

**ORDENANZAS REGULADORAS**

#### 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

##### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.- GENERALIDADES.
- Art. 2.- OBLIGATORIEDAD.
- Art. 3.- EJECUCION.
- Art. 4.- DOCUMENTACION.
- Art. 5.- VIGENCIA.
- Art. 6.- PERMISO DE OBRAS.
- Art. 7.- INSPECCION.

##### 4.2. CALIFICACION DEL SUELO.

- Art. 8.- CALIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA.

##### 4.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

- Art. 9.- DEFINICION.
- Art. 10.- AMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION DEL SECTOR 10.
- Art. 11.- VINCULACION Y POSIBILIDADES DE ADAPTACION EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.
- Art. 12.- DOCUMENTACION.
- Art. 13.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION.
- Art. 14.- CONDICIONES TECNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACION.
- Art. 15.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA.
- Art. 16.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.
- Art. 17.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLES, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS.
- Art. 18.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.
- Art. 19.- CONDICIONES TECNICAS SOBRE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.
- Art. 20.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE ZONAS VERDES Y PLANTACION DE ARBOLES.
- Art. 21.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL.
- Art. 22.- CONDICIONES TECNICAS DEL PROYECTO DE REDES DE SERVICIOS TELEFONICOS.

##### 4.4. REGULACION DE ESTUDIOS DE DETALLE.

- Art. 23.- DEFINICION.
- Art. 24.- AMBITO.
- Art. 25.- AJUSTE DE RASANTES.
- Art. 26.- ORDENACION DE VOLUMENES.
- Art. 27.- DOCUMENTACION.

4.5. CONDICIONES PARA LA PARCELACION.

Art. 28.- DEFINICION.

4.6. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS.

Art. 29.- DE CARACTER GENERAL.

4.7. ORDENANZAS PARTICULARES.

Art. 30.- ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL AISLADA  
(OR-11).

Art. 31.- ZONAS NO EDIFICABLES DE USO Y DOMINIO  
PUBLICO.

Art. 32.- SISTEMA VIARIO.

#### 4. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES

###### Art. 1.- Generalidades

Las presentes ordenanzas regulan el régimen de cada uno de los tipos de categorías de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 10, así como las especificaciones que deberá cumplir el Proyecto de Urbanización.

Se contemplan los siguientes apartados:

- Disposiciones Generales.
- 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.

###### Art. 2.- Obligatoriedad

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del Sector.

###### Art. 3.- Ejecución

El desarrollo del presente Plan Parcial se hará por el Sistema de Expropiación, tal y como prevé el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Gestión que la desarrolla.

#### Art. 4.- Documentación

Todos los Planos de ordenación y documentos escritos del Proyecto de Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. Se define en ellas, todo cuanto afecta a los terrenos en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas y sanitarias, etc. tanto de las construcciones como de otros elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

En cuanto a los Planos de urbanización únicamente tienen el carácter orientativo y esquemático, debiendo quedar perfectamente regulados por los Proyectos de Urbanización que los desarrollen.

Para todos aquellos aspectos no normados por las presentes ordenanzas, serán de aplicación las Normas enunciadas por el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación.

Todas las Normas, Reglamentos, etc., en vigor referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio.

#### Art. 5.- Vigencia

La fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza será el de la publicación de la aprobación definitiva al Plan Parcial de Ordenación Urbana o redacción de otro nuevo que lo abarque.

#### Art. 6.- Permiso de obras

Para ejecutar cualquier obra dentro del ámbito del Sector será preciso la solicitud de la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General vigente.

#### Art. 7.- Inspección

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz realizará la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas del Plan conforme a las facultades que le conceden las disposiciones legales vigentes.

A este fin, el personal municipal de los Servicios de Inspección podrán penetrar en la parcela, reconocer las instalaciones y comprobar el cumplimiento de las Ordenanzas.

#### 4.2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

##### Art. 8.- Clasificación y Calificación pormenorizada

- a) La clasificación del suelo procede de las determinaciones del Plan General vigente y se expresa gráficamente en el Plano 2 "Clasificación urbanística", incluido dentro de los planos de información urbanística.

Comprende las siguientes categorías:

Suelo urbanizable programado.

- b) La calificación global corresponde a un único tipo de suelo, reflejado gráficamente en el Plano 2, "Clasificación urbanística y Calificación global":

Calificación global: Suelo industrial.

- c) La calificación pormenorizada del suelo se indica en el Plano 3 de Ordenación "Calificación pormenorizada. Usos, Ordenanzas de aplicación".

Se establecen las siguientes categorías de calificación pormenorizada:

- Espacios libres de uso público.
- Zona verde pública.
- Zona industrial extensiva.

quedando reflejados en el Plano 1 de Ordenación los límites de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las áreas edificables y de los espacios públicos significativos.

