciones de Ocupación de la Parcela

12.4.1. Porcentaje Máximo de Ocupación de la Parcela 65%

12.4.2. Retranqueo obligatorio de la Edificación

- A linderos laterales y fondo 5 m.
- A viales correspondientes al Sistema General y Local de Red Viaria 10 m.
- A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada 5 m.

12.5. Condiciones de Edificación

12.5.1 Aprovechamiento

A) Aprovechamiento de Parcela:

El aprovechamiento, definido en m². construidos, asignado y susceptible de ser materializado en cada parcela es el denominado Aprovechamiento Máximo Materializable de Parcela.(A.M.M.P) definido y calculado conforme establece el apartado 6.1.7 de la presente normativa.

B) Coeficiente de Edificabilidad Básica de Zona: 1,00 m²c/m².

C) Coeficiente de Edificabilidad Máxima de Zona: 1,95 m²c/m².

D) Cómputo de la Superficie Construida

Se contabilizará como superficie construida las superficies de las distintas plantas de los edificios con independencia de la altura libre de que dispongan, cuando no existan forjados intermedios que definan plantas diferenciadas.

No se contabilizará a estos efectos la superficie construida en planta de sótano destinada a aparcamientos vinculados a la actividad productiva que se desarrolla en la parcela.

Así mismo, tampoco se contabilizará la superficie correspondiente a los aparcamientos situados al aire libre o bajo marquesinas u otros elementos ligeros de cubrición abiertos por sus frentes anterior y posterior.

12.5.2. Número de Plantas

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, planta baja y dos plantas elevadas, con la posibilidad de disponer una planta de sótano o Semisótano opcionalmente.

12.5.3 Altura Máxima

La Altura Máxima al alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece de la siguiente forma:

Naves Industriales	15 m.
Pabellones almacenaje	15 m.
Resto de construcciones	12 m.

La altura máxima entre el alero, cornisa o base de la estructura y la altura máxima de coronación se establece en 3 m.

En el caso en que, previa justificación expresa, se requiera la disposición de elementos específicos de mayor altura, para el correcto desarrollo de la actividad prevista, podrán autorizarse mayores alturas. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de las servidumbres para la navegación aéreas vigentes.

12.5.4. Distancia entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela será igual o superior a dos tercios de la altura al alero, cornisa o base de estructura de la cubierta del edificio de menor altura, y como mínimo 4,50 m.

12.5.5. Alturas libres

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

- Áreas de Producción: 3,50 m.
- Áreas de Actividades no productivas
- zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos.) 2,40 m.
- zonas con ocupación 2,60 m.
- zonas en los que se prevé comentación de ocupación y con superficie útil mayor de 60 m2. 3,00 m.

12.5.6. Vuelos

- Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del Sistema General y Local de la Red Viaria situados a una altura libre mínima de 4 m. y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas 3 m.

Otros cuerpos volados 1,50 m.

- Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1m. a una altura mínima de 4m.

12.5.7. Condiciones de los Materiales de Fachada

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad y, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

12.6. Condiciones del Espacio Libre de la Parcela

12.6.1. Bandas de Espacio Libre Obligatorio

En las bandas perimetrales de Espacio Libre definidas por los retranqueos obligatorios se dispondrá un paso mínimo de 3 m. de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tm.

El resto del espacio correspondiente a las bandas de espacio libre obligatorio podrá ser ajardinado y arbolado, o bien, ser pavimentado o pudiéndose destinar a aparcamiento de vehículos. En este caso se autoriza la disposición de elementos de cubrición, marquesinas, cuya proyección en planta no podrá invadir el paso mínimo de 3 m. de anchura.

Se autoriza, asimismo, en estas bandas la localización de centros de transformación eléctrica, que se situarán a una distancia mínima de 3,50 m. de cualquier edificación.

12.6.2.Cierre de Parcela

Alineaciones

Los cerramientos a alineación, al Sistema de Transporte y Comunicaciones, a Zonas Verdes, Espacios Libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 m

Linderos laterales y fondo

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de Equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 m, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

12.7.Aparcamientos

Se dispondrá en el interior de la parcela las siguientes plazas de aparcamiento:

- 1 por cada 50 m² útiles o fracción de uso de establecimientos públicos
- 1 por cada 70 m² útiles o fracción de uso comercial
- 1 por habitación de uso hotelero
- 1 por cada 100 m². de superficie útil o fracción del resto de usos autorizados

Sección 2ª. Zonas y Sistemas sin Aprovechamiento Lucrativo

Art.13.Ordenanza de las Zonas de Equipamiento

13.1. Descripción

Se definen cuatro zonas destinadas al uso de Equipamiento Comunitario que componen el Sistema Local del Ambito:

Equipamiento Deportivo E.D.1

Equipamiento Deportivo E.D.2

Equipamiento Social E.S.

