

INDICE DEL DOCUMENTO nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

	Pág.
4.1.- INTRODUCCION	4
4.2. ORDENANZAS REGULADORAS.....	5
1.- DISPOSICIONES GENERALES	5
2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	8
2.1 - Calificación del Suelo	8
2.2 - Regulación de los Estudios de Detalle	9
2.3 - Relativo a las Parcelaciones.....	10
2.4 - Condiciones para la Reparcelación	10
2.5 - Regulación de los Proyectos de Urbanización.....	11
3. NORMAS DE EDIFICACION	15
3.1 - Ordenanzas de edificación y usos.....	15
3.2 - Ordenanzas particulares para cada zona.....	15
3.2.1 - Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público	16
3.2.2 - Ordenanzas relativas a las zonas edificables	19
3.3 - Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.....	42
3.4.- Condiciones estéticas.....	42

Con la finalidad de hacer más manejable el presente Documento se pasa a relacionar un índice por artículos.

1.- DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.- Contenido.
- Art. 2.- Obligatoriedad.
- Art. 3.- Ejecución.
- Art. 4.- Vigencia.
- Art. 5.- Documentación.
- Art. 6.- Alcance normativo de documentación.
- Art. 7.- Instrumentos de ejecución.
- Art. 8.- Permiso de obras.
- Art. 9.- Inspección.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./zpo. Eduardo Labuena de la Peña

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Art. 10.- Calificación global y pormenorizada.

Art. 11.- División de zonas.

2.2.- REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 12.- Definición.

2.3.- RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Art. 13.- Aplicabilidad.

2.4.- CONDICIONES PARA LA REPARCELACION

Art. 14.- Aplicabilidad.

Art. 15.- Condiciones de reparcelación para las zonas residenciales colectivas.

Art. 16.- Condiciones de reparcelación para la zona residencial unifamiliar.

2.5.- REGULACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 17.- Definición.

Art. 18.- Ambito de los Proyectos de Urbanización.

Art. 19.- Vinculaciones y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial.

Art. 20.- Documentación.

Art. 21.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para las zonas verdes públicas.

Art. 22.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para los espacios libres de uso público.

Art. 23.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para el sistema viario.

Art. 24.- Condiciones técnicas de la red de saneamiento.

Art. 25.- Condiciones técnicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Art. 26.- Condiciones técnicas de la red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Art. 27.- Condiciones técnicas de la red de gas natural.

Art. 28.- Condiciones técnicas de la red de teléfono.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1999

2

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- ORDENANZAS DE EDIFICACION.

Art. 29.- Ordenanzas de edificación.

Art. 30.- Ordenanza de usos.

3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Art. 31.- Clasificación.

3.2.1.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES
DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Art. 32.- Condiciones de carácter general.

Art. 33.- Zonas verdes públicas.

Art. 34.- Espacios libres de uso público.

Art. 35.- Sistema viario.

3.2.2.- ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Art. 36.- División de las zonas.

Art. 37.- Areas en suelo urbano de actuación directa.

Art. 38.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-3.

Art. 39.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-4.

Art. 40.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-5.

Art. 41.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-2.

Art. 42.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-3.

Art. 43.- Areas en suelo urbano sistemático, en la Unidad de Ejecución.

Art. 44.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-1.

Art. 45.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-2.

Art. 46.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-1.

3.3.- CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Art. 47.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Art. 48.- Condiciones estéticas.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

4.1. INTRODUCCION

En virtud de los artículos 83, 84 y 85 y por referencia el 61, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Especial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de Detalle.
 - Parcelaciones.
 - Reparcelaciones.
 - Proyectos de Urbanización.
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuviesen situados.
 - Normas particulares de cada zona.

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

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES.
- 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 2.1.- Calificación del Suelo.
 - 2.2.- Regulación de los Estudios de Detalle.
 - 2.3.- Relativo a las Parcelaciones.
 - 2.4.- Condiciones para la Reparcelación.
 - 2.5.- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA 4

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- Ordenanzas de Edificación y Usos.

3.2.- Ordenanzas particulares para cada zona.

3.2.1.- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.

- Régimen de edificación
- Régimen de uso.

3.2.2.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.2.1.- Areas en suelo urbano de actuación directa.

- Régimen de edificación.
- Régimen de uso.

3.2.2.2.- Areas en la Unidad de Ejecución.

- Régimen de edificación.
- Régimen de uso.

3.3.- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad.

3.4.- Condiciones Estéticas.

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS

1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º.- Contenido.

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 11 "José Mardones", así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Se estructuran en tres grandes apartados:

- DISPOSICIONES GENERALES.
- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
- NORMAS DE EDIFICACION.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
17 JUN 1990

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Fdo./zfp. Eduardo Pasueña de la Peña

A su vez el segundo apartado se subdivide en cinco:

- Calificación del Suelo.
- Regulación de los Estudios de Detalle.
- Relativo a las Parcelaciones.
- Condiciones para la Reparcelación.
- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

Y el tercer apartado en otras cuatro:

- Ordenanzas de Edificación y usos.
- Ordenanzas particulares para cada zona.
- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad para las Edificaciones, Urbanización e Infraestructuras.
- Condiciones Estéticas.

Art. 2º.- Obligatoriedad.

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

Art. 3º.- Ejecución.

El desarrollo del presente Plan Especial se hará por el sistema de actuación de Compensación para la gestión y desarrollo de la Unidad de Ejecución; por el sistema de Expropiación para la obtención de los sistemas generales y locales no incluidos en la Unidad de Ejecución, y mediante actuación directa para la construcción en los solares no incluidos en la Unidad de Ejecución.

Art. 4º.- Vigencia.

La fecha de entrada en vigencia de los presente Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial, y su vigencia durará hasta que se concluya o se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.



