

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” (VITORIA-GASTEIZ)

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector 4, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

2. **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 4, existen tres calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía de borde Oeste.
- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una franja situada en márgenes del río Ali, y que se extiende al Sur en borde del trazado ferroviario
- . Suelo Urbanizable Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

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

- . Zona Residencial Unifamiliar Libre
- . Zona Residencial Colectiva Libre
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública VPO
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública Régimen Tasado
- . Zona de Equipamiento Genérico
- . Espacios Libres y Zonas Verdes.
- . Alojamientos Dotacionales
- . Red viaria

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 importantes.

3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1.- GENERALIDADES

Art. 3.- 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 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).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con antiguos sectores próximos, de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio "*Expansión Este y Oeste del 21.01.2000 y de la 2ª Adenda al mismo del 01.08.20008*", así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda y que se incluyen en las conclusiones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del P.G.O.U. en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 aprobada en Abril de 2.011

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Art. 194 a 198); 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. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector 4 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 4 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. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de las actuaciones de tipo medio-ambiental

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, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En la ordenación del sector se tendrá en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que proviene de la zona de Mercedes cruza el ámbito en sentido este oeste y continúa por el sector S1.

Objetivo fundamental será la integración con la trama menuda de Ali potenciando la conexión y continuando los recorridos del tejido existente.

Se dotara de continuidad mediante el tratamiento apropiado al itinerario peatonal del borde de la línea férrea, dejando abierta la posibilidad de su conexión en determinados tramos con el itinerario paralelo al Sur de las vías.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el estudio de inundabilidad del entorno del río Ali, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y formarán parte de las Ordenanzas los Criterios de Uso de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1 a estas Ordenanzas.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Alí:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del *“mejillón cebra”*
- la afección a la vegetación de ribera del río Ali, deberá reducirse al mínimo imprescindible. Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Ali, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Mediterráneas de URA.

Será obligatorio respetar la limitación en altura de edificación derivada del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda (R.D. 377/2011 del 11 de Marzo)

Además se tendrá en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados por el Mapa de Zonificación Acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R.D. 1367/2007.

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.

1.2.-Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- Contaminación lumínica

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, con el fin de:

3.1.-Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades

3.2.-Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

3.3.-Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

4.- Fomento de la movilidad sostenible

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía y autobús– con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40% del total anual (medio en pasajeros-kilómetro).

4.1.-Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.

4.2.-Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- Eficacia energética

Se impulsarán sistemas de calefacción más eficientes, así como la elaboración de planes de autonomía y eficiencia energética que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de las administraciones públicas.

6.- Suelo y permeabilidad

6.1.-Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

6.2.-Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

Art. 6.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el Art. 194 de la Ley 2/2006, 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 Art. 2.04.01 y 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Incluirá además, el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con la normativa vigente

3.2.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 7.- 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 en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- . Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- . 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 (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 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 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, 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 10 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.

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

- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 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.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

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 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 gran parque interior situado en el centro del Sector, 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 (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica de la Avenida de Los Huetos y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado.

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semioculta por vegetación (salvo que para entonces exista el desvío de la citada infraestructura)

Se recomienda conformar a base de vegetación de distinto desarrollo, una barrera de protección acústica a lo largo de la banda verde junto al trazado del ferrocarril, adoptándose además las recomendaciones incluidas en el EsECIA de la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011

3.3.- **CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Art. 8.- 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, salvo en lo referente a los pasos elevados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

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 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 (Calificación Pormenorizada y Alineaciones y Rasantes), red viaria y esquema de redes de infraestructuras 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 Art. 6 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. 9.- 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).
- 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 15 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. 10.- 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 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 (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.

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

- Se colocarán hidrantes para incendios (según Código Técnico de la Edificación), 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 Ali.
- Se deberán incluir en el Proyecto, los empalmes y conexiones con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y del proyecto 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 aconsejaren.
- 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 Ali que discurre por la zona verde del Sector 4. También se deberá considerar el aprovechamiento de pluviales para riego de Zonas Verdes

Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al río Ali, para evitar su contaminación.

- La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los Sectores colindantes.

Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (ITC/BT01 a BT51) 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.

Se cuidará su debida integración estética, bien en plantas bajas de edificaciones, bien con el tratamiento arquitectónico adecuado en cada caso.

- 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.

Art. 13.- 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.

- Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo similar al de las áreas colindantes o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, 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.

Art. 14.- 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 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 (NATURGAS).

Art. 15.- 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. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños (interiores a las zonas de calificación de Espacios Libres y Zonas Verdes)

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

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha redactado la **Ordenanza de Creación de Zonas Verdes** que será de aplicación en el presente Plan Parcial, y que en su Título 3 define las Normas Básicas preceptivas.

4. **REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Art. 18.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 4, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.

Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

En el ámbito del Sector nº 4, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el nº de plantas (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial, salvo en aquellas en que se indica B+8 o B+9 que tendrán carácter de altura máxima, por respetar la servidumbre aeronáutica.
- alturas de edificación (3,10 m por cada planta de variación) respecto a la solución tipo del Plan Parcial. - el fondo edificable – libre
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Además deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz aprobado por Orden del Ministerio de Fomento (R.D. 377/11-03-2011) Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*”, y que en el área del Sector 4 corresponde en su mayor parte a la rasante 553,00
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos en sótano.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-1, M-10A, M-11, M-12 Y AD) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

Relación preferente entre bloques	Longitud fachadas opuestas (m)	Separación mínima entre bloques (m)
E-W	hasta 30 m	0,75 h
	mayor de 30 m	0,85 h
N-S	hasta 30 m	0,90 h
	mayor de 30 m	1,00 h

(siendo "h" la altura hasta suelo de planta 1ª del bloque más alto en E-W y del situado al Sur en la relación N-S)

- Para la Parcela M-3 se permiten alternativas, caso de reducir las alturas a B+8 plantas (según se indica en el Art. 25. f)

5. **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

Art. 19.- 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.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Como el Art. 18 establece las condiciones de la ordenación "tipo", propuesta por el Plan Parcial, pueden modificarse a través de Estudios de Detalle, con el fin de garantizar una mejor adaptación a la demanda social de cada momento.

Art. 20.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

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

- La **parcela mínima** en bloques de viviendas colectivas se fija en 200 m² de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público, en áreas con ordenanza de referencia OR.4. En áreas con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 las condiciones de parcelación serán las indicadas en los Art. 6.05.03; 6.07.03 y 6.09.03 Grado 1 respectivamente, de la Normativa del Plan General vigente.
- El sótano de aparcamientos de cada parcela 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 o Reparcelación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria. Únicamente se admite división en dos independientes en la Parcelas M-3 y en cuatro independientes en la Parcela M-6 y las resultantes de parcelaciones.
- Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, salvo en la Parcelas M-6 en que se permite su adaptación a las condiciones concretas de la vía pública.

Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

6. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

Art. 21.- 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:

- Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5 (Parcelas M-10A y M-10B), OR-7 (U-1; M-11 y M-12) o OR-9 Grado 1 (Parcela U-1), será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.
- Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la Ordenanza OR-4 Grado 1º la que regule la compatibilidad de usos.

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.

El “Cuadro General de Parcelas”, incluido en la Memoria y en el Plano correspondiente, recoge la propuesta “tipo”, en cuanto a condiciones de la edificación.

Como el Art. 18 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.

Será recomendable el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 25.a)

Las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito del Sector no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas

7. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

Art. 22.- Clasificación

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

- Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado o público y con predominante uso residencial.
- Zona edificable de Uso y Dominio Público.

Art. 23.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal y a la zona de espacios libres y zonas verdes públicas.

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 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,...) 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 4 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.

b) Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El uso como áreas de juego de niños se incluye en esta zona, aconsejándose una superficie destinada a este uso específico de un 15% aproximadamente.

Los únicos otros 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 discurren 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, etc.)

Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

Art. 24.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

Afecta a las parcelas con calificación pormenorizada de Equipamiento Público. EM1; EM-2; EM-3 y EM-4.

Se corresponde con el uso pormenorizado de Equipamiento Genérico definido en el Art. 5.03.24-11 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Las Parcelas EM-2 y EM-4 deberán retranquear la edificación un mínimo de 15 m respecto del cauce del río Ali (según normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyos del País Vasco). Además, la EM-2 tiene una servidumbre por colectores soterrados de saneamiento existentes, paralelos al río (ver Plano nº 9 del Plan Parcial sobre Otros Condicionantes de la Edificación)

Usos Autorizados y compatibles: Todos los Usos Pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del Art. 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de Junio. Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios que no superen los 50 m² de superficie.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de uso y dominio privado o público y con uso predominante Residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva y Unifamiliar.

25.a) De aplicación a todas las parcelas de uso predominante residencial

- Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.
- Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el Terciario-Comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como edificabilidad.
- Se deberá tener en cuenta la necesidad de permitir la aproximación de los vehículos de bomberos a los edificios, de acuerdo con las condiciones indicadas en el Apartado 1.1 del Documento DB.SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

- Planta de Sótano:

- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en Parcelas M-3 y M-6 en que se permite su subdivisión en dos partes y en cuatro partes respectivamente. Además en las Parcelas M-10A y M-10B; M11 y M-12 se permite independización en función de la parcelación

- Planta Baja: (salvo en las parcelas con Ordenanzas de referencia OR-5 o OR-7 y OR-9)

- Se alinearán de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.
- Se destinará a los usos siguientes:
 - Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.
 - Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.
 - Accesos al aparcamiento en sótano
 - Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
 - Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)

- Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público
- Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública colindante.

- Plantas Superiores:

- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas, salvo en la Parcela M-6 que podrá adaptarse a la pendiente de la vía pública.
- La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 18.
- En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.
- Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.

- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, M32, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico

Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C.T.E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*” los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 4.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas:

En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

En el diseño interior de los edificios puede ayudar a paliar la molestia ocasionada por el ruido, la ubicación de habitaciones de menor sensibilidad acústica, como cuartos de baño, cocinas, en las fachadas más expuestas al ruido.

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

- El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+8 y B+9. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios, limitando su altura al mínimo con el fin de no afectar a la servidumbre aeronáutica.
- Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque, pudiendo optarse en bloques de alturas B+4+e hasta B+7+e por retranquear la planta de entrecubierta perimetralmente un mínimo de 3 m (solo puede interrumpirse por los núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m cada uno) con una altura total máxima de 2,60 m y con cubierta plana

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libre o de protección pública), será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas” del presente Plan Parcial. A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 18 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones interiores; etc.

Dado el diferente tratamiento edificatorio y volumétrico de cada una de ellas, se especifica su regulación de la siguiente manera:

25.b) Parcelas de tipología unifamiliar

Se refiere a la Parcela U-1

- Puede optarse por hacer hasta un máximo de 3 viviendas, pero adosadas o integradas en un único volumen, retranqueado de linderos. La parcela es indivisible.
- La ordenanza de referencia es la OR-7 (compatible con la OR-9) del Plan General vigente.
- Los retranqueos mínimos respecto de alineaciones de parcela serán de 5 m hacia viario y de 3 m en resto de linderos.
- La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 25% en planta de sótano y del 20% en plantas sobre rasante. El resto de parcela deberá mayoritariamente ajardinarse.
- La altura máxima de edificación será B+1+e (7,50 m)
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas, etc, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto para la OR-7 (y en su caso para la OR-9) en el Plan General vigente.

25.c) Parcelas colectivas con edificación de baja altura (B+1+e), retranqueadas de linderos y con parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las Parcelas M-11 y M-12

- La Ordenanza de referencia es la OR-7 del Plan General vigente.
- Las parcelas reflejadas en el Plan Parcial pueden subdividirse de acuerdo con los criterios de la Ordenanza OR-7 de referencia, que será además la que regule todo lo no especificado en estas Ordenanzas del Plan Parcial.
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas; etc, se indican en el Cuadro General de Parcelas.

- La altura máxima de edificación será B+1+e (7,50 m), no pudiendo aumentarse en hipotético Estudio de Detalle
- La ocupación máxima de suelo será del 25% en subsuelo y en plantas sobre rasante.
- La longitud máxima de las edificaciones podrá alcanzar 50 m

25.d) Parcelas colectivas con edificación de altura moderada (B+3+Ático), retranqueadas de linderos y con parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las Parcelas M-10A y M-10B

- La ordenanza de referencia es la O-5 del Plan General vigente, que será la que regule todo lo no especificado en estas ordenanzas del Plan Parcial. La altura máxima de edificación B+3+A° en la Parcela M-10A no podrá aumentarse en hipotético Estudio de Detalle.
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas; etc, se indican en el Cuadro General de Parcelas.
- El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 50% en sótano y del 40% sobre rasante.
- La separación mínima entre cuerpos construidos en la misma parcela será de 6 m.

25.e) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques lineales paralelos, perpendiculares al viario principal, y enlazados con un cuerpo en planta baja, dejando la parte central de la parcela mayoritariamente liberada en planta baja.

Se refiere a las Parcelas M-7A / M-7B / M-8 y M-9

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de “*Ordenación de la Edificación*”
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos en la Parcela M-7B, y del 80% de su superficie en las Parcelas M-7A; M-8 y M-9. El 20% no ocupado se agrupará por el centro de la manzana y se tratará ajardinado y con arbolado.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- El cuerpo de mayor altura (B+8) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada,
- Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+4 o B+7) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Únicamente podrán alcanzar la alineación de fachada los núcleos de escaleras y en dimensión máxima de 3,50 m cada uno.

- En fachada al viario principal se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura. Su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas (rasante 553,00 en su mayor parte, pero superior en Parcelas M-1 y M-2).
- La ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 1º del Plan General.

25.f) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques-torre con predominante dimensión vertical

Se refiere a las Parcelas M-1 / M-2 / M-3 y M-4 situadas a lo largo de la alineación Sur de la calle Océano Pacifico.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el Plano de "Ordenación de la Edificación", en referencia a los vértices o esquinas de las parcelas.
- Las dimensiones máximas en planta de los bloques en altura se desarrollan dentro de la envolvente de 21,00 m en alineación a viario, por 20,00 m de fondo. Sin embargo, a través de un Estudio de Detalle en la Parcela M-3 se permite ampliar la envolvente de la edificación en altura a un cuadrado de 22 x 22 m, si se reduce su altura a B+8 plantas

En estas parcelas se propone además un cuerpo en planta baja, apoyado en alineación viaria con un fondo máximo de 20,00 m (en cualquier caso paralelo a alineación de fachada)

- Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas (rasante 553,00 en su mayor parte, pero superior en Parcelas M-1 y M-2)
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 2º del Plan General.
- Estas parcelas son las más cercanas a la actual línea del ferrocarril. Es por ello por lo que se deberá cuidar esmeradamente tanto el tratamiento acústico de sus fachadas, como incluso la adopción de criterios generales de diseño arquitectónico que favorezcan el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-HR)

25.g) Parcelas Residenciales Colectivas en bloques lineales

Se refiere a las Parcelas M-5 y M-6, situadas al Oeste del Sector 4.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales paralelos y perpendiculares al viario principal (en la M-5) y a bloque lineal en alineación viaria (en la M-6). Puede modificarse a través de Estudio de Detalle (Art. 18)

Su edificabilidad tanto sobre, como bajo rasante; los usos; número máximo de viviendas; alturas edificables en la ordenación “*tipo*” etc, se indican en el Cuatro General de Parcelas.

- 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 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

- Planta de Sótano:

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos en la Parcela M-5, pudiendo subdividirse hasta un máximo de 4 partes la M-6.

Podrá ocuparse la superficie de la totalidad de la parcela, incluso se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

La edificación se alineará de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

Su altura libre mínima será de 3,50 m. (En la parcela M6 se podrá reducir a 3,20 m cuando no exista uso terciario) y la máxima la determinada por las pendientes de las rasantes de los viales.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta será libre, pero paralelo a la alineación de fachada o espacio público.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas, en la Manzana M-5, pudiendo adaptarse con quiebros o escalonamientos en la M-6 dada la diferencia de rasantes entre alineaciones viarias Este y Oeste.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9, sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrán destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana. También puede hacerse con cubierta plana, retranqueando 3 m la planta de entrecubiertas en todo el perímetro (salvo núcleos de escaleras en un máximo de 3,50 m) y con una altura total de 2,60 m sobre la altura máxima edificable

- Edificabilidad:

El edificabilidad máxima de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su régimen, será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” del presente Plan Parcial.

Artículo 26.- Ordenanzas relativas a Zona Edificable de Uso y Dominio Público

Afecta a la zona con calificación pormenorizada de Alojamientos Dotacionales, de propiedad pública, como cesión obligatoria y gratuita.

Su uso se corresponde con lo indicado en los Arts. 17 y 81 de la Ley 2/2006; para edificación tanto de alojamiento con carácter transitorio, como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados. Se regulan además por la disposición adicional Novena del Texto Legal antes citado.

Sus condiciones de edificación corresponden a las establecidas en la Ordenanza OR-5 del Plan General vigente. En cualquier caso, su altura máxima edificable de B+3+Aº es inalterable.

Su edificabilidad sobre rasante se establece en 1.638 m²c y bajo rasante un máximo de 1.048 m²c entre dos sótanos, limitándose la ocupación de parcela por la edificación a un 40% de su superficie.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)