#### 4.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

##### Art. 9.- 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 viarias, 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. 92) 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. 10.- Ambito de los proyectos de urbanización del Sector 10

Para la ejecución material del Sector 10 se redactará un único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad de espacios definidos como de dominio y uso público, llevándose a cabo en una sola fase.

##### Art. 11.- 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 exigiría previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 12.- Documentación

El proyecto de urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los Arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento incluyendo lo establecido en los Arts. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Art. 13.- Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización

Tanto la zona verde como el espacio libre de uso público se realizará con un tratamiento natural, continuación del parque forestal de Zabalgana, manteniendo en lo posible la vegetación existente.

Art. 14.- Condiciones técnicas para el proyecto de urbanización

- Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo con los criterios indicados en este Plan Parcial 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 como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde al Proyecto de Urbanización.

- Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente del Proyecto de Urbanización, que contendrá los documentos indicados en los Arts. 2.04.02 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Art. 15.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización de la red viaria

- a) Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el 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) 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 los viales u otras áreas a pavimentar, para su aprovechamiento futuro en zonas verdes y jardinería.

Art. 16.- 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 Mayo de 1981 promulgada por el Gobierno Vasco.
- b) El tratamiento será similar al de las zonas verdes.

Art. 17.- 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 del Gobierno y demás Normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.

Art. 18.- 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/s pudiendo aumentar ésta, en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejan.
- c) Se dispondrán pozos de registro con distancias máximas de 50 m. salvo casos puntuales debidamente justificados.
- d) En las cabeceras de alcantarillas 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. 19.- Condiciones técnicas sobre suministro de energía eléctrica y alumbrado público

- a) Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; 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.
- b) En la ejecución de los transformadores se adoptarán cuantas medidas sean necesarias, 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 será con tensión 380/220 W.
- f) Las iluminaciones medias de las vías públicas se preverán de acuerdo a la intensidad de tráfico previsto y de uso. Como dato orientativo se establece que la intensidad media en todos los espacios públicos, sobre todo en el viario rodado, será de 30 lux, admitiéndose en las zonas 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 indicará con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

Art. 20.- Condiciones técnicas del Proyecto de Zonas Verdes y Plantación de árboles

- a) Las zonas verdes se tratarán con especies autóctonas, potenciando lo ya existente, de forma que el resultado final sea una continuación del parque forestal de Zabalgana, espacial y conceptualmente.

Las sendas peatonales y de acceso de vehículos al parque deberán tener un carácter amable, nunca pavimentado como una zona rodada habitual, sino con una terminación en arena, gravilla o similar.

- b) El proyecto contemplará los elementos precisos de protección para evitar el deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo, especialmente en las zonas de viales y áreas de frecuente paso peatonal.

Art. 21.- Condiciones técnicas del Proyecto de distribución de Gas Natural

La red de distribución de gas 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 M/G de Noviembre de 1974, y demás Normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora (GASNALSA).

Art. 22.- 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.

#### 4.4. REGULACION DE ESTUDIOS DE DETALLE

##### Art. 23.- Definición

Los Estudios de Detalle son, dentro del contexto de este Sector de Planeamiento, instrumentos de Ordenación de volúmenes, y de ajuste de rasantes. Se redactarán siempre sobre la totalidad de la parcela definida en la documentación gráfica del Plan Parcial.- Los Estudios de Detalle cumplirán lo establecido por el Art. 91 de la Ley del Suelo, los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en los Arts. 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

##### Art. 24.- Ambito

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la totalidad de la parcela calificada pormenorizadamente como industrial, siendo necesaria su redacción antes de la construcción de la primera edificación que se plantee.

El Estudio de Detalle tendrá que realizarse para la totalidad de la parcela, ordenando todos los volúmenes que se prevean, aunque luego se plantee la edificación por fases.

##### Art. 25.- Ajuste de Rasantes

En función de las correcciones definitivas de rasantes definidas por el o los Proyectos de Urbanización, el Estudio de Detalle ajustará las rasantes que le afectan.

##### Art. 26.- Ordenación de volúmenes

La función principal del Estudio de Detalle para la parcela industrial definida es la ordenación de volúmenes con las determinaciones del Plan Parcial y con las previsiones tipológicas y distributivas de las edificaciones a ejecutar.

Art. 27.- Documentación

La documentación obligada como mínima para el Estudio de Detalle de la parcela será:

MEMORIA: Justificativa de las características pormenorizadas de la ordenación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan Parcial y las establecidas por el Estudio de Detalle.

En todo caso se aportará un cuadro resumen de características en donde se determinen al menos los siguientes puntos:

- . Superficie total del ámbito del Estudio de Detalle.
- . Superficie de cada uno de los usos aportados o reordenados por el Estudio de Detalle.
- . Superficie edificable máxima para cada uso en el Estudio de Detalle y en la Ordenanza a la que éste desarrolle.
- . Edificabilidad bruta propuesta en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que desarrolla.

PLANOS: A escala adecuada, mínimo 1/1.000, en los que se expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación. Incluirán:

- . Sistema de accesos desde el viario circundante a los aparcamientos y al viario privado de distribución interior, así como las principales cotas de dichos elementos.
- . Asignación general de la edificación con sus diferentes usos por plantas.

- . La ordenación básica del espacio libre interior cuyas especificaciones técnicas serán desarrolladas en el Proyecto de Urbanización interior adjunto o complementario al Estudio de Detalle.
- . Las cotas básicas de las edificaciones, tanto de los espacios libres, como los de cada uno de los cuerpos volumétricos que se proyecten.
- . La definición y acotación de las alineaciones de los diferentes cuerpos y elementos edificatorios que se prevean.

PLAN DE ETAPAS: El Estudio de Detalle que desarrolle la parcela industrial, contendrá un programa de etapas para la ejecución de las obras de urbanización interior y de las edificaciones.

#### 4.5. CONDICIONES PARA LA PARCELACION

##### Art. 28.- Definición

La Parcelación Urbanística se define como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes pudiendo dar lugar a la edificación, siguiendo las determinaciones contenidas en el Plan Parcial.

Dadas las características del Plan Parcial, y el uso al que se destina la parcela única definida, carece de sentido el establecer posibles parcelaciones posteriores, quedando por lo tanto prohibidas.

#### 4.6. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS

##### Art. 29.- De Carácter General

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

#### 4.7. ORDENANZAS PARTICULARES

##### Art. 30.- Zona de Edificación Industrial Aislada

Viene regulada por la Ordenanza OR-11 del Plan General vigente con las siguientes excepciones, debidas al carácter industrial extensivo del ámbito:

- a) La parcela mínima es la resultante del Plan Parcial no autorizándose parcelaciones en ningún caso.
- b) El retranqueo al lindero con la propiedad de Renfe será el que marque la normativa vigente en cuanto a distancias respecto del ferrocarril, en el momento de realizarse la edificación. Si fuera menor que el regulado por la presente Ordenanza, será de aplicación éste último.
- c) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones será del 50%, excluyéndose los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillas ligeras, los almacenajes al aire libre y los espacios ajardinados y arbolados.
- d) La edificabilidad bruta se establece en 0,400, lo que nos da una edificabilidad sobre la parcela neta resultante de  $0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
- e) No se permitirán operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.
- f) Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de cualquier licencia de edificación en el Sector. Dicho Estudio de Detalle deberá marcar el área de movimiento de la edificación y su ordenación en superficie y volumen, bien para su realización total o bien en diferentes fases.
- g) La necesidad de aparcamientos se resolverá íntegramente en el interior de la parcela privada industrial y deberá estar incluida en el Estudio de Detalle que se presente.

h) En cuanto al cierre de parcela deberá tener en todo su perímetro las siguientes características:

- Será opaco hasta una altura máxima de 0,70 m., y continuado hasta un máximo de 2,20 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.

Art. 31.- Zonas no edificables de uso y dominio público

a) Uso de espacios libres y zonas verdes.

- . El Espacio Libre, en este caso se corresponde con el uso pormenorizado de parque periférico, y está regulada por los Arts. 5.03.41 y 5.03.42 del Plan General.
- . Se autorizarán, el trazado de carril-bici, con tratamiento de suelo blando, acorde con el carácter del parque; de infraestructuras básicas subterráneas, y las instalaciones públicas de alumbrado.
- . Se podrá permitir la instalación de quioscos de carácter provisional para la expedición de bebidas, meriendas, etc., siempre y cuando su superficie construida sea inferior a 6 m<sup>2</sup> y no constituyan obstáculo alguno para la utilización normal del parque.
- . Se permitirá la instalación de zonas de merendero, con el mobiliario necesario siempre que éste sea acorde al espíritu del parque.

Art. 32.- Sistema viario

El sistema viario se corresponde con el uso pormenorizado siguiente:

a) Red viaria local, regulada por el Art. 5.03.56 y 5.03.58 del Plan General. Los usos compatibles con el uso principal serán todo tipo de infraestructuras básicas que discurran en subterráneo y las instalaciones públicas de alumbrado, señalización, etc., además del arbolado y pequeñas zonas ajardinadas.