ES COPIA AUTÉNTICA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

6

Fdo. Azp. Eduardo Zubuenaga de la Peña

Art. 5º.- Documentación.

Todos los planos y documentos escritos del Proyecto de Plan Especial forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc. tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no normados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

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

Art. 6º.- Alcance normativo de la documentación.

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

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

Art. 7º.- Instrumentos de ejecución.

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

Art. 8º.- Permiso de obras.

En los casos en los que las obras no los promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, será preceptivo la solicitud de la

Es copia AUTENTICADA
 LEGISLATIVA
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
 GESTION URBANÍSTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tejuero de la Peña

correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido por el Plan General vigente.

Art. 9º.- Inspección.

En los casos en los que las obras no las promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el mismo estará facultado para realizar las inspecciones necesarias con el fin de garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas y del Plan, conforme a las facultades que le concede las disposiciones legales vigentes.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Art. 10º.- Calificación global y pormenorizada.

- a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones de la Modificación Puntual del Texto Refundido del Plan General y se expresa gráficamente en el plano P-1 "Estado Proyecto: Zonificación, Calificación global y pormenorizada", a escala 1/500, incluido dentro del Documento nº 3 "Planos del Proyecto".

Comprende las siguientes categorías:

- Sistema general de espacios libres
- Zona Residencial

- b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el plano P-1 "Estado Proyecto: Zonificación, Calificación global y pormenorizada" a escala 1/500, incluido dentro del Documento nº 3 "Planos de Proyecto".

Corresponden los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas.
- Espacios libres de uso público.
- Sistema viario local.
- Parcelas residenciales colectivas.
- Parcelas residenciales unifamiliares.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./z/p. Eduardo Tabuenca de la Peña

Art. 11º.- División de Zonas.

A la vista de las anteriores calificaciones pormenorizadas, se ha subdividido el ámbito en una serie de zonas a los únicos efectos de regulación de su régimen urbanístico:

– Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Zonas verdes públicas.
- Espacios libres de uso público
 - Zonas estanciales.
 - Zonas de tránsito peatonal.
 - Zonas de paseo.

– Sistema viario:

- Circulación rodada.
- Aparcamientos.
- Tránsito peatonal (aceras).

– Areas de Edificación;

- Residencial colectiva.
- Residencial unifamiliar.

2.2.- REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**Art. 12º.- Definición.**

Los Estudios de Detalle son, en el contexto de este Plan Especial, instrumentos de prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes, (art. 91 T.R.L.R.S. y O.U.). Carece de sentido cualquier redacción de Estudio de Detalle ya que quedan perfectamente establecidos y regulados en el Plan Especial la ordenación volumétrica con el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

2.3.- RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Art. 13º.- Aplicabilidad.

En el ámbito del suelo urbano de actuación directa, las parcelas actuales existentes se consideran como las superficies objeto de cualquier actuación edificatoria. En cualquier caso las parcelas mínimas son las que regula el Texto Refundido del Plan General para las viviendas unifamiliares adosadas en la Ordenanza OR.8.1 y para las viviendas colectivas en la Ordenanza OR.3.

2.4.- CONDICIONES PARA LA REPARCELACION

Art. 14º.- Aplicabilidad.

La Unidad de Ejecución se desarrollará mediante el Proyecto de Compensación, que incluye la Reparcelación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los distintos propietarios y al Ayuntamiento en la parte que a cada uno corresponda, de acuerdo con lo estipulado por la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Texto Refundido del Plan General vigente y por lo establecido en el articulado del Plan Especial.

Art. 15º.- Condiciones de Reparcelación para las zonas residenciales colectivas.

Las parcelas grafiadas en los planos del Estado de Proyecto, para las áreas calificadas como RC-1 y RC-2, tienen el carácter de impuesto y por tanto deberán ser adjudicadas individual o mancomunadamente en su totalidad.

Art. 16º.- Condiciones de Reparcelación en la zona residencial unifamiliar.

Dicha zona corresponde, y así deberá resolverse en la adjudicación y en su realización, a catorce parcelas de viviendas unifamiliares adosadas las cuales disponen de un garaje mancomunado.

Las dimensiones de frente y fondo quedan definidas en los planos de la serie "Estado de Proyecto", teniendo en todo caso el carácter de impuestas.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizzen,

14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Jauregui de la Peña

2.5.- REGULACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 17º.- Definición.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial.

Tales proyectos cumplirán con lo establecido por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 67 al 70 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento, 2.04.1, 2.04.2 y 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz.,

Art. 18º.- Ambito de los Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución material de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial se redactarán los oportunos Proyectos de Urbanización que afecten a los espacios no edificados de dominio y uso público (zonas verdes, espacios libres y red viaria).

Para la ejecución de la urbanización de los terrenos públicos previstos en la Unidad de Ejecución se redactará un Proyecto de Urbanización, el cual deberá ser independiente de o de los que se redacten para los suelos clasificados como urbanos de actuación directa y calificados como sistemas generales y viario local.

Art. 19º.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial. No obstante podrán admitirse las adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que estén suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas Regulatoras.

En caso que alguna de ellas se alterara debería tramitarse previamente la obligada modificación del Plan Especial.

Es copia AUTENTICA
LEGEZIATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Taboanca de la Peña

Art. 20º.- Documentación.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir, como mínimo los documentos y obras indicadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo así como el 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

También deberán incluirse en los Proyectos de Urbanización los servicios de gas y teléfono a no ser que se estime oportuno que los mismos los realicen las empresas concesionarias, en cuyo caso únicamente figurará un esquema orientativo.

Art. 21º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para las zonas verdes públicas.

