

DOCUMENTO IV

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE DEL DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

- Artº 1 Ámbito Territorial de Aplicación
- Artº 2 Contenido
- Artº 3 Obligatoriedad
- Artº 4 Ejecución
- Artº 5 Vigencia
- Artº 6 Documentación
- Artº 7 Alcance Normativo de la Documentación
- Artº 8 Instrumentos de Ejecución
- Artº 9 Instrumentos de Gestión

CAPITULO II - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

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

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

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

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

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

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

- Artº 16 Objeto
- Artº 17 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector 14; supresión de barreras arquitectónicas
- Artº 18 Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial
- Artº 19 Documentación

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

- Artº 20 Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

- Artº 21 Común a todas las Obras de Urbanización
- Artº 22 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

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

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

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

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona

- Artº 34 Clasificación
- Artº 35 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones
- Artº 36 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario
- Artº 38 Ordenanzas Relativas a la Zona del Sistema de Servicios Urbanos
- Artº 39 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial
 - Artº 39.1 Residencial Colectiva Libre. Edificación Abierta. Manzanas RCL-1, 2, 3, 4, 5 y 6
 - Artº 39.2 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación Abierta
Manzanas RCP-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
 - Artº 39.3 Residencial Unifamiliar en Hilera. Parcelas Individuales RUL-5-1 hasta RUL-5-3, RUL-6-1 hasta RUL-6-6, RUL 7-1 hasta RUL 7-6 y RUL 8-1 hasta RUL 8-3.
 - Artº 39.4 Residencial Unifamiliar en Hilera. Parcelas Mancomunadas RUL 1, 2, 3 y 4
 - Artº 39.5 Residencial Colectiva. Manzana Jardín. Manzanas R.J.L-1, 2, 3, 4 y 5.

INTRODUCCIÓN

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

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

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

Capítulo I Disposiciones Generales

Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada Zona en lo relativo a la Edificación y Usos

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1 Ambito Territorial de Aplicación

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-14 Expansión Este Salburúa, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM.

La superficie total del ámbito es de 343.979 m²s.

Artº 2 Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Expansión Este (Salburúa) así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Parcial definirá la división en zonas de la totalidad del Sector, conforme a sus usos prioritarios.

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas

Artº 3 Obligatoriedad

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

Artº 4 Ejecución

La ejecución del Plan se hará mediante la delimitación de una única Unidad de Ejecución.

Artº 5 Vigencia

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

Artº 6 Documentación

Todos los planos y documentos escritos del Plan Parcial forman parte de estas 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 regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artº 7 Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de “Ordenanzas Regulatoras” y “Planos de Ordenación” son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

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

En lo referente a las parcelaciones grafiadas en planos para los distintos asentamientos de baja densidad, indicar que únicamente disponen de carácter orientativo, sin vinculación alguna.

Artº 8 Instrumentos de Ejecución

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial serán, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización único para la realización de las obras propias del Sector, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Prevía la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyecto de Urbanización único del Sector, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

Artº 9 Instrumentos de Gestión

El Sistema de Actuación previsto inicialmente, por el Plan General es el de expropiación.

Sin embargo, y como consecuencia del convenio suscrito entre los propietarios de las fincas del ámbito y el Ayuntamiento, en el que se recoge el compromiso de la administración de liberalizar de la expropiación a los propietarios que se adhieran al mismo, reconociéndoles un aprovechamiento determinado, así como otorgándoles la potestad de redactar el planeamiento parcial, y los proyectos de urbanización y compensación, es prácticamente como si del Sistema de Compensación se tratara, con representación paritaria (Ayuntamiento-Particulares) en el Consejo Rector, de acuerdo con las Bases y Estatutos que al efecto se han redactado.

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 10 Calificación Global y Pormenorizada

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo cuatro categorías:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al Residencial Colectivo y Residencial Unifamiliar, como calificaciones más representativas.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso público
- Red viaria y aparcamientos
- Equipamientos comunitarios
- Servicios Urbanos
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo

Artº 11 División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 14 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
Red Viaria (S.General)
Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
Zona Verde: Jardines y Areas de Juego
Espacios Libres y Zonas Estanciales

- Sistema de Equipamiento
 - Equipamiento Múltiple (Sistema General) EM.SG.
 - Equipamiento Educativo E.E. 1 y 2
 - Equipamiento Deportivo E.D. 1, 2, 3 y 4
 - Equipamiento Múltiple E.M. 1 y 2
 - Equipamiento Comercial E.C.
- Sistema de Servicios Urbanos
 - Servicios Urbanos. Estación de servicio S.U.
- Sistema Edificado Areas con Aprovechamiento Lucrativo
 - Residencial Colectiva Libre RCL 1 a 4
 - Residencial Colectiva Protección Pública RCP 1 a 18
 - Residencial Colectiva-Manzana Jardín RJL 1 a 5
 - Residencial Unifamiliar en Hilera. Parcelas Individuales RUL 5, 6, 7 y 8
 - Residencial Unifamiliar Hilera-Parcelas Mancomunadas RUL 1 a 4

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de “Calificación Pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de “Alineaciones y Rasantes” se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 12 Definición

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden al Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artº 2.02.06 y artº 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario, de cada manzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

Artº 13 Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación

En las manzanas de bloques lineales y en “L”, no se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle.

Se redactarán obligatoriamente en las manzanas:

Manzana Edificación Abierta RCL-2

Manzana Unifamiliar en Hilera Parcelas Individuales RUL-5.1 a 5.3 y RUL-6.1 a 6.6,
RUL 7-1 a 7-6 y RUL 8-1 a 8-3

Manzana Unifamiliar en Hilera Parcelas Mancomunadas RUL-1, 2, 3 y 4

Manzanas Jardín RJL 1 a 5

En el resto de manzanas, residencial colectiva, en el momento de adoptar fondos edificados diferenciados, se deberán redactar Estudios de Detalle.

En cualquier caso, en todas las manzanas del Sector será necesario Estudio de Detalle, siempre que existan diferentes propietarios dentro de las mismas.

En el caso de las manzanas RUL 5, 6, 7 y 8, el Estudio de Detalle (que será de conjunto para las cuatro manzanas), determinará la posición del paso de vehículos en planta de semisótano, conforme a los retiros señalados en plano de condiciones vinculantes de la edificación, fijando asimismo el acceso peatonal de cada parcela, según plano de tipología edificatoria, definiendo asimismo una fachada unitaria en alineación del SGTC-2.

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 14 Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial (Alineaciones y Rasantes) es vinculante.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en las presentes Ordenanzas.

Artº 15 Condiciones de Parcelación

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Manzanas de Uso Residencial Colectivo

La parcela mínima se fija en 250 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.

El sótano de aparcamientos de cada manzana definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella

parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

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

b) Manzanas de Uso Residencial Unifamiliar en Hilera, Parcelas Individuales. RUL-5.1 a 5.3, RUL-6.1 a 6.6, RUL 7-1 a 7-6 y RUL 8-1 a 8-3.

No se admiten parcelaciones, siendo las dimensiones y superficies las que figuran en Planos de ordenación y cuadro general de parcelas.

c) Manzana de Uso Residencial Manzana Jardín. RJL.

No admiten parcelaciones.

d) Manzanas de Uso Residencial Unifamiliar en Hilera, Parcelas Mancomunadas. Manzanas RUL-1, 2, 3 y 4.

No admiten parcelaciones, pudiéndose establecer las agrupaciones-agregaciones de parcelas (unidad registral diferenciada), que se señalan a continuación, siendo la parcela mínima de 175 m² con un frente mínimo de 6,5 m.

El sótano de aparcamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de Agrupaciones-Agregaciones.

Se distinguen dos casos, según las posibilidades de Agrupación-Agregación.

Alternativa primera

Consideración de cada manzana como una única unidad registrable, destinada íntegramente a viviendas unifamiliares en hilera, con funcionamiento unitario o común de sótano, destinado a aparcamientos, trasteros y cuartos comunitarios, todo ello por agregación de las submanzanas.

No se admiten parcelaciones, resultando las siguientes manzanas, coincidentes con las señaladas en el plano de Calificación Pormenorizada:

RUL 1 - RUL 2 - RUL 3 y RUL 4

Alternativa segunda

Las Manzanas RUL-1, 2, 3 y 4 admiten agrupaciones que facultan la definición de 2, 3 ó 4 unidades registrables diferenciadas, manteniendo el sótano aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zonas libres privadas de uso mancomunado conforme a la siguiente secuencia:

Las distintas Agrupaciones-Agregaciones parten de la combinatoria de la unión de los distintos grupos de parcelas que figuran en planos en Planos de Ordenación, y que quedan delimitados por los accesos a garaje y zona libre privada, así como por los límites de la calificación y por la línea mediana divisoria de sentido N-S en el caso de RUL-3.

Estas posibles Agrupaciones-Agregaciones diferenciadas quedan del siguiente modo, según las porciones de cada manzana

- **RUL-1**
 - 3 agrupaciones diferenciadas de parcelas (N, Centro y S)
 - 2 agrupaciones o bien Norte con Centro, o bien Centro con Sur
 - En este caso como en las manzanas RUL-2 y RUL-3 se admiten tantos garajes individuales por cada agrupación resultante como por cada parcela resultante.

- **RUL-2**
 - Idéntica a la anterior

- **RUL-3**
 - 2 agrupaciones: que pueden ser cualquiera de las siguientes: (NW-NE; SW-SE; NW-SW y NE-SE)
 - 3 agrupaciones: formadas por cualquiera de las anteriores más aisladamente las restantes
 - 4 agrupaciones: NW, NE, SW y SE

- **RUL-4**
 - 2 agrupaciones diferenciadas, porción N y porción S

La delimitación de franjas de acceso a garaje común, emergencias, rampas, zona libre privada de modo vinculante, tanto en sótano como en planta baja, creando en el aparcamiento las oportunas servidumbres recíprocas de acceso-salida para el conjunto de cada manzana, agrupadas las submanzanas o no, se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación.

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

Artº 16 Objeto

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el plan parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (art 18.3) en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artº 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artº 17 **Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 14; supresión de barreras arquitectónicas.**

Para la ejecución material del Sector 14 se procederá a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, que contemplará en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en **una única etapa**. Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, se podrán ejecutar las obras en dos fases, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc... para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

El Proyecto, incluirá las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Aspecto capital resulta la eliminación del tendido de transporte de líneas aéreas eléctricas de Iberdrola que discurren al Este y Oeste del Sector.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Gobierno Vasco) de la citada Ley.

Artº 18 Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones 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 esta caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el art 68 del Reglamento de Planeamiento.

Artº 19 Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los artículos 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artº 20 Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

a) Red Viaria Rodada

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20x1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además,

que nunca se encuentren a una distancia inferior a 5 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de Abril).

b) Red de Paseos Peatonales o Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

El tratamiento de arbolado se considera orientativo pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80x1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m tendrán doble hilera de arbolado.

Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su normativización en ordenanzas en las siguientes categorías:

b.1) Zonas Verdes Públicas.- Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales "blandos" (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

La zona verde de Sistema Local, dispuestas en el centro del Sector, rodeada por los viales SGTC-2 y VL-3, según los criterios de ordenación del presenta Plan, dispondrán de un tratamiento superficial de al menos un 40 % pavimentado.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se recomienda, sin carácter vinculante, a base de "suelo estabilizado": arena (75%) arcilla (20%) cal (5%) con una granulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

b.2) Espacios libres de Uso Público y Zonas Estanciales.- Corresponden a zonas de acceso a ciertos grupos de viviendas previstas en la ordenación, y su tratamiento será preferentemente en cuanto a su pavimentación, en materiales pétreos.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños

Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, (que en muchos casos se funden con aquéllas).

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%.

Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Artº 21 Común a todas las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones –nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de

simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar fases distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el artº 19 de estas Ordenanzas.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

En la redacción del Proyecto de Urbanización, y para el conjunto de espacios libres, así como para las aceras y parterres/bulevares de los viales del Sector se tendrán en cuenta las siguientes normativas de aplicación del Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz:

- 1.- Ordenanza de Creación de Zonas Verdes y específicamente el capítulo 2 (Condiciones mínimas) del título 3 (Normas básicas).
- 2.- Documento Técnico para Protección de Arbolado, del Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz, específicamente su capítulo 2 (Condiciones mínimas).
- 3.- Pliego de Condiciones para los Proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Artº 22 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

En la parte gráfica y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del R.P. se describen los diferentes tipos de viarios definiendo las siguientes determinaciones:

- Trazado en Planta
- Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
- Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

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

El firme será del tipo flexible. la sección de firme considerada corresponde a la Instrucción 6.1.-IC y 6.2.-IC del MOPU con número 222 de su catálogo de firme, para tráfico T2 y explanada $E2 \ 10 \leq \text{CBR} \leq 20$.

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

Con la finalidad de reducir al máximo el riesgo de contaminación del Humedal de Salburúa como consecuencia de posibles vertidos accidentales al arroyo Errekaleor en especial en el vial de SG (dirección N-S), el Proyecto de Urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc., que resulten necesarias para minimizar dicho riesgo.

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Artº 23 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería, así como lo establecido en el artº 20-b.

Artº 24 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las

aguas potables para consumo público” BOE 29.8.82) así como los criterios de AMVISA.

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/Ha, colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación.

Podrá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación.

Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96) a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.

Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Artº 25 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento, Evacuación de Aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras

Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.

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

El saneamiento será separativo, siendo la red totalmente estanca al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

Las redes de saneamiento de aguas pluviales y residuales serán estancas para evitar riesgos de afección a la calidad de las aguas subterráneas, debiendo el Proyecto de Urbanización determinar las condiciones y características de las redes que garanticen dicha estanqueidad al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

En la ejecución de la Red de Recogida Neumática de Basuras se seguirán los criterios generales adoptados en el resto de Sectores de Salburúa.

Artº 26 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica

Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad. Estos Centros se disponen, bien en manzanas residenciales (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

La Tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.

Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

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

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

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

Artº 27 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de PVC cumpliendo la UNE 53.112.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde. El coeficiente de homogeneidad será de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar u otras, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Artº 28 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre) a las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 de Marzo de 1973) al Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1.974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA), así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8.11.1983).

Artº 29 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás Normativa Vigente, y de ampliación con carácter

general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la ciudad.

Artº 30 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juegos de Niños

Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.

Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc....) de madera adecuada.

Estas áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

Artº 31 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

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

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc...

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía y drenajes de las zonas verdes, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...) especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 32 Ordenanzas de Edificación

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

Artº 33 Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciados en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Vitoria-Gasteiz, conforme a la siguiente secuencia:

- OR4 En Manzanas abiertas RCP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
RCL. 1, 2, 3, 4, 5 y 6
- OR-7 En Manzana Jardín RJL 1, 2, 3,4 y 5
- OR-8 En Parcelas Unifamiliar en Hilera RU.L 1, 2, 3 y 4.
Parcelas mancomunadas
- OR-8 En Parcelas Unifamiliar en Hilera RUL 5, 6, 7 y 8
Parcelas individuales

En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona

Artº 34 Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose:

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres
- Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario
- Zonas del Sistema de Servicios Urbanos.
- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo

Artº 35 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones Red Viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de “red viaria urbana” definido en los art. 5.03.48 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

- Los únicos **Usos Compatibles** con este sistema local son:
 - Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
 - Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc..., con superficie no superior a 5 m² y que no obstaculicen la circulación.
 - Mobiliario urbano propio del uso preferente.
- **Usos Prohibidos.-** El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.
- **Edificaciones Autorizadas.-** Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

Artº 36 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

a) Zona Verde Pública

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Los únicos **Usos compatibles** en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., conforme a las condiciones reguladas en el vigente P.G.O.U.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Asimismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre el arroyo, etc...

- **Usos Prohibidos.-** El resto de usos no indicados como compatibles.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque Urbano) de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de Usos. Artº 5.03.38.

b) Área de Juego y Recreo de Niños

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

- Como **Usos Compatibles**, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)
- **Usos Prohibidos.-** Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
- **Edificaciones Autorizadas.-** Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

c) Espacios Libres de Uso Público

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

- **Usos Compatibles.-** Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.
- **Usos Prohibidos.-** Los no mencionados como compatibles.
- **Edificaciones autorizadas.-** Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

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

Aspectos generales de índole hidrogeológico

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios.

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, "Esquema de lechos filtrantes".

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

Aspectos generales concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa

Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

a) Equipamiento múltiple de Sistema General – EMSG

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y aquellos otros similares que el Ayuntamiento, en el desarrollo del Sector lo estime conveniente. Se regulará conforme al artº 5.03.28 del vigente PGOU.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

b) Educativo

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, regulado por el art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación.

- **Usos Compatibles.-** Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.-** Todos los no especificados como compatibles.

Las condiciones del Régimen de Edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

c) Equipamiento Deportivo

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el art 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, y regulado por el artº 5.03.28 del citado documento en sus condiciones de edificación.

- **Usos compatibles.-** Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...), e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.-** Todos los no indicados como compatibles.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

d) Equipamiento Múltiple

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y regulado en sus condiciones de edificación por el art. 5.03.28 del citado documento. Así mismo se corresponde con los Servicios de interés público y social [Centro Social] del Anexo del R.P. con una superficie máxima construida de 9.996,00 m² (5.894 m² en EM1 y 4.102 m²c en EM2).

- Como **usos compatibles**, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.
- **Usos Prohibidos.** Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

La edificación, deberá retirarse respecto a la calificación al menos 15 m. en las zonas de contacto con el río Errekaleor.

e) Equipamiento Comercial

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados del Uso Terciario reflejados en el artículo 5.03.16 del P.G.O.U., con las Condiciones Generales y

Particulares que se señalan en la Sección 3ª del Capítulo 3 (Normas Particulares de los Usos) del Título V (Normas Generales de Edificación y Usos) del P.G.O.U., para Usos Terciarios en Categoría II – Situación 3ª, con una superficie construida de 4.533 m²c.

Las condiciones del Régimen de edificación quedan insertas en Planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación), en cuanto a los parámetros de ocupación, retiros, nº de plantas, se establecerá en el oportuno Proyecto Edificatorio

La dotación de aparcamientos se resolverá dentro de la parcela, dónde su planta de sótano podría ocupar la totalidad de la misma, pudiéndose realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales y de los Usos del P.G.O.U.

Artº 38 Ordenanzas Relativas a las Zona del Sistema de Servicios Urbanos

Se corresponde con el uso definido en el artículo 5.03.31 de las Normas de Edificación y Usos del P.G.O.U. y más concretamente al uso de Estación de Servicio de Carburantes para Automóviles, (gasolineras), y sus condiciones, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, quedan regulados en el capítulo 5 (Normas Particulares para las Instalaciones de Suministro o Venta de Combustibles y Carburantes de Automoción) del Título V del P.G.O.U.

La superficie máxima construida es de 200 m²c.

Asimismo, resultan de aplicación los aspectos generales hidrológicos y los concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa, señalados en el artº 37 de las presentes Ordenanzas.

La franja de 8 metros, señalada en plano de Condiciones Vinculantes quedará resuelta con una masa arbórea de hoja perenne, que impida la visión de la estación de servicio en sus alineaciones norte y oeste.

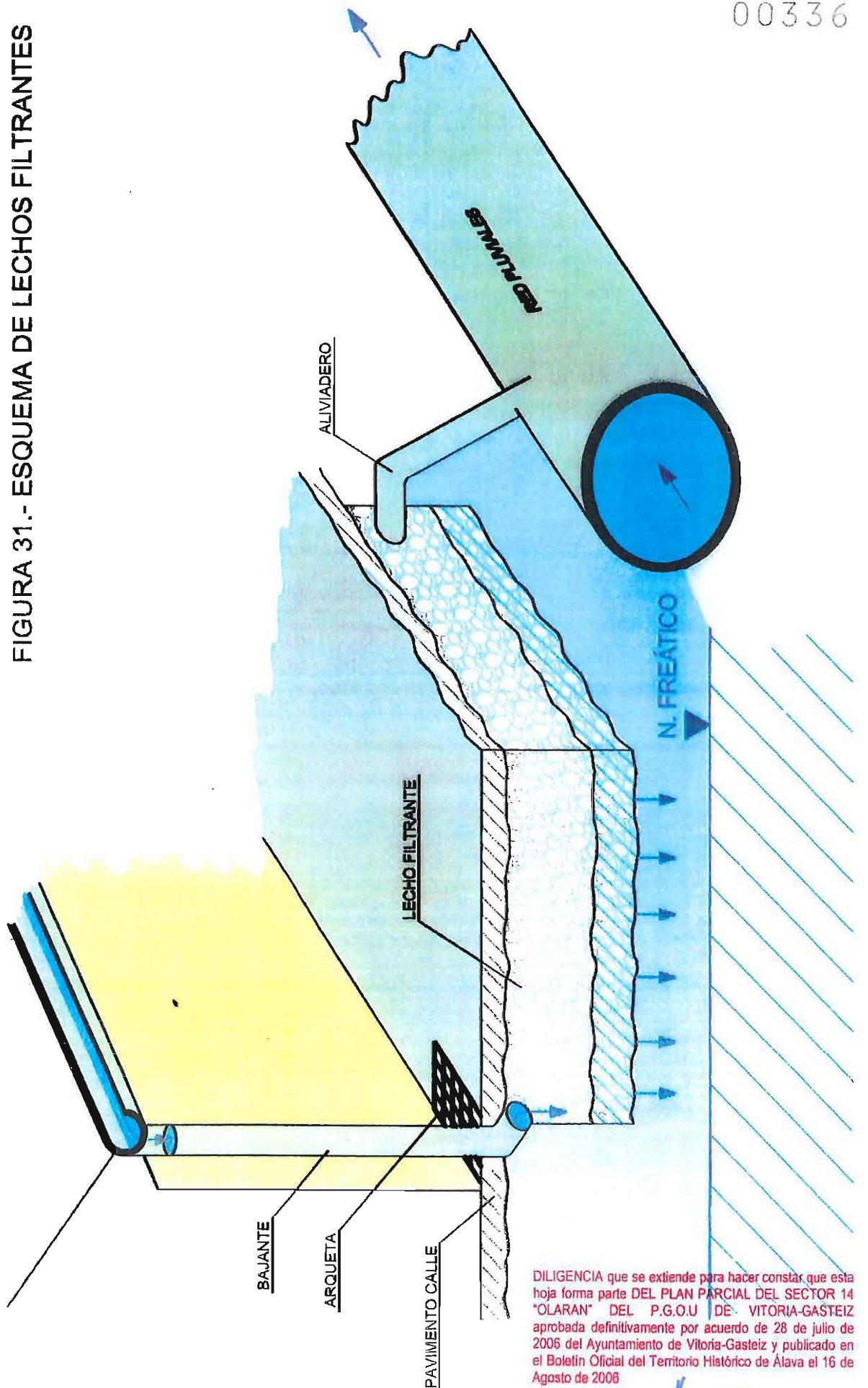
Artº 39 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

Aspectos Generales de Índole Hidrogeológico

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios.

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, "Esquema de lechos filtrantes".

FIGURA 31.- ESQUEMA DE LECHOS FILTRANTES



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 "OLARAN" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de Agosto de 2006

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muriategui

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

Aspectos Generales concernientes al Drenaje del Acuífero de Salburúa

Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Aspectos Generales concernientes al Impacto Sonoro

En correspondencia con los Informes de Evaluación de Impacto Sonoro realizados para los vecinos sectores de la expansión Este (Salburúa), en el presente Plan Parcial S-14, en la ejecución de las fachadas de las distintas manzanas del sector, se contemplarán los siguientes grados de aislamiento acústico:

Grado 1: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 33 dBA

| Manzana | Fachadas |
|---------------------------|----------------------------------|
| RCP 1 a 4 | Alineaciones a SGTC-1 y 3 y S-13 |
| RCP 5 y 6 | Alineaciones a VL-1 y 2 |
| RUJ 1 a 3 | Alineaciones a VL-2 |
| RCP 7 y 8 | Alineaciones a VL-1 y 2 |
| RUL 1 a 4 | Alineaciones a VL-2 |
| RCP 7, 9, 11, 12, 13 y 14 | Alineaciones a SGTC-3 |
| RCP 10 | Alineaciones a EL-8 |
| RCL 1 a 6 | Alineaciones a VL-3 |

Grado 2: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 37 dBA

| Manzana | Fachadas |
|----------------------|---------------------------|
| RCP 3, 5, 6 y 8 | Alineaciones a SGTC-2 |
| RCL 2 | Alineaciones a SGTC-2 |
| RJL 4 y 5 | Alineaciones a SGTC-2 |
| RCP 15 y 16, 17 y 18 | Alineaciones a SGTC-2 |
| RUL 5, 6, 7 y 8 | Alineaciones a SGTC-2 |
| RCP 17 y 18 | Alineaciones Sur del S-14 |

Artº 39.1 Residencial Colectiva Libre. Edificación Abierta. Manzanas RCL-1, 2, 3, 4, 5 y 6

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial no lucrativos, que no computan aprovechamiento.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.

a.3) Planta de Entrecubierta

Únicamente se admite en aquellas edificaciones que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela. Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano según las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, conforme a lo indicado en Plano de Vinculaciones.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

Fondo máximo el correspondiente a la calificación de uso característico residencial.

Los cierres delimitadores con espacios públicos exteriores serán conforme a lo dispuesto en el artº. 15 a) del presente Plan.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente excepto en la manzana RCL-2 , que se atenderá a lo indicado en el Estudio de Detalle obligatorio en dicha manzana.

En la Manzana RCL-2 podrán practicarse huecos exentos de edificación, en planta baja y dos de pisos, en un máximo de 30% de su alineación Norte, al objeto de permitir accesos peatonales a la ZV-3.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en al menos un 50% de la citada alineación.

El fondo máximo edificable es el correspondiente a la calificación del uso característico residencial.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, estarán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas señaladas como máximas.

El número máximo de plantas es el que figura en plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación", disponiendo del carácter de límite máximo, destinadas todas ellas al uso de vivienda. En el caso de agotar el aprovechamiento máximo otorgado en el Cuadro General de Parcelas, en menos plantas que las señaladas como máximas, la diferencia hasta el

límite máximo indicado podrá destinarse bien a trasteros, instalaciones, terrazas y/o elementos decorativos y ornamentales, en ocupación similar a las plantas inferiores o/y en ático; o bien prescindir de las mismas no ejecutándolas

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La terraza del ático en caso de disponerse del mismo, tendrá un fondo mínimo de 3 m. respecto a alineación longitudinal a viario público marcada en Plano de Vinculaciones. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior. Éste ático, se podrá destinar a viviendas o a trasteros en su totalidad, sin permitir la mezcla de esos usos, contemplando lo indicado en este inciso sobre el número máximo de plantas.

b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

En el presente Plan Parcial tendrán la consideración de planta de entrecubierta y cubierta, bien las que se ejecuten sobre la última de las plantas consideradas como máximas en el Cuadro General de Parcelas del plano (Condiciones Vinculantes de la Edificación) ó bien en los supuestos señalados en el párrafo de este inciso que hace referencia al número máximo de plantas.

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°). Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales, sobre la última planta (tanto destinadas a viviendas como a trasteros).

Este plano envolvente, podrá ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

**Artº 39.2 Residencial Colectiva Pública. Protección Pública. Edificación Abierta.
Manzanas RCP-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18**

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial no lucrativos, que no computan aprovechamiento.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.

a.3) Planta de Entrecubierta

Únicamente se admite en aquellas edificaciones que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela. Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, conforme a lo indicado en Plano de Vinculaciones.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

Fondo máximo el correspondiente a la calificación de uso característico residencial.

De existir cierres delimitadores con espacios públicos exteriores, serán conforme a lo dispuesto en el artº 15.a del presenta Plan.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en al menos un 50% de la citada alineación.

El fondo máximo edificable es el correspondiente a la calificación del uso característico residencial.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, estarán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas señaladas como máximas.

El número máximo de plantas es el que figura en plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación", disponiendo del carácter de límite máximo, destinadas todas ellas al uso de vivienda. En el caso de agotar el aprovechamiento máximo otorgado en el Cuadro General de Parcelas, en menos plantas que las señaladas como máximas, la diferencia hasta el límite máximo indicado podrá destinarse bien a trasteros, instalaciones, terrazas y/o elementos decorativos y ornamentales, en ocupación similar a

las plantas inferiores o/y en ático; o bien prescindir de las mismas no ejecutándolas

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La terraza de planta ático en caso de disponerse del mismo, tendrá un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal a viario público marcada en Plano de Vinculaciones. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior. Éste ático, se podrá destinar a viviendas o a trasteros en su totalidad, sin permitir la mezcla de esos usos, contemplando lo indicado en este inciso sobre el número máximo de plantas.

b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

En el presente Plan Parcial tendrán la consideración de planta de entrecubierta y cubierta, bien las que se ejecuten sobre la última de las plantas consideradas como máximas en el Cuadro General de Parcelas del plano (Condiciones Vinculantes de la Edificación) ó bien en los supuestos señalados en el párrafo de este inciso que hace referencia al número máximo de plantas.

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°). Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales, sobre la última planta (tanto destinadas a viviendas como a trasteros).

Este plano envolvente, podrá ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios y cualquier otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Artº 39.3 Residencial Unifamiliar en Hilera. Parcelas Individuales RUL-5.1 hasta RUL-5.8 y RUL-6.1 hasta RUL-6.8, RUL 7-1 hasta RUL 7-6 y RUL 8-1 hasta 8-3

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar, mediante series de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Normativa del Plan General), exceptuándose los supuestos de compatibilidad, contemplados en las condiciones 15ª y 16ª de su cuadro de compatibilidad de usos. Artº 6.08.08 de la Normativa del P.G.O.U., referidos a usos Hostelero y de Establecimientos Públicos.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

El acceso rodado, lo será únicamente desde E.L.P. 14 y 15, siendo el acceso peatonal desde SGTC-2 conforme Estudio de Dtalles de las 4 manzanas.

a.1) Plantas de Semisótano

Quedará destinado a acceso peatonal y a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones de cada parcela individualizada de la Calificación Pormenorizada.

El paso de vehículos, constituye una servidumbre de paso recíproca entre las distintas parcelas, aspecto que deberá señalarse en el Proyecto de Compensación del S-14.

a.2) Planta Baja

Aparte del privativo residencial se localizan los correspondientes jardines, patios y terrazas de cada parcela.

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, se podrá ajardinar libremente.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Semisótano

El porcentaje máximo de ocupación de las parcelas netas edificables se cifra en el 85% de cada una, dentro del área de movimiento de la edificación fijada en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

En este semisótano y en alineación a SGTC-2 se dispondrá el acceso peatonal a cada parcela, que alcanza a dos posiciones la primera de acceso a terraza sobre servidumbre de paso de vehículos y la segunda al acceso directo a plantas altas, desde este nivel inferior a través del garaje y zona de instalaciones de cada parcela.

b.2) Planta Baja y Primera

El porcentaje máximo de ocupación se cifra en el 65% de cada parcela, y siempre dentro del área de movimiento de la edificación, debiéndose mantener por la edificación en planta baja y primera, un contacto con el retiro de 7,5 m respecto SGTC-2 de al menos un 50% de la anchura de la parcela.

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+ entrecubierta) con altura máxima a cornisa de 6,50 m. desde terraza de cubrición de la servidumbre de paso de vehiculos de planta semisótano.

La planta semisótano, quedará definida en E.D. de conjunto de las cuatro manzanas, a partir de la rasante en SGTC-2.

El área de movimiento de la edificación es el que se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, y dentro de la misma deben incluirse todas las proyecciones verticales de la edificación incluido el sótano y todos los cuerpos volados.

En Planos de Ordenación se marcan los retiros de la edificación con referencia a todas las alineaciones.

b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas y con tratamiento unitario por agrupación o manzana, sin admitirse buhardillas.

b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En la alineación a SGTC-2 quedará definida en el Estudio de Detalle del conjunto de las 4 manzanas RUL 5, 6, 7 y 8 y señalará los accesos peatonales desde esta rasante, con las posiciones determinadas en el punto b.1) del presente artículo.

En el resto de alineaciones en general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m opacos y hasta un límite de 1,85 m con verja transparente o elementos vegetales.

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

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Artº 39.4 Residencial Unifamiliar en Hilera. Parcelas Mancomunadas Manzanas RUL-1, 2, 3 y 4

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar, mediante agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

En las manzanas RUL-1, 2, 3 y 4 se admite la creación de agrupaciones con aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zonas libres mancomunadas, dando lugar a 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las submanzanas resultantes; todo ello conforme a lo indicado en el Artículo 15-d (Condiciones de Parcelación) de las presentes Ordenanzas.

La compatibilidad de usos, con carácter general, serán las indicadas en la Ordenanza OR8 (Normativa del Plan General), exceptuados los supuestos de compatibilidad contemplados en las condiciones 15ª y 16ª de su cuadro de compatibilidad de uso. Artº 6.08.08 de la Normativa del P.G.O.U. , referidos a usos Hostelero y de Establecimientos Públicos.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

Los accesos, tanto rodados como peatonales, se harán siempre desde el ELP.; quedando prohibido cualquier tipo de acceso desde las zonas verdes ZV y PU-SG.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones técnicas y comunitarias, zona libre privada común, así como rampas, circulaciones interiores de acceso a garajes y salidas de emergencia, tanto de las parcelas resultantes como de cada agrupación o manzana de viviendas. Superficies, todas ellas no computables a los efectos del Aprovechamiento Urbanístico.

Tendrá funcionamiento unitario o común, por manzana, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

Los Planos de Ordenación señalan la situación vinculante de las salidas de emergencia, en el caso de su obligatoriedad, correspondiendo al desarrollo del Proyecto de Obra, la necesidad o no de las mismas, todo ello en cumplimiento de la Norma Básica de Edificación de aplicación.

a.2) Planta Baja

Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios por parcela, se localizan los accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana), rampas y salidas de emergencia, así como zona libre privada común a cada agrupación o manzana, superficies todas ellas, no computables a los efectos del Aprovechamiento Urbanístico.

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada y emergencias se podrá ajardinar libremente.

b) Régimen de la Edificación

b.1) Planta de Sótano

La máxima ocupación de la edificación quedará contenida dentro de los límites del área de movimiento de la edificación de los planos de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", fuera de esos límites se dispondrán los accesos marcados en planos, espacio libre privado común de la agrupación o manzana y las salidas de emergencia, en el caso de que fuesen necesarias.

La precitada área de movimiento de la edificación recepcionará una ocupación máxima del 65% de la superficie de las parcelas netas edificables señaladas en Planos de Ordenación [porcentaje que supone máxima ocupación permitida].

b.2) Planta Baja y Primera

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+e) con altura máxima a cornisa de 6,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y $\pm 0,50$ m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

Estas plantas, baja y primera disponen de un área de movimiento de la edificación, al objeto de recepcionar el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, coincidente con la de sótano, y con idénticas condiciones de ocupación a las señaladas en el precedente apartado b1.

La alineación hacia el acceso garaje central será la marcada en plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” y la anchura mínima de este “paso común” será de 4 m y homogénea en toda su longitud.

En Planos de Ordenación se marcan los retiros de la edificación en testeros de fachadas N y S, así como en las fachadas de alineaciones Este y Oeste.

La edificación, incluida los vuelos que computarán, no sobrepasará la línea del área de movimiento de la edificación.

b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y con tratamiento unitario por cada submanzana, sin admitirse buhardillas.

b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m opacos y hasta un límite de 1,85 m con verja transparente o elementos vegetales.

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

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. Igualmente se muestran en planos, un conjunto de Condiciones Vinculantes, como son la situación de accesos a garajes y retiros línea de área de movimientos de la edificación.

En Plano de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación), tanto en su contenido gráfico como en el Cuadro general, se muestran las determinaciones para cada manzana residencial RJL, alcanzando a separación entre bloques, nº de alturas, unidades edificables mínimas, ocupación máxima, nº máximo de viviendas, superficie máxima edificable construida en cada manzana, cierre obligatorio y área de movimiento de la edificación.

Artº 39.5 Residencial Colectiva. Manzana Jardín Manzanas RJL-1, 2, 3, 4 y 5

a) Régimen de Usos

Únicamente el residencial colectivo en edificaciones aisladas, compartiendo manzana, con jardín común privado.

Las compatibilidades de usos, con carácter general, serán las indicadas en la Ordenanza OR7 (Normativa del Plan General), exceptuándose los supuestos de compatibilidad contemplados en las condiciones 15ª y 16ª de su cuadro de compatibilidad de usos. Artículo 6.07.08 de la Normativa del P.G.O.U., referidos a usos Hostelero y de Establecimientos Públicos.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

Los accesos, tanto rodados como peatonales, se establecerán desde el Viario Público; quedando prohibidos los rodados así como los peatonales desde las zonas verdes y E.L.P.

En Plano de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación), tanto en su contenido gráfico como en el Cuadro general, se muestran las determinaciones para cada manzana residencial RJL, reflejando: número máximo de alturas, unidades edificables mínimas y máximas, nº máximo de viviendas, superficie máxima edificable construida en cada manzana, cierre obligatorio y área de movimiento de la edificación.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con un acceso único.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales y porches.
- Usos complementarios del residencial no lucrativos, de carácter comunitario (servicios comunes, cuartos de instalaciones comunitarias), que no computan aprovechamiento.
- Vivienda.
- Accesos y salidas, al aparcamiento de sótano.
- Espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos.

a.3) Plantas Superiores

Se destinará a vivienda.

a.4) Planta de Entrecubierta

No se admite.

b) Régimen de la Edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse el 50% de la superficie de la manzana.

La planta sótano quedará retranqueada un mínimo de 6,00 metros respecto de las alineaciones de la manzana.

Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja y Superiores

La ocupación máxima de la edificación, incluso cuerpos volados, (que computan a efectos de aprovechamiento), es del 50% de la manzana.

Toda el área de manzana no ocupada en esta planta por la edificación y rampas de acceso al sótano, se tratará como espacios estanciales, ajardinados y/o juegos de niños.

La separación mínima entre las edificaciones admitidas en cada manzana es de 12,50 metros, debiéndose poder inscribir un círculo con este diámetro entre las edificaciones proyectadas desde alineación occidental hasta alineación oriental de cada manzana RJL 4 y RJL 5.

Número máximo de plantas es de B+2+A y B+1, con una altura de cornisa de 13,00 m. y 9,50 m. respectivamente en techo de ático. La terraza del ático se dispondrá obligatoriamente con un ancho mínimo de 3 metros en todo el perímetro de la edificación.

b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), en línea de fachada, como punto de origen se tomará en techo de cada planta habitable, que será común en cada bloque aislado. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y con tratamiento unitario por agrupación o manzana, sin admitirse buhardillas.

b.4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

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

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 2005

Los Arquitectos Redactores

Angel Luis Bellido Botella

Juan Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil