

# 7ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 5 “ALDAIA” – ZABALGANA VITORIA- GASTEIZ

FEBRERO 2009

Pedro Apaolaza / José Felipe Sáez de Gordoá / Juan Carlos Sáez de Gordoá: arquitectos

  
e s t u d i o  
pedro de asua, 69 exterior 1º  
01008 vitoria - gasteiz  
e - mail: estudio@sgaestudio.com  
Tfno. 945 214 603 - Fax 945 248 316

# 7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR 5 – ALDAIA ZABALGANA - VITORIA-GASTEIZ

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES

- 1.1. OBJETO DEL EXPEDIENTE
- 1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3. REDACTORES DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.5. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL
- 1.6. DISPOSICIONES LEGALES
- 1.7. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y AMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA
- 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

### 2.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 3.2. SOLUCIÓN ADOPTADA

### 4.- ORDENACIÓN: estado actual

- 4.7. CUADRO GENERAL DE PARCELAS

### 5.- ORDENACIÓN: estado reformado

- 4.7. CUADRO GENERAL DE PARCELAS

### 6.- DOCUMENTACIÓN APORTADA Y FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

**7.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION: estado actual**

10.1. PLAN DE ETAPAS

10.2. PLAZOS DE EJECUCION

**8.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION: estado reformado**

10.1. PLAN DE ETAPAS

10.2. PLAZOS DE EJECUCION

## **NORMATIVA URBANISTICA: estado actual**

### **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- Contenido

### **2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada

### **3.- CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.1.- Generalidades**

Art. 3.- Definición

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 1 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad

Art. 6.- Documentación

#### **3.2.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización**

Art. 7.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

#### **3.3.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización**

Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización

Art. 9.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada Peatonal

Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público

Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales

Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica

Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público

Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y de Telecomunicaciones

Art. 17.- Condiciones Técnicas de Proyecto de Recogida Neumática Selectiva de Basuras

Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños

Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

- 4.- **REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**  
Art. 20.- Definición
- 5.- **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**  
Art. 21.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial  
Art. 22.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial
- 6.- **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**  
Art. 23.- De carácter general
- 7.- **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**  
Art. 24.- Clasificación  
Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público  
Art. 26.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido  
Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con Uso Predominante Residencial  
    Art.27.1.- Zonas Edificables con Uso Predominante Residencial Colectivo.  
        Art.27.1.1- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07;  
                RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19;  
                RC-20; RC-21; RC-22; RC-23  
        Art.27.1.2- Manzanas RC-11 y RC-12  
        Art.27.1.3- Parcela RC-13  
        Art.27.2.- Parcelas con uso predominante Residencial Unifamiliar  
Art. 28.- Ordenanzas relativas a las parcelas de Uso Terciario-Comercial

## **NORMATIVA URBANÍSTICA: estado reformado**

- 1.- **DISPOSICIONES GENERALES**  
Art. 1.- Contenido
- 2.- **CALIFICACIÓN DEL SUELO**  
Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada
- 3.- **CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**  
3.1.- Generalidades  
    Art. 3.- Definición  
    Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 5 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad  
    Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad  
    Art. 6.- Documentación
- 3.2.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización  
    Art. 7.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización
- 3.3.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización  
    Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización

- Art. 9.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada Peatonal
- Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público
- Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios
- Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales
- Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica
- Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público
- Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural
- Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y de Telecomunicaciones
- Art. 17.- Condiciones Técnicas de Proyecto de Recogida Neumática Selectiva de Basuras
- Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños
- Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

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

Art. 20.- Definición

#### 5.- **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

Art. 21.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

Art. 22.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

#### 6.- **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

Art. 23.- De carácter general

#### 7.- **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

Art. 24.- Clasificación

Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con Uso Predominante Residencial

Art.27.1.- Zonas Edificables con Uso Predominante Residencial Colectivo.

Art.27.1.1- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07;

RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19;

RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

Art.27.1.2- Manzanas RC-11 y RC-12

Art.27.1.3- Parcela RC-13

Art.27.2.- Parcelas con uso predominante Residencial Unifamiliar

Art. 28.- Ordenanzas relativas a las parcelas de Uso Terciario-Comercial

## 1.- ANTECEDENTES

### 1.1. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto de la presente “**7ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 5 - Aldaia, en Zabalzana de Vitoria-Gasteiz**”, es posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar en el ámbito del Sector 5, a cambio de disminuir la superficie de las mismas, de forma que se mantenga la edificabilidad máxima permitida.

Además es preciso reducir el aprovechamiento terciario en 2.600 m<sup>2</sup>c, de la parcela T01 para trasladarlos al Sector nº 13.

### 1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual del Plan Parcial se redacta por encargo de:

La Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Ensanche XXI; D. Francisco Javier Sáenz de Valluerca Ortiz de Zárate, con DNI.16.225.282 R; y D. Carlos Fernandez de Nograro Ocharan, con DNI.16.240.813 F en representación de la Asociación de Propietarios de Zabalzana con N.I.F. G-01252519 y la Asociación de Propietarios de Salburua con N.I.F. G-01273663 respectivamente y domicilio en la calle Postas, 18-1º Dto 1, 01001, VITORIA-GASTEIZ (Tfno. 945-151852).

### 1.3. REDACTORES DE LA MODIFICACIÓN

La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, corre a cargo de los siguientes Arquitectos:

- José Felipe Sáez de Gordoia, colegiado nº 318 del C.O.A.V.N.
- Juan Carlos Sáez de Gordoia, colegiado nº 479 del C.O.A.V.N.
- Pedro Apaolaza, colegiado nº 1.365 del C.O.A.V.N.

todos ellos agrupados en la Sociedad de Arquitectos S.G.A. Estudio SL, registrada con el nº 950047 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro; con sede en calle Pedro de Asúa 69-ext.-1º, 01008 de VITORIA-GASTEIZ; C.I.F. B-01141563 - tfno 945-214603 - fax 945-248316 - E-mail estudio@sgaestudio.com

### 1.4. PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 5 - “Aldaia” de Zabalzana (Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 22 de Mayo de 2003 y publicado en el B.O.T.H.A. el 6 de Junio de 2003.

#### 1ª MODIFICACIÓN

Con fecha 23 de Diciembre de 2004 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 19 de Enero de 2005. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 “Aldaia”, corre a cargo de la Comisión de Propietarios de Zabalzana. El objeto de la presente Modificación Puntual es la una

densificación del Sector nº 5 incrementando el número de viviendas de protección pública, lo que supone revisar totalmente la ordenación; ajustar las reservas dotacionales; etc...Además se aprovecha para modificar la tipología de las viviendas unifamiliares, de acuerdo con los criterios manifestados por los Propietarios de citadas parcelas.

## 2ª MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de Mayo de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 21 de Junio de 2006. La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Aldaia" es a iniciativa de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la presente Modificación Puntual es:

Modificación de la parcela existente calificada pormenorizadamente como E.E 03, sustituyéndola por las parcelas S.G.E.C. 02 y E.D. 01, con el fin de posibilitar la ubicación de un futuro centro cívico sobre dichas parcelas.

A tal efecto han sido modificadas en posición y/o superficie las parcelas E.E 02, E.E. 03, S.G.E.C. 02, E.D. 01, E.D. 03, Z.V.04, Z.V.08 y Z.V.09.

Posibilitar la inserción de una balsa de laminación (estanque para tormentas) en S.G.Z.V. 02, al norte del sector.

Esta modificación implica el aumento de la superficie total del Sistema General de Zonas Verdes en 365m<sup>2</sup>, y la disminución de la superficie total de Equipamiento Educativo en 365m<sup>2</sup>, garantizando el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Modificación del aprovechamiento de la parcela T.01, incrementándose en 5.450m<sup>2</sup>, con el fin de absorber la superficie comercial excedente del Sector nº 3.

A tal efecto han sido modificados los parámetros y ordenanzas de edificación y usos de dicha parcela.

Se introduce la condición de estanqueidad para los sótanos de las parcelas edificables, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

## 3ª MODIFICACIÓN

Con fecha 28 de Julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de Agosto de 2006. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Aldaia", corre a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación del artículo 23 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtúe uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006, a que se ha hecho referencia con antelación, a saber la promoción de viviendas más espaciales y mejor dotadas de elementos comunes.

## 4ª MODIFICACIÓN

Con fecha 29 de Junio de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 27 de Agosto de 2007. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Aldaia", corre a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la presente Modificación Puntual es:

Corrección de alineaciones edificatorias en plantas bajas y superiores de las parcelas residenciales colectivas.



Ajuste del vuelo máximo en plantas superiores de las parcelas residenciales colectivas.  
 Modificación del fondo máximo en plantas superiores de las parcelas residenciales colectivas.  
 Se elimina la coincidencia de rasantes de cornisa en las parcelas RC-11 y RC-12.  
 Incluir en las Ordenanzas el acceso rodado a los aparcamientos de las parcelas residenciales colectivas desde el viario público de menor anchura.  
 Concretar el número de plantas máximo en las parcelas RC-01, RC-04, RC-06, RC-07, RC-08 y RC-17.  
 Repartir la edificabilidad (residencial y terciario) entre las parcelas RC-06 y RC-08, como resultado de solución arquitectónica conjunta.

#### 5ª MODIFICACIÓN

Con fecha 25 de Enero de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 15 de Febrero de 2008. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Aldaia", corre a cargo de "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A." (VISESA). El objeto de la presente Modificación Puntual es la adecuación de las Ordenanzas y del "Cuadro General de Parcelas Residenciales", a las propuestas ganadoras de los concursos convocados por VISESA sobre las parcelas RC-01, RC-06, RC-08 y RC-17 del Sector 5, "Aldaia".

#### 6ª MODIFICACIÓN

Con fecha 18 de Julio de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 8 de Agosto de 2008. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Aldaia", corre a cargo de "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A." (VISESA). El objeto de la presente Modificación Puntual es la adecuación del "Cuadro General de Parcelas Residenciales" a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA sobre la parcela RC-08 del Sector 5 "Aldaia", y en concreto a la posibilidad de poder desarrollar sobre dicha parcela un total de 161 viviendas sociales, respetando el techo de edificabilidad residencial de 13.092,00 m<sup>2</sup>.

### 1.5. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la Modificación coincide con el ámbito del Sector 5 "Aldaia" de Zabalgana, Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector, 6ª Modificación, aprobada definitivamente el 18 de Julio de 2008.

### 1.6. DISPOSICIONES LEGALES

Afectan a la presente Modificación la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, la Ley 2/2008, de 20 de Junio del Gobierno de España y el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

### 1.7. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y AMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco ha recogido el criterio doctrinal y la práctica administrativa de distinguir **dos niveles en la ordenación urbanística**:

#### 1.- Estructural, (art. 53).

Reservada a los Planes de ordenación Estructural como Planes Generales; Planes de Compatibilización del Plan General y Planes de Sectorización.

**2.- Pormenorizada, (art. 56).** Fundamentalmente Planes Parciales y Planes Especiales, aunque los Planes Generales pueden incorporarla.

En el mismo sentido, ha dotado de flexibilidad a los documentos de planeamiento general, al descongelar parcialmente su rango o posibilitar su modificación por documentos de planeamiento de desarrollo (tales como planes parciales y planes especiales de ordenación urbana y en menor medida estudios de detalle) en aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada, (Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, segundo párrafo).

Estos dos principios se pueden expresar esquemáticamente de la siguiente manera:

Nivel de ordenación	Planeamiento competente	
Estructural	General	
Pormenorizada	General	Desarrollo

En consecuencia, tras la entrada en vigor de esta ley, **es posible modificar una determinación de ordenación pormenorizada** establecida en un planeamiento general **mediante un instrumento de ordenación pormenorizada**.

Entre los contenidos principales de ambos niveles de ordenación, a efectos de este análisis, se deben señalar los siguientes:

Nivel de ordenación	Contenido
Estructural	- Edificabilidad urbanística, uso característico y compatibles
Pormenorizada	- Edificabilidades físicas pormenorizadas - Parcelación urbanística - Elementos de la construcción.

Asimismo, esta ley ha asumido la decisión de cambiar el sistema de referencia de buena parte de los parámetros urbanísticos y estándares tradicionales en el sistema urbanístico, **abandonando la referencia al número de viviendas** en beneficio de la edificabilidad. (Y así sucede, por ejemplo, en cuanto al establecimiento de densidades máximas, viviendas protegidas, etc...).

La confluencia de estas decisiones supone que sobre un ámbito previamente definido por el planeamiento general y al que el mismo le ha otorgado un determinado aprovechamiento edificatorio y establecido una tipología y un número de viviendas máximo, el Ayuntamiento puede decidir modificar estas dos últimas determinaciones mediante la redacción, tramitación y aprobación definitiva de un documento de ordenación pormenorizada, en orden a la ejecución de un producto inmobiliario distinto.

La flexibilidad introducida en esta materia por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco facilita la adopción en un momento más próximo a la gestión de los terrenos y en consecuencia a la realidad del mercado, de la **solución de diseño urbano más acorde** con las necesidades de la sociedad.

Tal como se refleja en la 2ª Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, firmada por los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana, y una vez transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, "se ha apreciado la **necesidad de introducir modificaciones** en relación con la **superficie media** de las viviendas, así como la necesidad de **elegir la débil densidad bruta**".

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco, en base a los fundamentos jurídicos expuestos, proporciona el **ámbito legal** para conseguir, mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial, permitir el aumento del número de viviendas siempre que se mantenga la edificabilidad señalada por el Plan General.

## 1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

Con el transcurso del tiempo, se ha puesto en evidencia, cada vez con mayor fuerza, la inadecuación del tamaño de las viviendas que se construyen y las demandadas por la sociedad.

En los Sectores de Salburua y Zabalgana, según establecen el Plan General y los Planes Parciales que lo desarrollan, las viviendas tienen superficies construidas de 105 m<sup>2</sup> y 115 m<sup>2</sup>, según respondan respectivamente a régimen de Protección Oficial o Libre. Dado el porcentaje de cada una de las modalidades y considerando además las unifamiliares (de 150 m<sup>2</sup>.c), el tamaño de la vivienda media en las expansiones Este y Oeste de la Ciudad viene a ser superior a los 110 m<sup>2</sup>, a pesar de haberse reducido algo, como resultado de modificaciones promovidas por el Ayuntamiento en los últimos años. Por otro lado, el tamaño de la familia media en el país Vasco, fruto de cambios sociales de carácter general, viene reduciéndose de manera importante los últimos años. Según datos del Gobierno Vasco, la familia media en 2.001, era de 2,78 miembros con tendencia decreciente. Según datos del Padrón Municipal, la media de habitantes por vivienda, en todo el término municipal a 1 de Enero de 2.008, era de 2,327 personas. Resulta en consecuencia evidente que debe permitirse que se reduzca el tamaño medio de la vivienda, máxime teniendo en cuenta el elevado número de las construidas en estos últimos años de crecimiento acelerado, con las dimensiones antes indicadas, y considerando circunstancias relativas a la coyuntura económica que no hacen sino corroborar la necesidad de ajustar la superficie de la vivienda media a la demanda y a las posibilidades de las familias.

Esto supondrá una ralentización en la ocupación abusiva de suelo, para acoger el mismo número de viviendas, asumiendo criterios más adaptados al pretendido desarrollo sostenible.

Ha sido providencial la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que introduce nuevos criterios en cuanto a los parámetros limitativos en Suelo Urbanizable, centrándose en la edificabilidad o aprovechamiento y dejando más libertad en el número de viviendas.

Consciente de ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ha aprobado por unanimidad con fecha 1 de Agosto pasado, la **“2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana”**, tras su consenso con los representantes de las Asociaciones de Propietarios Particulares de las parcelas del ámbito; que recoge la voluntad comúnmente compartida de reducir el tamaño de la vivienda media, lo que permitirá edificar mayor número de ellas (satisfaciendo más necesidades), con la misma edificabilidad.

Del apartado anterior de ANTECEDENTES, se deduce razonablemente la necesidad de adecuar el tamaño de las viviendas a construir en los Sectores de expansión de la Ciudad, a las circunstancias de la demanda real, en cuanto al tamaño de las mismas y en cuanto a su coste.

Y todo ello, con un cierto carácter de urgencia, porque el desajuste o desequilibrio entre la demanda y la oferta es cada vez más grave.

Es también de considerar lo que supone en cuanto a menor ocupación de suelo para satisfacer las necesidades de alojamiento de un mayor número de familias.

Control del consumo de un bien limitado, no renovable como es el suelo y de unos costes de urbanización y mantenimiento desorbitados, en aras de un desarrollo racional que no cercene posibilidades futuras.

La oportunidad parece clara al darse las circunstancias sociales antes expuestas, y con la promulgación de la Ley 2/2006 y sus nuevos criterios más acordes con principios de sostenibilidad.

## 2.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El sector 5 está situado en la zona más al Oeste de la expansión de Zabalgana, debajo del pueblo de Ali, limitando al Norte con el ferrocarril, al Sur con el Sector 6, al Este con el Sector 2 y al Oeste con el suelo de uso industrial de Mercedes Benz.

La obra de urbanización de la primera fase fue adjudicada a la UTE formada por las empresas CORSAN-CORVIAN CONSTRUCCIÓN S.A. y FIRMES ALAVESES S.A. en Septiembre de 2004, habiéndose terminado. Las obras de segunda fase se adjudicaron a la constructora AZYSA en Noviembre de 2007 con un plazo de ejecución de 15 meses.

En cuanto a las obras de edificación, una parcela dispone de licencia de primera ocupación, se han iniciado las obras correspondientes a 14 parcelas residenciales colectivas y una parcela residencial unifamiliar RU02, una vez obtenidas las correspondientes licencias de obras, estando en gran parte de ellas las obras muy avanzadas.

Por otro lado se está tramitando la licencia de obras de 4 parcelas residenciales colectivas. El resto de las parcelas no han solicitado todavía la Licencia Municipal de obras.

El cuadro resumen del proceso de edificación en las manzanas de Uso Residencial es el siguiente:

Nº de manzanas	
Con Licencia de 1ª Ocupación (acabadas)	1C
Con Licencia de obra (en obras)	14C+1U
Con Licencia de obra (sin empezar)	---
Con Licencia en tramitación	4C
Sin solicitar Licencia de obra	4C+3U
<b>TOTAL</b>	<b>23C+4U</b>

En ninguna de las parcelas destinadas a Uso Terciario o Dotacional, se han iniciado los trámites de solicitud de Licencia de Obra.

## 3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

### 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente Modificación los criterios y objetivos generales del vigente Plan Parcial no sufren alteración alguna, manteniéndose la estructura general de los elementos compositivos y estructurantes que figuran en los planos de Calificación Pormenorizada.

En lo referente al cumplimiento del objetivo del presente expediente modificadorio "Posibilitar la ampliación del número de viviendas en cada manzana-parcela, mediante la reducción de la superficie media construida de las viviendas respecto a las previsiones vigentes, con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial asignado a cada parcela", el **criterio** que anima esta modificación es el de la mínima afección al actual Planeamiento que se traduce en los siguientes **objetivos**:

- Mantenimiento de las condiciones señaladas en la Calificación Pormenorizada del vigente Planeamiento.
- Nueva redacción de algunos parámetros urbanísticos recogida en las Ordenanzas reguladoras adaptadas a la nueva situación.

El contenido descrito en el presente punto, busca la facilidad y claridad del expediente modificado.

### 3.2. SOLUCION ADOPTADA

El Plan Parcial del Sector nº 5, hasta ahora vigente, de acuerdo con la Ficha de ámbito del Plan General, establece entre otras regulaciones:

- El número máximo de viviendas susceptibles de edificarse.
- La máxima ocupación de la parcela, en sótano.
- La máxima ocupación de la parcela en planta baja.
- El máximo número de plantas edificables

Todo ello partiendo de unas dimensiones medias construidas de vivienda de 105 m<sup>2</sup> en las de protección pública, 115 m<sup>2</sup> en las Colectivas Libres y 150 m<sup>2</sup> en las Unifamiliares.

La ordenación urbanística regulada en las ordenanzas viene a ser de bloque semi-impuesto, tanto en las edificaciones en altura como en las de tipo lineal, con fondos edificables mas o menos limitados.

Dando por correcta la alternativa “*tipo*” definida en el Plan Parcial vigente, la presente modificación, en función de los objetivos pretendidos, y de acuerdo con los criterios de la Ley 2/2006, liberaliza muchas de las limitaciones, abriendo la posibilidad de nuevas alternativas, con una flexibilidad que permita corregir los desequilibrios analizados en apartados anteriores de esta Memoria y adaptándose mejor a las actuales necesidades.

En consecuencia, manteniendo inalterable la ordenación urbanística general y los aprovechamientos, tanto Residencial como Terciarios y de Servicios Urbanos, posibilita que por medio de una figura tan sencilla como un Estudio de Detalle, referido como mínimo al ámbito de una parcela de las definidas por el Plan Parcial, se pueda:

- Incrementar la ocupación máxima de parcela por sótanos. Esto es consecuencia de tener que habilitar un mayor número de plazas de aparcamiento, a fin de posibilitar la dotación mínima señalada en el Plan General.
- Permitir una mayor ocupación de parcela por la edificación sobre rasante; liberar los fondos de edificación; e incrementar el número de alturas de edificación (máximo 2 plantas respecto a la solución “*tipo*” reflejada en el Plan Parcial), todo ello con el fin de adecuar el diseño de los bloques, a la superficie de la vivienda que se proyecte.
- Y siempre, sin perder la coherencia y la proporción volumétrica tanto de la propia edificación como en su relación con las construcciones próximas, lo que el Estudio de Detalle deberá garantizar.

Esta flexibilidad, en el caso de las manzanas o parcelas Residenciales Unifamiliares, permite variar de tipología, - siempre por manzanas o parcelas enteras- pudiendo proyectarse edificaciones propias de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta).

Por lo demás, se mantienen inalterables las Parcelas de Equipamientos Públicos; las dotaciones de zonas verdes y parques; la red viaria, y los espacios libres de uso público.

Es por todo lo expuesto, que los planos del Plan Parcial mantienen su vigencia, porque la solución “*tipo*” que en algunos de ellos se propone sigue siendo válida. Lo que ocurre es que a través de un Estudio de Detalle se pueden liberar algunos parámetros.

Lo mismo ocurre con el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales, Equipamiento Público y Servicios Urbanos*” que en lo que se refiere a las de uso Residencial es susceptible de variación (dentro de las limitaciones indicadas en el Art. 20 que regula los Estudios de Detalle), en cuanto a máxima ocupación en sótano y en plantas sobre rasante, número máximo de plantas de edificación (y altura total edificable).

De esta forma, se modifican las Ordenanzas reguladoras de la Edificación, tanto en cuanto a la regulación de los Estudios de Detalle como a las normas propias de la edificación de las parcelas residenciales.

Se aprovecha para actualizar algunas citas que en las ordenanzas vigentes se refieren a la Ley del Suelo ya derogada, sustituyéndola por la Ley 2/2.006, ahora vigente.

4.- **ORDENACIÓN:** estado actual

## 4.7. CUADRO GENERAL DE PARCELAS

## RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-01	7.575,00	6.956,00	910,00	800,00	5.865,00	B+8	19.040,00	208	V.P.P.	800,00	19.950,00	20.750,00	Pública
RC-02	4.520,00	4.520,00	700,00	280,00	3.540,00	B+7	14.735,00	147	V.P.P.	280,00	15.435,00	15.715,00	Pública
RC-03	6.711,00	6.070,00	840,00	1.220,00	4.651,00	B+7	16.800,00	168	V.P.P.	1.220,00	17.640,00	18.860,00	Pública
RC-04	4.431,00	4.431,00	700,00	780,00	2.951,00	B+7 / B+6	13.580,00	136	V.P.P.	780,00	14.280,00	15.060,00	Pública
RC-05	5.463,00	5.463,00	770,00	1.140,00	3.553,00	B+7	16.450,00	164	V.P.P.	1.140,00	17.220,00	18.360,00	Pública
RC-06	4.613,00	4.613,00	700,00	670,00	3.243,00	B+6 / B+8	11.513,00	155	V.P.P.	670,00	12.213,00	12.883,00	Pública
RC-07	4.912,00	4.600,00	700,00	600,00	3.612,00	B+7	12.530,00	126	V.P.P.	600,00	13.230,00	13.830,00	Pública
RC-08	4.866,00	4.866,00	770,00	530,00	3.566,00	B+6 / B+8	12.322,00	161	V.P.P.	530,00	13.092,00	13.622,00	Pública
RC-09	3.647,00	3.647,00	280,00	640,00	2.727,00	B+6	5.390,00	54	V.P.P.	640,00	5.670,00	6.310,00	Pública
RC-11	3.104,00	3.104,00	240,00	960,00	1.904,00	B+9	11.100,00	108	V.P.P.	960,00	11.340,00	12.300,00	Pública
RC-12	5.714,00	5.714,00	400,00	1.600,00	3.714,00	B+9	18.500,00	180	V.P.P.	1.600,00	18.900,00	20.500,00	Pública
RC-14	4.723,00	4.660,00	700,00	459,00	3.564,00	B+7 / B+6	14.000,00	140	V.P.P.	459,00	14.700,00	15.159,00	Pública
RC-17	3.899,00	3.899,00	560,00	680,00	2.659,00	B+6 / B+8	11.515,00	128	V.P.P.	680,00	12.075,00	12.755,00	Pública
RC-18	2.446,00	1.700,00	280,00	620,00	1.546,00	B+7	6.335,00	63	V.P.P.	620,00	6.615,00	7.235,00	Pública
TOTAL	66.624,00	64.243,00	8.550,00	10.979,00	47.095,00		183.810,00	1938		10.979,00	192.360,00	203.339,00	

## RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-19	3.692,00	2.750,00	420,00	575,00	2.697,00	B+7	9.030,00	90	V.P.P.	575,00	9.450,00	10.025,00	Privada
RC-20	1.862,00	1.862,00	210,00	300,00	1.352,00	B+6	4.515,00	45	V.P.P.	300,00	4.725,00	5.025,00	Privada
TOTAL	5.554,00	4.612,00	630,00	875,00	4.049,00		13.545,00	135		875,00	14.175,00	15.050,00	

## RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-22	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00	B+6+A	12.895,00	117	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Pública/Privada
TOTAL	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00		12.895,00	117	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Pública/Privada

## RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-10	1.739,00	1.739,00	210,00	290,00	1.239,00	B+5	2.780,00	26	Libre	290,00	2.990,00	3.280,00	Privada
RC-13	5.130,00	2.400,00	2.400,00	0,00	2.730,00	B+4	3.120,00	48	Libre	0,00	5.520,00	5.520,00	Privada
RC-14	4.142,00	2.750,00	490,00	0,00	3.652,00	B+5+A	8.940,00	82	Libre	0,00	9.430,00	9.430,00	Privada
RC-15	4.680,00	3.150,00	490,00	800,00	3.390,00	B+5+A	9.285,00	85	Libre	800,00	9.775,00	10.575,00	Privada
RC-21	2.271,00	2.000,00	280,00	550,00	1.441,00	B+6	5.930,00	54	Libre	550,00	6.210,00	6.760,00	Privada
RC-23	4.938,00	3.400,00	560,00	954,00	3.424,00	B+6+A	12.320,00	112	Libre	954,00	12.880,00	13.834,00	Privada
TOTAL	22.900,00	15.439,00	4.430,00	2.594,00	15.876,00		42.375,00	407		2.594,00	46.805,00	49.399,00	

(1) Portales: Esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores.

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.

(3) No contabiliza aprovechamiento la ocupación posible por Centros de Transformación eléctricos.

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

## CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MEDIA PARCELA UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	MÁX. SUPERF. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ) (1)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	MODALIDAD	PROMOCIÓN
RU-01	9.272,00	272,71	4.636	34	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-02	9.871,00	290,32	4.936	34	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-03	13.569,00	294,98	6.785	46	6900	B+1+e	Libre	Privada
RU-04	6.335,00	395,94	3.168	16	2400	B+1+e	Libre	Privada
TOTAL	39.047,00	300,36	19.525	130	19.500			

(1) Incluidos vuelos

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.

## TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> )	NÚMERO MÁXIMO PLANTAS	TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)		PROMOCIÓN (5)
				TERCIARIO (4)	TOTAL	
T-01	3.200,00	3.200,00	B+4	9.450,00	9.450,00	Pública
T-02	3.586,00	3.586,00	B+3	4.000,00	4.000,00	Privada
TOTAL	6.786,00	6.786,00		13.450,00	13.450,00	

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

5.- **ORDENACIÓN: estado reformado**

## 4.7. CUADRO GENERAL DE PARCELAS

## RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-01	7.575,00	6.956,00	910,00	800,00	5.865,00	B+8	19.040,00	292	V.P.P.	800,00	19.950,00	20.750,00	Pública
RC-02	4.520,00	4.520,00	700,00	280,00	3.540,00	B+7	14.735,00	206	V.P.P.	280,00	15.435,00	15.715,00	Pública
RC-03	6.711,00	6.070,00	840,00	1.220,00	4.651,00	B+7	16.800,00	236	V.P.P.	1.220,00	17.640,00	18.860,00	Pública
RC-04	4.431,00	4.431,00	700,00	780,00	2.951,00	B+7/ B+6	13.580,00	191	V.P.P.	780,00	14.280,00	15.060,00	Pública
RC-05	5.463,00	5.463,00	770,00	1.140,00	3.553,00	B+7	16.450,00	230	V.P.P.	1.140,00	17.220,00	18.360,00	Pública
RC-06	4.613,00	4.613,00	700,00	670,00	3.243,00	B+6 / B+8	11.513,00	217	V.P.P.	670,00	12.213,00	12.883,00	Pública
RC-07	4.912,00	4.600,00	700,00	600,00	3.612,00	B+7	12.530,00	177	V.P.P.	600,00	13.230,00	13.830,00	Pública
RC-08	4.866,00	4.866,00	770,00	530,00	3.566,00	B+6 / B+8	12.322,00	226	V.P.P.	530,00	13.092,00	13.622,00	Pública
RC-09	3.647,00	3.647,00	280,00	640,00	2.727,00	B+6	5.390,00	76	V.P.P.	640,00	5.670,00	6.310,00	Pública
RC-11	3.104,00	3.104,00	240,00	960,00	1.904,00	B+9	11.100,00	152	V.P.P.	960,00	11.340,00	12.300,00	Pública
RC-12	5.714,00	5.714,00	400,00	1.600,00	3.714,00	B+9	18.500,00	252	V.P.P.	1.600,00	18.900,00	20.500,00	Pública
RC-16	4.723,00	4.660,00	700,00	459,00	3.564,00	B+7 / B+6	14.000,00	196	V.P.P.	459,00	14.700,00	15.159,00	Pública
RC-17	3.899,00	3.899,00	560,00	680,00	2.659,00	B+6 / B+8	11.515,00	180	V.P.P.	680,00	12.075,00	12.755,00	Pública
RC-18	2.446,00	1.700,00	280,00	620,00	1.546,00	B+7	6.335,00	89	V.P.P.	620,00	6.615,00	7.235,00	Pública
<b>TOTAL</b>	<b>66.624,00</b>	<b>64.243,00</b>	<b>8.550,00</b>	<b>10.979,00</b>	<b>47.095,00</b>		<b>183.810,00</b>	<b>2720</b>		<b>10.979,00</b>	<b>192.360,00</b>	<b>203.339,00</b>	

## RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-19	3.692,00	2.750,00	420,00	575,00	2.697,00	B+7	9.030,00	126	V.P.P.	575,00	9.450,00	10.025,00	Privada
RC-20	1.862,00	1.862,00	210,00	300,00	1.352,00	B+6	4.515,00	63	V.P.P.	300,00	4.725,00	5.025,00	Privada
<b>TOTAL</b>	<b>5.554,00</b>	<b>4.612,00</b>	<b>630,00</b>	<b>875,00</b>	<b>4.049,00</b>		<b>13.545,00</b>	<b>189</b>		<b>875,00</b>	<b>14.175,00</b>	<b>15.050,00</b>	

## RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-22	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00	B+6+A	12.895,00	164	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Pública/Privada
<b>TOTAL</b>	<b>4.732,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>560,00</b>	<b>1.120,00</b>	<b>3.052,00</b>		<b>12.895,00</b>	<b>164</b>	Libre	<b>1.120,00</b>	<b>13.455,00</b>	<b>14.575,00</b>	Pública/Privada

## RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (1)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-10	1.739,00	1.739,00	210,00	290,00	1.239,00	B+5	2.780,00	37	Libre	290,00	2.990,00	3.280,00	Privada
RC-13	5.130,00	2.400,00	2.400,00	0,00	2.730,00	B+4	3.120,00	68	Libre	0,00	5.520,00	5.520,00	Privada
RC-14	4.142,00	2.750,00	490,00	0,00	3.652,00	B+5+A	8.940,00	115	Libre	0,00	9.430,00	9.430,00	Privada
RC-15	4.680,00	3.150,00	490,00	800,00	3.390,00	B+5+A	9.285,00	119	Libre	800,00	9.775,00	10.575,00	Privada
RC-21	2.271,00	2.000,00	280,00	550,00	1.441,00	B+6	5.930,00	76	Libre	550,00	6.210,00	6.760,00	Privada
RC-23	4.938,00	3.400,00	560,00	954,00	3.424,00	B+6+A	12.320,00	157	Libre	954,00	12.880,00	13.834,00	Privada
<b>TOTAL</b>	<b>22.900,00</b>	<b>15.439,00</b>	<b>4.430,00</b>	<b>2.594,00</b>	<b>15.876,00</b>		<b>42.375,00</b>	<b>572</b>		<b>2.594,00</b>	<b>46.805,00</b>	<b>49.399,00</b>	

(1) Portales: Esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores.

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.

(3) No contabiliza aprovechamiento la ocupación posible por Centros de Transformación eléctricos.

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

(6) Modificable según Art. 20 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle.

## CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MEDIA PARCELA UNIFAMILIAR (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> ) (2)	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	MÁX. SUPERF. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> ) (1)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (6)	MODALIDAD	PROMOCIÓN
RU-01	9.272,00	272,71	4.636	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-02	9.871,00	290,32	4.936	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-03	13.569,00	294,98	6.785	65	6900	B+1+e	Libre	Privada
RU-04	6.335,00	395,94	3.168	23	2400	B+1+e	Libre	Privada
<b>TOTAL</b>	<b>39.047,00</b>	<b>300,36</b>	<b>19.525</b>	<b>184</b>	<b>19.500</b>			

(1) Incluidos vuelos

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.

## TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m <sup>2</sup> )	NÚMERO MÁXIMO PLANTAS	TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m <sup>2</sup> c)		PROMOCIÓN (5)
				TERCIARIO (4)	TOTAL	
T-01	3.200,00	3.200,00	B+4	9.450,00	9.450,00	Pública
T-02	3.586,00	3.586,00	B+3	4.000,00	4.000,00	Privada
<b>TOTAL</b>	<b>6.786,00</b>	<b>6.786,00</b>		<b>13.450,00</b>	<b>13.450,00</b>	

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.



## 6. **DOCUMENTACION APORTADA Y FORMALIZACION DEL DOCUMENTO**

La documentación de la presente modificación consta de dos apartados o documentos:

- I – Memoria: Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.
- II – Normativa Urbanística: Ordenanzas Reguladoras.

No se presentan planos o documentación gráfica, ya que no sufren ninguna variación, al considerarse válida la formalización actual del Planeamiento en ellos reflejada y definida como solución “Tipo”.

## 7.- **PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION:** estado actual

### I.9.1. Generalidades

En la cláusula SEXTA del Convenio marco suscrito entre los Propietarios Particulares de terrenos en las expansiones urbanas de Salburua, Zabalgana y el Ayuntamiento, se establecen unos plazos determinados para las distintas fases de desarrollo, diferenciadas según el Sector de suelo urbanizable de que se trate.

Para el Sector nº 5, se fija únicamente el plazo de 18 meses, desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General para la presentación del Plan Parcial .

El resto de plazos para las siguientes fases del proceso de ejecución del polígono, que dejan en principio referidos a los que cada Plan Parcial determine.

Hay que tener en cuenta, que previamente al Sector nº 5, salen al mercado los Sectores preferentes, con una muy importante capacidad residencial.

Inmediatamente podrá iniciarse la construcción en los Sectores nº 7 y nº 8 (con 2.718 viviendas), y prácticamente simultáneos los Sectores nº 2 y nº 3 (con 2.674 viviendas), y muy próximos en el tiempo a Ibaiondo (1.883 viviendas) P.E.R.I. nº 12 (con 1.148 viviendas) y al polígono 32-Sur (295 viviendas).

Esto supone que en periodo de dos años, se ha puesto suelo en el mercado con capacidad para 8.718 viviendas. Pero además, previamente al Sector nº 5 (con 2.621 viviendas), salen al mercado los Sectores nº 6 (con 4.133 viviendas), Sector nº 9 (con 2.000 viviendas) y Sector nº 10 (con 685 viviendas); sin contar con los Sectores nº 16 y 19, que parece van a iniciarse en breve tiempo y suponen 2.446 viviendas.

Es cierto que la escasez de suelo padecida en los últimos años, ha supuesto un encarecimiento del mismo, cuyas graves consecuencias padecemos. La necesidad de un “plan de choque”, era evidente y a ello ha dirigido el Ayuntamiento su esfuerzo, que sin duda próximamente dará sus anhelados frutos.

Pero también hay que considerar, el relativo estancamiento de la demanda, que parece va a mantener esa tendencia, por la debilidad del crecimiento demográfico.

Por ello, parece lógico que la situación del mercado inmobiliario en nuestra ciudad va a experimentar un cambio notable, cuyas consecuencias -muchas beneficiosas- no son del todo previsibles.

Puede pasarse de la carencia de suelo a la sobre abundancia, en muy poco tiempo. Y esto, no tendría mayor importancia, si la puesta en mercado de nuevo suelo, no requiriera cuantiosísimas inversiones para su urbanización y mantenimiento.

Es por elemental prudencia, por lo que no parece lógico acelerar el plazo de ejecución del Sector nº 5.

Así como se puede ser más exigentes en cuanto a la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Compensación, como documentos indispensables que conviene tener dispuestos, habrá que tener cierta cautela en cuanto a ejecución de la urbanización y de la edificación.

Para estas últimas obras, el plazo que este Plan Parcial establezca, deben tener carácter orientativo, al existir la salvaguarda de la Comisión de Seguimiento (con representación de particulares y del Ayuntamiento), a la que el Convenio Marco, otorga entre sus funciones, la de adaptar los plazos a las verdaderas necesidades sociales, y a

la evolución de la demanda residencial, a fin de lograr la regulación deseable del mercado inmobiliario.

### **I.9.2. Desarrollo en Etapa Única**

Es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que en este Plan Parcial no se establecen distintas Etapas, para su ejecución, entendiéndose que no es ahora el momento adecuado para tomar una decisión cuyos efectos y consecuencias pueden lamentarse en un futuro..

Por otro lado, de acuerdo con los criterios contenidos en el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares de los terrenos en el Sector y el Ayuntamiento, se establece una etapa única para el desarrollo del Sector.

Parece lógico sin embargo, que para acelerar la edificación, se pueda ejecutar la urbanización en dos fases, dejando el mobiliario urbano, los acabados superficiales y la jardinería de la zona colindante con las parcelas edificables, para una segunda fase.

### **I.9.3. Plazos de Ejecución**

- Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial (de acuerdo con lo establecido en Convenio Marco, cláusula OCTAVA-1).

- Constitución de la Junta de Compensación: Se deberá producir en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases (según lo establecido en la cláusula OCTAVA-2 del Convenio).

- Proyecto de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en plazo de 4 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación (de acuerdo con la cláusula OCTAVA-3 del Convenio).

- Proyecto de Urbanización: Se referirá al ámbito completo del Sector nº 5, y se deberá presentar en el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La Comisión de Seguimiento (con representación del Ayuntamiento y de Particulares), puede sugerir la conveniencia de dividir en dos fases o etapas la ejecución de las obras de urbanización (relegando los acabados superficiales, el mobiliario urbano, etc... para su realización posterior) a fin de facilitar el inicio de las obras de edificación.

- Ejecución de las obras de urbanización: Se deberá iniciar en el plazo que se establezca en el correspondiente Proyecto y que se apruebe por el Ayuntamiento, estimándose en 20 meses la fase de infraestructuras y servicios, y en 12 meses la segunda fase de acabados.

- Solicitud de licencia para edificación de las parcelas con aprovechamiento residencial: Lógicamente, y aún simultaneando las obras de urbanización y edificación, no podrán iniciarse éstas, hasta transcurridos 18 meses desde el inicio de las obras de urbanización.

- El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación será el de 24 meses desde el inicio de la urbanización.

- Ejecución de las obras de edificación de las parcelas residenciales: Plazo no superior a 24 meses desde la obtención de la licencia de edificación.

En la Estipulación Decimotercera del Convenio, se establece el Régimen de incumplimiento de plazos, por causas imputables a los Particulares.

**8.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION: estado reformado****I.9.1. Generalidades**

En la cláusula SEXTA del Convenio marco suscrito entre los Propietarios Particulares de terrenos en las expansiones urbanas de Salburua, Zabalgana y el Ayuntamiento, se establecen unos plazos determinados para las distintas fases de desarrollo, diferenciadas según el Sector de suelo urbanizable de que se trate.

Para el Sector nº 5, se fija únicamente el plazo de 18 meses, desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General para la presentación del Plan Parcial .

El resto de plazos para las siguientes fases del proceso de ejecución del polígono, que dejan en principio referidos a los que cada Plan Parcial determine.

Hay que tener en cuenta, que previamente al Sector nº 5, salen al mercado los Sectores preferentes, con una muy importante capacidad residencial.

Inmediatamente podrá iniciarse la construcción en los Sectores nº 7 y nº 8 (con 2.718 viviendas), y prácticamente simultáneos los Sectores nº 2 y nº 3 (con 2.674 viviendas), y muy próximos en el tiempo a Ibaiondo (1.883 viviendas) P.E.R.I. nº 12 (con 1.148 viviendas) y al polígono 32-Sur (295 viviendas).

Esto supone que en periodo de dos años, se ha puesto suelo en el mercado con capacidad para 8.718 viviendas. Pero además, previamente al Sector nº 5 (con 2.621 viviendas), salen al mercado los Sectores nº 6 (con 4.133 viviendas), Sector nº 9 (con 2.000 viviendas) y Sector nº 10 (con 685 viviendas); sin contar con los Sectores nº 16 y 19, que parece van a iniciarse en breve tiempo y suponen 2.446 viviendas.

Es cierto que la escasez de suelo padecida en los últimos años, ha supuesto un encarecimiento del mismo, cuyas graves consecuencias padecemos. La necesidad de un "plan de choque", era evidente y a ello ha dirigido el Ayuntamiento su esfuerzo, que sin duda próximamente dará sus anhelados frutos.

Pero también hay que considerar, el relativo estancamiento de la demanda, que parece va a mantener esa tendencia, por la debilidad del crecimiento demográfico.

Por ello, parece lógico que la situación del mercado inmobiliario en nuestra ciudad va a experimentar un cambio notable, cuyas consecuencias -muchas beneficiosas- no son del todo previsibles.

Puede pasarse de la carencia de suelo a la sobre abundancia, en muy poco tiempo. Y esto, no tendría mayor importancia, si la puesta en mercado de nuevo suelo, no requiriera cuantiosísimas inversiones para su urbanización y mantenimiento.

Es por elemental prudencia, por lo que no parece lógico acelerar el plazo de ejecución del Sector nº 5.

Así como se puede ser más exigentes en cuanto a la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Compensación, como documentos indispensables que conviene tener dispuestos, habrá que tener cierta cautela en cuanto a ejecución de la urbanización y de la edificación.

Para estas últimas obras, el plazo que este Plan Parcial establezca, deben tener carácter orientativo, al existir la salvaguarda de la Comisión de Seguimiento (con representación de particulares y del Ayuntamiento), a la que el Convenio Marco, otorga entre sus funciones, la de adaptar los plazos a las verdaderas necesidades sociales, y a la evolución de la demanda residencial, a fin de lograr la regulación deseable del mercado inmobiliario.

**I.9.2. Desarrollo en Etapa Única**

Es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que en este Plan Parcial no se establecen distintas Etapas, para su ejecución, entendiéndose que no es ahora el momento adecuado para tomar una decisión cuyos efectos y consecuencias pueden lamentarse en un futuro..

Por otro lado, de acuerdo con los criterios contenidos en el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares de los terrenos en el Sector y el Ayuntamiento, se establece una etapa única para el desarrollo del Sector.

Parece lógico sin embargo, que para acelerar la edificación, se pueda ejecutar la urbanización en dos fases, dejando el mobiliario urbano, los acabados superficiales y la jardinería de la zona colindante con las parcelas edificables, para una segunda fase.

### I.9.3. Plazos de Ejecución

- Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial (de acuerdo con lo establecido en Convenio Marco, cláusula OCTAVA-1).

- Constitución de la Junta de Compensación: Se deberá producir en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases (según lo establecido en la cláusula OCTAVA-2 del Convenio).

- Proyecto de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en plazo de 4 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación (de acuerdo con la cláusula OCTAVA-3 del Convenio).

- Proyecto de Urbanización: Se referirá al ámbito completo del Sector nº 5, y se deberá presentar en el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La Comisión de Seguimiento (con representación del Ayuntamiento y de Particulares), puede sugerir la conveniencia de dividir en dos fases o etapas la ejecución de las obras de urbanización (relegando los acabados superficiales, el mobiliario urbano, etc... para su realización posterior) a fin de facilitar el inicio de las obras de edificación.

- Ejecución de las obras de urbanización: Se deberá iniciar en el plazo que se establezca en el correspondiente Proyecto y que se apruebe por el Ayuntamiento, estimándose en 20 meses la fase de infraestructuras y servicios, y en 12 meses la segunda fase de acabados.

- Solicitud de licencia para edificación de las parcelas con aprovechamiento residencial: Lógicamente, y aún simultaneando las obras de urbanización y edificación, no podrán iniciarse éstas, hasta transcurridos 18 meses desde el inicio de las obras de urbanización.

- El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación será el de 24 meses desde el inicio de la urbanización.

- Ejecución de las obras de edificación de las parcelas residenciales: Plazo no superior a 24 meses desde la obtención de la licencia de edificación.

En la Estipulación Decimotercera del Convenio, se establece el Régimen de incumplimiento de plazos, por causas imputables a los Particulares.

No obstante tal como se refleja en el punto primero de los acuerdos firmados entre el Ayuntamiento y los particulares y que forman parte de la 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, **“el plazo de construcción para los edificios que no tengan la calificación de Residencial V.P.O. se amplía en un año respecto del fijado en el Convenio, si bien ese plazo será revisable anualmente mediante acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio”**.

Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2009  
Los arquitectos:



PEDRO APAOLAZA



JOSÉ FELIPE SÁEZ DE GORDO



JUAN CARLOS SÁEZ DE GORDO

## **NORMATIVA URBANISTICA: estado actual**

### **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 5, 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 nº 5, existen cuatro calificaciones globales:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía Norte-Sur que cruza el ámbito del Sector, de 50 m. de anchura; y a la que en dirección Este-Oeste se encuentra perpendicularmente con la anterior, y que con trazado sinuoso, discurre a una distancia media de 175 m. del lindero Norte.

Se indican en el Plano de Calificación, como SGTC.

Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie en T, que comprende una banda en lindero norte con el ferrocarril, y otra perpendicular sinuosa, que se prolonga hasta el límite Sur del ámbito, junto al curso de los arroyos que surcan el Sector (SGZV-01; SGZV-02; SGZV-03; y SGZV-04).

Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a dos parcelas situadas, una en la parte central-norte (SGEC-02) y otra de enormes dimensiones, que ocupa el tercio Oeste del ámbito (SGEC-01).

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 Colectiva Libre

Zona Residencial Colectiva de Protección Pública

Zona Residencial Unifamiliar

Zona de Equipamiento Educativo

Zona de Equipamiento Deportivo

Zona de Equipamiento Asistencial-Social

Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público

Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Red viaria rodada y peatonal

Terciario exclusivo

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", 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, gas natural, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la [Ley del Suelo \(Art. 18.3\)](#); en el [Reglamento de Planeamiento Urbanístico \(Art. 67 al 70\)](#); y en las Normas Urbanísticas del Plan General 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 nº 5 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 5 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. Sin embargo, podrá redactarse separadamente el Proyecto de la red primaria que se refiere al Sistema General de Transportes y Comunicaciones (SGTC).

En cualquier caso, se redacta este Plan, con parte del Proyecto de urbanización ya ejecutado, por lo que cualquier actuación posterior deberá tener en cuenta lo ya realizado (no como lo ha hecho el proyecto de obras en curso, respecto del planeamiento parcial).

El Proyecto o Proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro o conexiones con redes generales, 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 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 Ali, y de los arroyos que cruzan el ámbito del Sector nº 5.

### **Art. 6.- Documentación**

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los 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 Ali, y arroyos del ámbito del Sector nº 5, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre los cauces de los arroyos, los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, de acuerdo con lo que citado Estudio de Inundabilidad determine.

## **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 más de un 5% 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 20% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques, que podrán ser continuos.

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 procurando que puedan cumplir además, que no 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.

Los pasos sobre el río, se proyectarán como puentes abiertos -respetando el cauce del mismo- y en su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta el caudal máximo previsible, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

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 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., en el caso de pavimentarse el área).

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, con sendas de anchura mínima de 2,00 m.

**Zonas Verdes y Áreas 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, se distribuirán regularmente en las zonas verdes (en el Plan Parcial se indican de modo orientativo) debiendo alcanzar una superficie total aproximada en todo el ámbito del Sector nº 5 de 15.726 m<sup>2</sup>.

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 en ellas o en su entorno próximo, 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".

El diseño y situación que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

Las Zonas Verdes de Sistema General correspondientes al gran parque urbano situado en la banda paralela al ferrocarril al Norte del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector acompañando al cauce del arroyo, así como la Zona Verde de Sistema Local, ZV-06, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptándose a la ondulación de la topografía natural

Estas zonas verdes en cauces de los arroyos, con suaves pendientes hacia el mismo supondrán la intervención de recuperación activa de los márgenes y de la vegetación y arbolado propio de ribera.

El drenaje de las zonas verdes de carácter natural puede verse al arroyo, directamente o previa sencilla decantación.

### **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 debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización podrá contemplar su ejecución en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar subetapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto o Proyectos 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. 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 ó afectadas por terraplenes, 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).

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. 10.- 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 mayoritariamente ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.

. En los espacios libres en contacto directo con parcelas edificables se tendrá en cuenta la accesibilidad a las construcciones por vehículos de incendios en caso de siniestro.

#### **Art. 11.- 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 las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/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 con áreas de césped o ajardinamiento, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Sin embargo, y previa justificación, se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural, (zonas junto a los arroyos).

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 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 arroyo.

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. 12.- 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 arroyo, en evitación de su contaminación.

#### **Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.**

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

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.

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. 14.- 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 intensidad máxima media de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en el resto de zonas verdes. El coeficiente de homogeneidad será orientativamente 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.

En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar, 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 y con la exterior perimetral.

#### **Art. 15.- 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 ([GASNALSA](#)).

#### **Art. 16.- 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. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Recogida Neumática Selectiva de Basuras.**

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, y en concreto con el Sector nº 6, donde se situará la Central de Recogida.

#### **Art. 18.- 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, fuentes para beber, papeleras, etc...) de manera adecuada.

#### **Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.**

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

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo.

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, vehículos o el pavimento.

En el entorno del arroyo, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.

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

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

Las zonas verdes más en contacto con los itinerarios peatonales, 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.

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

##### **Art. 20.- Definición**

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 5, 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. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Aunque no parecen necesarios en principio, dada la particular ordenación del Plan Parcial, en el que predomina el bloque semi-impuesto, bien es cierto que podrán redactarse Estudios de Detalle para la ordenación o concreción de volúmenes en las manzanas residenciales, especialmente en las de tipo Unifamiliar.

Para las manzanas de uso residencial colectivo se podrá sustituir el Estudio de Detalle, por un anteproyecto conjunto siempre que se respeten los parámetros indicados en el párrafo siguiente.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas (las exteriores de parcela) como en cuanto a superficies construidas en distintos usos, número máximo de viviendas y criterios indicados en las Ordenanzas Particulares de cada manzana (con la salvedad que posteriormente se refiere a la zona residencial unifamiliar).

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.

Además en las áreas de calificación residencial unifamiliar se podrá actuar de la siguiente manera:

Área de viviendas unifamiliares:

Se podrá realizar agrupación de parcelas, de manera que pueda adoptarse la tipología propia de las ordenanzas OR-7y OR-8 (agrupación de viviendas en bloque aislado en parcela ajardinada común o viviendas unifamiliares en hilera), con las siguientes condiciones:

*Para OR-7:*

a) Parcela mínima - 450 m<sup>2</sup>. para 2 viviendas, pudiendo construir una vivienda más por cada 225 m<sup>2</sup>. que se incremente la parcela; y hasta un máximo de 8 viviendas por parcela.

b) Que la composición volumétrica general resuelva la no formación de medianerías vistas, en las parcelas colindantes ó que éstas se traten como fachadas.

c) Que se mantengan en cualquier caso la altura máxima edificable, el número máximo de viviendas y los aprovechamientos máximos indicados en el P.Parcial para el área afectada por el Estudio de detalle.

d) Las demás condiciones de edificación y usos se regularán por la ordenanza OR-7 del Plan General vigente (salvo la altura máxima de edificación que será la indicada en el Art. 27.2 de estas ordenanzas).

e) Los retranqueos mínimos a la alineación a red viaria, indicados en la ordenanza (4,50 m.), se mantendrán en todo caso. Los retranqueos mínimos a linderos laterales entre parcelas (salvo en sótano que podrán alcanzar el lindero), será de 3,00 m.

La ocupación máxima de parcela por la edificación (y sótano) será del 75%, debiendo ajardinarse el resto de la parcela.

*Para OR-8:*

Parcela mínima - 225 m<sup>2</sup>.

Si se plantea sótano común, deberá serlo para un mínimo de 12 parcelas, con el fin de limitar el número de accesos desde la red viaria.

Los aprovechamientos máximos edificables y la altura máxima de edificación serán los indicados en el Plan Parcial para el área afectada

Las demás condiciones de edificación no especificadas en el presente Plan Parcial, se regularán por la Ordenanza OR-8 del Plan General vigente.

## 5.- **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

### **Art. 21.- 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 edificables con aprovechamiento lucrativo pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

### **Art. 22.- Condiciones de Parcelación**

a) Parcelas de uso residencial:

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

Parcelas Residenciales Colectivas (salvo RC-13)

La parcela mínima se fija en 450 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 14,00 m. a viario público.

Como regla general, 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, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, (salvo en el caso de las parcelas RC-03; RC-05 y RC-11 que podrán dividirse en dos independientes y de la RC-12 que podrá dividirse en tres independientes).

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

Los bloques de componente vertical o torres, de Parcelas RC-11 y RC-12, son indivisibles (cada uno).

La Parcela Residencial Colectiva RC-13: Es indivisible.

Parcelas Residenciales Unifamiliares

La parcela mínima se fija en 200 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,20 m. a espacio público.

Para resolver adecuadamente el acceso rodado y la organización interna de las parcelas unifamiliares, se debe proceder a solución conjunta, por lo que las manzanas RU-02 y RU-03, no admitirán ámbitos para Estudio de Detalle, de menos de 4.500 m<sup>2</sup> (y con linderos perpendiculares a VL-02 y VL-4 respectivamente). La manzana RU-01 y RU-04 serán ámbitos únicos.

b) Parcela de Uso Terciario exclusivo:

Las parcelas de terciario exclusivo T-01 y T-02 son indivisibles.

## 6.- **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

### **Art. 23.- 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-3 para las Parcelas o manzanas RC-01; RC-03; RC-05; RC-07; RC-09; RC-10; RC-17; RC-19; RC-21; y RC-23 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja).

Para el resto de manzanas o parcelas residenciales colectivas, prevalecerán los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja), en cuanto a usos y sus compatibilidades. Únicamente en la parcela RC-15 la regulación de usos se regirá por la ordenanza OR-5.

Las manzanas o parcelas residenciales unifamiliares, se regirán en compatibilidades de usos en lo no indicado en las ordenanzas del Plan Parcial, por lo establecido en la Ordenanza OR-7 del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia de la ordenanza OR-8 en cuyo caso será ésta la de referencia.

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.

## 7. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

### **Art. 24.- 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:

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.

### **Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público**

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y 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 tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que 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 m<sup>2</sup> 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, buzones de recogida neumática de basuras; armarios reguladores de alumbrado público; armarios reguladores de telecomunicaciones; etc... En cualquier caso se valorará la integración de los mismos en la edificación con objeto de liberar la vía pública de obstáculos en el máximo grado posible.

#### 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 m<sup>2</sup> de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Se permiten los aparcamientos subterráneos públicos, que ocupen una superficie máxima del 10% del total calificado.

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: 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 (con un máximo de 50 plazas).

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como Zonas Verdes de Sistema General (parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

#### 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 mayor parte, pero previendo sendas pavimentadas para tránsito peatonal, (cuando formen parte de un itinerario peatonal).

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

#### Zona de Equipamiento Deportivo

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

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 5% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Según Cuadro General de parcelas. Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Zona 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 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 5% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Según cuadro general de Parcelas.

En las parcelas E.E.01 y E.E.02 se define una alineación máxima de edificación a una distancia de 15,00m respecto del lindero norte de las parcelas con S.G.Z.V.02.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Zona de Equipamiento Social-Asistencial

Se corresponde con los usos pormenorizados 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 de citado documento. Sin embargo se autorizan además los usos propios del equipamiento Sanitario y Religioso en las mismas condiciones que el Asistencial.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación: Según cuadro general de parcelas.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Zona de Equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-01) y (SGEC-02)

Corresponde al uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24-11.

Se regulará por los Art. 5.03.29 y 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

### **Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial**

#### **Art.27.1.- Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial Colectivo.**

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

#### Generalidades:

Son manzanas distribuidas por las áreas Este y Oeste de la zona con calificación global residencial del Sector nº 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.

Salvo en el caso de las Manzanas RC-09; RC-10 y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado.

Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.

En el caso de las manzanas RC-09; RC-10 y RC-20, se trata de un bloque lineal apoyado en alineación viaria.

#### Usos:

Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computan como aprovechamiento lucrativo

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).

Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Planta Baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, al menos en un 80% de su longitud.

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque.

Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana; Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”, y que se situará en la proyección vertical de plantas superiores; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); Porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos; etc...) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

La Zona Libre Privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y 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 desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

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.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

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 procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Plantas Superiores:

En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, al menos en un 80% de su longitud.

El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m.

Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.

En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 16,00 m. en bloques lineales), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse únicamente en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente.

La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.

La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.

#### Planta de 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 de edificación.

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

### 27.1.2.- Manzanas RC-11 y RC-12

#### Generalidades:

Son parcelas estrechas y alargadas, apoyadas en la alineación Sur del viario de Sistema General Este-Oeste, de trazado curvo, y colindantes por el Sur con zona verde ó con parcela de equipamiento deportivo.

Su tipología edificatoria responde a bloques verticales exentos; adosados a la alineación viaria y con separación entre ellos iguales en cada parcela.

Los volúmenes edificados tendrán idéntica rasante de cornisa.

Se trata de edificaciones con 4 viviendas por planta.

Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes; y el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

#### Usos:

Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos serán las indicadas en la OR-4 (Art. 6.04.07), que no contradigan lo indicado en el presente Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos) no computan como aprovechamiento lucrativo.

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias ó infraestructuras generales.

En principio, tendrán funcionamiento común por manzana ó parcela definida en este Plan Parcial. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en el Art. 22 de estas Ordenanzas, la manzana RC-11 podrá subdividirse en dos parcelas independientes, y la RC-12 en un máximo de tres parcelas independientes.

Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas”. En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. La ocupación en subsuelo ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla. Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja:

La edificación ocupará obligatoriamente, los cuadrados de 20x20 m. indicados en el plano de Condiciones de la Edificación, y en la situación que se indica.

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,50 m. y 4,10 m., con el fin de que la altura de evacuación de la última planta habitable (novena), no supere los 28,00 m. hasta el espacio libre exterior (en relación con el Art. 7.2.2. de la NBE-CPI/96).

Se destinará a los usos siguientes: Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela; Terciario-Comercial, hacia la fachada a viario público; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano; Porche libre privado; en su caso, pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación eléctricos); y zona libre privada que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

La zona libre privada, se tratará como área de estancia, juego de niños y usos similares. Deberá urbanizarse adecuadamente, en las condiciones indicadas en el Art. 26.1.1., para otras parcelas residenciales del Sector nº 5.

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 procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

#### Plantas Superiores:

Como consecuencia de las condiciones indicadas para la planta baja, cada cuerpo edificado podrá tener rasantes independientes por plantas. Para ello, la altura de cornisa en el bloque de rasante superior será de 32,00 m. (en el situado en esquina de SGTC-01 y VL-6). El remate superior o peto de cada bloque hasta alcanzar esa rasante de cornisa, será el que absorberá las diferencias de rasantes de suelo, pudiendo en algún caso permitir aprovechamiento de trasteros sobre la planta novena.

La edificación se desarrollará dentro de la envolvente de 20x20 m. definida por la planta baja, que de esta forma se constituye en alineación máxima del edificio. Respecto a esta alineación exterior se podrá sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m; y una superficie total equivalente a 1,50 por el 50% de la dimensión de sus fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre sus distintas fachadas y plantas.

La altura libre de plantas superiores será de 2,60 m. como mínimo y 2,75 m. como máximo.

La cubierta será plana. Se admite la falsa plana (con muy poca pendiente y oculta perimetralmente por un peto de 1,00 de altura). La coronación de este peto definirá la cornisa de la edificación, cuya rasante será obligatoria para todos los cuerpos edificados en las parcelas RC-11 y RC-12.

Sobre esta cubierta, únicamente podrán sobresalir; las chimeneas; antenas de telecomunicaciones, y en su caso cuarto de maquinaria de ascensores, u otros cuartos de instalaciones; paneles solares, etc...

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela ó manzana, y en cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas”.

### 27.1.3.- Parcela RC-13

#### Generalidades:

Se trata de una parcela en forma de sector de corona circular, ubicada junto al gran parque urbano central al Sector nº 5, en la confluencia de los dos arroyos.

Su edificación en “crescent”, quedará abierta hacia el Sur.

Su tipología edificatoria requiere un cierto grado de libertad, ante la posibilidad de muy diversas alternativas, como viviendas aterrazadas; ó duplex; etc...

#### Usos:

Exclusivo uso residencial. Además de pequeñas instalaciones de infraestructuras (que no computarían aprovechamiento lucrativo), las compatibilidades de usos se regularán por la ordenanza OR-5 (Art. 6.05.07 del Plan General vigente), en todo lo que no contradiga las determinaciones del presente Plan Parcial.

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros, e instalaciones.

La ocupación máxima en esta planta será de 2.400 m<sup>2</sup>., estando concentrados mayoritariamente en la alineación norte, curva.

Se podrá realizar si fuera preciso una segunda planta de sótano.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja:

Ocupará la alineación curva exterior, norte, (este y Oeste) en su totalidad.

Además podrá alcanzar hasta alineación de parcela en los "testeros" o fachadas rectas de la parcela.

De esta manera, quedará mayoritariamente sobre la ocupación en sótano.

Su uso será el residencial, pudiendo además formar porches; ó pasos semicubiertos; pérgolas; etc...

Dada la limitación del uso residencial en esta planta, quedará siempre libre de edificación una superficie mínima del 40% de la parcela, necesariamente concentrada hacia la alineación Sur (ó parte cóncava). Esta zona libre, deberá ajardinarse, pudiendo en su caso delimitarse con elementos preferentemente de jardinería (máximo muretes de hasta 1,00 m. de altura) para posible uso privativo por viviendas situadas en planta baja.

La rasante de suelo de esta planta baja, podrá elevarse respecto del espacio público en VL-04, un máximo de 0,50 m.

La altura libre de esta planta, dado su uso residencial, estará comprendida entre 2,60 y 3,00 m.

#### Plantas Superiores:

Respetará y se ajustará a la alineación curva exterior norte (ya definida por la planta baja).

Respecto a esta alineación exterior, la edificación se "moverá" en una corona de 15 m. hacia el interior. Por tanto la alineación límite interior será un arco de radio 15 m. inferior al de fachada exterior.

Con referencia a estas alineaciones límite, se permiten patios abiertos a fachada (en las condiciones del Plan General vigente Art. 5.01.30-4) y vuelos.

Estos vuelos, serán de una dimensión máxima de 1,50 m. respecto de las alineaciones, y de 2,00 m. respecto de la alineación límite interior. La superficie máxima volada será de la dimensión del vuelo, por un 50% de la longitud total de las fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre distintas plantas y fachadas.

La altura libre de estas plantas estará comprendida entre 2,60 y 2,75 m.

#### Planta de Cubierta:

Podrá ser plana ó inclinada, hasta una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas ó lucernarios salientes en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo sobre rasante, es de 5.520 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas es de 48 unidades.

### **27.2.- Parcelas con uso predominante Residencial Unifamiliar**

#### Generalidades:

Se refiere a las parcelas ó Manzanas RU-01; RU-02; RU-03 y RU-04, situadas en la parte central del Sector 5, ligadas al gran parque urbano en márgenes de los arroyos. Por su situación, (en las vaguadas), éstas manzanas (y sus parcelas), pueden presentar topográficamente diversas circunstancias; desde pendientes del orden del 1,7%, hasta pendientes del 8,79%, descendentes hacia el parque.

Esta particularidad supone que si se realizan sótanos de aparcamiento comunes para varias parcelas, y simultáneamente se pretende que las edificaciones sobre rasante, en cada parcela se aproximen a la zona más elevada, (que es la más alejada del parque, a fin de dar hacia él las vistas preferentes), en algunos casos esta edificación sobre rasante, no coincida verticalmente con la ocupación en sótano, y por tanto la ocupación de parcela sea superior.

Las ordenanzas, pretenden posibilitar el mayor número de alternativas de organización interna de las agrupaciones.

De cualquier manera, será necesario redactar un anteproyecto de ordenación, ó un Estudio de Detalle, de cada manzana ó de cada parte de manzana según los criterios que para ello se indican en el Art. 20 y 22 de estas ordenanzas.

#### Usos:

Residencial "Ciudad Jardín Mixta" OR-7 (mediante Estudios de Detalle se puede adaptar al tipo Residencial "Unifamiliar en Hilera" OR-8.

Las compatibilidades de Usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-7 (Art. 6.07.08 del Plan General) salvo si se realiza Estudio de Detalle adoptando la ordenanza OR-8 (según condiciones indicadas en el Art. 20 de estas Ordenanzas.

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas de servicios (Centros de Transformación; servicios comunes de basuras; etc...) no computarán como aprovechamiento.

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones.

Si se destina a aparcamientos, deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 (y de 12 parcelas en OR-8, tras Estudio de Detalle), con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.

La superficie máxima de ocupación en esta planta para cada manzana, es la indicada en el "Cuadro General de Parcelas", y en el Art. 20.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja y Superiores:

El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 4,50 m. hacia viales y lindero posterior; y de 3 m. a linderos laterales.

Dado que pudieran quedar medianerías vistas, y salvo que en proyecto común se hagan varias unidades, todas las medianerías se tratarán como fachada, en cuanto a materiales y cuidado de remates y composición.

La altura máxima a la cornisa ó alero, desde el terreno natural será de 7,00 m. medida en el centro de cada edificio. Sin embargo, cuando la pendiente longitudinal de la parcela alcance el 6% en las fachadas de rasante inferior podrá incrementarse la altura máxima hasta 7,50 m. La altura máxima edificable será de tres plantas (B+1+e).

La ocupación máxima por edificación (incluido el sótano aunque no corresponda verticalmente con plantas superiores) será del 75%.

Los vuelos máximos en planta 1ª serán de 1,00 m. respecto de los retranqueos mínimos indicados anteriormente y con una longitud máxima del 40% de cada fachada. Cuando estos vuelos den sobre espacio público, no se permite vuelo a menos de 3,00 m. de la rasante de citado espacio público.

#### Cubiertas:

Tendrán una pendiente máxima de 35° (70%) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de fachada.

El cerramiento, obligatorio de las parcelas hacia todo espacio público, será idéntico en cada frente ó fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y un total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en 0,50 m. a causa de rasantes en pendiente, y debiendo proceder a

escalonamientos, si se supera esta tolerancia. En la parcela ó manzana RU-03 se permite (que para permitir una cierta nivelación de las parcelas) hacer un muro ó zócalo en la alineación Oeste hacia el parque público, de un máximo de 3,00 m. de altura, con un acabado exterior forrado de piedra natural, escollera revegetada, ó solución equivalente. Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opaco y hasta 1,85 m. de altura total. Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica interior de las mismas.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el “Cuadro General de Parcelas”.

**Art. 28.- Ordenanzas relativas a las parcelas de Uso Terciario-Comercial**

Generalidades:

Se refieren a las parcelas T-01 y T-02.

Se trata de parcelas singulares por su uso, lo que requiere una cierta libertad de diseño, que se trata de acotar en esta ordenanza.

Usos:

Terciario, estableciendo un aprovechamiento mínimo obligatorio de uso pormenorizado Comercial de 2.000m<sup>2</sup>c.

Planta de Sótano:

Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo además alojar trasteros, e instalaciones.

La ocupación en esta planta podrá alcanzar la totalidad de su superficie, y hasta 2 plantas en subsuelo, salvo que por exigencias de dotación mínima de aparcamientos requerida por el Plan General, sea preciso incrementar el número de plantas.

La rampa de acceso, puede situarse en la parte no ocupada por la edificación en planta baja.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Planta Baja:

La zona no ocupada en esta planta por la edificación, podrá ocuparse por la rampa de acceso a sótano urbanizándose el resto, con ajardinamiento, ó zona libre adecuada para estancia y recreo.

La alineación de parcela, no definida por la propia edificación deberá delimitarse con cerramiento transparente de 1,85 m. de altura máxima y con zócalo opaco de altura máxima 0,70 m.

Plantas Superiores:

Para T.02 la altura máxima de edificación se establece en B+3 alturas (18,50 m. a cornisa), estableciéndose en B+5 alturas (27,50 m. a cornisa) para T.01.

Los vuelos autorizados respecto a éstas alineaciones serán de un máximo de 1,50 m. y con una superficie total equivalente al 50% de su longitud de fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.

Cubierta:

La cubierta será plana.

Sobre ella, únicamente podrán situarse además de chimeneas, cuartos de instalaciones y con tratamiento exterior adecuado estéticamente. Solamente podrá alcanzarse la alineación de plantas inferiores en un máximo del 15% de la longitud de fachada exterior.

Aprovechamiento:

Será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas”.



## **NORMATIVA URBANISTICA: estado reformado**

### **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 5, 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 nº 5, existen cuatro calificaciones globales:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía Norte-Sur que cruza el ámbito del Sector, de 50 m. de anchura; y a la que en dirección Este-Oeste se encuentra perpendicularmente con la anterior, y que con trazado sinuoso, discurre a una distancia media de 175 m. del lindero Norte.

Se indican en el Plano de Calificación, como SGTC.

Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie en T, que comprende una banda en lindero norte con el ferrocarril, y otra perpendicular sinuosa, que se prolonga hasta el límite Sur del ámbito, junto al curso de los arroyos que surcan el Sector (SGZV-01; SGZV-02; SGZV-03; y SGZV-04).

Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a dos parcelas situadas, una en la parte central-norte (SGEC-02) y otra de enormes dimensiones, que ocupa el tercio Oeste del ámbito (SGEC-01).

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 Colectiva Libre

Zona Residencial Colectiva de Protección Pública

Zona Residencial Unifamiliar

Zona de Equipamiento Educativo

Zona de Equipamiento Deportivo

Zona de Equipamiento Asistencial-Social

Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público

Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Red viaria rodada y peatonal

Terciario exclusivo

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", 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, gas natural, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la **Ley 2/2006 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 nº 5 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 5 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. Sin embargo, podrá redactarse separadamente el Proyecto de la red primaria que se refiere al Sistema General de Transportes y Comunicaciones (SGTC).

En cualquier caso, se redacta este Plan, con parte del Proyecto de urbanización ya ejecutado, por lo que cualquier actuación posterior deberá tener en cuenta lo ya realizado (no como lo ha hecho el proyecto de obras en curso, respecto del planeamiento parcial).

El Proyecto o Proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro o conexiones con redes generales, 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 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 Ali, y de los arroyos que cruzan el ámbito del Sector nº 5.

#### **Art. 6.- Documentación**

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 y **2.04.03** del Plan General vigente.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, y arroyos del ámbito del Sector nº 5, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre los cauces de los arroyos, los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, de acuerdo con lo que citado Estudio de Inundabilidad determine.

**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 más de un 5% 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 20% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques, que podrán ser continuos.

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 procurando que puedan cumplir además, que no 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.

Los pasos sobre el río, se proyectarán como puentes abiertos -respetando el cauce del mismo- y en su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta el caudal máximo previsible, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

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 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., en el caso de pavimentarse el área).

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, con sendas de anchura mínima de 2,00 m.

Zonas Verdes y Áreas 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, se distribuirán regularmente en las zonas verdes (en el Plan Parcial se indican de modo orientativo) debiendo alcanzar una superficie total aproximada en todo el ámbito del Sector nº 5 de 15.726 m<sup>2</sup>.

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 en ellas o en su entorno próximo, 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".

El diseño y situación que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

Las Zonas Verdes de Sistema General correspondientes al gran parque urbano situado en la banda paralela al ferrocarril al Norte del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector acompañando al cauce del arroyo, así como la Zona Verde de Sistema Local, ZV-06, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptándose a la ondulación de la topografía natural

Estas zonas verdes en cauces de los arroyos, con suaves pendientes hacia el mismo supondrán la intervención de recuperación activa de los márgenes y de la vegetación y arbolado propio de ribera.

El drenaje de las zonas verdes de carácter natural puede verse al arroyo, directamente o previa sencilla decantación.

### 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 debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización podrá contemplar su ejecución en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar subetapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto o Proyectos 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. 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 ó afectadas por terraplenes, 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).

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. 10.- 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 mayoritariamente ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.

En los espacios libres en contacto directo con parcelas edificables se tendrá en cuenta la accesibilidad a las construcciones por vehículos de incendios en caso de siniestro.

#### **Art. 11.- 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 las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/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 con áreas de césped o ajardinamiento, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Sin embargo, y previa justificación, se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural, (zonas junto a los arroyos).

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 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 arroyo.

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. 12.- 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 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 que discurre por la zona verde.

Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al arroyo, en evitación de su contaminación.

**Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.**

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

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.

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. 14.- 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 intensidad máxima media de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en el resto de zonas verdes. El coeficiente de homogeneidad será orientativamente 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.

En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar, 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 y con la exterior perimetral.

**Art. 15.- 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. 16.- 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. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Recogida Neumática Selectiva de Basuras.**

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, y en concreto con el Sector nº 6, donde se situará la Central de Recogida.

**Art. 18.- 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, fuentes para beber, papeleras, etc...) de manera adecuada.

**Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.**

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

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo.

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, vehículos o el pavimento.

En el entorno del arroyo, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.

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



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

Las zonas verdes más en contacto con los itinerarios peatonales, 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.

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

##### **Art. 20.- Definición**

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 5, 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 5, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial, de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones señaladas:

- el nº de plantas (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial
- 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.

En el área de uso residencial unifamiliar, se podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle que agrupen las viviendas y parcelas, de manera que pueda adoptarse tipologías propias de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta). En este caso será la Ordenanzas OR-7 del Plan General la que regule la edificación, pudiéndose alcanzar una altura máxima de B+2+A.

Además en las áreas de calificación residencial unifamiliar se podrá actuar de la siguiente manera:

Área de viviendas unifamiliares:

Se podrá realizar agrupación de parcelas, de manera que pueda adoptarse la tipología propia de las ordenanzas OR-7y OR-8 (agrupación de viviendas en bloque aislado en parcela ajardinada común o viviendas unifamiliares en hilera), con las siguientes condiciones:

*Para OR-7:*

a) Parcela mínima - 450 m<sup>2</sup>. para 2 viviendas, pudiendo construir una vivienda más por cada 130 m<sup>2</sup>. que se incremente la parcela; y hasta un máximo de 8 viviendas por parcela.

b) Que la composición volumétrica general resuelva la no formación de medianerías vistas, en las parcelas colindantes ó que éstas se traten como fachadas.

c) Que se mantengan en cualquier caso la altura máxima edificable, el número máximo de viviendas y los aprovechamientos máximos indicados en el P.Parcial para el área afectada por el Estudio de detalle.

d) Las demás condiciones de edificación y usos se regularán por la ordenanza OR-7 del Plan General vigente (salvo la altura máxima de edificación que será la indicada en el Art. 27.2 de estas ordenanzas).

e) Los retranqueos mínimos a la alineación a red viaria, indicados en la ordenanza (4,50 m.), se mantendrán en todo caso. Los retranqueos mínimos a linderos laterales entre parcelas (salvo en sótano que podrán alcanzar el lindero), será de 3,00 m.

La ocupación máxima de parcela por la edificación (y sótano) será del 75%, debiendo ajardinarse el resto de la parcela.

*Para OR-8:*

Parcela mínima - 225 m<sup>2</sup>.

Si se plantea sótano común, deberá serlo para un mínimo de 12 parcelas, con el fin de limitar el número de accesos desde la red viaria.

Los aprovechamientos máximos edificables y la altura máxima de edificación serán los indicados en el Plan Parcial para el área afectada

Las demás condiciones de edificación no especificadas en el presente Plan Parcial, se regularán por la Ordenanza OR-8 del Plan General vigente.

## 5.- **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

### **Art. 21.- 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 edificables con aprovechamiento lucrativo pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Como el Art. 20 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. 22.- Condiciones de Parcelación**

a) Parcelas de uso residencial:

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

Parcelas Residenciales Colectivas (salvo RC-13)

La parcela mínima se fija en 450 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 14,00 m. a viario público.

Como regla general, 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, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, (salvo en el caso de las

parcelas RC-03; RC-05 y RC-11 que podrán dividirse en dos independientes y de la RC-12 que podrá dividirse en tres independientes).

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

Los bloques de componente vertical o torres, de Parcelas RC-11 y RC-12, son indivisibles (cada uno).

La Parcela Residencial Colectiva RC-13: Es indivisible.

Parcelas Residenciales Unifamiliares

La parcela mínima se fija en 200 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,20 m. a espacio público.

Para resolver adecuadamente el acceso rodado y la organización interna de las parcelas unifamiliares, se debe proceder a solución conjunta, por lo que las manzanas RU-02 y RU-03, no admitirán ámbitos para Estudio de Detalle, de menos de 4.500 m<sup>2</sup> (y con linderos perpendiculares a VL-02 y VL-4 respectivamente). La manzana RU-01 y RU-04 serán ámbitos únicos.

b) Parcela de Uso Terciario exclusivo:

Las parcelas de terciario exclusivo T-01 y T-02 son indivisibles.

## 6.- **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

### **Art. 23.- 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-3 para las Parcelas o manzanas RC-01; RC-03; RC-05; RC-07; RC-09; RC-10; RC-17; RC-19; RC-21; y RC-23 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja).

Para el resto de manzanas o parcelas residenciales colectivas, prevalecerán los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja), en cuanto a usos y sus compatibilidades. Únicamente en la parcela RC-15 la regulación de usos se regirá por la ordenanza OR-5.

Las manzanas o parcelas residenciales unifamiliares, se regirán en compatibilidades de usos en lo no indicado en las ordenanzas del Plan Parcial, por lo establecido en la Ordenanza OR-7 del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia de la ordenanza OR-8 en cuyo caso será ésta la de referencia.

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. 20 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.

## 7.- **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

### **Art. 24.- 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:

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.

### **Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público**

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y 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 tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que 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 m<sup>2</sup> 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, buzones de recogida neumática de basuras; armarios reguladores de alumbrado público; armarios reguladores de telecomunicaciones; etc... En cualquier caso se valorará la integración de los mismos en la edificación con objeto de liberar la vía pública de obstáculos en el máximo grado posible.

#### **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 m<sup>2</sup> de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Se permiten los aparcamientos subterráneos públicos, que ocupen una superficie máxima del 10% del total calificado.

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: 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 (con un máximo de 50 plazas). **Si fueran subterráneos, se permiten con las condiciones indicadas en el Art. 5.03.38 del Plan General.**

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como Zonas Verdes de Sistema General (parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

#### 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 mayor parte, pero previendo sendas pavimentadas para tránsito peatonal, (cuando formen parte de un itinerario peatonal).

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

#### Zona de Equipamiento Deportivo

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

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 5% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Según Cuadro General de parcelas. Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Zona 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 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 5% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m<sup>2</sup>.c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Según cuadro general de Parcelas.

En las parcelas E.E.01 y E.E.02 se define una alineación máxima de edificación a una distancia de 15,00m respecto del lindero norte de las parcelas con S.G.Z.V.02.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Zona de Equipamiento Social-Asistencial

Se corresponde con los usos pormenorizados 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 de citado documento. Sin embargo se autorizan además los usos propios del equipamiento Sanitario y Religioso en las mismas condiciones que el Asistencial.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación: Según cuadro general de parcelas.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Zona de Equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-01) y (SGEC-02)

Corresponde al uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24-11.

Se regulará por los Art. 5.03.29 y 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

### **Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial**

#### **Art.27.1.- Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial Colectivo.**

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

#### Generalidades:

Son manzanas distribuidas por las áreas Este y Oeste de la zona con calificación global residencial del Sector nº 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.

Salvo en el caso de las Manzanas RC-09; RC-10 y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado, en la ordenación "tipo", pudiendo modificarla a través de Estudios de Detalle (Art. 20). Lo mismo puede decirse del "Cuadro General de Parcelas" incluido en la Memoria y en el Plano.

Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción

urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial. En el caso de las manzanas RC-09; RC-10 y RC-20, se trata de un bloque lineal apoyado en alineación viaria.

#### Usos:

Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computan como aprovechamiento lucrativo

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).

Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” **si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 20)**. En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, al menos en un 80% de su longitud, **si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de Estudios de Detalle**.

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque. **Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20.**

Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana; Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”, y que se situará en la proyección vertical de plantas superiores; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); Porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos; etc...) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

La Zona Libre Privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y 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 desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

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.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

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 procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

#### Plantas Superiores:

En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", al menos en un 80% de su longitud, **si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de Estudios de Detalle.**

El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m. **Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20.**

Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.

En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 16,00 m. en bloques lineales), **en la solución tipo**, se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse únicamente en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente.

La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.

La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.

#### Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35º (70%), común en cada bloque de edificación.

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas



Residenciales”. A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 20 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.

#### 27.1.2.- Manzanas RC-11 y RC-12

##### Generalidades:

Son parcelas estrechas y alargadas, apoyadas en la alineación Sur del viario de Sistema General Este-Oeste, de trazado curvo, y colindantes por el Sur con zona verde ó con parcela de equipamiento deportivo.

Su tipología edificatoria **en la solución tipo**, responde a bloques verticales exentos; adosados a la alineación viaria y con separación entre ellos iguales en cada parcela.

Los volúmenes edificados tendrán idéntica rasante de cornisa.

Se trata de edificaciones con 4 viviendas por planta.

Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes; y el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

##### Usos:

Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos serán las indicadas en la OR-4 (Art. 6.04.07), que no contradigan lo indicado en el presente Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos) no computan como aprovechamiento lucrativo.

##### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias ó infraestructuras generales.

En principio, tendrán funcionamiento común por manzana ó parcela definida en este Plan Parcial. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en el Art. 22 de estas Ordenanzas, la manzana RC-11 podrá subdividirse en dos parcelas independientes, y la RC-12 en un máximo de tres parcelas independientes.

Podrá ocuparse **en la solución tipo**, la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas”. En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. La ocupación en subsuelo ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla. **A través de Estudios de Detalle, según especifica el Art. 20, puede modificarse la ocupación de la parcela.**

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

##### Planta Baja:

La edificación **según la solución tipo**, ocupará obligatoriamente, los cuadrados de 20x20 m. indicados en el plano de Condiciones de la Edificación, y en la situación que se indica. **Por medio de Estudios de Detalle, según el Art. 20, pueden liberarse parámetros de alineación y ocupación de suelo.**

La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,50 m. y 4,10 m., con el fin de que la altura de evacuación de la última planta habitable (novena), no supere los 28,00 m. hasta el espacio libre exterior (en relación con el **CTE-SI 3**).

Se destinará a los usos siguientes: Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela; Terciario-Comercial, hacia la fachada a viario público; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano; Porche libre privado; en su caso, pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación eléctricos); y zona libre privada que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

La zona libre privada, se tratará como área de estancia, juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, en las condiciones indicadas en el Art. 26.1.1., para otras parcelas residenciales del Sector nº 5.

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 procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

#### Plantas Superiores:

Como consecuencia de las condiciones indicadas para la planta baja **según la solución tipo**, cada cuerpo edificado podrá tener rasantes independientes por plantas. Para ello, la altura de cornisa en el bloque de rasante superior será de 32,00 m. (en el situado en esquina de SGTC-01 y VL-6). El remate superior o peto de cada bloque hasta alcanzar esa rasante de cornisa, será el que absorberá las diferencias de rasantes de suelo, pudiendo en algún caso permitir aprovechamiento de trasteros sobre la planta novena.

La edificación se desarrollará **según la solución tipo**, dentro de la envolvente de 20x20 m. definida por la planta baja, que de esta forma se constituye en alineación máxima del edificio. Respecto a esta alineación exterior se podrá sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m; y una superficie total equivalente a 1,50 por el 50% de la dimensión de sus fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre sus distintas fachadas y plantas.

La altura libre de plantas superiores será de 2,60 m. como mínimo y 2,75 m. como máximo.

La cubierta será plana. Se admite la falsa plana (con muy poca pendiente y oculta perimetralmente por un peto de 1,00 de altura). La coronación de este peto definirá la cornisa de la edificación, cuya rasante será obligatoria para todos los cuerpos edificados en las parcelas RC-11 y RC-12.

Sobre esta cubierta, únicamente podrán sobresalir; las chimeneas; antenas de telecomunicaciones, y en su caso cuarto de maquinaria de ascensores, u otros cuartos de instalaciones; paneles solares, etc...

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". **A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 20 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.**

### 27.1.3.- Parcela RC-13

#### Generalidades:

Se trata de una parcela en forma de sector de corona circular, ubicada junto al gran parque urbano central al Sector nº 5, en la confluencia de los dos arroyos.

Su edificación en "crescent", quedará abierta hacia el Sur.

Su tipología edificatoria requiere un cierto grado de libertad, ante la posibilidad de muy diversas alternativas, como viviendas aterrazadas; ó dúplex; etc...

#### Usos:

Exclusivo uso residencial. Además de pequeñas instalaciones de infraestructuras (que no computarían aprovechamiento lucrativo), las compatibilidades de usos se regularán por la ordenanza OR-5 (Art. 6.05.07 del Plan General vigente), en todo lo que no contradiga las determinaciones del presente Plan Parcial.

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros, e instalaciones.

La ocupación máxima en esta planta **en la solución tipo**, será de 2.400 m<sup>2</sup>., estando concentrados mayoritariamente en la alineación norte, curva.

Se podrá realizar si fuera preciso una segunda planta de sótano.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

**Planta Baja:**

Ocupará **en la solución tipo** la alineación curva exterior, Norte, (Este y Oeste) en su totalidad.

Además podrá alcanzar hasta alineación de parcela en los “testeros” o fachadas rectas de la parcela.

De esta manera, quedará mayoritariamente sobre la ocupación en sótano.

Su uso será el residencial, pudiendo además formar porches; ó pasos semicubiertos; pérgolas; etc...

Dada la limitación del uso residencial en esta planta, quedará siempre libre de edificación una superficie mínima del 40% de la parcela, necesariamente concentrada hacia la alineación Sur (ó parte cóncava). Esta zona libre, deberá ajardinarse, pudiendo en su caso delimitarse con elementos preferentemente de jardinería (máximo muretes de hasta 1,00 m. de altura) para posible uso privativo por viviendas situadas en planta baja.

La rasante de suelo de esta planta baja, podrá elevarse respecto del espacio público en VL-04, un máximo de 0,50 m.

La altura libre de esta planta, dado su uso residencial, estará comprendida entre 2,60 y 3,00 m.

**Plantas Superiores:**

Respetará y se ajustará **en la solución tipo** a la alineación curva exterior Norte (ya definida por la planta baja).

Respecto a esta alineación exterior, la edificación se “moverá” en una corona de 15 m. hacia el interior. Por tanto la alineación límite interior será un arco de radio 15 m. inferior al de fachada exterior.

Con referencia a estas alineaciones límite, se permiten patios abiertos a fachada (en las condiciones del Plan General vigente Art. 5.01.30-4) y vuelos.

Estos vuelos, serán de una dimensión máxima de 1,50 m. respecto de las alineaciones, y de 2,00 m. respecto de la alineación límite interior. La superficie máxima volada será de la dimensión del vuelo, por un 50% de la longitud total de las fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre distintas plantas y fachadas.

La altura libre de estas plantas estará comprendida entre 2,60 y 2,75 m.

**Planta de Cubierta:**

Podrá ser plana ó inclinada, hasta una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas ó lucernarios salientes en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

**Aprovechamiento:**

El aprovechamiento máximo sobre rasante, es de 5.520 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas es de 48 unidades.

**A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 20 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.**

**27.2.- Parcelas con uso predominante Residencial Unifamiliar****Generalidades:**

Se refiere a las parcelas ó Manzanas RU-01; RU-02; RU-03 y RU-04, situadas en la parte central del Sector 5, ligadas al gran parque urbano en márgenes de los arroyos.

Por su situación, (en las vaguadas), éstas manzanas (y sus parcelas), pueden presentar topográficamente diversas circunstancias; desde pendientes del orden del 1,7%, hasta pendientes del 8,79%, descendentes hacia el parque.

Esta particularidad supone que si se realizan sótanos de aparcamiento comunes para varias parcelas, y simultáneamente se pretende que las edificaciones sobre rasante, en cada parcela se aproximen a la zona más elevada, (que es la más alejada del parque, a fin de dar hacia él las vistas preferentes), en algunos casos esta edificación sobre

rasante, no coincida verticalmente con la ocupación en sótano, y por tanto la ocupación de parcela sea superior.

Las ordenanzas, pretenden posibilitar el mayor número de alternativas de organización interna de las agrupaciones.

De cualquier manera, será necesario redactar un anteproyecto de ordenación, ó un Estudio de Detalle, de cada manzana ó de cada parte de manzana según los criterios que para ello se indican en el Art. 20 y 22 de estas ordenanzas.

#### Usos:

Residencial "Ciudad Jardín Mixta" OR-7 (mediante Estudios de Detalle se puede adaptar al tipo Residencial "Unifamiliar en Hilera" OR-8).

Las compatibilidades de Usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-7 (Art. 6.07.08 del Plan General) salvo si se realiza Estudio de Detalle adoptando la ordenanza OR-8. (según condiciones indicadas en el Art. 20 de estas Ordenanzas).

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas de servicios (Centros de Transformación; servicios comunes de basuras; etc...) no computarán como aprovechamiento.

#### Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones.

Si se destina a aparcamientos, deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 (y de 12 parcelas en OR-8, tras Estudio de Detalle), con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.

La superficie máxima de ocupación **en la solución tipo unifamiliar** en esta planta para cada manzana, es la indicada en el "Cuadro General de Parcelas". **A través de Estudios de Detalle, según se regula en el Art. 20 se pueden modificar los parámetros de alineación, fondo y ocupación de parcela por la edificación, limitándose a un máximo del 75% de la superficie de parcela.**

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja y Superiores:

El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 4,50 m. hacia viales y lindero posterior; y de 3 m. a linderos laterales.

Dado que pudieran quedar medianerías vistas, y salvo que en proyecto común se hagan varias unidades, todas las medianerías se tratarán como fachada, en cuanto a materiales y cuidado de remates y composición.

La altura máxima a la cornisa ó alero, desde el terreno natural será de 7,00 m. medida en el centro de cada edificio. Sin embargo, cuando la pendiente longitudinal de la parcela alcance el 6% en las fachadas de rasante inferior podrá incrementarse la altura máxima hasta 7,50 m. La altura máxima edificable será de tres plantas (B+1+e).

La ocupación máxima por edificación **en la solución tipo** (incluido el sótano aunque no corresponda verticalmente con plantas superiores) será del 75%.

Los vuelos máximos en planta 1ª serán de 1,00 m. respecto de los retranqueos mínimos indicados anteriormente y con una longitud máxima del 40% de cada fachada. Cuando estos vuelos den sobre espacio público, no se permite vuelo a menos de 3,00 m. de la rasante de citado espacio público.

**Según el Art. 20, a través de Estudios de Detalle, se puede optar por edificaciones propias de la Ordenanza OR-8 del Plan General, que será la que regule las condiciones de la edificación, pudiéndose alcanzar una altura máxima de B+2+A.**

#### Cubiertas:

Tendrán una pendiente máxima de 35° (70%) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de fachada.

El cerramiento, obligatorio de las parcelas hacia todo espacio público, será idéntico en cada frente ó fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y un total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en 0,50 m. a causa de rasantes en pendiente, y debiendo proceder

a escalonamientos, si se supera esta tolerancia. En la parcela ó manzana RU-03 se permite (que para permitir una cierta nivelación de las parcelas) hacer un muro ó zócalo en la alineación Oeste hacia el parque público, de un máximo de 3,00 m. de altura, con un acabado exterior forrado de piedra natural, escollera revegetada, ó solución equivalente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opaco y hasta 1,85 m. de altura total.

Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica interior de las mismas.

#### Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” del presente Plan Parcial, **pudiendo a través de Estudios de Detalle (según recoge el Art. 20) liberar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc..**

### **Art. 28.- Ordenanzas relativas a las parcelas de Uso Terciario-Comercial**

#### Generalidades:

Se refieren a las parcelas T-01 y T-02.

Se trata de parcelas singulares por su uso, lo que requiere una cierta libertad de diseño, que se trata de acotar en esta ordenanza.

#### Usos:

Terciario, estableciendo un aprovechamiento mínimo obligatorio de uso pormenorizado Comercial de 2.000m<sup>2</sup>c.

#### Planta de Sótano:

Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo además alojar trasteros, e instalaciones.

La ocupación en esta planta podrá alcanzar la totalidad de su superficie, y hasta 2 plantas en subsuelo, salvo que por exigencias de dotación mínima de aparcamientos requerida por el Plan General, sea preciso incrementar el número de plantas.

La rampa de acceso, puede situarse en la parte no ocupada por la edificación en planta baja.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

#### Planta Baja:

La zona no ocupada en esta planta por la edificación, podrá ocuparse por la rampa de acceso a sótano urbanizándose el resto, con ajardinamiento, ó zona libre adecuada para estancia y recreo.

La alineación de parcela, no definida por la propia edificación deberá delimitarse con cerramiento transparente de 1,85 m. de altura máxima y con zócalo opaco de altura máxima 0,70 m.

#### Plantas Superiores:

Para T.02 la altura máxima de edificación se establece en B+3 alturas (18,50 m. a cornisa), estableciéndose en B+5 alturas (27,50 m. a cornisa) para T.01.

Los vuelos autorizados respecto a éstas alineaciones serán de un máximo de 1,50 m. y con una superficie total equivalente al 50% de su longitud de fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.

Cubierta:

La cubierta será plana.

Sobre ella, únicamente podrán situarse además de chimeneas, cuartos de instalaciones y con tratamiento exterior adecuado estéticamente. Solamente podrá alcanzarse la alineación de plantas inferiores en un máximo del 15% de la longitud de fachada exterior.

Aprovechamiento:

Será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas".

Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2009  
Los arquitectos:



PEDRO APAOLAZA



JOSÉ FELIPE SÁEZ DE GORDO



JUAN CARLOS SÁEZ DE GORDO