El diseño de las zonas verdes públicas se considera vinculante en sus dimensiones establecidas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Al tratarse de zonas verdes que forman parte del sistema general del parque de Judimendi, es por lo que su tratamiento deberá condicionarse al propio diseño global del parque y a su vez a lo dispuesto en la propuesta del Plan Especial como zonas de paseo y tránsito peatonal en los frentes de las áreas calificadas como residenciales colectivas RC-2 y RC-3.

Art. 22º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para los Espacios libres de Uso Público.

El diseño de los espacios libres de uso público se considera vinculante en su trazado y dimensiones tanto transversales como de rasante establecidas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Dentro de la ordenación del Plan Especial cabe diferenciar dos tipos de espacios libres de uso público:

- Zona estancial: Se considera como tal aquel espacio de dimensiones suficientes capaz de configurar un recinto de estancia. En el plan se califica el denominado EL-1, el cual se encuentra urbanizado y por tanto

Es copia AUTENTICADA
 VITORIA-GASTEIZ / VITORIA-GASTEIZEN
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
 GESTIÓN URBANÍSTICA
 Fdo./Jzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

las únicas obras a acometer serán las propias de conservación y adecuación necesarias para reforzar el carácter deseado.

- Zona de tránsito peatonal. Se considera como tal aquel espacio de reducidas dimensiones que además de suponer un pequeño desahogo en el tránsito peatonal conlleva a la formalización de los recorridos y áreas de protección de las edificaciones. En el plan se califica el denominado EL-2, ubicado en la calle José Lejarreta en el frente de los edificios nºs 3 al 11, el cual se encuentra urbanizado y por tanto las únicas obras a acometer serán las propias de conservación y adecuación.

Art. 23º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para el Sistema Viario.

El diseño de la vía, calzadas, aceras y aparcamientos en superficies se considera vinculante en su trazado y sección transversa.

Las aceras se pavimentarán en su totalidad, a excepción de los alcorques los cuales tendrán una dimensión mínima de \varnothing 100 cm.

Las aceras que se proyectan arboladas quedan grafiadas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" a escala 1/500. El tipo de arbolado será el mismo que el actualmente existente en el tramo en el que plantea su prolongación o ampliación.

Las condiciones técnicas concretas respecto a la red viaria serán las que determinen los oportunos Proyectos de Urbanización sobre las bases de las especificaciones contenidas en el Plan Especial.

Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente por razones de uniformidad con otras áreas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Las obras de pavimentación se realizarán en una única etapa, de manera que el viario se encuentre terminado **previa o simultáneamente** a la edificación sobre los solares.

ES COPIA AUTÉNTICA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA
Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

Art. 24º.- Condiciones técnicas de la Red de Saneamiento.

Les será de aplicación las Normas Técnicas de Edificación y el resto de normativa vigente, además de los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Las secciones de las conducciones garantizarán una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Igualmente se dispondrán de pozos de registro a unas distancias no superiores a los 50 m. de manera que se posibilite la revisión y mantenimiento de la red.

Art. 25º.- Condiciones técnicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Deberá cumplir con todo tipo de normas que les sea de observancia en particular las Normas Técnicas de Edificación, las de Protección contra incendios así como los criterios generales fijados por AMVISA.

Tanto en las edificaciones, zonas verdes, espacios libres públicos y red de hidrantes se establecerán las condiciones suficientes que garanticen el consumo de agua previsible.

Art. 26º.- Condiciones técnicas de la Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión, las Instrucciones complementarias 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.

La totalidad de los tendidos será en subterráneo siguiendo las directrices constructivas fijadas por la Compañía suministradora tanto para las canalizaciones como para las arquetas necesarias.

Los ramales para el alumbrado público será independiente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

Las redes para el suministro de las edificaciones se hará a 380/220 W.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
VITORIA GASTEIZ
14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA
Fdo./fzp. Eduardo Paredes de la Peña

Las iluminaciones medias de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria se preverán de acuerdo con la intensidad media del tráfico y del uso que de ellos se efectúe.

Como datos orientativos se establecen que la intensidad media en todos los espacios públicos, sobre todo en el viario rodado, será de 20 lux. Los encuentros de vías tendrán un aumento del 25% respecto a la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

Art. 27º.- Condiciones técnicas de la Red de Gas Natural.

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases combustibles, Normas Básicas, Reglamento de redes y acometidas así como demás normativa vigente. Complementariamente se seguirán las Normas establecidas por la Compañía suministradora.

Art. 28º.- Condiciones técnicas de la Red de Teléfono.

La red de distribución del servicio de teléfono se ajustará a la Norma Técnica de Edificación y de más normativa que sea de aplicación así como a las propias de la Compañía suministradora.

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS.

Art. 29º.- Ordenanzas de edificación.

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

Art. 30º.- Ordenanzas de usos.

Los aspectos relativos a los usos y a sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las normas



Es copia AUTENTICADA
LEYENDADO
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

generales y particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

3.2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 31º.- Calificación.

Se desarrolla a continuación la normativa de edificación y usos de cada zona o categoría de calificación pormenorizada, de acuerdo con la división enunciada en el artículo nº 11 de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

Se agrupan estas ordenanzas en dos apartados generales:

- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.
- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.1.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Art. 32º.- Condiciones de carácter general.

Se tendrá en cuenta, siendo de obligado cumplimiento las calificaciones diferenciadas que aparecen grafiadas en el plano P-1 "Estado Proyecto: Alineaciones y rasantes" y demás determinaciones tipológicas grafiadas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria", del documento nº 3 "Planos de Proyecto" del presente Plan Especial.

Art. 33º.- Zonas verdes públicas.

La zona verde pública se corresponde con el uso pormenorizado de idéntico nombre dentro del uso global de Espacios Libres, tal y como se define en los artículos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. En este Plan Especial se califican como tales la ZV-1 y ZV-2, dentro de los sistemas generales SG.EL-1 y SG.EL-2, respectivamente.