Equipamiento Comercial E.C.

13.2. Ordenación

Se prevé la disposición de edificaciones e instalaciones aisladas o conjuntos de edificaciones ordenados en base a la aplicación de parámetros básicos de las Condiciones de Edificación.

13.3. Condiciones de los Usos

1.- Uso Característico:

Para cada zona es el siguiente:

Equipamiento Deportivo: Zonas E.D.1 y E.D.2

Equipamiento Social: Zona E.S.

Equipamiento Comercial: Zona E.C.

El uso de Equipamiento Deportivo se corresponde con el definido en el art. 5.03.29 del P.G.O.U. vigente.

El uso de Equipamiento Social comprende los usos de Equipamiento Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religiosos definidos en el art. 5.03.29 del P.G.O.U. vigente.

El uso de Equipamiento Comercial se corresponde con el definido en el art. 5.03.29 del P.G.O.U. vigente.

2.- Usos Compatibles

Son compatibles todos los usos servidores del uso de Equipamiento característico de cada zona que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad principal a la que se destinen.

Entre ellos, es compatible el uso de Aparcamiento en superficie o subterráneo vinculado al desarrollo del uso de Equipamiento de la zona.

13.4.- Condiciones de Edificación

1.- Retranqueos Obligatorios

A viales correspondientes al Sistema General y Local de Red Viaria 10 m.

Al Resto de límites de la zona 5 m.

2. Porcentaje Máximo de Ocupación: 50 %

3. Coeficiente de Edificabilidad Máxima 0,70 m²c/m².

4. Número de Plantas

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, (planta baja y dos plantas elevadas), con la posibilidad de disponer opcionalmente de una planta de sótano o semisótano

5. Altura Máxima

La altura máxima del alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece en 12 m.

La altura máxima de coronación se establece en 15 m.

6. Distancia entre edificaciones

La separación mínima entre las edificaciones se establece en 10 m.

7. Alturas Libres

zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos.....) 2,40 m.

zonas con ocupación 2,70 m.

zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 m². 3,00 m.

8. Vuelos

- Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del Sistema General y Local de la Red Viaria situados a una altura libre mínima de 4 m. y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas 3 m.

Otros cuerpos volados 1,50 m.

Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1m. a una altura mínima de 4m.

9. Condiciones de los Materiales de Fachada.

Las Fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

10.- Cierre de Parcela

Alineaciones

Los cerramientos a alineación, al Sistema de Transporte y Comunicaciones, a Zonas Verdes, Espacios Libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 m

Linderos laterales y fondo

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de Equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 m, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

11.- Aparcamientos

Se dispondrá en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos o fracción.

13.5. Condición especial de edificación en la Zona de Afeción Ferroviaria

Para poder llevar a cabo acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la Zona de Afeción Ferroviaria de la zona de equipamiento social E.S. y de la zona de equipamiento deportivo E.D1, se deberá contar con autorización de la Empresa Titular de la Línea.

Art.14.Ordenanza de las Zonas del Sistema de Transportes y Comunicaciones Viarias

14.1. Ámbito

Comprende las áreas calificadas como Sistema General de Transportes y Comunicaciones Red Ferroviaria y Sistema General y Local de Transporte y Comunicaciones de Red Viaria.

14.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso asignado se corresponde con el uso de red viaria urbana y de red de ferrocarril definidos en los arts. 5.03.55 y 58 y 5.03.61 y 63, del P.G.O.U. vigente.

2. Usos Compatibles:

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.)

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

14.3. Condiciones de Edificación

No se autoriza ningún tipo de edificación en esta zona, exclusivamente la localización de elementos de urbanización (arbolado, bancos, marquesinas de espera de autobuses, cabinas de teléfono, señalización, etc.) que resulten convenientes para el correcto desarrollo de los usos previstos.

Art.15. Ordenanza de la Zona del Sistema de Espacios Libres

15.1. Ámbito

Comprende las áreas calificadas como Espacios Libres, y Zonas Verdes, computable o no computable, incluidas en los Sistemas Generales y Local de Espacios Libres.

15.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso asignado se corresponde con el uso pormenorizado de Zonas Verdes Públicas definido en el art. 5.03.40 del P.G.O.U. vigente, quedando reguladas sus condiciones particulares en los artículos 5.03.45-46-47 y 48 de dicho Plan.

2. Usos Compatibles:

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.)

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

15.3. Condiciones de Edificación

No se autorizan edificaciones salvo pequeñas construcciones propias del uso de zona verde, jardín y áreas de juego como pérgolas, fuentes, elementos de juegos, elementos de mobiliario urbano, etc., que se prevean en el Proyecto de Urbanización del Sector o sean aprobados por el Ayuntamiento.

