

## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El objetivo principal del presente documento, es permitir reducir la superficie media de las viviendas a construir, manteniendo inalterable la superficie edificable total, con el fin de adecuar la tipología residencial a la demanda social.

El Ámbito corresponde al Sector nº 6 "MARITURRI" del suelo urbanizable de Vitoria-Gasteiz, en la expansión Oeste de Zabalgana.

## **II.- ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR**

El presente documento lo redacta el equipo formado por Fernando Bajo Martínez de Murguía y Luis López de Armentia Orbe, Arquitectos Urbanistas pertenecientes al Colegio oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y que fueron los autores del primer Plan Parcial que se redactó en el Sector nº 6 en Diciembre de 2.001

Se realiza a iniciativa de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana (N.I.F. G-01273663 y G01252519 respectivamente) y del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

### III.- ANTECEDENTES

El **Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Nº 6 “Mariturri” en la expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz**, fue aprobado definitivamente el día 2 de Agosto de 2002 y publicado en el B.O.T.H.A. el 9 de Septiembre de 2002.

En Mayo de 2003 se redactó una **Modificación 1ª al Texto Refundido** a instancias de Ensanche 21, aprobado por el Pleno el 19 de Septiembre de 2003 y publicado en el B.O.T.H.A el día 29 de Septiembre de 2003.

En Abril de 2004, se redactó una **2ª Modificación**, para recoger el incremento de densidad de viviendas aprobado por el Pleno Municipal el 26 de Marzo de 2004, adecuar algunos artículos de las ordenanzas al resultado de diversos concursos convocados por Ensanche 21 en manzanas concretas del sector y tener en cuenta los restos arqueológicos encontrados. Esta Modificación fue aprobada en sesión plenaria de 17 de Junio de 2005 y publicada en el B.O.T.H.A. el 22 de Julio de 2005.

En Noviembre de 2005, se redactó una **3ª Modificación**, para adecuar el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” y el “Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público” a las propuestas edificatorias ganadoras de los concursos convocados por VISESA sobre las parcelas RC-01, RC-07, RC-12 y RC-33 y a los ajustes que debía introducirse en las parcelas RC-14/15 (plaza porticada), RC-31, RC-32, RC-34, RC-35 y RC-36, así como incluir la prohibición de realizar drenajes perimetrales en los sótanos de las edificaciones. Esta Modificación fue aprobada en sesión plenaria de 24 de Febrero de 2006 y publicada en el B.O.T.H.A. el 27 de Marzo de 2006.

En Abril de 2006, se redactó una **4ª Modificación**, con el objeto de cambiar el artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de la normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia de 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. Esta Modificación fue aprobada en sesión plenaria de 16 de Junio de 2006 y publicada en el B.O.T.H.A. el 12 de Julio de 2006.

En Febrero de 2007, se redactó la **5ª Modificación** consistente en incorporar la resolución de los concursos habidos sobre las manzanas RC31; RC-32; RC-34, RC-35 y RC-36 (todas ellas en la parte sur del Sector); y dar respuesta a la necesidad de cambiar el uso pormenorizado de la Parcela ED-02, de manera que permitiera al Departamento de Educación del Gobierno Vasco, ubicar una dotación educativa ocupando parte de ella. Se aprobó definitivamente el 29 de Junio de 2007 (B.O.T.H.A. nº 101, de 27 de Agosto de 2007)

El día 17 de octubre de 2008, se aprobó inicialmente una **6ª Modificación** promovida por GESOLOC 2006 S.L., como consecuencia del resultado del concurso convocado por Ensanche 21 en el ámbito de la Parcela TC-28 (destinada a uso Terciario-Comercial) .

Esta modificación supone recoger en la ordenanza correspondiente la posibilidad de mayor ocupación de la parcela en planta baja; y reducir los retranqueos obligatorios.

Aunque esta modificación se encuentra en período de exposición pública, la recogemos como si fuera parte del Plan Parcial vigente.

Pues bien; 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.

El punto QUINTO de la Adenda al Convenio, dice textualmente:

*“Se modifican las previsiones sobre el tamaño mínimo y número máximo de viviendas, que permitirán una reducción de la superficie media de las viviendas del 40 por 100, respecto a las previstas actualmente, pero con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial en cada parcela; por ello, a igual superficie edificable por parcela, se autorizará un mayor número de viviendas en cada parcela, dentro de citado límite.*

*El planeamiento parcial fijará las condiciones de conversión del uso residencial unifamiliar libre en residencial colectivo libre, sin incremento de la edificabilidad total.*

*El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones”.*

En cuanto a la reducción de superficie de las viviendas, se ha llegado al consenso de interpretar que las medias mínimas de superficie quedan en 75 m<sup>2</sup>c para las de VPO; 82,14 m<sup>2</sup>c para las libres colectivas y 107,14 m<sup>2</sup>c para las viviendas unifamiliares.

#### **IV.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

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.

## V.- **BASE LEGAL**

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<br>- Parcelación urbanística<br>- 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 **eleva 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.

Este documento además deberá atenerse a lo preceptuado en el Decreto 105/2008 del Gobierno Vasco, que desarrolla parcialmente la Ley 2/2006; al Real Decreto 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; y al Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente vigente.



## **VI.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

El Plan Parcial del Sector nº 6, 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

y todo ello lo hace 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 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 apartado anteriores de esta Memoria; 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 (hasta el 100% en las parcelas Residenciales Colectivas y hasta el 75% en las Parcelas RU-1 a RU-5). Esto es consecuencia de permitir un mayor número de viviendas, a fin de posibilitar la dotación mínima de parcelas de aparcamiento.
- 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, en tipología residencial colectiva y 1 planta más respecto a la solución tipo en las Parcelas RU-1 a RU-5), todo ello con el fin de adecuar el diseño de los bloques, a la superficie de la vivienda que se proyecte.
- Y todo ello, 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) aceptando incremento de altura edificable.

Por lo demás, se mantiene inalterable la regulación de las parcelas de uso terciario exclusivo; las de servicios urbanos y las de equipamientos públicos.

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. 19 que regula los Estudios de Detalle), en cuanto a máxima ocupación en sótano y en plantas sobre rasante; y número máximo de plantas de edificación (y altura total edificable).

Se incrementa el número máximo de viviendas 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.

Y por último se modifican los plazos de ejecución según el acuerdo PRIMERO de la “*2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana*”, estableciéndose que para el Sector nº 6, el plazo de construcción para los edificios que no tengan la calificación de residencial VPO se amplía en 1 año respecto al fijado en el Convenio (si bien este plazo es revisable anualmente por al Comisión de Seguimiento del Convenio); y que el plazo para la construcción de las viviendas de VPÔ será el fijado en el Convenio.

**DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL VIGENTE Y MODIFICADO**

|  | <b>Plan Parcial Vigente</b>                 | <b>Plan Parcial Modificado</b>              |
|--|---|---|
| Superficie Total                           | 700.960                                     | 700.960                                     |
| Aprovechamiento Edificable:                |   |   |
| Residencial                                | 446.565                                     | 446.565                                     |
| Terciario                                  | 36.570                                      | 36.570                                      |
| Servicios Urbanos                          | 200   | 200   |
| Total                                      | 483.335                                     | 483.335                                     |
| Máximo número de viviendas:                |   |   |
| Colectivas                                 | 3.985                                       | 5.593                                       |
| Libres                                     | 148   | 209   |
| Total                                      | 4.133                                       | 5.802                                       |
| Densidad Bruta                             | 58,96                                       | 82,77                                       |
| Densidad Neta                              | 86,56                                       | 121,52                                      |
| Edificabilidad Bruta                       | 0,6895                                      | 0,6895                                      |
| Aprovechamiento Homogeneizado Total Sector | 854.485,03 u.a.                             | 854.485,03 u.a.                             |
| Aprovechamiento tipo Sector                | 1,2190 u.a/m <sup>2</sup> .s.               | 1,2190 u.a/m <sup>2</sup> .s.               |
| Aprovechamiento tipo Área de Reparto 1     | 1,0295 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> .s. | 1,0295 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> .s. |















## **VII.- ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES Y MODIFICADAS**

### **VII.A. ORDENANZAS REGULADORAS VIGENTES**

#### **VII.A.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 nº 6, 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

#### **VII.A.2. Calificación del Suelo**

##### **Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.**

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 6, existen cuatro calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía Norte-Sur en límite Oeste del ámbito del Sector, de 50 m. de anchura; la que en dirección Este-Oeste se encuentra perpendicularmente con la anterior, a unos 200 m. al Norte de la Carretera N-102 (prolongación de Portal de Castilla), de 40 m. de anchura; y la vía límite Sur del Sector nº 6, como ampliación de la actual Carretera N-102, en banda de 15 m. de anchura.

Se indican en el Plano de Calificación, como SGTC.

- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Noroeste del Sector, y 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, SGZV-04; SGZV-05; SGZV-06 y SGZV-087).
- . Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a dos parcelas situadas en el área Noroeste del Sector (SGEC-1 y SGEC-2)
- . 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
- . Red viaria rodada y peatonal
- . Servicios Urbanos
- . 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.

Existe además una Calificación superpuesta, denominada "*Zona de Control Arqueológico*", que se plantea con el fin de permitir modificaciones de la Ordenación Urbanística, no sustanciales, que tengan como objetivo valorar, los hallazgos arqueológicos que puedan descubrirse y adecuar la ordenación prevista a citado objetivo.

### **VII.A.3. Condiciones para los Proyectos de Urbanización**

#### **VII.A.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 6 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 6 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización (que podrá desdoblarse en dos fases independientes según las etapas previstas para el desarrollo del Sector) 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 (o de cada Etapa o Fase), dado que se prevé su ejecución en dos Fases. Sin embargo, podrá redactarse separadamente el Proyecto de la red primaria que se refiere al Sistema General de Transportes y Comunicaciones (SGTC).

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, del Estudio de Inundabilidad y de la afección a las áreas arqueológicas**

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 6.

Previamente a la ocupación del cauce del arroyo Zarauna, éste deberá ser derivado con el nuevo trazado previsto, que constituirá el corredor ecológico entre los bosques de Armentia y Zabalzana.

Durante las primeras fases de obras de urbanización (movimiento de tierras y excavaciones) que se lleven a cabo en el ámbito delimitado por la “Zona de Control Arqueológico”, se llevará un control por arqueólogo profesional, de la posible aparición de materiales de interés, para en su caso adoptar las medidas procedentes.

#### **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 6, 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.

#### VII.A.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 25% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.

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

Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

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

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

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

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

- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.
- . El espacio libre de uso público, situado en la Zona de Control Arqueológico, se urbanizará en función de la valoración de los hallazgos arqueológicos.

c) 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 6 de 21.012 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 ZV-3 y ZV-4 tendrán tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.
- . Las Zonas Verdes de Sistema General correspondientes al gran parque urbano situado 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-01, 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.