Se conciben como zonas urbanizadas de dominio, uso y conservación pública. Sus ordenaciones se conciben como:



COPIA AUTÉNTICA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

16

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./fzp. Eduardo Taboada de la Peña

- SG.EL-1 (ZV-1).- modelo de zona estancial perimetral del parque de Judimendi.
 - SG.EL-2 (ZV-2).- modelo de zonas de tránsito peatonal, enlace entre el parque de Judimendi y la calle prolongación de José Mardones.
- a) REGIMEN DE EDIFICACION: En ellas se permite exclusivamente la localización de elementos de urbanización (arbolados, bancos, señalización, alumbrado, etc.) que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen para completar y complementar los criterios generales de diseño.
- b) REGIMEN DE USO: Los usos previstos para estas superficies son los de estancia y tránsito peatonales.

Como uso compatible se permite la ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructuras, las cuales discurrirán en subterráneo.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Art. 34º.- 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 definen en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. En el presente Plan Especial se califican como tales los EL-1 y EL-2.

Se conciben diferenciando el área peatonal EL-1 (espacio libre multifuncional en el que coexisten los caracteres estanciales, actividad, etc.) del área peatonal EL-2 en donde preceptivamente se llevarán a cabo actividades de tránsito.

- a) REGIMEN DE LA EDIFICACION: En ellos se permite exclusivamente la localización de elementos de urbanización y mobiliario urbano (arbolado, bancos, alumbrado, etc.) que el Proyecto de Urbanización especifique para completar y complementar los criterios generales del diseño.



Es copia AUTENTICADA
TATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizon.

14 JUN 1999

17

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Eduardo Tabuenca de la Peña

- b) REGIMEN DE USO: El uso previsto en estas zonas son los de tránsito, estancia, ocio y esparcimiento peatonal.

Como usos compatibles se permite la ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructuras, las cuales discurrirán en subterráneo.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Art. 35º.- Sistema Viario.

Dentro de la calificación pormenorizada del Sistema Viario se contempla diferenciadamente la propia red viaria, los aparcamientos y áreas de tránsito peatonal (aceras).

- a) REGIMEN DE EDIFICACION: Unicamente y para las aceras, se permite:

- Localización de elementos del mobiliario urbano que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen.
- Instalación de quioscos, con carácter provisional, para venta de periódicos, bebidas, helados, flores, cupón de ciegos, etc. siempre que su superficie construida sea inferior a 4 m² y que no constituyan obstáculo a la circulación peatonal.

- b) REGIMEN DE USO: El uso previsto en estas zonas son los de circulación y estancia de vehículos en las denominadas como red viaria y aparcamientos, y de tránsito peatonal en las aceras.

Como uso compatible se permite la ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructuras, las cuales discurrirán en subterráneo.

El resto de los usos se consideran prohibidos.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

3.2.2.- ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Art. 36º.- División de las zonas.

Dentro del ámbito del Plan Especial se establecen dos áreas en función del tipo de suelo urbano de que se trate y en consecuencia la consideración actual de solar y ser posible nivel de edificación.

- 1º. Areas en suelo urbano de actuación directa: corresponde a las zonas calificadas como RC-3, RC-4, RC-5, RU-2 y RU-3.
- 2º. Areas en la Unidad de Ejecución: corresponde a las zonas calificadas como RC-1, RC-2 y RU-1.

Art. 37º.- Areas en suelo urbano de actuación directa.

Corresponde a aquellas zonas calificadas como residenciales dentro del ámbito del Plan Especial y que no se encuentran incluidas dentro de la unidad de gestión.

En dichas zonas, denominadas como RC-3, RC-4, RC-5, RU-2 y RU-3, podrá optarse por la rehabilitación o sustitución con los límites reguladores normados para cada una de ellas. En cualquier caso, las construcciones actuales existentes tienen la consideración de en situación de SUSTITUCION DIFERIDA.

Art. 38º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-3.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a las volumetrías a modo de edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patios de luces pero con patio de manzana definido por la alineación de la Avenida de Judimendi en el tramo con fachada al parque del mismo nombre.

Las parcelas incluidas en esta zona RC-3 tendrán la consideración de predios sirvientes en cuanto a las servidumbres de luces y vistas generadas por las viviendas unifamiliares proyectadas en la zona RU-1.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./izp. Eduardo Tabuenca de la Peña

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima edificable la catastral existente. En los casos de subdivisión la parcela mínima edificable deberá tener una superficie mínima de 200 m²s y un frente mínimo de 12,50 ml.
- b) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones (exteriores e interiores) y rasantes fijadas en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación" tienen la consideración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con las alineaciones de las fachadas principales y posteriores, así como a los límites laterales de parcela.

Tampoco se autorizan los patios abiertos a fachadas principales o posteriores.

- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto para las plantas sótano y semisótano como para las plantas de pisos, queda definida en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".
- e) Cerramientos: La parte no edificada de la parcela se podrá deslindar del resto de fincas que forman el patio de manzana mediante muretes opacos o cierres translúcidos de altura no superior a 1,70 ml.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: Las edificaciones deberán respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por los parámetros de alineaciones máximas, alineaciones impuestas, fondos edificables impuestos y número de plantas.

Es copia AUTENTICADA
 LESEZTATUTAKO kopia da
 En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizen,
 14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
 GESTION URBANA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos impuestos y máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. En general el número de plantas es el de planta sótano, planta semisótano, tres plantas de pisos y una planta bajo cubierta cuya cara inferior se eleva 1,10 m. respecto al del suelo de dicha planta en las alineaciones de las fachadas.

La altura de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: Partiendo de la altura de cornisa y hasta la altura de la edificación se resolverá la cubierta a base de dos planos inclinados, cada uno hacia su fachada.