Art.16. Ordenanza de la Zona de Infraestructuras

16.1 Ámbito

Se definen 4 Subzonas:

- I.A: Infraestructura de tratamiento de agua
- I.E: Infraestructura eléctrica
- I.G.A: infraestructura de gas
- I.T.C: Infraestructura de telecomunicaciones

16.2 Condiciones de los Usos

Uso Característico

El uso específico previsto es el correspondiente a las instalaciones necesarias para las infraestructuras básicas que necesita el polígono que consisten en: Una estación de pre-tratamiento y bombeo de aguas pluviales y fecales, una caseta de cloración para el abastecimiento de agua a Margarita, transformadores y módulos de seccionamiento para el abastecimiento eléctrico, una zona para ubicar una ERM para la infraestructura de gas, y una zona para ubicar armarios de telecomunicaciones para los diferentes operadores de telefonía.

2.- Usos Compatibles

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.)

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

16.3 Condiciones de Edificación

Con carácter general la edificación será subterránea pudiendo emerger los elementos que sea necesario para el correcto funcionamiento de la instalación.

16.4 Condición Especial de Edificación en la Zona de Afección Ferroviaria

Para poder llevar a cabo acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la Zona de Afección Ferroviaria se deberá contar con autorización de la Empresa Titular de la línea.

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Art.17. Proyecto de Urbanización

17.1. Objeto

El Proyecto de Urbanización del Sector tendrá por objeto la construcción de la red viaria rodada y peatonal, el acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes, jardines, áreas de juego y la ejecución de las infraestructuras y servicios, redes de abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

El Proyecto cumplirá lo establecido por la legislación urbanística vigente (Ley del Suelo y Reglamentos) y lo dispuesto por el P.G. de O.U. vigente (art. 2.04.01, 2.04.02 y 3.02.12 a 3.02.14), así como las presentes Ordenanzas de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización comprenderá además de los espacios urbanizables interiores del Sector, la conexión de la red viaria interior con la exterior completando el enlace viario con la N1, la conexión del vertido de las aguas desde las zonas de infraestructura de

depuración hasta el río Zadorra y las conexiones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, etc.

17.2. Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial

El Proyecto de Urbanización desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, pudiendo realizar adaptaciones de dichas determinaciones para ajustarlas a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que la adaptación no suponga modificaciones de las superficies calificadas por el Plan Parcial y no produzca alteraciones en el régimen del suelo o de la edificación.

Art.18. Condiciones de la Red Viaria Rodada y Peatonal

18.1. Condiciones de Trazado

1. Las características de trazado y secciones de la red viaria son las establecidas para los diferentes elementos (calzadas, aceras, aparcamientos) que la componen por el presente Plan Parcial y concretamente se determinan en el Plano O.5. Ordenación de la Red Viaria, Secciones y Sentidos, siendo orientativas y pudiendo ser modificadas en su composición por el Proyecto de Urbanización.
2. La pendiente longitudinal de los viales se situará entre el 0,5% y el 5% y la transversal entre el 1% y el 2%. Los perfiles que figuran en los planos tienen, igualmente, carácter indicativo, pudiendo ser modificados por el Proyecto de Urbanización.
3. Será obligatoria la disposición de arbolado en aceras y zonas peatonales debiendo estudiarse la situación y separación entre árboles.
4. Se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zonas cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

18.2. Condiciones Constructivas

1. Las aceras y zonas peatonales se constituirán al menos por una explanada mejorada o base granular (todo uno) de 15 cm. de espesor, una solera de hormigón de 10 cm. de espesor y pavimento adecuado al uso previsto.
2. Las áreas peatonales se proyectarán teniendo en cuenta el paso eventual, en cada caso, de vehículos de emergencia (ambulancias), seguridad (bomberos), limpieza, etc., y las sobrecargas que suponen.
3. Las calzadas de tráfico rodado se calcularán para un tráfico del Tipo T2.
4. Se cumplirá la normativa estatal y de la Comunidad Autónoma sobre eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo que arbitra las medidas mínimas de accesibilidad en el edificio.

Ley de Promoción y Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 20/97 de 4 de Diciembre.

Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de 11 de Abril sobre Normativa para la Supresión de barreras urbanísticas.

Art.19. Condiciones de los Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Areas de Juego

19.1. Condiciones de Diseño

1. El Proyecto de Urbanización definirá los trazados y características dimensionales de las zonas pavimentadas y zonas ajardinadas de los Espacios Libres, definiéndose con carácter indicativo, en el Plano O.6. Ordenación de los Espacios Libres.
2. Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras,...) en situación, cantidad y funcionalidad suficiente para garantizar una correcta utilización de los espacios.
3. Se dispondrá arbolado en los Bulevares, Calles, Zonas Verdes, y Espacios Libres alternando especies de hoja caduca y de hoja perenne en función de la adecuación a su emplazamiento.
4. Los céspedes de las zonas ajardinadas serán de especies herbáceas rústicas, capaces de soportar siegas, pisoteos, heladas y sequía estival.
5. En las zonas pavimentadas se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zona cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

19.2. Condiciones Constructivas

1. Las zonas pavimentadas cumplirán las condiciones fijadas para las zonas peatonales de la Red Viaria.
2. Se determinará el espesor mínimo de tierra vegetal en función de las especies vegetales que se proyecte plantar, fijando orientativamente un espesor medio de 1 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en alcorques y zonas de arbolado de mediano y gran porte.
3. Se dispondrán elementos de protección que permitan el desarrollo del arbolado en su fase inicial.
4. Se dispondrán instalaciones de alumbrado, saneamiento y riego automático de forma que se posibilite una adecuada utilización y conservación de los diferentes espacios.

Art.20. Condiciones de las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

20.1. Condiciones de Trazado

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tiene carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

20.2. Otras Condiciones

1. La red de abastecimiento de agua se calculará para un consumo máximo diario de 3 veces el consumo medio que se establece en 0,5 litros/segundo/Ha.
2. La red de riego se calculará para un consumo diario de 15 m³/hect. y será de tipo automático. Se procurará utilizar el agua de lluvia, autorizándose la disposición de depósitos subterráneos en el suelo libre público.
3. Se recomienda que el sistema de alimentación eléctrica de los elementos reguladores del riego se realice utilizando paneles fotovoltaicos para evitar consumos suplementarios de energía.
4. Se dispondrán bocas de limpieza que permitan este servicio en todas las áreas y paseos peatonales.
5. Se dispondrán hidrantes para incendios en las vías públicas a una distancia no superior a 250 m.
6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente y la normativa específica de AMVISA.

Art.21. Condiciones de las Redes de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales

21.1. Condiciones de Trazado

El sistema será separativo realizando dos redes independientes: de aguas pluviales (alcantarillado) y de aguas residuales (saneamiento).

Ambas redes serán estancas para evitar filtraciones al acuífero.

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

21.2. Condiciones de Vertido

Red de Pluviales

La red de pluviales (alcantarillado) conducirá las aguas a la zona de Infraestructuras de Depuración, en donde serán objeto del siguiente pretratamiento:

Decantación de sólidos con capacidad para retención de 10 minutos de lluvia, calculado por un periodo mínimo de retorno de 5 años.

Separación de hidrocarburos

La instalación contará con un sistema de obtención automática.

Red Aguas Residuales:

Las aguas residuales se prevé que se bombeen hasta el pozo de acometida situado en la rotonda de la calle Lermendabide.

21.3. Otras Condiciones

1. Las secciones se calcularán para velocidades entre 0,5 y 3 m./seg., pudiendo aumentarse la velocidad en el caso de utilizar tuberías de gran dureza de revestimiento.
2. Se dispondrá, con carácter general, pozos de registro cada 50 m.
3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
4. Se dispondrá una arqueta de captación del manantial situado en el vial V5 que contará con un desagüe a la red de aguas pluviales.

Art.22. Condiciones de la Red de Abastecimiento de Energía Eléctrica

22.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

22.2. Otras Condiciones

1. Las canalizaciones eléctricas serán únicas incluyendo en una única canalización la red de alta y baja tensión.
2. Se definen unas zonas destinadas a Infraestructura eléctrica I.E donde irán ubicados los Centros de Transformación propios del polígono (según se indique por la compañía suministradora)

Los centros de transformación no computarán a los efectos de superficie construida.

3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, las instrucciones complementarias), así como la normativa de la Compañía Suministradora del Servicio (Iberdrola).

Art.23. Condiciones de la Red de Alumbrado Público

23.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

23.2. Otras Condiciones

1. Se calculará la red para la consecución de una iluminación media similar al resto de la urbanización de Vitoria-Gasteiz.
2. Se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.
3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios y normativas de la Empresa Suministradora de la Energía Eléctrica y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Art.24. Mantenimiento y Conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Los propietarios incluidos en el Sector, quedarán sujetos y obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos comprendidos y vinculados al Sector.

Dicha obligación de mantenimiento y conservación deberá prestarse de modo continuo e indefinido y mediante alguna de las formas establecidas en los artículos 24 y 25 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1.978 de 25 de Agosto) pudiéndose constituir a tal efecto una Entidad de conservación regulada de conformidad con lo establecido en la Sección sexta del Capítulo I del Título I y en el Capítulo IV del Título II del citado Reglamento de Gestión y normativa preceptos concordante.