La zona verde de Sistema General SGZV-06, en la que quedan incorporados la fuente de Mariturri y algunos hallazgos arqueológicos descubiertos, debe realizar un tratamiento respetuoso, valorizando los mismos, a modo de pequeño "*parque arqueológico*", con leyendas informativas, etc...

Por fin, la zona verde ZV-04, tendrá un tratamiento totalmente diferenciado, como plaza dura, pavimentada casi en su totalidad (aunque pueda tener en una pequeña superficie alguna fuente o lámina de agua o jardinería). Su diseño valorará el pavimento y la modulación del porcheado perimetral de la edificación y de los pasos públicos transversales bajo la construcción, así como los elementos de alumbrado, dotándose del mobiliario urbano que su diseño requiera.

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

### **VII.A.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, pero más aconsejable parece que lo sea por lo menos en dos etapas de acuerdo con las planteadas para el desarrollo del Sector nº 6 (mitades Norte y Sur).

Además, 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, 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.

- En el espacio libre público, situado en la Zona de Control Arqueológico, se tendrá en cuenta su objetivo principal que además de crear un itinerario peatonal en prolongación de VL-08, hasta prolongación de Portal de Castilla, es el de valorar los hallazgos arqueológicos de su entorno.

**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 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 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.

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 y en la zona verde -Plaza ZV-04-) 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 "Vitoria", o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.
- Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.
- Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

#### **Art. 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 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. 18 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.**

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.
- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies autóctonas de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal y el propio de ribera en márgenes del arroyo.
- 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 principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.
- Se adoptarán los criterios arqueológicos adecuados (previo asesoramiento específico), para la integración de los restos existentes entorno a Mariturri, en el parque previsto.

#### **VII.A.4. Regulación de los Estudios De Detalle**

##### **VII.A.4.1. Regulación de los Estudios De Detalle**

###### **Art. 19 Definición**

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 6, 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.](#)

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 generales en las Ordenanzas Particulares de cada manzana.

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

La regulación particular para los Estudios de Detalle de cada manzana, se establece con carácter general en el cuadro siguiente.

Además las Manzanas RC-11; RC-18; RC-23 y RC-25, por sus particulares características pueden modificar su fondo edificable con un Estudio de Detalle, según se indica en el Art. 26.1.1.

En la zona de Calificación superpuesta como “Zona de Control Arqueológico”, existe una mayor flexibilidad con el fin de poder modificar su ordenación y rasantes, con objeto de poder crear a modo de parque arqueológico, un espacio que respete los hallazgos que puedan localizarse y los exponga a la contemplación pública, de forma didáctica, de acuerdo con los criterios técnicos específicos.

En esta zona se podrán proponer Estudios de Detalle, con las condiciones de:

- Respetar las superficies de zonas verdes y de equipamientos públicos, calificadas por el Plan Parcial.
- Se respetará en máximo grado, la zona delimitada como “Zona de Protección Arqueológica Máxima” de acuerdo con los criterios establecidos por la “Memoria de Excavaciones Arqueológicas de Mariturri”
- Respetar como límite máximo los aprovechamientos lucrativos (residencial y terciario) y el número máximo de viviendas del conjunto de manzanas afectado.
- Procurar respetar las alineaciones hacia los viarios delimitadores de la Zona de Control Arqueológico.

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 la ordenanza OR-7 (agrupación de viviendas en bloque aislado en parcela ajardinada común), con las siguientes condiciones:

- . Parcela mínima - 650 m<sup>2</sup>. para 3 viviendas, pudiendo construir una vivienda más por cada 220 m<sup>2</sup>. que se incremente la parcela; y hasta un máximo de 8 viviendas por parcela.

- . Que la composición volumétrica general resuelva la no formación de medianerías, en las parcelas colindantes ó que se traten como fachadas, todos los alzados de la edificación.
- . 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.
- . Los retranqueos mínimos y las demás condiciones de edificación y usos se regularán por la ordenanza OR-7 del Plan General vigente.

#### MANZANA RU-01

Por su situación particular respecto a bloques de viviendas colectivas de altura considerable y relativamente próximas, en esta manzana se autoriza que mediante un Estudio de Detalle, se altere la situación de la edificación en cada parcela, siempre que afecte de la misma manera a todas las que constituyan una mitad de la manzana.

En concreto, las situadas en la banda Norte (RU-1.1 hasta RU-1.21) podrán situar la edificación paralela a la alineación con VL-03 (con un retranqueo mínimo entre 3 y 5 m.) e igual en toda la banda de la manzana, de manera que la parte ajardinada de parcela quede hacia el Sur.

La edificación en este caso se situará en una banda comprendida entre 3 y 20 m de la alineación Norte con VL-03.



### REGULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE EN DETERMINADAS MANZANAS DE PREDOMINANTE USO RESIDENCIAL

| Manzana             | Ocupación máxima por edificación | Alturas Máximas de Edificación         | Alineación Mínima Obligatoria coincidente con Alineación de Parcela |   | Otras condiciones de la Edificación  |
|---------------------|----------------------------------|--|---|---|--|
|                     |                                  |  | Planta Baja   | Plantas Superiores                                |  |
| RC-1; RC-2          | 55%                              | B+7+Ático en RC-2<br>B+8 y B+9 en RC-1 | VL-1 80%<br>VL-5 100%<br>Curva 100%<br>Sur 80%                      | 65%   | En alineación curva, mínimo 2 plantas en su 100% alineación.   |
| RC-3                | 50%                              | B+6+Ático                              | Norte 100%<br>Este 100%   | Norte 100%<br>Este 100%                           |  |
| RC-4                | 50%                              | B+9                                    | Oeste 80%<br>Sur 100%   | 60% en Oeste y Sur                                |  |
| RC-5; RC-6          | 40%                              | B+9                                    | Sur 100%  | 60% en alineación Sur                             |  |
| RC-7; RC-8          | 45%                              | B+8 y B+9 en RC-7<br>B+7+Ático en RC-8 | VL-2; VL-5 100%<br>Curva 100%                                       | 65% en alineación a VL-2 y a VL-5                 | En alineación curva, mínimo 2 plantas en 100% alineación.  |
| RC-9                | 50%                              | B+6+Ático                              | Sur 100%<br>Este 100%   | Sur 100%<br>Este 100%                             |  |
| RC-10; RC-24; RC-38 | 30%                              | B+9                                    | Oeste 100%  |   | El cuerpo de edificación elevado ocupará las esquinas Noroeste y Suroeste  |
| RC-11; RC-18        | 45%                              | B+7+Ático                              | Hacia viario 100%   | Hacia viario Este 100%<br>Hacia resto viario 60%  | El retranqueo de ático respecto de alineación en fachada Este.   |
| RC-12; RC-19        | 50%                              | B+7 en RC-19<br>B+6 y B+8 en RC-12     | Hacia viario 100%   | Hacia viario oeste 100%<br>Hacia resto viario 60% | El retranqueo de ático respecto de alineación en fachada Oeste.<br>Hasta 2 plantas respetar 100% alineaciones a viario                                 |
| RC-13; RC-20        | 50%                              | B+6                                    | Hacia viario 100%   | 65%   | Hasta 2 plantas (B+1) respetar alineaciones a viario al 100%   |
| RC-14/15            | 100%                             | B+15                                   | 80% salvo pasos transversales                                       |   | Será obligatorio la formación de porche perimetral sobre espacio público hacia fachada a ZV-04. El Ayuntamiento podrá imponer condiciones específicas. |

| Manzana                         | Ocupación máxima por edificación sobre | Alturas Máximas de Edificación        | Alineación Mínima Obligatoria coincidente con Alineación de Parcela |                               | Otras condiciones de la Edificación   |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|---|-------------------------------|---|
|                                 |  |                                       | Planta Baja   | Plantas Superiores            |   |
| RC-16; RC-21                    | 75%                                    | B+9                                   | 100% al Oeste<br>70% al viario VL-03                                |                               | El cuerpo de edificaciones elevado ocupará las esquinas Noroeste y Suroeste   |
| RC-17; RC-22                    | 30%                                    | B+9 en RC-17 y B+15 en RC-22          | 40% hacia viario  |                               |   |
| RC-23; RC-30;                   | 75%                                    | B+8+Ático                             | 100% hacia viario   | 80% hacia viario              | El ático se retranqueará respecto de alienaciones hacia viario  |
| RC-25; RC-26; RC-27; RC-31; RC- | 45%                                    | B+8+Ático<br>B+8+Atico y B+9 en RC-33 | 80% hacia viario  | 60% hacia viario              | El cuerpo de edificación elevado ocupará necesariamente las esquinas hacia viario   |
| RC-29                           | 35%                                    | B+8+Ático                             | 100% hacia viario   | 90% hacia viario              |   |
| RC-34                           | 35%                                    | B+12                                  | 20% hacia viario  | 20% hacia viario              | El cuerpo de edificación sobre rasante ocupará necesariamente los lados de la parcela colindantes con SGTC (en su parte recta) y con la N-102). La cubierta podrá alcanzar una pendiente máxima del 75%.  |
| RC-36                           | 40%                                    | B+9                                   | 100% alineación Sur<br>50% alineación Oeste                         | Según Ordenanzas Plan Parcial |   |
| RU-1 a RU-5                     | 40%                                    | B+1+e                                 |   |                               | Los cuerpos edificados sobre rasante, guardarán una relación homogénea por cada semi-manzana (o hilera de parcelas adosadas) hacia la alineación a la que más se aproximen; bien sea el espacio público (bien sea el paso privado común). Es decir, constituirán hacia esa fachada preferente, alineación ordenada.<br>Las edificaciones en altura en parcelas de testeros (lados de inferior dimensión) de cada manzana, deberán retranquearse un mínimo de 1,50 m. desde la alineación. |

## **VII.A.5. Condiciones para las Parcelaciones**

### **Art. 20. 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 (salvo lo indicado para la Zona de Control Arqueológico, en el caso de Estudios de Detalle).

Sin embargo, las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo (salvo la de Servicios Urbanos).

### **Art. 21. 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:

- . La parcela mínima se fija en 500 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-17 y RC-22, que podrán dividirse en tres y dos independientes respectivamente)).
- . Será común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.
- . Los bloques de componente vertical o torres, de Parcelas RC-01; RC-04 a RC-07; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38 son indivisibles.

#### Parcelas Residenciales Unifamiliares:

- . La parcela mínima se fija en 165 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.
- . El sótano de aparcamiento de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial, será común, lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en el caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de evitar la proliferación de accesos independientes.

#### b) Parcela de Uso Terciario exclusivo:

- . La parcela de terciario exclusivo TC-28 es indivisible.

## **VII.A.6. Ordenanzas de Edificación y Usos**

### **Art. 22.- 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-1 hasta la RC-3; RC-7 hasta la RC-9; RC-11 hasta la RC-14/15; RC-18 hasta RC-20; RC-23 y RC-25; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30 a RC-35 y RC-37

Además en las Manzanas RC-11; RC-18; RC-23 y RC-25 dada su vinculación particular con el Sistema General de Zonas Verdes, se permite una mayor flexibilidad de usos, como se indica en el Art. 26.1.1.

Para el resto de manzanas o parcelas residenciales colectivas, RC-4 hasta la RC-6; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38, prevalecerán los criterios indicados en la Ordenanza OR-4.

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-8 Grado 1º del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia de la ordenanza OR-7 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.

## **VII.A.7. Ordenanzas particulares para cada zona**

### **Art. 23.- 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. 24.- 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.

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 20% como regla general, pudiendo llegar al 100% en la ZV-04, por su tratamiento como plaza dura.

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..

.Los hallazgos arqueológicos existentes en SGZV-06, junto a la fuente de Mariturri, se integrarán a modo de pequeño “*parque arqueológico*”, de acuerdo con los criterios que señalen los técnicos en arqueología.

.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) Espacio Libre de Uso Público:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Artículo 5.03.35-3 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En el caso del presente Plan Parcial, se autorizan como usos compatibles, tanto los de zona verde pública, como los indicados para la Red viaria rodada y peatonal.

Su diseño y usos concretos serán consecuencia del tratamiento exigido por el área arqueológica a cuyo ámbito pertenece, debiendo en cualquier caso constituir un itinerario peatonal que relacione directamente VL-08 con prolongación de Calle Portal de Castilla.

**Art. 25 Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.**

a) 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 10% 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.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

b) 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 10% 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.

.En las parcelas situadas al Sur del Sector, en las que se encuentran hallazgos arqueológicos, se integrarán en el tratamiento que a estas parcelas deba darse, de acuerdo con los criterios que los técnicos en arqueología indiquen; bien dentro de la futura edificación; bien en áreas liberadas de las futuras construcciones, como zona verde interior a las parcelas.

.Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

En la parcela EE-03, se deberá tener en cuenta la servidumbre originada según Plan General por la de Servicios Urbanos (SU-01 próxima) destinada a Estación de Servicio.

c) 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.

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.

También se permiten los usos propios del uso pormenorizado de equipamiento religioso.

.En la parcela E.S.03, situada junto a la fuente de Mariturri, donde se han encontrado hallazgos arqueológicos, se deberán integrar dichos restos, de acuerdo con los criterios que los técnicos arqueólogos indiquen; bien dentro de la propia construcción; bien, en áreas libres ajardinadas dentro de la propia parcela.

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

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

.Condiciones de Edificación:

Su edificabilidad máxima será de:

7.222 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-1

5.826 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-2

8.234 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-3

3.528 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-4



La superficie no materializada en la parcela E.S. 03 podrá ser utilizada en las parcelas E.S. 01, E.S. 02 ó E.S. 04 hasta agotar los 8.234 m<sup>2</sup>c que le corresponden.

d) Zona de Servicios Urbanos:

.Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.32 y 5.05.03-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

.La Parcela S.U-01 se destina a Estación de Servicio (Gasolinera) estableciéndose para ella un aprovechamiento máximo de 200 m<sup>2</sup>.c. En su diseño habrá que tener en cuenta la servidumbre de 50 m. que la situación de los depósitos de combustible y surtidores originan según normativa vigente a las parcelas próximas y en concreto a la RC-10 y a la EE-03, de las que deberán retranquearse.

La Parcela S.U-02 se destina a alojar la Central de recogida neumática de basuras u otro uso similar de infraestructuras comunes del Sector. Su aprovechamiento por tanto no tiene carácter lucrativo, estableciéndose para ello una altura máxima de edificación de B+2 alt (11 m.) y una ocupación máxima de parcela por la edificación del 50%.

. Se respetará la distancia mínima de edificación de 50 m. respecto de las parcelas residenciales y de equipamiento educativo (para la Estación de Servicio y según normativa del Plan General), y en todo caso, distancia de 15 m. respecto del cauce del río.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

e) 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 el Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

## **Art. 26 Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial**

### Artículo 26.1. Zonas edificables de uso predominante Residencial Colectivo

26.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-07; RC-08; RC-09; RC-11; RC-12; RC-13; RC-18; RC-19; RC-20; RC-23; RC-25; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30; RC-31; RC-32; RC-33; RC-34; RC-35; RC-37

#### - Generalidades:

- . Son manzanas distribuidas por todo el Sector nº 6, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.
- . Salvo en el caso de las Manzanas RC-01, RC-07 y RC-34; su tipología corresponde a 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 posibles escalonamientos necesarios; 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-01 y RC-07, además del bloque lineal se proponen una y dos torres respectivamente en los remates del cuerpo lineal (según se indica en el plano 11/O-05), cada una con una forma en planta concreta, que constituye la envolvente máxima -excepto vuelos- a los que debe ajustarse la edificación en B+9 alturas.

La edificación de la parcela RC-34, por su ubicación privilegiada, en la entrada a la ciudad, tiene una regulación más flexible que posibilita el desarrollo de un proyecto con la singularidad que marca su ubicación.

#### - Usos:

- . Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 Artículo 6.03.08 del Plan General vigente.

Sin embargo, en las manzanas RC-11; RC-18; RC.23 y RC-25, que consisten en bloques lineales con alineación principal hacia viario, y fachada trasera hacia el gran parque lineal de sistema general, en torno al río, y con el fin de permitir alternativas diferentes, se admite el uso residencial en planta baja, siempre que el terciario-comercial se mantenga ocupando mayoritariamente la fachada hacia el viario público

y por tanto el posible uso residencial se oriente hacia el interior de la parcela.

Con Estudio de Detalle **podrán alcanzar un fondo edificable de hasta 21,00 m** evitando en cualquier caso la formación de medianeras ciegas vistas.

- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computarían 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.
- 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”.
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.
- Debido a las pendientes de algunas vías, deberán producirse en algún caso escalonamientos (o cortes intermedios en bloques lineales) que no deberán ser superiores a 1,00 m. como norma general, salvo que la composición general del bloque (en el caso de las fachadas curvas de las Manzanas RC-01; RC-02; RC-07 y RC-08) aconsejara lo contrario, ni estar localizados a menos de 15,00 m. de las esquinas de alineación de las manzanas, ó del encuentro entre cuerpos bajos y torres en el caso de Manzanas RC-01 y RC-07, aunque pueden coincidir con mencionado encuentro
- Además, en los casos en los que la diferencia de rasantes del espacio público (al que dan fachada los bloques) entre sus extremos supere los 2,00 m se permitirá que la altura de la planta baja pueda oscilar entre 3,20 m como mínimo y 6,50 m como máximo absoluto.
- El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 12,50 m. en bloque lineal – excepto en los bloques RC-31, RC-32 y RC-35 establecido en 14,50 m.- y de 23,50 m. en cuerpos verticales), deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea

relativamente homogéneo por manzana. En la parcela RC-34, debido a su singularidad, no se fija fondo máximo ó alineación trasera.

- 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, y 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). 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; Cámaras Reguladoras de Instalaciones de Telecomunicación; 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. También podrán utilizarse elementos ligeros (tipo pérgolas) como soportes de instalación de paneles solares o similares.
- 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.
- 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.
- Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante del 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, salvo casos excepcionales y previa justificación técnica.

- Plantas Superiores:

- En general, se procurará que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, sean coincidentes.  
  
Sin embargo y dada la pendiente de algunas vías y la longitud de los bloques, a fin de respetar las alturas límites de planta baja, se podrán producir escalonamientos, que no podrán superar 1,00 m., ni se deberán producir a distancia menor de 15 m. desde la esquina de edificación a alineaciones al viario público.
- 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”.
- El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (23,50 m. para bloques verticales de Manzanas RC-01y RC-07 y 14,50 m. en parcelas RC-31, RC-32 y RC-35). En la parcela RC-34, debido a su singularidad, no se fija fondo máximo ó alineación trasera.
- Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.
- Por sus características tipológicas, los bloques verticales de Manzanas RC-01 y RC-07 tendrán en plantas superiores alineación libre dentro de la envolvente máxima que se indica en el plano 11/O-05. Estos bloques verticales en la plantas que rebasen a los bajos adyacentes podrán abrir luces en la medianera hacia ellos, pudiendo incluso rebasar ésta por los vuelos.
- 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, 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 14,50 m. en bloques lineales y la envolvente en bloques de componente vertical y la parcela RC-34), 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 en los casos concretos de las uniones de los bloques lineales con los bloques de componente vertical en las Manzanas RC-01 y RC-07, con objeto de conseguir la integración formal de dichos bloques, así como en la Parcela RC-34 por su singularidad.
- 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 1,30 m.

- De esta manera, e independientemente del peto citado, la altura máxima de edificación hasta cara inferior del último forjado resulta ser de 24,60 m. para B+6 alturas (y para B+5+Ático en zona de ático); 27,70 m. para B+7 alturas (y para B+6+Ático en la zona de Ático); 30,40 m. para B+8; 33,50 m. para B+9 alturas, y 42,80 m. para B+12 alturas. Excepcionalmente, en la RC-34, se podrá alcanzar una altura de coronación de 47,00 m.

- Planta de Ático:

- Se autoriza en las manzanas RC-02; RC-08 y RC-13; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30; RC-31; RC-32; RC-33;; RC-35 y RC-37.
- El retranqueo de 3,00 m. como mínimo, se producirá respecto de la alineación oficial obligatoria indicada para plantas inferiores, en fachada principal hacia viario o zona verde pública, salvo en la manzana RC-13 que se producirá respecto de la alineación de la edificación de plantas inferiores hacia fachada interior o espacio libre privado.
- En planta de ático, únicamente podrá alcanzarse (en la fachada del retranqueo), la alineación de plantas inferiores en un máximo de un 30% de la longitud de fachada en ático.

- 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, excepto en la parcela Rc-34, donde la pendiente podrá alcanzar los 75° (373%).
- En los bloques de componente vertical que se proponen en las Manzanas RC-01 a RC-07, la cubierta será plana, no pudiendo la planta de entrecubierta superar los 2,40 m. de altura libre (salvo elementos propios de instalaciones comunitarias o núcleo de ascensores) y debiendo retranquearse perimetralmente un mínimo de 3,50 m. respecto de la alineación de plantas inferiores.

- 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”.

26.1.2. Manzanas RC-14/15

- Generalidades:

La parcela RC-14/15, tiene la particularidad de que conforma un “anillo” que encierra un espacio público (ZV-04) a modo de plaza.

Esta plaza debe tener una superficie mínima de zona verde (a efectos de calificación urbanística pudiendo tratarse libremente pavimentada en su totalidad) de 6.956 m<sup>2</sup> debiendo acompañarse de un porche perimetral y debe abrirse a los viarios Norte (VL-02); Sur (VL-03); Este (con viario de sistema general en lindero del Sector) y Oeste (VL-06),

mediante aperturas en la edificación o pasos en planta baja, con una amplitud mínima de 6 m.

La volumetría de esta parcela admite amplia libertad de diseño. Desde un bloque continuo cerrado de altura homogénea, hasta torres o cuerpos en altura abiertos (para permitir el adecuado soleamiento de la plaza interior y ofrecer diferentes perspectivas), que por su singularidad desde panorámicas exteriores denoten la existencia del espacio público interior, como catalizador de relaciones y contactos humanos del sector. En cualquier caso, deberá existir un cuerpo bajo (planta baja) que enlace las edificaciones delimitando el espacio público central

La manzana tiene forma irregular cerrada. Su alineación exterior viene fijada como envolvente máxima por las alineaciones de los viarios perimetrales. Su alineación interior, de forma libre, viene determinada por la necesidad de delimitar una zona verde o plaza de uso y dominio público de la superficie mínima indicada de 6.956 m<sup>2</sup>, y con una relación máxima largo/ancho de 1,50.

Caso de no realizarse un Proyecto de edificación conjunto, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo, en el que se establezcan:

- el tratamiento volumétrico (ocupación en planta y alturas de edificación), con rasantes de cada planta.
- Tratamiento arquitectónico de materiales y remates constructivos.
- Soluciones de planta baja y plantas de sótano.
- Por la repercusión urbanística de la formalización adecuada del espacio público, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones de carácter estético o compositivo.
- Se recomienda la adopción en la parcela de sistemas centralizados de calefacción y agua caliente (con regulación individual), que permita en un futuro adaptarse a calefacción urbana. Además se recomiendan sistemas de energía renovable.

- Usos:

Predominante uso residencial colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 del Plan General vigente).

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

- Planta de Sótano:

- Podrá ocupar la totalidad de la superficie de parcela, incluso la de los pasos públicos transversales de planta baja y porches en su caso. Se autorizan dos plantas.

- Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos preferentemente únicos para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial (y máximo de dos).
- El acceso rodado, no podrá hacerse desde la vía pública límite Este del Sector y deberá alejarse un mínimo de 10 m. de las esquinas de la edificación o parcela hacia el viario. Tampoco podrá afectar a la zona verde pública interior.
- Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- Se destinará a los usos siguientes:
- Pasos de uso público (y propiedad privada), que comunican la plaza interior con el viario perimetral.

Como mínimo se harán 4 pasos en el conjunto de la parcela, cuya situación relativa se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", teniendo una anchura mínima de 6 m. (pudiendo tener pilares intermedios exentos que no dificulten la circulación peatonal).

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.

Su solado tendrá idéntica rasante que el espacio público contiguo (exterior e interior) salvo en esquina Noreste del que será prolongación funcional, pudiendo darse una pendiente hacia el exterior, máxima del 2% en evitación de depósito de agua de lluvia.

Deberán cuidarse sus características constructivas, teniendo en cuenta su uso público, y el mantenimiento privado (salvo del pavimento superficial; y atenciones de limpieza y alumbrado). Esta circunstancia deberá constar en el Proyecto de Compensación y en las escrituras de declaración de obra nueva de las edificaciones. Por ello, deberán impermeabilizarse adecuadamente (en la parte que en subsuelo coincida con sótanos), y la sobrecarga de uso en cálculo del forjado de suelo será de 2.000 Kg/m<sup>2</sup>.

Su iluminación garantizará un nivel medio mínimo de 30 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,6

El techo deberá asimismo tratarse adecuadamente, así como los cerramientos laterales (con materiales propios de fachada que garanticen su buena y fácil conservación) y en armonía con el de los porches públicos hacia la zona verde ZV-04.

- Locales comerciales o de terciario, con fachada tanto hacia la alineación exterior (viario público) como hacia la interior (zona verde pública), por lo que deberán acomodar sus rasantes.



- Residencial, únicamente el destinado a los portales de acceso a viviendas y locales comunes complementarios. Además se admiten las salidas de evacuación o accesos a plantas de sótano de garajes.
- La altura libre de la planta baja será como mínimo de 3,50 m., máximo de 6,50 m.
- Porche perimetral interior (hacia la zona verde pública) de una anchura mínima de 4,00 m., cuyo tratamiento y condiciones constructivas serán similares a los indicados para los Pasos.

- Plantas Superiores:

- Caso de optarse por bloque continuo cerrado, la rasante de los forjados de cada planta será común para cada parcela definida en el Plan Parcial.
- El vuelo máximo permitido hacia alineación exterior será de 1,00 m. y en un máximo del 35% de la longitud de fachada, si se opta por bloque continuo cerrado.
- En el caso de volúmenes abiertos en altura (torres), se admiten (salvo en planta 1ª) vuelos puntuales como elementos fundamentalmente compositivos.

Hacia el interior (zona verde pública) según las alternativas de composición volumétrica por la que se opte:

a) Caso de bloque continuo cerrado:

Se proponen cuerpos salientes 4,50 m. de la alineación oficial (paralela a la misma), con un máximo de anchura de 9,00 m. Entre estos salientes se formarán a modo de patios abiertos a fachada (por recuperación obligatoria y sin vuelos de la alineación de parcela), cuya abertura o anchura mínima sea de 8,00 m. Se prohíben vuelos respecto de las alineaciones de edificación así definidas.

Los tendederos, se solucionarán preferentemente hacia patios interiores y en cualquier caso, ocultos desde espacio público.

Al “montar” estos cuerpos salientes sobre la zona verde pública, se conformará un porche que en acabados de techo, paredes, pilares, etc... deberá cumplir lo indicado para los pasos transversales de la planta baja.

b) Caso de volúmenes en altura abiertos (torres) se admiten vuelos puntuales de carácter compositivo.

Los tendederos se solucionarán de manera que no se vea la ropa tendida desde ningún espacio público y que queden integrados en la composición del bloque.

- Las alturas máximas edificables podrán variar desde B+7+Ático en el caso de bloque cerrado continuo hasta B+15 plantas en el de torres o cuerpos abiertos.

- Planta de Ático:(sólo para el caso de bloque cerrado continuo)
  - En su alineación a fachada interior (hacia ZV-04) podrá volar 1 m. en toda su longitud por lo que el fondo edificable en esta planta, desde la alineación exterior será de 16,50 m. Las terrazas por tanto quedarán sobre los cuerpos salientes en plantas inferiores.
  - En su alineación a viario exterior, se regulan de forma similar a las plantas inferiores.
  - La solución de antepecho, cornisa, etc... será común para cada manzana, no pudiendo volar respecto de la alineación de cuerpos salientes de plantas inferiores.

- Planta de Entrecubierta:

- Se podrá destinar únicamente a alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 27º (50%). Esta pendiente máxima de cubierta se aplicará a la totalidad del perímetro de la edificación, salvo puntualmente y en reducida dimensión por motivo de cajas de ascensores. En el caso de torres, se recomienda la cubierta plana.

- Aprovechamiento:

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

26.1.3. Manzanas RC-04; RC-05; RC-06; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38

- Generalidades:

- Son manzanas situadas en la parte Oeste del Sector 6 en fachada hacia el suelo no urbanizable actualmente, o en área central en zona de mayor pendiente del viario, VL-03 y VL-02, salvo la RC-36 que se sitúa en el área Sur.
- La edificación responde a bloques de componente vertical (pequeñas torres), que salvo en las manzanas RC-17 y RC:22 y RC-36 están unidas por un cuerpo en planta baja (en la Parcela nº 22 este cuerpo es optativo).
- Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) que permita en un futuro la adaptación a calefacción urbana. Se recomienda asimismo sistemas de energías renovables, no contaminantes (solar activa y pasiva). Será aconsejable adoptar medidas tendentes al aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona libre ajardinada de la parcela.
- Con el fin de resolver el sótano común de aparcamientos; sus accesos; los escalonamientos de forjado de techo de planta baja y la urbanización del espacio libre privado común, será preciso elaborar un anteproyecto para cada manzana, de sótano y planta baja,

previamente a la presentación del primer proyecto de edificación (salvo en parcelas RC-17; RC-22 Y RC-36).

- . En la Parcela RC-36, habrá de tenerse en cuenta, el retranqueo obligatorio mínimo de 15 m. de la edificación, respecto del dominio hidráulico del arroyo existente en la zona verde pública próxima.

- Usos:

- Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.
- Las compatibilidades de usos serán las de la Ordenanza OR-4 Artículo 6.04.07 del Plan General vigente.
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos, etc... ), no computarían como aprovechamiento lucrativo.

- Planta de Sótano:

- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
- En caso de parcelaciones y salvo lo indicado en el Art. 21 del Plan Parcial para las parcelas RC-17 y RC-22, tendrá funcionamiento común con accesos únicos por manzana o parcela definida en este Plan Parcial.
- . Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”. Esta **ocupación** en subsuelo ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla. Se autorizan dos plantas de sótano.
- 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 al que da frente, tal y como se indica en el plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”.
- La alineación trasera de los cuerpos bajos que enlazan las torres en altura, será una línea paralela a la alineación exterior y a una distancia máxima de 12,50 m. (de 22 m en Parcelas RC-16 y RC-21) y mínima de 6,00 m., siendo su construcción obligatoria. Los cuerpos en altura, tendrán una envolvente máxima de 23,50 x 23,50 m.
- En las parcelas RC-17 y RC:22 la planta baja se adosará hacia viario y se desarrollará en una envolvente máxima de un cuadrado de 23,50 x 23,50 (dos bloques en la RC-22) y en la RC-36 de 17,50 x 20,00 m
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Dada la pendiente de las calles a que dan frente y para que no rebasen las alturas límite indicadas para las lonjas, será necesario en algún caso, que se produzcan escalonamientos en los cuerpos de

planta baja que enlazan las torres. Estos escalonamientos no podrán superar 1,00 m. ni aproximarse más de 15 m. a la alineación de los bloques en altura (salvo en manzanas RC-04; RC-05 y RC-06 en que podrán aproximarse hasta 5 m. de los cuerpos en altura).

Además, en los casos en los que la diferencia de rasantes del espacio público (o red viaria a la que dan fachada) supere entre sus extremos los 2,00 m se permitirá que la altura de planta baja pueda oscilar entre 3,20 como mínimo y 6,50 m como máximo absoluto.

- Se destinará a los usos siguientes:
  - Portales, que además de a la fachada exterior a viario, darán a uno de los pasos laterales (porche privado) o a la zona libre privada interior.
  - Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”
  - Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.
  - Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de transformación eléctricos, etc...), que no computarán como aprovechamiento lucrativo).
  - Porches privados que obligatoriamente serán pasantes a lo largo de la alineación lateral (o perpendicular a alineación principal a viario) del bloque o cuerpo edificado en altura y con una anchura mínima de 3,20 m. Además podrá haber áreas de porche libre privado en alineación interior de la planta baja, hacia zona libre privada.
  - Zona libre privada que se tratará como área ajardinada, para estancia, juego de niños y usos similares, y que se urbanizará con los criterios indicados para estas zonas en el apartado 26.1.1. de este artículo, y que deberá dotarse de cerramiento perimetral de separación desde el espacio público.
- 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:
  - Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima 23,50 x 23,50 indicada para la planta baja de los cuerpos en altura, con la adaptación en los bloques en esquina de rotondas. En la parcela RC-36, que la envolvente será de 17,50x20,00 m. (según alineaciones Sur ó Este, respectivamente), y en la de esquina en RC-04 con un chaflán 5x5m.

Sin embargo, la superficie edificada en cada planta no será superior a 480 m<sup>2</sup> con el fin de que predomine la componente vertical.

- Respecto de esta envolvente máxima se podrán sacar vuelos con un máximo de 1,50 m. y en un desarrollo máximo del 40% de la longitud de fachada, y siempre con la limitación de los 480 m<sup>2</sup> construidos por planta.
- Las alturas libres de las plantas estarán comprendidas entre 2,60 y 2,75 m.
- Todos los bloques tienen B+9 alturas, salvo las torres de la Parcela RC-22 que tienen B+15 alturas como máximo.
- Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y las alturas máximas indicadas, se podrá levantar un peto o remate decorativo de altura máxima de 1,30 m.
- Planta de Entrecubierta:
  - Se podrá destinar a trasteros, así como alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
  - La cubierta será plana, no pudiendo la entrecubierta rebasar en este caso una altura libre de 2,40 m. (salvo elementos propios de instalaciones comunitarias), y debiendo retranquearse perimetralmente un mínimo de 3,50 m. respecto de la alineación de plantas inferiores.
- 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"

#### **Art. 27 Ordenanza relativa a la edificación en la Parcela TC-28 de uso Terciario-Comercial**

- Generalidades:
  - . Se trata de una parcela singular por su uso, lo que requiere una cierta libertad de diseño, que se trata de acotar en esta ordenanza.
- Usos:
  - . Terciario, según los usos pormenorizados de Comercial; oficinas en un máximo del 70% de su aprovechamiento, manteniendo el otro 30% como Comercial; y Hotelero con las mismas limitaciones que el uso de Oficinas. En el resto de condiciones de compatibilidades de usos, será de aplicación lo establecido en la ordenanza OR-4.
- 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:

- . Será obligatoria la edificación de la parte sur de la parcela, colindante con la parcela RC-29 adosándose a la alineación exterior hacia el espacio público (viario).
- . Será obligatorio mantener una banda liberada de edificación de un mínimo de 3 metros a lo largo del lindero con la parcela RC-25, y otros 3 metros en la alineación con el espacio verde S.G.Z.V.02

Sin embargo, podrá realizarse en su caso porche de uso público ó solución similar respecto a las alineaciones exteriores indicadas, (hacia el interior de parcela).

- . 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:

- . Se establece un rectángulo de dimensiones 29,50 x 35 m como envolvente máxima de la edificación en las plantas superiores.
- . En el brazo sur, colindante con la parcela RC-29, no se autoriza edificación superior a planta baja. [La envolvente de las plantas superiores será por tanto el rectángulo de 29,50 x 35 m. indicado en planta baja.](#)
- . La altura máxima de edificación se establece en B+6 alturas (30,00 m. a cornisa).
- . Las plantas que sobrepasen los 17,00 m. de altura, deberán retranquearse 3,00 m. (de la envolvente máxima indicada), respecto de su alineación norte, hacia RC-25.

- . Los vuelos autorizados respecto a estas 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.

- Planta de Cubierta:

- . La cubierta será plana
- . Sobre ella, únicamente podrán situarse cuartos de instalaciones, siempre retranqueados un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones exteriores, y con un tratamiento exterior adecuado estéticamente. Solamente podrá alcanzarse la alineación de plantas inferiores en un máximo del 15% de la longitud de fachada exterior.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo es de 5.000 m<sup>2</sup>c.

## **VII.B. ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS**

### **VII.B.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 nº 6, 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

### **VII.B.2. Calificación del Suelo**

#### **Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.**

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 6, existen cuatro calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía Norte-Sur en límite Oeste del ámbito del Sector, de 50 m. de anchura; la que en dirección Este-Oeste se encuentra perpendicularmente con la anterior, a unos 200 m. al Norte de la Carretera N-102 (prolongación de Portal de Castilla), de 40 m. de anchura; y la vía límite Sur del Sector nº 6, como ampliación de la actual Carretera N-102, en banda de 15 m. de anchura.

Se indican en el Plano de Calificación, como SGTC.

- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Noroeste del Sector, y 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, SGZV-04; SGZV-05; SGZV-06 y SGZV-087).
- . Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a dos parcelas situadas en el área Noroeste del Sector (SGEC-1 y SGEC-2)
- . 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
- . Red viaria rodada y peatonal
- . Servicios Urbanos
- . 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.

Existe además una Calificación superpuesta, denominada "*Zona de Control Arqueológico*", que se plantea con el fin de permitir modificaciones de la Ordenación Urbanística, no sustanciales, que tengan como objetivo valorar, los hallazgos arqueológicos que puedan descubrirse y adecuar la ordenación prevista a citado objetivo.

### **VII.B.3. Condiciones para los Proyectos de Urbanización**

#### **VII.B.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 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Art. 194 a 198)*; en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General Revisado (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

#### **Art. 4.-Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 6 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 6 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización (que podrá desdoblarse en dos fases independientes según las etapas previstas para el desarrollo del Sector) 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 (o de cada Etapa o Fase), dado que se prevé su ejecución en dos Fases. Sin embargo, podrá redactarse separadamente el Proyecto de la red primaria que se refiere al Sistema General de Transportes y Comunicaciones (SGTC).

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, del Estudio de Inundabilidad y de la afección a las áreas arqueológicas**

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 6.

Previamente a la ocupación del cauce del arroyo Zarauna, éste deberá ser derivado con el nuevo trazado previsto, que constituirá el corredor ecológico entre los bosques de Armentia y Zabalgana.

Durante las primeras fases de obras de urbanización (movimiento de tierras y excavaciones) que se lleven a cabo en el ámbito delimitado por la "Zona de Control Arqueológico", se llevará un control por arqueólogo profesional, de la posible aparición de materiales de interés, para en su caso adoptar las medidas procedentes.

#### **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; 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

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

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, y arroyos del ámbito del Sector nº 6, 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.

### VII.B.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 25% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
  - . El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

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

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

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

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

- . Se dotará de mobiliario urbano (banco, 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.
- . El espacio libre de uso público, situado en la Zona de Control Arqueológico, se urbanizará en función de la valoración de los hallazgos arqueológicos.

c) 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 6 de 21.012 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 ZV-3 y ZV-4 tendrán tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.

- Las Zonas Verdes de Sistema General correspondientes al gran parque urbano situado 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-01, 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.

La zona verde de Sistema General SGZV-06, en la que quedan incorporados la fuente de Mariturri y algunos hallazgos arqueológicos descubiertos, debe realizar un tratamiento respetuoso, valorizando los mismos, a modo de pequeño *“parque arqueológico”*, con leyendas informativas, etc...

Por fin, la zona verde ZV-04, tendrá un tratamiento totalmente diferenciado, como plaza dura, pavimentada casi en su totalidad (aunque pueda tener en una pequeña superficie alguna fuente o lámina de agua o jardinería). Su diseño valorará el pavimento y la modulación del porcheado perimetral de la edificación y de los pasos públicos transversales bajo la construcción, así como los elementos de alumbrado, dotándose del mobiliario urbano que su diseño requiera.

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

### VII.B.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, pero más aconsejable parece que lo sea por lo menos en dos etapas de acuerdo con las planteadas para el desarrollo del Sector nº 6 (mitades Norte y Sur).

Además, 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, 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.
- En el espacio libre público, situado en la Zona de Control Arqueológico, se tendrá en cuenta su objetivo principal que además de crear un itinerario peatonal en prolongación de VL-08, hasta prolongación de Portal de Castilla, es el de valorar los hallazgos arqueológicos de su entorno.

**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 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 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.

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 y del proyecto de Recogida neumática de Basuras.**

- Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo 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.
- La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los Sectores colindantes.

**Art. 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 y en la zona verde -Plaza ZV-04-) 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 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 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. 18 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.**

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies autóctonas de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal y el propio de ribera en márgenes del arroyo.
- 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 principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.
- Se adoptarán los criterios arqueológicos adecuados (previo asesoramiento específico), para la integración de los restos existentes entorno a Mariturri, en el parque previsto.

#### **VII.B.4. Regulación de los Estudios De Detalle**

##### **VII.B.4.1. Regulación de los Estudios De Detalle**

#### **Art. 19 Definición**

- *Los Estudios de Detalle, 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; número máximo de viviendas 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 la zona de Calificación superpuesta como “Zona de Control Arqueológico”, existe una mayor flexibilidad con el fin de poder adaptar su ordenación y rasantes, con objeto de poder crear a modo de parque arqueológico un espacio que respete y valore los hallazgos que puedan localizarse y los exponga a la contemplación pública, de forma didáctica, de acuerdo con los criterios técnicos específicos.*
- *En el ámbito del Sector nº 6, 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, y de una planta en las Parcelas RU-1 a RU-5).*
- *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 de parcela por la edificación bajo rasante – puede llegar al 100%, salvo en las parcelas de tipología unifamiliar RU-1 a RU-5, que no sobrepasará el 75%.*
- *ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante:*

*Parcelas:*

|  |             |
|--|-------------|
| <i>RC-14/15</i>                                    | <i>100%</i> |
| <i>RC-16; RC-21; RC-23; RC-30</i>                  | <i>80%</i>  |
| <i>RC-1; RC-2</i>                                  | <i>60%</i>  |
| <i>Resto de Parcelas residenciales colectivas:</i> | <i>50%</i>  |
| <i>RU-1 a RU-5</i>                                 | <i>50%</i>  |

- *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 tipología propia de las Ordenanzas OR8 u OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) En estos casos serán las Ordenanzas OR-8 u OR-7 del Plan General respectivamente las que regulen la edificación (salvo en el número máximo de plantas edificables, que podrá ser de B+2+Ático en tipología OR-7)*

- *En el área Sur del Sector nº 6, en que se sitúa la Zona de Calificación superpuesta, como “Zona de Control Arqueológico” cualquier propuesta respetará los criterios establecidos por la “Memoria de Excavaciones Arqueológicas de Mariturri”*

#### **VII.B.5. Condiciones para las parcelaciones**

##### **Art. 20.- 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 (salvo lo indicado para la Zona de Control Arqueológico, en el caso de Estudios de Detalle).

Sin embargo, las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo (salvo la de Servicios Urbanos).

*Como el Art. 19 establece las condiciones de la ordenación “tipo”, propuesta por el Plan Parcial, pueden modificarse a través de Estudios de Detalle.*

##### **Art. 21.- 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:**

- La parcela mínima se fija en 500 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-17 y RC-22, que podrán dividirse en tres y dos independientes respectivamente)).
- Será común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.
- Los bloques de componente vertical o torres, de Parcelas RC-01; RC-04 a RC-07; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38 son indivisibles.

Parcelas Residenciales Unifamiliares:

- . La parcela mínima se fija en 165 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.
- . El sótano de aparcamiento de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial, será común, lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en el caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de evitar la proliferación de accesos independientes.
- . En el supuesto de que a través de Estudio de Detalle (Art. 19) se adopte tipología OR-7, será esta Ordenanza del Plan General la que regule la parcelación.

b) Parcela de Uso Terciario exclusivo:

- . La parcela de terciario exclusivo TC-28 es indivisible.

**VII.B.6. Ordenanzas de edificación y usos**

**Art. 22.- 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-1 hasta la RC-3; RC-7 hasta la RC-9; RC-11 hasta la RC-14/15; RC-18 hasta RC-20; RC-23 y RC-25; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30 a RC-35 y RC-37

Además en las Manzanas RC-11; RC-18; RC-23 y RC-25 dada su vinculación particular con el Sistema General de Zonas Verdes, se permite una mayor flexibilidad de usos, como se indica en el Art. 26.1.1.

Para el resto de manzanas o parcelas residenciales colectivas, RC-4 hasta la RC-6; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38, prevalecerán los criterios indicados en la Ordenanza OR-4.

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-8 Grado 1º del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia *de la Ordenanza OR-7, 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 11/O5, recoge la propuesta “tipo”, en cuanto a condiciones de la edificación.*

*Como el Art. 19 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.*

## **VII.B.7.Ordenanzas Particulares para cada zona**

### **Art. 23.- 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. 24.- 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.

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 20% como regla general, pudiendo llegar al 100% en la ZV-04, por su tratamiento como plaza dura.

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..



.Los hallazgos arqueológicos existentes en SGZV-06, junto a la fuente de Mariturri, se integrarán a modo de pequeño “*parque arqueológico*”, de acuerdo con los criterios que señalen los técnicos en arqueología.

.Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento 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.

f) Espacio Libre de Uso Público:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Artículo 5.03.35-3 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En el caso del presente Plan Parcial, se autorizan como usos compatibles, tanto los de zona verde pública, como los indicados para la Red viaria rodada y peatonal.

*En particular el ELUP-01, situado en la zona de protección arqueológica, puede tener características específicas.* Su diseño y usos concretos serán consecuencia del tratamiento exigido por el área arqueológica a cuyo ámbito pertenece, debiendo en cualquier caso constituir un itinerario peatonal que relacione directamente VL-08 con prolongación de Calle Portal de Castilla.

**Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.**

a) 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 10% 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.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

b) 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 10% 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.

.En las parcelas situadas al Sur del Sector, en las que se encuentran hallazgos arqueológicos, se integrarán en el tratamiento que a estas parcelas deba darse, de acuerdo con los criterios que los técnicos en arqueología indiquen; bien dentro de la futura edificación; bien en áreas liberadas de las futuras construcciones, como zona verde interior a las parcelas.

. Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

En la parcela EE-03, se deberá tener en cuenta la servidumbre originada según Plan General por la de Servicios Urbanos (SU-01 próxima) destinada a Estación de Servicio.

c) 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.

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.

También se permiten los usos propios del uso pormenorizado de equipamiento religioso.

.En la parcela E.S.03, situada junto a la fuente de Mariturri, donde se han encontrado hallazgos arqueológicos, se deberán integrar dichos restos, de acuerdo con los criterios que los técnicos arqueólogos indiquen; bien dentro de la propia construcción; bien, en áreas libres ajardinadas dentro de la propia parcela.

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

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

.Condiciones de Edificación:

Su edificabilidad máxima será de:

7.222 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-1

5.826 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-2

8.234 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-3

3.528 m<sup>2</sup>.c. en la Parcela ES-4

La superficie no materializada en la parcela E.S. 03 podrá ser utilizada en las parcelas E.S. 01, E.S. 02 ó E.S. 04 hasta agotar los 8.234 m<sup>2</sup>c que le corresponden.

d) Zona de Servicios Urbanos:

.Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.32 y 5.05.03-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

.La Parcela S.U-01 se destina a Estación de Servicio (Gasolinera) estableciéndose para ella un aprovechamiento máximo de 200 m<sup>2</sup>.c. En su diseño habrá que tener en cuenta la servidumbre de 50 m. que la situación de los depósitos de combustible y surtidores originan según normativa vigente a las parcelas próximas y en concreto a la RC-10 y a la EE-03, de las que deberán retranquearse.

La Parcela S.U-02 se destina a alojar la Central de recogida neumática de basuras u otro uso similar de infraestructuras comunes del Sector. Su aprovechamiento por tanto no tiene carácter lucrativo, estableciéndose para ello una altura máxima de edificación de B+2 alt (11 m.) y una ocupación máxima de parcela por la edificación del 50%.

.Se respetará la distancia mínima de edificación de 50 m. respecto de las parcelas residenciales y de equipamiento educativo (para la Estación de Servicio y según normativa del Plan General), y en todo caso, distancia de 15 m. respecto del cauce del río.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

g) 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 el Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En los sótanos que se construyan en la zona de Equipamiento Deportivo, están prohibidos los drenajes perimetrales a las edificaciones, debiendo ser dichos sótanos estancos.

## **Art. 26.-Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial**

### **Artículo 26.1. Zonas edificables de uso predominante Residencial Colectivo**

**26.1.1.-Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-07; RC-08; RC-09; RC-11; RC-12; RC-13; RC-18; RC-19; RC-20; RC-23; RC-25; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30; RC-31; RC-32; RC-33; RC-34; RC-35; RC-37**

#### **- Generalidades:**

- . Son manzanas distribuidas por todo el Sector nº 6, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.
- . Salvo en el caso de las Manzanas RC-01, RC-07 y RC-34; su tipología corresponde a bloques lineales con fondo edificable limitado, *en la ordenación "tipo", pudiendo modificarla a través de Estudios de Detalle (Art. 19). Lo mismo puede decirse de algunos parámetros del "Cuadro General de Parcelas" incluido en la Memoria y en el Plano 11/O5*
- . 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 posibles escalonamientos necesarios; 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-01 y RC-07, además del bloque lineal se proponen una y dos torres respectivamente en los remates del cuerpo lineal (según se indica en el plano 11/O-05), cada una con una forma en planta concreta, que constituye la envolvente máxima - excepto vuelos- a los que debe ajustarse la edificación en B+9 alturas.

La edificación de la parcela RC-34, por su ubicación privilegiada, en la entrada a la ciudad, tiene una regulación más flexible que posibilita el desarrollo de un proyecto con la singularidad que marca su ubicación.

#### **- Usos:**

- . Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 Artículo 6.03.08 del Plan General vigente.

Sin embargo, en las manzanas RC-11; RC-18; RC.23 y RC-25, que consisten en bloques lineales con alineación principal hacia viario, y fachada trasera hacia el gran parque lineal de sistema general, en torno al río, y con el fin de permitir alternativas diferentes, se admite el uso residencial en planta baja, siempre que el terciario-comercial se mantenga ocupando mayoritariamente la fachada hacia el viario público y por tanto el posible uso residencial se oriente hacia el interior de la parcela.

Con Estudio de Detalle *el fondo edificable queda libre*, evitando en cualquier caso la formación de medianeras ciegas vistas.

- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computarían 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.
- 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. 19). Se pueden realizar dos plantas de sótano, y una tercera en el caso de resultar imprescindible para satisfacer la dotación mínima de aparcamientos.* 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”, *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 5,50 m.
- Debido a las pendientes de algunas vías, deberán producirse en algún caso escalonamientos (o cortes intermedios en bloques lineales) que no deberán ser superiores a 1,00 m. como norma general, salvo que la composición general del bloque (en el caso de las fachadas curvas de las Manzanas RC-01; RC-02; RC-07 y RC-08) aconsejara lo contrario, ni estar localizados a menos de 15,00 m. de las esquinas de alineación de las manzanas, ó del encuentro entre cuerpos bajos y torres en el caso de Manzanas RC-01 y RC-07, aunque pueden coincidir con mencionado encuentro

- Además, en los casos en los que la diferencia de rasantes del espacio público (al que dan fachada los bloques) entre sus extremos supere los 2,00 m se permitirá que la altura de la planta baja pueda oscilar entre 3,20 m como mínimo y 6,50 m como máximo absoluto.
- El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 12,50 m. en bloque lineal – excepto en los bloques RC-31, RC-32 y RC-35 establecido en 14,50 m.- y de 23,50 m. en cuerpos verticales), deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana. En la parcela RC-34, debido a su singularidad, no se fija fondo máximo ó alineación trasera. *Quedará libre en el supuesto recogido en el Art. 19.*
- 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, y 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). 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; Cámaras Reguladoras de Instalaciones de Telecomunicación; 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. También podrán utilizarse elementos ligeros (tipo pérgolas) como soportes de instalación de paneles solares o similares.
- 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.

- 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.
- Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante del 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, salvo casos excepcionales y previa justificación técnica.

- Plantas Superiores:

- En general, se procurará que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, sean coincidentes.

Sin embargo y dada la pendiente de algunas vías y la longitud de los bloques, a fin de respetar las alturas límites de planta baja, se podrán producir escalonamientos, que no podrán superar 1,00 m., ni se deberán producir a distancia menor de 15 m. desde la esquina de edificación a alineaciones al viario público.

- 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", *con las salvedades recogidas en el Art. 19.*
- El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (23,50 m. para bloques verticales de Manzanas RC-01y RC-07 y 14,50 m. en parcelas RC-31, RC-32 y RC-35). En la parcela RC-34, debido a su singularidad, no se fija fondo máximo ó alineación trasera.
- Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.
- Por sus características tipológicas, *en la solución tipo*, los bloques verticales de Manzanas RC-01 y RC-07 tendrán en plantas superiores alineación libre dentro de la envolvente máxima que se indica en el plano 11/O-05. Estos bloques verticales en la plantas que rebasen a los bajos adyacentes podrán abrir luces en la medianera hacia ellos, pudiendo incluso rebasar ésta por los vuelos.



- 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, las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto de las alineaciones *en la solución tipo* (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 14,50 m. en bloques lineales y la envolvente en bloques de componente vertical y la parcela RC-34), 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 en los casos concretos de las uniones de los bloques lineales con los bloques de componente vertical en las Manzanas RC-01 y RC-07, con objeto de conseguir la integración formal de dichos bloques, así como en la Parcela RC-34 por su singularidad.
- 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 1,30 m.
- De esta manera, e independientemente del peto citado, la altura máxima de edificación hasta cara inferior del último forjado resulta ser de 24,60 m. para B+6 alturas (y para B+5+Ático en zona de ático); 27,70 m. para B+7 alturas (y para B+6+Ático en la zona de Ático); 30,40 m. para B+8; 33,50 m. para B+9 alturas; 42,80 m. para B+12 alturas *y 52,10 m para B+15 alturas*. Excepcionalmente, en la RC-34, se podrá alcanzar una altura de coronación de 47,00 m.

- Planta de Ático:

- Se autoriza *en la solución tipo* en las manzanas RC-02; RC-08 y RC-13; RC-26; RC-27; RC-29; RC-30; RC-31; RC-32; RC-33; RC-35 y RC-37.
- El retranqueo de 3,00 m. como mínimo, se producirá respecto de la alineación oficial obligatoria indicada para plantas inferiores, en fachada principal hacia viario o zona verde pública, salvo en la manzana RC-13 que se producirá respecto de la alineación de la edificación de plantas inferiores hacia fachada interior o espacio libre privado.
- En planta de ático, únicamente podrá alcanzarse (en la fachada del retranqueo), la alineación de plantas inferiores en un máximo de un 30% de la longitud de fachada en ático.

- 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, excepto en la parcela Rc-34, donde la pendiente podrá alcanzar los 75° (373%).
- En los bloques de componente vertical que se proponen en las Manzanas RC-01 a RC-07, la cubierta será plana, no pudiendo la planta de entrecubierta superar los 2,40 m. de altura libre (salvo elementos propios de instalaciones comunitarias o núcleo de ascensores) y debiendo retranquearse perimetralmente un mínimo de 3,50 m. respecto de la alineación de plantas inferiores.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”.

26.1.2. Manzana RC-14/15

- Generalidades:

La parcela RC-14/15, tiene la particularidad de que conforma un “anillo” que encierra un espacio público (ZV-04) a modo de plaza.

Esta plaza debe tener una superficie mínima de zona verde (a efectos de calificación urbanística pudiendo tratarse libremente pavimentada en su totalidad) de 6.956 m<sup>2</sup> debiendo acompañarse de un porche perimetral y debe abrirse a los viarios Norte (VL-02); Sur (VL-03); Este (con viario de sistema general en lindero del Sector) y Oeste (VL-06), mediante aperturas en la edificación o pasos en planta baja, con una amplitud mínima de 6 m.

La volumetría de esta parcela admite amplia libertad de diseño. Desde un bloque continuo cerrado de altura homogénea, hasta torres o cuerpos en altura abiertos (para permitir el adecuado soleamiento de la plaza interior y ofrecer diferentes perspectivas), que por su singularidad desde panorámicas exteriores denoten la existencia del espacio público interior, como catalizador de relaciones y contactos humanos del sector. En cualquier caso, deberá existir un cuerpo bajo (planta baja) que enlace las edificaciones delimitando el espacio público central

La manzana tiene forma irregular cerrada. Su alineación exterior viene fijada como envolvente máxima por las alineaciones de los viarios perimetrales. Su alineación interior, de forma libre, viene determinada por la necesidad de delimitar una zona verde o plaza de uso y dominio público de la superficie mínima indicada de 6.956 m<sup>2</sup>, y con una relación máxima largo/ancho de 1,50.

Caso de no realizarse un Proyecto de edificación conjunto, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo, en el que se establezcan:

- el tratamiento volumétrico (ocupación en planta y alturas de edificación), con rasantes de cada planta.
- Tratamiento arquitectónico de materiales y remates constructivos.
- Soluciones de planta baja y plantas de sótano.
- Por la repercusión urbanística de la formalización adecuada del espacio público, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones de carácter estético o compositivo.
- Se recomienda la adopción en la parcela de sistemas centralizados de calefacción y agua caliente (con regulación individual), que permita en un futuro adaptarse a calefacción urbana. Además se recomiendan sistemas de energía renovable.

- Usos:

Predominante uso residencial colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 del Plan General vigente).

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

- Planta de Sótano:

- Podrá ocupar la totalidad de la superficie de parcela, incluso la de los pasos públicos transversales de planta baja y porches en su caso. Se autorizan dos plantas, **y una tercera solamente si es precisa para satisfacer la dotación mínima de aparcamientos.**
- Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos preferentemente únicos para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial (y máximo de dos).
- El acceso rodado, no podrá hacerse desde la vía pública límite Este del Sector y deberá alejarse un mínimo de 10 m. de las esquinas de la edificación o parcela hacia el viario. Tampoco podrá afectar a la zona verde pública interior.
- Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- Se destinará a los usos siguientes:
- Pasos de uso público (y propiedad privada), que comunican la plaza interior con el viario perimetral.

Como mínimo se harán 4 pasos en el conjunto de la parcela, cuya situación relativa se indica en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, teniendo una anchura mínima de 6 m. (pudiendo tener pilares intermedios exentos que no dificulten la circulación peatonal).

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.

Su solado tendrá idéntica rasante que el espacio público contiguo (exterior e interior) salvo en esquina Noreste del que será prolongación funcional, pudiendo darse una pendiente hacia el exterior, máxima del 2% en evitación de depósito de agua de lluvia.

Deberán cuidarse sus características constructivas, teniendo en cuenta su uso público, y el mantenimiento privado (salvo del pavimento superficial; y atenciones de limpieza y alumbrado). Esta circunstancia deberá constar en el Proyecto de Compensación y en las escrituras de declaración de obra nueva de las edificaciones. Por ello, deberán impermeabilizarse adecuadamente (en la parte que en subsuelo coincida con sótanos), y la sobrecarga de uso en cálculo del forjado de suelo será de 2.000 Kg/m<sup>2</sup>.

Su iluminación garantizará un nivel medio mínimo de 30 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,6

El techo deberá asimismo tratarse adecuadamente, así como los cerramientos laterales (con materiales propios de fachada que garanticen su buena y fácil conservación) y en armonía con el de los porches públicos hacia la zona verde ZV-04.

- Locales comerciales o de terciario, con fachada tanto hacia la alineación exterior (viario público) como hacia la interior (zona verde pública), por lo que deberán acomodar sus rasantes.
- Residencial, únicamente el destinado a los portales de acceso a viviendas y locales comunes complementarios. Además se admiten las salidas de evacuación o accesos a plantas de sótano de garajes.
- La altura libre de la planta baja será como mínimo de 3,50 m., máximo de 6,50 m.
- Porche perimetral interior (hacia la zona verde pública) de una anchura mínima de 4,00 m., cuyo tratamiento y condiciones constructivas serán similares a los indicados para los Pasos.

- Plantas Superiores:

- Caso de optarse por bloque continuo cerrado, la rasante de los forjados de cada planta será común para cada parcela definida en el Plan Parcial.

- El vuelo máximo permitido hacia alineación exterior será de 1,00 m. y en un máximo del 35% de la longitud de fachada, si se opta por bloque continuo cerrado.
- En el caso de volúmenes abiertos en altura (torres), se admiten (salvo en planta 1ª) vuelos puntuales *mayores* como elementos fundamentalmente compositivos.

Hacia el interior (zona verde pública) según las alternativas de composición volumétrica por la que se opte:

a) Caso de bloque continuo cerrado:

Se proponen cuerpos salientes 4,50 m. de la alineación oficial (paralela a la misma), con un máximo de anchura de 9,00 m. Entre estos salientes se formarán a modo de patios abiertos a fachada (por recuperación obligatoria y sin vuelos de la alineación de parcela), cuya abertura o anchura mínima sea de 8,00 m. Se prohíben vuelos respecto de las alineaciones de edificación así definidas.

Los tendederos, se solucionarán preferentemente hacia patios interiores y en cualquier caso, ocultos desde espacio público.

Al “montar” estos cuerpos salientes sobre la zona verde pública, se conformará un porche que en acabados de techo, paredes, pilares, etc... deberá cumplir lo indicado para los pasos transversales de la planta baja.

b) Caso de volúmenes en altura abiertos (torres) se admiten vuelos puntuales de carácter compositivo.

Los tendederos se solucionarán de manera que no se vea la ropa tendida desde ningún espacio público y que queden integrados en la composición del bloque.

- Las alturas máximas edificables podrán variar desde B+7+Ático en el caso de bloque cerrado continuo hasta B+15 plantas en el de torres o cuerpos abiertos.

- Planta de Ático:(sólo para el caso de bloque cerrado continuo)

- En su alineación a fachada interior (hacia ZV-04) podrá volar 1 m. en toda su longitud por lo que el fondo edificable en esta planta, desde la alineación exterior será de 16,50 m. Las terrazas por tanto quedarán sobre los cuerpos salientes en plantas inferiores.
- En su alineación a viario exterior, se regulan de forma similar a las plantas inferiores.
- La solución de antepecho, cornisa, etc... será común para cada manzana, no pudiendo volar respecto de la alineación de cuerpos salientes de plantas inferiores.

- Planta de Entrecubierta:

- Se podrá destinar únicamente a alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 27º (50%). Esta pendiente máxima de cubierta se aplicará a la totalidad del perímetro de la edificación, salvo puntualmente y en reducida dimensión por motivo de cajas de ascensores. En el caso de torres, se recomienda la cubierta plana.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”.

26.1.3. Manzanas RC-04; RC-05; RC-06; RC-10; RC-16; RC-17; RC-21; RC-22; RC-24; RC-36 y RC-38

- Generalidades:

Son manzanas situadas en la parte Oeste del Sector 6 en fachada hacia el suelo no urbanizable actualmente, o en área central en zona de mayor pendiente del viario, VL-03 y VL-02, salvo la RC-36 que se sitúa en el área Sur.

- La edificación *de la solución tipo* responde a bloques de componente vertical (pequeñas torres), que salvo en las manzanas RC-17 y RC:22 y RC-36 están unidas por un cuerpo en planta baja (en la Parcela nº 22 este cuerpo es optativo).
- Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) que permita en un futuro la adaptación a calefacción urbana. Se recomienda asimismo sistemas de energías renovables, no contaminantes (solar activa y pasiva). Será aconsejable adoptar medidas tendentes al aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona libre ajardinada de la parcela.
- Con el fin de resolver el sótano común de aparcamientos; sus accesos; los escalonamientos de forjado de techo de planta baja y la urbanización del espacio libre privado común, será preciso elaborar un anteproyecto para cada manzana, de sótano y planta baja, previamente a la presentación del primer proyecto de edificación (salvo en parcelas RC-17; RC-22 Y RC-36).
- En la Parcela RC-36, habrá de tenerse en cuenta, el retranqueo obligatorio mínimo de 15 m. de la edificación, respecto del dominio hidráulico del arroyo existente en la zona verde pública próxima.

- Usos:

- Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.
- Las compatibilidades de usos serán las de la Ordenanza OR-4 Artículo 6.04.07 del Plan General vigente.
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos, etc.), no computarían como aprovechamiento lucrativo.

- Planta de Sótano:

- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
- **Se autorizan dos plantas de sótano, y una tercera sólo si es necesaria para satisfacer la dotación mínima de aparcamientos.**
- En caso de parcelaciones y salvo lo indicado en el Art. 21 del Plan Parcial para las parcelas RC-17 y RC-22, tendrá funcionamiento común con accesos únicos por manzana o parcela definida en este Plan Parcial.
- Podrá ocuparse **en la solución tipo**, la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”. Esta **edificación** en subsuelo ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla. Se autorizan dos plantas de sótano. **A través de Estudios de Detalle, según especifica el Art. 19, 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**, se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público al que da frente, tal y como se indica en el plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”. **Por medio de Estudios de Detalle, según el Art. 19, pueden liberarse parámetros de alineación y ocupación de suelo.**
- La alineación trasera de los cuerpos bajos que enlazan las torres en altura, será una línea paralela a la alineación exterior y a una distancia máxima de 12,50 m. (de 22 m en Parcelas RC-16 y RC-21) y mínima de 6,00 m., siendo su construcción obligatoria. Los cuerpos en altura, tendrán una envolvente máxima de 23,50 x 23,50 m.
- En las parcelas RC-17 y RC:22 la planta baja se adosará hacia viario y se desarrollará en una envolvente máxima de un cuadrado de 23,50 x 23,50 (dos bloques en la RC-22) y en la RC-36 de 17,50 x 20,00 m
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Dada la pendiente de las calles a que dan frente y para que no rebasen las alturas límite indicadas para las lonjas, será necesario en algún caso, que se produzcan escalonamientos en los cuerpos de planta baja que enlazan las torres. Estos escalonamientos no podrán superar 1,00 m. ni aproximarse más de 15 m. a la alineación de los bloques en altura (salvo en manzanas RC-04; RC-05 y RC-06 en que podrán aproximarse hasta 5 m. de los cuerpos en altura).

Además, en los casos en los que la diferencia de rasantes del espacio público (o red viaria a la que dan fachada) supere entre sus extremos los 2,00 m se permitirá que la altura de planta baja pueda oscilar entre 3,20 como mínimo y 6,50 m como máximo absoluto.

- Se destinará a los usos siguientes:
  - Portales, que además de a la fachada exterior a viario, darán a uno de los pasos laterales (porche privado) o a la zona libre privada interior.
  - Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”
  - Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.
  - Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de transformación eléctricos, etc...), que no computarán como aprovechamiento lucrativo).
  - Porches privados que obligatoriamente serán pasantes a lo largo de la alineación lateral (o perpendicular a alineación principal a viario) del bloque o cuerpo edificado en altura y con una anchura mínima de 3,20 m. Además podrá haber áreas de porche libre privado en alineación interior de la planta baja, hacia zona libre privada.
  - Zona libre privada que se tratará como área ajardinada, para estancia, juego de niños y usos similares, y que se urbanizará con los criterios indicados para estas zonas en el apartado 26.1.1. de este artículo, y que deberá dotarse de cerramiento perimetral de separación desde el espacio público.
- 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:

- Se desarrollarán *en el caso de la solución tipo*, dentro de la envolvente máxima 23,50 x 23,50 indicada para la planta baja de los cuerpos en altura, con la adaptación en los bloques en esquina de rotondas. En la parcela RC-36, que la envolvente será de 17,50x20,00 m. (según alineaciones Sur ó Este, respectivamente), y en la de esquina en RC-04 con un chaflán 5x5m.



Sin embargo, la superficie edificada en cada planta no será superior a 480 m<sup>2</sup> con el fin de que predomine la componente vertical.

- Respecto de esta envolvente máxima se podrán sacar vuelos con un máximo de 1,50 m. y en un desarrollo máximo del 40% de la longitud de fachada, y siempre con la limitación de los 480 m<sup>2</sup> construidos por planta.
- Las alturas libres de las plantas estarán comprendidas entre 2,60 y 2,75 m.
- Todos los bloques tienen B+9 alturas, salvo las torres de la Parcela RC-22 que tienen B+15 alturas como máximo.
- Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y las alturas máximas indicadas, se podrá levantar un peto o remate decorativo de altura máxima de 1,30 m.
- *Por medio de Estudios de Detalle (Art. 19), pueden liberarse varios parámetros*

- Planta de Entrecubierta:

- Se podrá destinar a trasteros, así como alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta será plana, no pudiendo la entrecubierta rebasar en este caso una altura libre de 2,40 m. (salvo elementos propios de instalaciones comunitarias), y debiendo retranquearse perimetralmente un mínimo de 3,50 m. respecto de la alineación de plantas inferiores.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”.

**Art.26.2.- Zonas Edificables de Uso Residencial Unifamiliar**

Se refiere a las parcelas comprendidas en las Manzanas RU-01 a RU-05 de las definidas en el Plan Parcial.

- Generalidades:

- . Son manzanas situadas en el ámbito Sureste del Sector nº 6.
- . Su tipología edificatoria *en la solución “tipo”*, corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado, *propia de la Ordenanza OR-8*
- . Se propone que en cada manzana se realice un paso central longitudinal común de 6,00 m. de anchura, al que se alineen las edificaciones dejando al exterior, el jardín privado.

En cada banda, unas parcelas de mayor anchura permiten el retranqueo de la edificación, de manera que se corte visualmente el volumen edificado sobre rasante.

*Por medio de un Estudio de Detalle (regulado por el Art. 19), se puede optar por tipología; propia de la Ordenanza OR.-7 (Ciudad Jardín Mixta). En este caso, será esta la Ordenanza que la regule (salvo en la altura máxima que queda limitada a B+2+ático)*

- Usos:

- . Residencial Unifamiliar adosada.,(mediante Estudio de Detalle, se puede adaptar a agrupación de viviendas tipo OR-7.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.08 de la Normativa del Plan General vigente), salvo si se realizara Estudio de Detalle adoptando *la tipología OR-7 en cuyo caso será ésta la Ordenanza que la regule.*
- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y servicios (Centros de Transformación, Servicios Comunes de basuras, etc...), no computarán como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

- . *Únicamente se autoriza una planta de sótano.*
- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias de la agrupación o manzana de viviendas.
- . Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana o parcela definida en el Plan Parcial, con accesos comunes.
- . La superficie máxima de ocupación en esta planta, *en la solución tipo unifamiliar*, para cada manzana es la indicada en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”.

*A través de Estudios de Detalle, según se regula en el Art. 19 se pueden modificar los parámetros de alineación, fondo y ocupación de parcela por la edificación.*

- . La ocupación en esta planta deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente), con la ocupación en plantas superiores.
- . Desde las alineaciones de fachadas estrechas de las manzanas (Norte y Sur en manzanas RU-02 a RU-05 y Este y Oeste en manzana RU-01), y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 1,50 m.

- Planta Baja:

- . Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano o “pasos comunes privados” se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de abundante arbolado, que se funda visualmente con el del parque público o paso libre de uso público colindante.

La edificación en esta planta, *en la solución tipo*, se situará en una banda comprendida entre la alineación al “*paso común*” longitudinal central de cada manzana y una línea paralela a ella, situada a 15 m. de distancia (20,00 m. en parcelas extremas y en las interiores en que se produzca retranqueo a lindero lateral).

Al igual que la planta de sótano, y salvo la rampa de acceso al mismo, el resto de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 1,50 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur de las manzanas RU-02 a RU-05 y Este y Oeste de la Manzana RU-01.

Para cortar la continuidad del volumen resultante, se propone que en unas parcelas intermedias, de mayor anchura, la edificación en plantas sobre rasante se retranquee un mínimo de 1,50 m. desde el lindero lateral, formando una abertura visual de anchura mínima 3,00 m.

Dado que el fondo de edificación en plantas sobre rasante puede ser variable entre parcelas contiguas, las medianerías se deberán tratar como fachada, en toda su dimensión.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

- *Según el Art. 19, a través de Estudios de Detalle, se puede optar por edificaciones propias de la Ordenanza OR-7 del Plan General, que será la que regule en ese caso, las condiciones de edificación (en este supuesto, la altura máxima edificable será de B+2+Ático).*

#### - Plantas Superiores:

- La máxima altura edificable, *en la solución unifamiliar tipo*, será de dos plantas (B+1+e), con altura máxima a cornisa de 6,75 m.

Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación, *en la solución tipo*, se indican en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y tiene una anchura máxima de 15,00. (20,00 m. en parcelas extremas, y en las que se propone retranqueo lateral).

La alineación hacia el “*paso común privado*” central será obligatoria en cada manzana desde la que se indican las bandas de movimiento de la edificación en plantas baja y superior (salvo modificación por medio de un Estudio de Detalle).

La anchura mínima de este “*paso común*” será de 6 m. y homogénea en toda su longitud.

Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a tratamiento de materiales y acabados.

Si existiera acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, podrán retranquear simultáneamente las edificaciones respecto del lindero común un mínimo de 1,50 m. en cada parcela y en toda la altura de la edificación (en alero 1,30 m.).

Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 1 m. respecto al fondo máximo establecido para la edificación (15 o 20 m.), salvo hacia el “*paso común privado*” que no podrán estar a altura inferior a 3,00 m.; serán como máximo de 0,80 m. y con longitud máxima de un 50% de su fachada al mismo.

Los vuelos hacia espacio público no proceden.

*Según el Art. 19, a través de Estudios de Detalle, se puede optar por edificaciones propias de las Ordenanzas OR-7 del Plan General, que será la que regule en ese caso las condiciones de la edificación, (en este supuesto, la altura máxima edificable será de B+2+Ático)*

- Cubiertas:

- . Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

- Cerramientos:

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

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

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

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

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, se indica en el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales*”.

**Art. 27 Ordenanza relativa a la edificación en la Parcela TC-28 de uso Terciario-Comercial**

- Generalidades:

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

- Usos:

- . Terciario, según los usos pormenorizados de Comercial; oficinas en un máximo del 70% de su aprovechamiento, manteniendo el otro 30% como Comercial; y Hotelero con las mismas limitaciones que el uso de Oficinas. En el resto de condiciones de compatibilidades de usos, será de aplicación lo establecido en la ordenanza OR-4.

- 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:

- . Será obligatoria la edificación de la parte sur de la parcela, colindante con la parcela RC-29 adosándose a la alineación exterior hacia el espacio público (viario).
- . Será obligatorio mantener una banda liberada de edificación de un mínimo de 3 metros a lo largo del lindero con la parcela RC-25, y otros 3 metros en la alineación con el espacio verde S.G.Z.V.

Sin embargo, podrá realizarse en su caso porche de uso público ó solución similar respecto a las alineaciones exteriores indicadas, (hacia el interior de parcela).

- . 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.
- . **La ocupación máxima de parcela por edificación será de 2.200 m<sup>2</sup> en planta baja.**

- Plantas Superiores:

- . Se establece un rectángulo de dimensiones 29,50 x 35 m como envolvente máxima de la edificación en las plantas superiores.
- . En el brazo sur, colindante con la parcela RC-29, no se autoriza edificación superior a planta baja.
- . La altura máxima de edificación se establece en B+6 alturas (30,00 m. a cornisa).
- . Las plantas que sobrepasen los 17,00 m. de altura, deberán retranquearse 3,00 m. (de la envolvente máxima indicada), respecto de su alineación norte, hacia RC-25.
- . Los vuelos autorizados respecto a estas 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.

- Planta de Cubierta:

- . La cubierta será plana
- . Sobre ella, únicamente podrán situarse cuartos de instalaciones, siempre retranqueados un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones exteriores, y con un tratamiento exterior adecuado estéticamente. Solamente podrá alcanzarse la alineación de plantas inferiores en un máximo del 15% de la longitud de fachada exterior.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo es de 5.000 m<sup>2</sup>c.

Vitoria-Gasteiz, **Febrero de 2.009**

Los Arquitectos Redactores,

Fdo.- Luis López de Armentia Orbe

Fdo.- Fernando Bajo Martínez de Murguía