Con independencia de la resolución de las chimeneas y conductos de ventilación, únicamente se permiten pequeñas volumetrías resultantes de las instalaciones de los ascensores, los cuales deberán tener el cuarto de maquinaria en las plantas inferiores. Así mismo se permiten los elementos tipo buhardilla, en ambos faldones de cubierta, siempre que no sobrepasen el plano definido por las fachadas, el desarrollo longitudinal máximo, medido a sus paramentos exteriores, sea el 55% de la longitud de la fachada, la altura inferior máxima sea de 2,60 m. respecto al nivel del forjado de la planta y su composición deberá tener en cuenta la distribución de huecos del resto del edificio.

- d) Alturas libres: La altura libre mínima de las plantas de pisos se fija en 2,60 m. Para las plantas de sótano, semisótano y bajo cubierta la resultante de aplicar los parámetros impuestos de alturas de la edificación y cotas de pisos.

- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 m.) en las fachadas principales de las edificaciones (en el frente a la Avenida de Judimendi). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,00 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

- f) Edificabilidad: No se define un índice de edificabilidad en esta Ordenanza. La edificabilidad en cada parcela es la que viene determinada por las dimensiones de la edificación y cuerpos volados.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en las plantas sótano y semisótano.

La accesibilidad se resolverá a través de un acceso desde la parcela residencial RC-1 y de dos accesos desde la zona calificada como residencial unifamiliar RU-1.

Tanto las plantas sótano como semisótano tendrán el carácter de mancomunado y por tanto todas las parcelas en esta zona RC-3 deberán de imponer la obligada servidumbre de paso con respecto a las parcelas contiguas.

5. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones de nueva planta deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que se emplazan, en particular al formar parte del entorno representativo del parque de Judimendi.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano y semisótano: Aparcamientos, instalaciones y trasteros.

COPIA AUTÉNTICA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

VITORIA
GASTEIZ
1999

14 JUN 1999

22

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuena de la Peña

- plantas pisos (incluida la
bajo cubierta):

Viviendas y usos compatibilizados
según la OR-3 a excepción de los
productivos, los cuales quedan
expresamente prohibidos.

Art. 39º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-4.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a las volumetrías a modo de edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patios de luces.

Su ámbito de aplicación es el de zona RC-4, con fachadas a las calles José Lejarreta y prolongación de José Mardones.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima edificable la catastral existente.

b) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes para las diferentes plantas quedan fijadas en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación", y tienen el carácter de vinculantes.

c) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones definidas, para todas sus fachadas, a las diferentes plantas.

No se autorizan patios abiertos ni a las fachadas principales ni a la medianera.

d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto para las plantas sótano y semisótano como para las plantas de pisos, queda definida en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: Las edificaciones deberán respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua y con volumetría delimitada por los parámetros de alineaciones impuestas, fondos edificables impuestos y número de plantas.
- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos impuestos y rasantes de plantas y cubiertas que se establecen en los planos de la serie P-3.

La altura de cornisa como de la edificación queda regulada, con carácter impuesto, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: Partiendo de la altura de edificación se resolverá la cubierta a base de planos, con una inclinación máxima de 30º, hacia sus fachadas.

Las superficies retranqueadas de las diferentes plantas respecto a las inmediatas inferiores se tratarán como terrazas.

Con independencia de la resolución de las chimeneas y conductos de ventilación, únicamente se permiten pequeñas volumetrías resultantes de las instalaciones de los ascensores, los cuales deberán tener el cuarto de maquinaria en las plantas inferiores.

- d) Alturas libres: La altura libre mínima de las plantas de pisos se fija en 2,60 m. Para las plantas sótano, baja y pisos serán las resultantes de aplicar los parámetros impuestos de alturas de cornisa y edificación.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar en las fachadas a las calles José Lejarreta y al espacio público sito al Norte de la zona; a la calle prolongación de José Mardones se prohíben los cuerpos volados.

Dichos vuelos no podrán sobrepasar 1 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada

Es copia AUTENTICADA
 LLUEZTA FUTAKO kopia da
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
 VITORIA
 GASTEIZ
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
 GESTION URBANISTICA

Fdo./zsp. Eduardo Tabuenca de la Peña

- f) Edificabilidad: No se define un índice de edificabilidad en esta Ordenanza. La edificabilidad en cada parcela es la que viene determinada por la dimensión de la edificación y cuerpos volados.

4. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones de nueva planta deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que se emplazan, en particular al formar parte del entorno representativo del parque de Judimendi.

5. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

6. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: Aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas bajas: Compatibilidad de usos de la OR-3.
- plantas pisos: Viviendas y compatibles según regulación de usos de la OR-3.

Art. 40º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RC-5.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a las volumetrías a modo de edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patios de luces.

Su ámbito de aplicación es el de zona RC-5, con fachadas a las calles José Lejarreta y Federico Baraibar.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima edificable la catastral existente.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

25

Fdo./zlp. Eduardo Tabuenca de la Peña

- b) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes para las diferentes plantas quedan fijadas en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación", y tienen el carácter de vinculantes.
- c) Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones definidas, para todas sus fachadas, a las diferentes plantas.

No se autorizan patios abiertos a ninguna de las fachadas.

- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto para las plantas sótano y semisótano como para las plantas de pisos, queda definida en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: Las edificaciones deberán respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua y con volumetría delimitada por los parámetros de alineaciones impuestas, fondos edificables impuestos y número de plantas.
- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos impuestos y rasantes de plantas y cubiertas que se establecen en los planos de la serie P-3.

La altura de cornisa como de la edificación queda regulada, con carácter impuesto, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: Partiendo de la altura de edificación se resolverá la cubierta a base de planos, con una inclinación máxima de 30°, hacia sus fachadas.

