

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1.- Ambito de Aplicación	1
Art. 2.- Contenido	1
Art. 3.- Obligatoriedad	1
Art. 4.- Ejecución	2
Art. 5.- Vigencia	2
Art. 6.- Documentación	2
Art. 7.- Alcance Normativo de la Documentación	2
Art. 8.- Instrumentos de Ejecución	2
Art. 9.- Instrumentos de Gestión	3
CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	4
Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada	4
CAPITULO 3 - CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION	5
3.1. Generalidades	5
Art. 11.- Definición	5
Art. 12.- Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 40 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad	5
Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad	6
Art. 14.- Documentación	6
3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización	6
Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización	6
3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización	8
Art. 16.- Común a todas las obras de Urbanización	8
Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal	10
Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público	11
Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios	11
Art. 20.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas residuales	12
Art. 21.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica	12
Art. 22.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público	13

Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural	13
Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones	14
Art. 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juego de Niños	14
Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para Las Zonas Verdes y Jardinería.....	14
CAPITULO 4 - REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	16
Art. 27.- Definición	16
CAPITULO 5 - CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES.....	17
Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial	17
Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial....	17
CAPITULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS	18
Art. 30.- De carácter general.....	18
CAPITULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.....	19
Art. 31.- Clasificación	19
Art. 32.- Ordenanzas relativas a las Parcelas no Edificables de Uso y Dominio Público	19
Art. 33.- Ordenanzas relativas a la parcela de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo	21
Art. 34.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Colectivo (R.C.)	22
Art. 35.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Unifamiliar (R.U.)	25
Art. 36.- Condiciones estéticas de la edificación.....	27

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1.- Ambito de Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Sector 40 de Mendiola indicado en los planos del Proyecto. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas reflejadas en el plano 006.

La superficie total del ámbito es de 47.816,32 m²s.

Artº 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 40 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente al núcleo de Mendiola 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 los siguientes capítulos:

- 1.- Disposiciones Generales
- 2.- Régimen Urbanístico del Suelo
- 3.- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- 4.- Regulación de los Estudios de Detalle
- 5.- Condiciones para las Parcelaciones
- 6.- Ordenanzas de edificación y usos
- 7.- Ordenanzas Particulares para cada Zona

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 Planeamiento se realizará en una sola etapa.

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 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 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 Proyecto" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse todo lo especificado en ellos.

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.

Artº 8.- Instrumentos de Ejecución

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

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyectos de Urbanización, 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 compensación.

CAPITULO 2 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada.

Todo el Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 40 está casificado como **Suelo Urbanizable Residencial**.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- . Zona Residencial Colectiva (R.C)
- . Zona Residencial Unifamiliar (R.U.)
- . Zona de Equipamiento Genérico (E.O.)
- . Zona de Infraestructuras Urbanas: Fosa séptica (IN-FS)
- . Espacios Libres (ES-LI)
- . Zonas Verdes de Uso Público (Z.V.)
- . Áreas de Juego y Recreo Niños (A.J.)
- . Red viaria (V.L.)

Cada una de estas categorías, se representa en el plano denominado "Plan de Ordenación y Cesiones: Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el plano de "*Alineaciones, Rasantes y Acotado*", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

CAPITULO 3 - CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1. Generalidades

Art. 11.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viarias (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, 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).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el río Acata, para su necesaria conexión con el núcleo urbano y en concreto la pasarela peatonal prevista en la Ficha del Plan General.

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 Revisado (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Art. 12.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 40 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 40 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa.

El Proyecto o Proyectos, incluirán 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.

Será de obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco)

Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad

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

Serán asimismo vinculantes las conclusiones del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Acata, que cruza el ámbito del Sector nº 40.

Art. 14.- 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, así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Acata, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización, y la servidumbre de paso señalada en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, de la C.A.P.V.

3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Art. 15.- 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, aceras y bandas de aparcamiento son las que figuran en el plano 006 de "Alineaciones, Rasantes y Acotado", basadas en los criterios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz al respecto
- . En el plano 008 de "Red de Viales" se definen las plazas de aparcamiento y las reservadas para minusválidos, que podrán ser objeto de ligeras modificaciones sin disminuir nunca su número por debajo de 65 plazas, dos de ellas para minusvalido.
Nº mínimo de plazas: $7.200 \text{ m}^2/100 = 72$ plazas, fuera de las parcelas: $90,00\% / 72 \text{ plazas} = 65$ plazas.
- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- . El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio, pudiendo alterarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 0,80 x 0,80 m.
- . Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.
- . Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público (vados) se señalan en el citado plano 008 "Red de Viales". Su situación es orientativa pudiendo modificarse, pero siempre teniendo en cuenta su repercusión en la ubicación del arbolado, sumideros y acometidas de servicios.
- . 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.

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 recomendable pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 0,80 m.

- . 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.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde del ámbito del río y Áreas de Juegos de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de la zona verde y de las áreas de juego de niños.
- . Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.
- . 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*".
- . La Zona Verde correspondiente al ámbito del río Errekaleor, que se prolonga en dirección Norte-Sur, deberá tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural y abundante arbolado irregularmente distribuido, que confiera un carácter de espacio natural.

3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Art. 16.- Común a todas las obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos 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 Junta de Compensación del Sector con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas 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 infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

Se tendrán en cuenta las exigencias del *“Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea)”*.

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 Art. 14 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

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.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes, que no vayan pavimentadas como garantía de su mejor conservación.

Art. 17.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.

- 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.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).
- 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 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.
- 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 mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.
- 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, vehículos de bomberos, 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.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

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

Art. 18.- 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.

Art.19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 250 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 (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición 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.

- 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, directamente conectados a la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Errekaleor.
- 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.

Art. 20.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales.

- 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, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde.
- Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al río Errekaleor, en evitación de su contaminación.

Art. 21.- 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.
- 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 todos los tubos de baja tensión y en su caso de alta tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

Art. 22.- 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.
- 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, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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.

- 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.

Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.

- En el caso de que la compañía Gasnalsa decida la realización de una canalización de gas hasta el núcleo de Mendiola, 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 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA).

Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

- La red de distribución del servicio telefónico deberá 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.

Art. 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego 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 manera adecuada.

Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

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

- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal sobre Zonas Verdes, aprobada definitivamente en diciembre de 2003.
- 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.
- 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 del 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.
- En el entorno del río Errekaleor, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.
- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto 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, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, 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, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

CAPITULO 4 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 27.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 40 de Mendiola, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 91 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

Para el desarrollo de los Proyectos de Edificación de cada una de las parcelas definidas en el presente Plan Parcial, no es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle de la misma. No obstante caso de redactar dicho instrumento deberá concretar no solo el desarrollo de la edificación en las plantas superiores sino también la solución conjunta de la planta de sótano con sus accesos y la urbanización interior de la manzana, todo ello al nivel propio de un Estudio de Detalle.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas como en cuanto a alturas máximas, superficies construídas en distintos usos, número máximo de viviendas y criterios indicados en las Ordenanzas Particulares de cada manzana.

Los Estudios de Detalle justificarán el cumplimiento de la Norma CPI-96 en su Apéndice 2, referido a la *"Accesibilidad y entorno de los Edificios"*, para la protección contra incendios.

CAPITULO 5 – CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público, de equipamiento público de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial, plano 006 "*Alineaciones, Rasantes y Acotado*", es vinculante.

Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

No se permiten parcelaciones en el presente Plan Parcial, en las parcelas de uso Residencial.

CAPITULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 30.- De carácter general

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

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la Ordenanza OR-7 del P.G.O.U. para las Parcelas RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5 y los criterios indicados en la Ordenanza OR-9, Grado 2 para las parcelas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6, RU-7, RU-8, RU-9, RU-10, RU-11, RU-12, RU-13, RU-14, RU-15 y RU-16.

CAPITULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 31.- Clasificación

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

- . Parcelas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Parcela de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo.
- . Parcelas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 32.- Ordenanzas relativas a las Parcelas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y a las zonas de Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende las vías rodadas y peatonales específicamente calificadas 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 discurran en subterráneo por esta zona.
 - 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 20 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.

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.

b) Zona Verde Pública:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 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., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

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.

Así mismo 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: Los señalados como tales en el P.G.O.U. al respecto y en concreto el aparcamiento público o privado.

No se permiten construcciones de carácter permanente.

c) 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.

d) 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 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.

Art. 33.- Ordenanzas relativas a la parcela de Equipamiento de Dominio Público y

Uso Colectivo.

A continuación se relacionan los usos permitidos o prohibidos y la regulación constructiva de los mismos, siempre con referencia al Plan General vigente.

a) Uso de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el artículo 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, y regulado en los artículos siguientes.

b) Uso de Equipamiento 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, excepto en lo referente a las alineaciones máximas señaladas en plano que se deberán respetar.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

c) Uso de Equipamiento Genérico (Social-Asistencial):

Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial y Cultural Asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 del citado documento, excepto en lo concerniente a las alineaciones máximas señaladas en plano, que se deberán respetar.

Art. 34.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Colectivo (R.C.)

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva (R.C.), que son cinco: R.C.-1, R.C.-2, R.C.-3, R.C.-4 y R.C.-5.

- Generalidades:

Son parcelas situadas al Oeste del sector, frente al ámbito del río Acata y al sur.

Su tipología edificatoria corresponde a pequeños bloques lineales, con parcela ajardinada privada, que tienen señalada un área máxima de movimiento de la edificación. Se trata de edificación aislada retranqueada en relación con todos los linderos de la parcela.

Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único por parcela, contemplando la urbanización y la planta de sótano.

- Las parcelas son unidades perfectamente definidas en plano, ajardinadas y conservadas por cuenta privada. Solo admiten un edificio residencial por parcela.

- Usos

- El uso predominante es el residencial colectivo, incluso en planta baja, en contacto con la zona verde privada de la parcela.
- La compatibilidad de usos será la indicada en la Ordenanza OR-7. (Artículo 6.07.08. de la Normativa del Plan General vigente).
- La característica del Uso Residencial Colectivo vendrá definida por el hecho de la apariencia física de un edificio único con un acceso común desde el exterior para todas las viviendas de cada parcela y garaje común en sótano.

- Planta de Sótano:

- Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.
- En todo caso tendrá funcionamiento unitario o común con accesos únicos.
- Podrá proyectarse un sótano común para las cinco parcelas R.C., o para agrupaciones de ellas, con accesos comunes.
- El sótano podrá ocupar toda la proyección de las plantas superiores e incluso superarla, pero sin rebasar en ningún caso el 40% de la superficie de la parcela ni el área de alineación máxima, con objeto de permitir la plantación de arbolado.
- Se permite únicamente la construcción de una sola planta de sótano debido a la existencia de nivel freático alto y la proximidad al río.

- Planta Baja:

- La edificación deberá respetar las alineaciones máximas señaladas en plano.
- Los usos y condiciones de edificación serán los señalados en el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz para la Ordenanza OR-7.

- Zona Libre de parcela:

- . La zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.
- . Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.
- . Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.
- . Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con un cierre cuyas características serán las definidas en la Ordenanza OR-9 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz

- Plantas Superiores:

- . Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa serán coincidentes en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando un máximo de B+1 alturas (6,30 m.) desde cara superior de forjado-suelo de planta baja hasta cornisa.
- . Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 m. como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

- . Se podrá destinar a uso residencial, trasteros, cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- . La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) del 50%.

- Aprovechamiento y Condiciones de edificación:

- . La superficie, frentes y otras dimensiones de la parcela están definidas en plano. No se admiten reparcelaciones.

- La ocupación máxima y retranqueos serán los definidos por el área de movimiento de la edificación, no pudiendo además ocuparse más del 40% de la parcela.
- La edificabilidad máxima total para cada parcela se establece en 624,00 m² construídos.
- Para lo no regulado expresamente en este Plan Parcial se aplicará la Ordenanza OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Art. 35.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Unifamiliar (R.U.).

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Unifamiliar (R.U.) que son dieciseis: RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6, RU-7, RU-8, RU-9, RU-10, RU-11, RU-12, RU-13, RU-14, RU-15 y RU-16.

- Generalidades:

- Son parcelas con frente al vial perimetral del sector que ocupan la parte Norte y Este del mismo.
- Su tipología edificatoria corresponde a vivienda unifamiliar aislada o pareada, compartida con la parcela colindante.
- Para su desarrollo edificatorio será necesaria la redacción del correspondiente proyecto técnico que contemple la urbanización de la parcela.
- En el caso de viviendas pareadas se deberá redactar un proyecto común con acuerdo expreso de los dos propietarios.
- Las parcelas son unidades que tienen definida su superficie, frentes, retranqueos y área de movimiento de la edificación, en plano.

- Usos

- El uso predominante es el residencial unifamiliar, en dos plantas y posible aprovechamiento bajocubierta (B + 1 + A).
- La compatibilidad de usos, con carácter general, será la indicada en la Ordenanza OR-9, Grado 2 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

- Planta de Sótano:

Se autoriza una planta de sótano destinada a aparcamiento, almacén, trastero u otros usos compatibles con el residencial.

La ocupación en sótano deberá coincidir con la de las plantas altas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 2,60 m. y la máxima de 3,00 m.

La cota superior del forjador-suelo de dicha planta baja será de 1,00 m. como máximo con respecto a la cota de la acera en el punto medio del frente de cada parcela individual.

Además del uso residencial de vivienda unifamiliar se admiten los accesos rodados o peatonales a la planta de sótano y los usos complementarios del residencial señalados en la OR-9 del P.G.Ó.U.

Los cierres de parcela con respecto a viales o zona pública serán igualmente los señalados en OR-9 del P.G.O.U.

Las alineaciones de la edificación en esta planta deberán estar comprendidas dentro del área de movimiento de la edificación señalada en plano.

- Plantas Superiores:

El número de plantas será de B+1+A con altura máxima de cornisa de 6,50 m. sobre la parte superior del forjado de planta baja. Sobre esa altura solo se permiten los aprovechamientos bajocubierta de pendiente máxima 35° y de forma que las soluciones de iluminación (buhardillas) no supongan desarrollos mayores al 60% de longitud de cada fachada.

Los vuelos, que serán libres, no podrán sobrepasar el área de movimiento de la edificación.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a uso residencial, trastero o a alojar instalaciones.

La cubierta tendrá una envolvente máxima conformada por un plano de pendiente máxima del 50%, a partir de la línea de fachada.

- Aprovechamiento y Condiciones de edificación

La superficie, frentes y otras dimensiones de la parcela están definidas en plano. No se admiten reparcelaciones.

La ocupación máxima y retranqueos serán los definidos por el área de movimiento de la edificación, no pudiendo además ocuparse más del 30% sobre parcela neta, ni sobrepasar el retranqueo de 4,00 m. la edificabilidad máxima total para cada parcela se establece en 246 m² construídos.

Para lo no regulado expresamente en este Plan Parcial se aplicará la Ordenanza OR-9, Grado 2 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Art. 36.- Condiciones estéticas de la edificación

Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la Llanada. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 70% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados, permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 30% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.

No se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que éstos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

El vuelo máximo del alero será de 1,50 ml respecto de la alineación oficial. En el caso de estar a una altura inferior a los 4 ml deberá retranquearse un mínimo de 0,30 ml respecto del bordillo de acera si existiera, pudiendo en cualquier caso sacar un alero de 0,20 ml.

En cuanto al tamaño, proporción y composición de los huecos en las distintas fachadas no se establecen más limitaciones que las derivadas del buen criterio del proyectista, de la orientación y del comportamiento térmico y bioclimático adecuado.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la Llanada, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

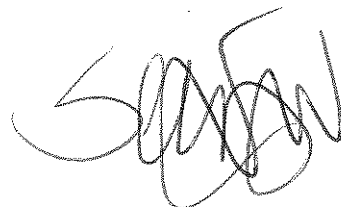
Los rótulos publicitarios quedarán regulados en forma idéntica a lo establecido en la Ordenanza OR-7.

Los cierres de parcela tendrán una altura máxima de 1,85 m, opacos hasta 0,70 m. y el resto traslúcidos, de madera, verja metálica, seto vegetal, etc. En los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 m.

VITORIA-GASTEIZ, SEPTIEMBRE DE 2004



JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN



SERGIO GARCIA LEGIDO