Las superficies retranqueadas de las diferentes plantas respecto a las inmediatas inferiores se tratarán como terrazas.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

Con independencia de la resolución de las chimeneas y conductos de ventilación, únicamente se permiten pequeñas volumetrías resultantes de las instalaciones de los ascensores, los cuales deberán tener el cuarto de maquinaria en las plantas inferiores.

- d) Alturas libres: La altura libre mínima de las plantas de pisos se fija en 2,60 m. Para las plantas sótano, baja y pisos serán las resultantes de aplicar los parámetros impuestos de alturas de cornisa y edificación.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar en la fachada hacia la calle José Lejarreta.

Dichos vuelos no podrán sobrepasar 1 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.

- f) Edificabilidad: No se define un índice de edificabilidad en esta Ordenanza. La edificabilidad en cada parcela es la que viene determinada por la dimensión de la edificación y cuerpos volados.

4. GARAJES

Los garajes a localizar en plantas sótano no podrán afectar bajo las zonas de las parcelas consideradas como Espacios libres privados.

5. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones de nueva planta deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que se emplazan. En particular se tendrá especial cuidado en el diseño de las fachadas medianeras con las zonas RU-2 y RU-3.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./z.p. Eduardo Tabuenca de la Peña

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: Aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas bajas: Compatibilidad de usos de la OR-3.
- plantas pisos: Viviendas y compatibles según regulación de usos de la OR-3.

Art. 41º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-2.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Alineación de viviendas unifamiliares con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a las viviendas con fachada principal a la calle José Lejarreta localizadas entre las zonas calificadas como RC-4 y RC-5.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima edificable la catastral existente. En los casos de subdivisión la parcela mínima edificable deberá tener una superficie mínima de 190 m²s y un frente mínimo de 8,00 ml.
- b) Alineaciones: La alineación exterior de la edificación es la actualmente existente y viene definida por las edificaciones actuales. En cuanto a la alineación interior o fondo edificable se regula a través de los denominados fondos máximos y mínimos, grafiados en los planos P-3 "Estado de Proyecto Ordenación de la edificación".



Es copia AUTENTICADA
DELEGADO TITULO RUBRICA
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteiz.

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

28

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

- c) Retranqueos: No se permiten retranqueos en relación con las alineaciones denominadas como vinculantes, ni con respecto a las medianerías.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto para las posibles plantas sótano/semisótano como para las plantas de pisos, queda definida en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".
- e) Cerramientos: Los cerramientos con respecto a la calle José Lejarreta en ningún caso podrán exceder de 0,70 m. en el caso de que trate de soluciones vegetales y de 0,40 m. si se opta por soluciones de muretes o cierres metálicos.

Con respecto a la calle prolongación de José Mardones se ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE INCLUIR LA REALIZACION DE NUEVOS CIERRES EN EL MOMENTO QUE SE SOLICITE CUALQUIER LICENCIA MUNICIPAL RESPECTO A OBRAS DE AMPLIACION, CONSOLIDACION, REHABILITACION O SUSTITUCION respecto a lo actualmente existente. Dicho cierre deberá ser igual al ejecutado en la parcela de los edificios sitos en la calle Federico Baraibar nº 5 y 5A.

Los cerramientos entre distintas parcelas podrán tener una altura máxima de 1,85 m., pudiendo ser opacos en su totalidad.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las presentes condiciones de la edificación se refieren exclusivamente al edificio principal residencial ya que la posible construcción de garajes y otras edificaciones complementarias quedan regulados individualmente en el punto 4ª GARAJES Y OTRAS EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS.

- a) Condiciones generales: Las edificaciones deberán respetar la tipología de la construcción unifamiliar adosada con retranqueo

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz (Vitoria-Gasteiz)
20090101
VITORIA
GASTEIZ
E.U. 2.1.1.A

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

29

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

uniforme a fachada principal y con una volumetría delimitada por los parámetros de alineaciones máximas, alineaciones impuestas, fondos edificable y número de plantas y cuerpos volados permitidos.

Al encontrarse la totalidad de las edificaciones catalogadas como de Rehabilitación-Renovación, sin mantenimiento de fachada, se puede optar por rehabilitar lo existente o renovar, siempre con los límites regulados por la presente ordenanza.

- b) Dimensiones de la edificación: Las dimensiones de la edificación quedan definidas por las alineaciones vinculantes, los fondos (máximo y mínimo), el número de plantas, las alturas máximas y el parámetro de edificabilidad máxima.

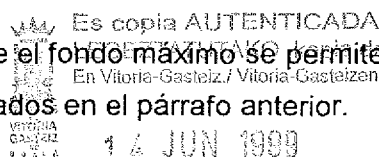
La altura máxima de la edificación se fija en 7 m., correspondiente a una planta baja, una planta primera y una posible utilización bajo cubierta.

- c) Cubiertas: Partiendo de la altura de edificación se permite la conformación de las cubiertas a base de faldones a dos aguas, cada uno hacia su fachada, y pendiente máxima de 35°.

Sobre dicha envolvente únicamente se permite la aparición de las chimeneas y conductos de ventilación, así como las posibles buhardillas que como máximo podrán desarrollarse en un 55% de la longitud de cada fachada, medido a sus paramentos exteriores.

- d) Alturas libres: Según las Normas Generales de Edificación.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos sobre la alineación principal de la edificación estarán situados en la segunda planta (piso primero) con una anchura máxima de 0,70 m. y un desarrollo longitudinal máximo del 60% de la longitud de la fachada.

En la fachada posterior y sobre el fondo máximo se permiten los mismos vuelos que los enunciados en el párrafo anterior.



- f) Edificabilidad: El índice de edificabilidad máximo es de 0,75 m²c/m²s. Por encima de dicho índice de edificabilidad se permite la construcción de los anexos grafiados en los planos y destinados a garajes, así como pequeñas edificaciones complementarias destinadas a invernaderos o almacenes de aperos, que en ningún caso superarán la ocupación del 5% de la parcela.

4. GARAJES Y OTRAS EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

En los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación" se definen unas volumetrías cuyo destino será el de posibles garajes. Tanto su localización, como alineaciones vinculantes, y sus fondos máximos son parámetros impuestos. Tales construcciones serán de una sola planta con cubiertas planas o a dos aguas siguiendo las pendientes hacia las fachadas Este y Oeste: la altura máxima al alero será de 2,50 m. y a cumbre de 3,00 m. Deberá tenerse especial cuidado en la resolución de la puerta, la cual no invadirá la acera pública a la que da frente el edificio.

Las edificaciones complementarias que posibilita la presente Ordenanza tendrán una altura máxima de 3 m. y su separación al lindero posterior será de al menos sus altura.

5. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones de nueva planta deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en el que se emplazan, en particular guardando la homogeneidad de frentes compuestos a base de sus ejes de huecos.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, se será de aplicación

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
VITORIA
GASTEIZ
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./fzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

lo establecido en la Ordenanza OR-8.1º del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano y semisótano: Aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas de pisos (incluida la bajo cubierta): Vivienda unifamiliar y usos compatibles según la OR-8.1º.

Art. 42º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-3.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Conjunto de dos viviendas adosadas con jardín que lo separa del espacio de uso público.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a las viviendas con fachadas principales a las calles Federico Baraibar y prolongación de José Mardones.

2. NORMATIVA DE APLICACION:

Al tratarse de una zona ya consolidada, la normativa de aplicación corresponde con la regulación dada por el Texto Refundido del Plan General a los suelos denominados como M.O.A. grado 1º (Mantenimiento de la Ordenación Actual).

En los casos en los que se plantease algún tipo de reforma o sustitución de las actuales edificaciones les será de aplicación la vigente ordenanza OR-8 grado 1º establecida por el Texto Refundido del Plan General vigente.

Art. 43º.- Areas en suelo urbano sistemático, en la Unidad de Ejecución.

Corresponde a aquellas zonas calificadas como residenciales dentro del ámbito del Plan Especial y que se encuentran incluidas dentro de la Unidad de Ejecución.

Es copia de la Ordenanza
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteiz,
14 JUN 1999

En dichas zonas, denominadas como RC-1, RC-2 y RU-1, se llevarán a cabo actuaciones de nueva edificación reguladas para cada una de ellas por la correspondiente ordenanza.

Art. 44º.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-1.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patio de luces pero con el oportuno patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la prolongación de la calle José Mardones, en el tramo delimitado por el actual Centro Cívico y la zona calificada como RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.
- b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.
- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: planta sótano, planta baja y tres pisos.
La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbre y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.
- c) Cubiertas: Tanto la resolución de la cubierta de la edificación principal como la de la planta baja serán de tipología plana o en su caso con pendientes reducidas de manera que la cumbre no sobrepase 1,20 m. la cota de acabado del forjado del techo de la planta en la que se apoye.
- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) Cuerpos volados: Sobre la alineación principal se permiten cuerpos volados de hasta 1,00 m. de achura y con un desarrollo máximo del 60% de la longitud de la fachada.
Sobre la alineación determinada por el fondo máximo no se permite la realización de cuerpo volado alguno.
- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 m²c, de los cuales 1.849 m²c se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (plantas 2ª y 3ª) y 2.136 m²c al uso de equipamiento (plantas baja y primera). Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 28. 14 JUN 1999

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá a través de la calle prolongación de José Mardones.

Deberá disponer de un acceso, mancomunado o no, que conecte con una de las plantas de aparcamiento localizada en la zona RC-3. A tal efecto se constituirá la oportuna servidumbre.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación deberá armonizar en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza, y en particular con el edificio socio-cultural-deportivo contiguo.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Sur, la cual debe conceptuarse como si de una fachada principal se tratase.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas baja y 1ª equipamientos.
- plantas 2ª y 3ª: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz./ Vitoria-Gasteizen,



14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

35

Fdo./zfp. Eduardo Tebuerca de la Peña

Art. 45º.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-2.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la alineación de la Avenida de Judimendi, prolongación de la calle José Mardones y chaflán que une ambas calles. Las zonas colindantes son la RC-3 y RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.
- b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tejada de la Peña

- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: planta sótano, planta baja/semisótano, tres plantas de pisos y bajo cubierta (en la zona así reflejada en los planos y siempre y cuando no se haya colmatado el aprovechamiento).

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: En el tramo de fachada que dando a la Avenida de Judimendi afecte hasta la prolongación de la alineación Sur de la zona RU-1 se podrá realizar la misma tipología de cubierta que la definida para la zona RC-3. En el resto del edificio la cubrición será plana o con pendientes mínimas de manera que su punto de cumbrera no supere los 1,20 m. respecto a la cota del forjado de techo del piso tercero.
- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 m.) en las fachadas principales de las edificaciones (en el frente a la Avenida de Judimendi). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,00 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.
- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo de la parcela es de 1.240 m²c. Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 12.

4. GARAJES

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
1 / JUN 2000

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Edo./zsp. Eduardo Tabuenca de la Peña

La accesibilidad se resolverá desde la zona residencial unifamiliar adosada RU-1.

La planta de garaje deberá crear la oportuna servidumbre de paso con relación a la planta de garaje a localizar en la zona RC-3.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación armonizará en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Norte, que la separará con la zona RU-1, para lo cual se conceptuará como si de una fachada principal se tratase.

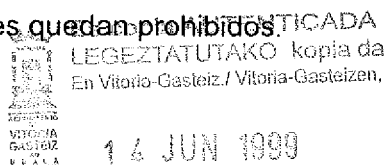
6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- plantas baja y
 semisótano: trasteros y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los
 cuales quedan prohibidos.
- plantas pisos y
 posible bajo cubierta
 en la zona permitida: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los
 cuales quedan prohibidos.



EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

Art. 46º.- Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-1.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION: Corresponde a la volumetría de viviendas unifamiliares en hilera, alineadas en relación con el viario público.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a las catorce viviendas con fachada principal a la calle prolongación de José Mardones, en la zona denominada en el plan como RU-1.

Las catorce viviendas incluidas en esta zona podrán generar luces y vistas con respecto a las parcelas localizadas en la zona RC-3.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela: Tanto la parcela mínima como la máxima corresponde con la grafiada en los planos del presente Plan Especial, no permitiéndose modificación alguna.
- b) Alineaciones: Las alineaciones exteriores así como el fondo obligatorio quedan reflejados, con carácter impuesto, en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación".
- c) Retranqueos: No se permiten retranqueos en relación con las alineaciones y fondos, delimitadores de la zona.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, en todas sus plantas, se corresponde con la superficie calificada como RU-1.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: Las edificaciones deberán respetar la tipología de la construcción unifamiliar adosada, con una volumetría definida por los parámetros de alineaciones, fondos, número de plantas y cuerpos volados permitidos.

Con carácter previo, y antes de otorgar cualquier licencia de edificación, deberá presentarse el proyecto de composición general de toda la zona en el que se regulen todos los aspectos

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

que trasciendan desde la vía pública. Dicho proyecto podrá ser presentado por al menos los propietarios de ocho de las viviendas y su tramitación será la misma que como si de un Estudio de Detalle se tratara, a excepción de que todos los propietarios estuvieran de acuerdo, en cuyo caso se tramitará como si fuera un Proyecto de Edificación.

- b) Dimensiones de la edificación: Las dimensiones de las edificaciones quedan definidas por las alineaciones y fondos vinculantes, el número de plantas y el aprovechamiento máximo.

Las alturas a cornisa y de la edificación, así como las cotas de las diferentes plantas, se recoge en los planos de secciones de la serie P-3 "estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación".

- c) Cubiertas: Partiendo de la altura de edificación se permite la formación de la cubierta la cual obligatoriamente ha de ser plana.

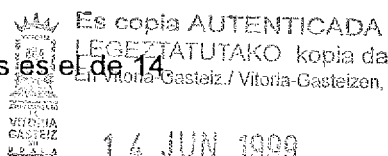
Sobre dicha cubierta únicamente se permite la aparición de las chimeneas y conductos de ventilación, así como la posible escalera de acceso y el cuarto de trastero.

- d) Alturas libres: Según lo establecido en los planos de secciones del presente Plan Especial.

- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los localizados en la planta superior de la alineación exterior a la calle prolongación de José Mardones. Su anchura máxima será de 0,70 m. y su desarrollo longitudinal libre; siempre ha de computarse a los efectos de la edificabilidad.

- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo para toda la zona RU-1 es de 2.264 m²c, cuyo cómputo se efectuará atendiendo a lo normado por el Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 14



4. GARAJES

Para la totalidad de las parcelas de la zona RU-1 se dispondrá de un garaje mancomunado cuya entrada y salida se realizará a través de los chaflanes Norte y Sur, respectivamente, de la volumetría total.

Dicho garaje mancomunado establecerá las oportunas servidumbres de paso, con relación a las zonas residenciales colectivas RC-2 y RC-3. Al menos se plantearán dos con respecto a la zona RC-3 y una a la zona RC-2. Las anchuras de dichos pasos de conexión entre los garajes de ambas zonas, serán las adecuadas para permitir el giro de los vehículos.

5. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones deberán responder a una composición homogénea en su conjunto, respetando también las características dominantes del entorno urbano en el que se emplazan.

Especial cuidado se tendrá con la composición y resolución de los elementos y volumetrías que sobre la última planta se localicen en y sobre la planta de cubierta.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-8.1º del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas semisótano: garajes, instalaciones y trasteros.
- plantas de pisos vivienda unifamiliar.

COPIA AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

3.3.- CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Art. 47º.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

Tanto las obras de rehabilitación y de nueva edificación previstas como las afectantes al Proyecto de Urbanización deberán cumplir con los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios, de seguridad y ambientales fijadas en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria-Gasteiz, así como las diferentes Normativas Generales y Sectoriales vigentes que les sea de aplicación.

3.4.- CONDICIONES ESTETICAS

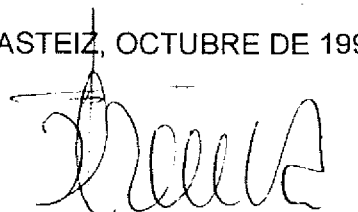
Art. 48º.- Condiciones estéticas

Tanto las edificaciones a construir y a rehabilitar como la urbanización a realizar deberán proyectarse de manera que se consiga una unidad morfológica y ambiental que concordando con el carácter de las edificaciones catalogadas y proyectadas sigan las directrices marcadas por las presentes Ordenanzas Reguladoras.

En las nuevas edificaciones se tratarán con especial cuidado además de las calidades materiales, el remate de las cubiertas (chimeneas, pendientes, etc.) de manera que potenciando el propio carácter estético de cada edificio no suponga impactos negativos en el entorno.

El diseño de la urbanización seguirá los criterios marcados en los documentos integrantes del presente Plan Especial y cuya realización se efectuará con materiales acordes sopesando sus valores estéticos y de durabilidad.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 1998



ARQ. D. Eduardo TABUENCA de la PEÑA.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña