

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El objetivo principal del presente documento, es flexibilizar la tipología residencial, permitiendo además de la unifamiliar (prevista en el Plan Parcial vigente), algunas alternativas en reducido volumen, que manteniendo inalterable la superficie edificable total, posibilitan reducir la dimensión de la vivienda media, y por tanto incrementar su número, a fin de adecuarla a la demanda social.

El Ámbito corresponde al Sector nº 7 del suelo urbanizable de Vitoria-Gasteiz, en la expansión Este de Salburua.

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 con Juan Adrián Bueno , los autores del primer Plan Parcial que se redactó en el Sector nº 7 en Enero 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

En Enero de 2.001, se redactó el Refundido del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 7 (entonces denominado Sector nº 16, por el Plan General vigente en aquel momento), que obtuvo aprobación inicial el 20 de Febrero de 2.001 y definitiva con fecha 2 de Mayo de 2.001.

En Marzo de 2004, se redactó una Modificación Puntual del Refundido del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 7, a iniciativa de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única de los Sectores 7 y 8. Esta modificación tenía por objeto, permitir a través de Estudios de Detalle, retranquear la edificación hasta un máximo de 6 m respecto de la alineación oficial establecida como obligatoria, así como permitir incrementar el fondo edificable (o alineación trasera), todo ello con el fin de favorecer las soluciones de aparcamientos, tanto en planta baja como en forma conjunta (para agrupación de parcelas), en sótano. Se aprobó definitivamente en Junio de 2.004 (B.O.T.H.A. de 9 de Septiembre de 2.004)

Es éste el documento actualmente 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 m² y 115 m², 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 m².c) el tamaño de la vivienda media en las expansiones Este y Oeste de la Ciudad viene a ser superior a los 110 m², 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.

En el caso particular del Sector nº 7, en el que todas las viviendas se proponían de 150 m², la necesidad de su reconsideración es más acuciante.

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 la superficie media mínima para las áreas con calificación residencial unifamiliar sea de 107,14 m²c

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. Y más todavía en lo referente al Sector nº 7, en el que se planteaban la totalidad de las viviendas unifamiliares y de 150 m²

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 - Parcelación urbanística - Elementos de la construcción.

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

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

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

Tal como se refleja en la 2ª Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, firmada por los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana, y una vez transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, “se ha apreciado la necesidad de introducir modificaciones en relación con la superficie media de las viviendas, así como la necesidad de elevar 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 debe 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 7, hasta ahora vigente, de acuerdo con la Ficha de ámbito del Plan General, establece entre otras regulaciones:

- El máximo número de viviendas susceptibles de edificarse, resultando una media de 150 m² por vivienda.
- La máxima ocupación de la parcela, en plantas de sótano y baja, de acuerdo con unas alineaciones y fondos máximos de edificación obligatorios
- El máximo número de plantas edificables (B+1+e y 8,00 m)

La ordenación urbanística pretende la edificación de una exclusiva tipología residencial, unifamiliar, que consideramos como propuesta o alternativa “tipo” que si bien en su momento pareció de interés, al cabo de los años y por los motivos expuestos en apartados anteriores de este documento, se ha manifestado ajena a la demanda social.

Es por ello, que aún posibilitando la materialización de esta solución, en función de los objetivos pretendidos y de acuerdo con los criterios de la Ley 2/2006, la presente modificación abre nuevas alternativas, con una flexibilidad que permite adecuar las futuras edificaciones a las actuales necesidades.

Se mantiene inalterable la ordenación urbanística general e incluso la regulación de las parcelas de Terciario y de Equipamiento Público, pero permite que por medio de una figura tan sencilla como un Estudio de Detalle, referido como mínimo al ámbito de una manzana completa residencial, se pueda adoptar tipología de vivienda, como pueden ser las propias de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta).

En este caso, las ordenanzas de edificación aplicables (ocupación; retranqueos; alturas; vuelos; etc.) pasarán a ser las que a la tipología a la que se pretende asimilar correspondan según normativa del Plan General vigente, con alguna matización. Lo mismo ocurrirá en cuanto a regulación de usos y de sus compatibilidades.

En el Estudio de Detalle que se elabore, habrá que justificar que se mantiene la coherencia, la proporción volumétrica y la armonía compositiva tanto del edificio propio que se pretende construir, como en relación con las edificaciones próximas existentes o que puedan levantarse.

Por lo demás, se mantiene inalterable tanto la calificación pormenorizada como las demás determinaciones del Plan Parcial (salvo el plazo de construcción), por lo que esta modificación únicamente afecta al área con calificación residencial. El plazo para la construcción de los edificios, que no tengan calificación residencial VPO, se amplía en 1 año respecto al fijado en el Convenio, si bien este plazo será revisable anualmente por la Comisión de Seguimiento del Convenio (según establece el acuerdo PRIMERO de la *“2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalzana”*)

De esta manera se modifican las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación y usos, así como la figura de Estudios de Detalle, en lo que afecta a las parcelas residenciales.

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

DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL VIGENTE Y MODIFICADO

	Plan Parcial Vigente	Plan Parcial Modificado
Superficie Total	103.074	103.074
Aprovechamiento Edificable:		
Residencial	15.600.	15.600
Terciario	1.144	1.144
Servicios Urbanos	0	0
Total	16.744	16.744
Máximo número de viviendas:	104	150
Densidad Bruta	10,09 viv/Hect.	14,55 viv/Hect.
Densidad Neta	16,87 viv/Hect..	24,33 viv/Hect.
Edificabilidad Bruta	0,1624	0,1624
Aprovechamiento Homogeneizado Total Sector	60.013,93 m ² .h.	60.013,93 m ² .h.
Aprovechamiento tipo Sector	0,5822 m ² ch/m ² .s	0,5822 m ² ch/m ² .s
Aprovechamiento tipo Área de Reparto 1	1,0295 m ² ch/m ² s.	1,0295 m ² ch/m ² s

CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES Y DE TERCARIO EXCLUSIVO (Según Plan Parcial Vigente)

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL MÁXIMA SOBRE RASANTE (m2.c)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	MAXIMO Nº PLANTAS	ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN
RU-1	2.852,35	1.950,00	13	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-2	3.100,89	1.950,00	13	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-3	1.097,39	750,00	5	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-4	1.114,74	750,00	5	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-5	3.505,34	2.400,00	16	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-6	3.798,86	2.550,00	17	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-7	955,38	600,00	4	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-8	724,16	450,00	3	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-9	3.020,93	2.100,00	14	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-10	3.018,92	2.100,00	14	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
Total Parcelas Residenciales	23.188,96	15.600,00	104	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.

PARCELA DE TERCARIO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA SOBRE RASANTE (m2.c.)	MÁXIMO Nº PLANTAS	USO	ORDENANZA REGULADORA EDIFICACIÓN
T	1.144,00	1.144,00	B+1	Terciario Comercial	Artículo 27 Ordenanzas P.P.
TOTAL TERCARIO	1.144,00	1.144,00			

NOTA: La posible ocupación debida al Centro de Transformación Eléctrico, no debe contabilizarse como aprovechamiento lucrativo. El Plan Parcial propone su instalación subterránea en Zona Verde.

CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES Y DE Terciario EXCLUSIVO (Según Plan Parcial Modificado)

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL MÁXIMA SOBRE RASANTE (m2.c)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	MAXIMO Nº PLANTAS (1)	ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN
RU-1	2.852,35	1.950,00	19	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-2	3.100,89	1.950,00	19	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-3	1.097,39	750,00	7	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-4	1.114,74	750,00	7	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-5	3.505,34	2.400,00	23	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-6	3.798,86	2.550,00	24	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-7	955,38	600,00	6	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-8	724,16	450,00	5	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-9	3.020,93	2.100,00	20	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
RU-10	3.018,92	2.100,00	20	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.
Total Parcelas Residenciales	23.188,96	15.600,00	150	Libre	B+1+e	Artículo 26 Ordenanzas P.P.

PARCELA DE Terciario	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA SOBRE RASANTE (m2.c.)	MÁXIMO Nº PLANTAS	USO	ORDENANZA REGULADORA EDIFICACIÓN
T	1.144,00	1.144,00	B+1	Terciario Comercial	Artículo 27 Ordenanzas P.P.
TOTAL Terciario	1.144,00	1.144,00			

NOTA: La posible ocupación debida al Centro de Transformación Eléctrico, no debe contabilizarse como aprovechamiento lucrativo. El Plan Parcial propone su instalación subterránea en Zona Verde.

(1) Modificable según regula el Art. 19 de las Ordenanzas, a través de Estudio de Detalle

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 16, 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 16, existen dos calificaciones globales:

- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Norte y Este del Sector, junto al futuro Parque de Salburua y entorno del río Errekaleor.
- . Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

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

- . Zona Residencial Unifamiliar
- . Zona de Equipamiento Educativo y Social
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público, que incluye el Área de Juego de Niños.
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal.
- . Terciario exclusivo

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano 8/O-3 de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano 6/O-1 de "Alineaciones y Rasantes", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

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, 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 (Art. 2.04.01; 2.04.02; 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 16 y supresión de barreras arquitectónicas.

Para la ejecución material del Sector [16](#) se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa. Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, se podrán ejecutar las obras en tres etapas, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial; mobiliario urbano; jardinería; etc... para etapa posterior, así como el puente sobre el río Errekaleor.

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

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

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

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras,

siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en 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 Errekaleor.

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 (río Errekaleor), respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos desde el cauce de 25 m. para la urbanización y 120 m. para la edificación.

Además, en el diseño del puente sobre el río Errekaleor, se tendrán en cuenta los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, 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 de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 10% 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 3,80 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., y con una profundidad de tierra vegetal mínima de 1,00 m.

- . Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Gobierno Vasco).
- . Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

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

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera 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, dispondrán de doble hilera de arbolado y su tratamiento será peatonal, pero capaz de permitir el paso de vehículos semi-pesados (solera reforzada).

- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal y rodada, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y del área de juego de niños.
- . El área de juego de niños deberá dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada de acuerdo con su uso específico.
- . El área de juego de niños, se dotará de arbolado adecuado, en sus proximidades, colocándose preferentemente especies de hoja caduca, en control del soleamiento.
- . Además deberá cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

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

- . La Zona Verde ZVSG-1 y ZVSG-2 correspondiente al gran parque urbano de Sistema General, deberá tener un tratamiento con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía y abundante arbolado irregularmente distribuido, con criterios de recuperación medio-ambiental. Siempre dotada del mobiliario urbano y alumbrado público correspondiente. Se integra funcionalmente en el gran Parque de Salburua.

En las áreas de aparcamiento que en ellas se proponen, se adoptarán soluciones que oculten los coches (a base de taludes artificiales; vegetación; etc) así como arbolado (mínimo 1 árbol cada 4 coches), para control del soleamiento molesto.

El drenaje de todas estas zonas verdes puede verterse al río Errekaleor, directamente.

El tratamiento de recuperación activa de la vegetación en torno al río Errekaleor, indicado en el Plano 11/O-8, se considera vinculante, pudiendo experimentar modificaciones de detalle, pero nunca sustanciales.

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 -nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización, y discurrirán todos ellos en subterráneo.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en principio, en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización, (obras generales; tratamiento superficial, mobiliario urbano y jardinería; y puente sobre el río Errekaleor).

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

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

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 6 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, y debido a la elevación de rasantes que se propone, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

El relleno de tierras para elevación de la rasante, se realizará con material seleccionado -no contaminante- debidamente compactado por tongadas (Proctor modificado mínimo al 95%). Sobre el relleno, en las nuevas zonas verdes, se extenderá la tierra vegetal.

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 respetarán unas separaciones mínimas de 25 m. para la urbanización y de 120 m. para la edificación, desde la línea de máxima avenida prevista en el río Errekaleor.

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, y en particular para el Sector nº 13 colindante.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2 según Instrucciones 6.1.IC y 5.2.IC de 1.975 del Ministerio de Obras Públicas.
- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.
- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm. y mayor en bandas con 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, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.
- 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 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 ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.
- Se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-3(según Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975)

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

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

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.

En la zona verde calificada como de Sistema General (fundamentalmente en el área Este del Sector, en torno al río Errekaleor), no se considera necesaria la instalación de riego automático, dado el carácter naturalista que se pretende.

- Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías o espacios libres de uso público.
- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados con la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Errekaleor.

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

Art. 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 Errekaleor.
- Deberá garantizarse la estanqueidad total de la red de aguas residuales, de manera que no pueda contaminar al acuífero existente en subsuelo.

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

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.
- Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.
- Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

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

- Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado.
- Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

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

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

- Se adoptarán soluciones que eviten o reduzcan al mínimo la contaminación lumínica.
- 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.

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 el Área de Juego de Niños.

- Se tratará sin solución de continuidad con la zona verde en la que se ubica.
- Sin embargo, deberá 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 dotará así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada, además del alumbrado preciso.

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

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas de manera que se garantice 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 en los alcorques y de 1,50 m. en áreas de arbolado de gran desarrollo.
- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

- En el entorno del río Errekaleor, se deberán adoptar los criterios indicados en el Plano 11/O-8 del Plan Parcial, así como los expresados en el Apartado V.1. del Anexo I de la Memoria de citado documento.
- 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, ribera del río, etc...

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

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

VII.A.4.REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 16, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 14 de la Ley del Suelo (Texto Refundido R-Dº 1346/76); Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General revisado.

No parecen en principio necesarios, dada la particular ordenación establecida en el Plan Parcial, pero en su caso podrían plantear alternativas a la ordenación de la edificación siempre por manzanas completas de las definidas en el Plan Parcial.

A través de Estudios de Detalle en manzanas residenciales se podrá retrasar la edificación respecto a la alineación oficial principal hacia espacio libre público, hasta un máximo de 6 m. y siempre homogénea para la totalidad de las parcelas de cada manzana definida en el Plan Parcial. La alineación interior que indica el fondo máximo podrá retranquearse en la misma dimensión, al establecerse como fondo máximo de la banda o área edificada en 16,50 m.

Los Estudios de Detalle, respetarán las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a alturas máximas; superficies construidas en distintos usos; y número máximo de viviendas.

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.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Art. 21.- Condiciones de Parcelación

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

- a) **Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar:**
 - . La parcela mínima se fija en 175 m² y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.
 - . En el Plano 10/O-5 de "Condiciones Vinculantes de la Edificación - Cuadro General de Parcelas", se propone una subdivisión o parcelación de las manzanas residenciales, que tiene carácter indicativo, pudiendo modificarse, de acuerdo con los criterios del presente Artículo.
- b) **Parcela de Uso Terciario exclusivo:**
 - . Parcela mínima 500 m²
 - . Frente mínimo a viario o espacio libre público: 10 m.

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 privado o 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 OR-8 (Art. 6.08.08 del Plan General revisado) para las Manzanas o Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar; y para la parcela de Uso Terciario los criterios del Art. 5.03.16 y siguientes del Plan General revisado.

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 revisado.

Comprende el área calificada de Viario público.

- . 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, recogida neumática de basuras, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y aparcamientos.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - 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.

Se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General revisado.
- . Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

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

En todo caso se respetarán los condicionantes y retiros (25 m. a la urbanización y 120 m. a la edificación)

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc..) que discurren en subterráneo por estas zonas. En la zona verde de Sistema General, junto al río Errekaleor, se permite el tendido aéreo existente.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc..)

La banda indicada de aparcamientos al Norte del viario público, en la zona verde de Sistema General, será obligatoria (en cuanto a su capacidad y situación relativa), pudiendo incrementarse hasta el límite indicado en el Plan General revisado para este uso particular.

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

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como Z.V.S.G.(Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General revisado para este tipo de uso (Art. 5.03.37 de las ordenanzas), dado que se integra funcionalmente en el Parque de Salburua colindante.

c) Área de Juego y Recreo de Niños:

- . Pueden asociarse a los espacios Libres de Uso Público o a la zona verde de Sistema Local
- . Como Usos compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc..).

- . Usos Prohibidos: Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
 - . Edificaciones autorizadas: Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.
- d) Espacios Libres de Uso Público:
- . Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.
 - . Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados parcialmente, siempre que permitan la circulación peatonal y de vehículos.
 - . Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.
 - . Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente , salvo las cabinas telefónicas y pequeñas afecciones por armarios o cámaras de regulación o control ligadas a infraestructuras de servicios.

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

Zona de Equipamiento Educativo y Social

- . Se corresponde con los usos pormenorizados Educativo; Asistencial y Cultural-Asociativo definidos en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General revisado, regulados 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 Equipamiento, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos (máximo 1 planta de sótano)

Se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

El uso de infraestructuras básicas (Centro de Transformación Eléctrico) no contabilizando como aprovechamiento, siempre que se limite a la superficie máxima indicada de 50 m².c.

- . Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.
- . Condiciones de la Edificación: Su edificabilidad máxima se establece en 4.000 m².c., y su altura máxima a alero en 10 m.

Con el fin de evitar la interferencia de las corrientes del acuífero subterráneo, se prohíbe la construcción de sótanos que alcancen una profundidad superior a 1,80 m. respecto a la rasante del espacio público al que den fachada, así como el drenaje exterior a la edificación.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso Residencial

Afectan a las parcelas o manzanas de calificación pormenorizada Residencia Unifamiliar.

Parcelas o Manzanas RU-1 a RU-10

- Generalidades:

- . Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector nº 16.
- . Su tipología edificatoria corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado.

- Usos:

- . Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma manzana. La parcela mínima por vivienda se establece en 175 m².
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.07 de la Normativa del Plan General vigente).
- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones de Telecomunicaciones, etc...), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano o Semisótano:

- . En ningún caso su rasante será inferior a 2,00 m. respecto de la rasante de cada parcela al espacio público al que da frente. Por tanto, únicamente se autoriza una planta de sótano o semisótano.
- . Se prohíbe el drenaje exterior a la edificación, con el fin de no afectar al acuífero subterráneo.
- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.
- . En el caso de ser común a varias viviendas, tendrá un acceso único, por cada manzana definida en el Plan Parcial.
- . El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana o parcela será del 60% de su superficie.
- . La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores.
- . Desde las alineaciones de fachadas estrechas de las manzanas orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública, visibles desde áreas exteriores al ámbito del Sector nº 16 (se indican en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

- Planta Baja:

- . Toda el área no ocupada en esta planta o en planta de sótano por la edificación, o rampas de acceso al sótano se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de las zonas verdes públicas colindantes.
- . 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 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.
- . Además, a través de Estudios de Detalle, se podrán modificar las alineaciones de acuerdo con lo establecido en el Art. 19 que los regula.

- Plantas Superiores:

- . La máxima altura edificable será de dos plantas (B+1+e), con altura máxima a cornisa de 8,00 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0,00 y 2,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.
- . Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” y tiene una profundidad máxima desde la alineación al espacio libre público al que da frente de 16,50 m.
- . La alineación hacia el Espacio Libre Público al que da frente será obligatoria en cada manzana, por lo menos en planta baja, salvo que se modifique a través de un Estudio de Detalle (Art. 19).
- . La alineación de la edificación en todas las plantas (salvo vuelos de plantas superiores en su caso) hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana (salvo las que dan al espacio libre público longitudinal que discurre en sentido Este-Oeste, separando las distintas manzanas), deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en esta planta superior, volar respecto de la alineación principal , un máximo de 1,00 m. en un 50% de fachada (ver Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”)
- . Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a materiales y acabados.
- . Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 1,50 m. pero siempre comprendidos en el fondo máximo establecido para la edificación (16,50 m.). Hacia el espacio libre público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud máxima de un 50% de su fachada al mismo.

- Cubiertas:

- . Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, en cuyo caso tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de cada 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 acusada pendiente. Esta altura máxima podrá superarse puntualmente (machones o pilares), en un máximo de 0,30 m.

Los cerramientos entre distintas parcelas, 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, así como el número máximo de viviendas, se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zona de Uso Terciario Exclusivo

- Generalidades:

- . Afecta a una parcela situada en el área central del Sector nº 16, junto a la zona verde ZV-4 de Sistema Local.

- Condiciones de Edificación:

- . Ocupación máxima de parcela: 100%
- . En el caso de no ocuparse la totalidad de la parcela en las alineaciones correspondientes, el retranqueo mínimo será de 3 m.
- . Altura máxima de edificación: B+1 (9,50 m.)
- . Aprovechamiento máximo: 1.144 m²
- . Vuelos libres hacia interior de parcela, (a una altura mínima respecto a rasante de 4,00 m.)

Hacia espacio público o zona verde pública, dimensión máxima de 1,00 m., y con altura mínima respecto a la rasante de 4,00 m.

Marquesinas, máximo vuelo 3,00 m. y a altura mínima de 4,00 m. respecto a rasante de espacio público o zona verde pública.

- . Dada su situación estrechamente ligada a la zona verde pública se aconseja su tratamiento como volumen ligero, con cerramientos mayoritariamente acristalados.
- . La posible planta de sótano o semisótano, nunca alcanzará una profundidad superior a 3,50 m. respecto de la rasante del espacio público al que da fachada. Se prohíbe el drenaje exterior a la edificación, con el fin de no afectar al acuífero subterráneo.

- Otras Condiciones:

Según Art. 5.03.19 y 5.03.20 de la Normativa del Plan General revisado.

Se admite el uso de infraestructuras básicas no contabilizando como aprovechamiento.

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 7, 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 7, existen dos calificaciones globales:

- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Norte y Este del Sector, junto al futuro Parque de Salburua y entorno del río Errekaleor.
- . Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

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

- . Zona Residencial Unifamiliar
- . Zona de Equipamiento Educativo y Social
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público, que incluye el Área de Juego de Niños.
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal.
- . Terciario exclusivo

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano 8/O-3 de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano 6/O-1 de "Alineaciones y Rasantes", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

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, 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 \(Art. 194 a198\)](#); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.04.01; 2.04.02; 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 7 y supresión de barreras arquitectónicas.

Para la ejecución material del Sector 7 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa. Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, se podrán ejecutar las obras en tres etapas, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial; mobiliario urbano; jardinería; etc... para etapa posterior, así como el puente sobre el río Errekaleor.

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

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

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

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en 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 Errekaleor.

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.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno (río Errekaleor), respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos desde el cauce de 25 m. para la urbanización y 120 m. para la edificación.

Además, en el diseño del puente sobre el río Errekaleor, se tendrán en cuenta los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, que citado estudio de inundabilidad determine

Asimismo incluirá el Estudio de Gestión de Residuos de acuerdo con la normativa vigente.

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 de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 10% 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 3,80 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., y con una profundidad de tierra vegetal mínima de 1,00 m.
- . Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Gobierno Vasco).
- . Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

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

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera 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, dispondrán de doble hilera de arbolado y su tratamiento será peatonal, pero capaz de permitir el paso de vehículos semi-pesados (solera reforzada).
- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal y rodada, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y del área de juego de niños.
- . El área de juego de niños deberá dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada de acuerdo con su uso específico.
- . El área de juego de niños, se dotará de arbolado adecuado, en sus proximidades, colocándose preferentemente especies de hoja caduca, en control del soleamiento.
- . Además deberá cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

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

- La Zona Verde ZVSG-1 y ZVSG-2 correspondiente al gran parque urbano de Sistema General, deberá tener un tratamiento con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía y abundante arbolado irregularmente distribuido, con criterios de recuperación medio-ambiental. Siempre dotada del mobiliario urbano y alumbrado público correspondiente. Se integra funcionalmente en el gran Parque de Salburua.

En las áreas de aparcamiento que en ellas se proponen, se adoptarán soluciones que oculten los coches (a base de taludes artificiales; vegetación; etc) así como arbolado (mínimo 1 árbol cada 4 coches), para control del soleamiento molesto.

El drenaje de todas estas zonas verdes puede verterse al río Errekaleor, directamente.

El tratamiento de recuperación activa de la vegetación en torno al río Errekaleor, indicado en el Plano 11/O-8, se considera vinculante, pudiendo experimentar modificaciones de detalle, pero nunca sustanciales.

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 -nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización, y discurrirán todos ellos en subterráneo.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en principio, en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización, (obras generales; tratamiento superficial, mobiliario urbano y jardinería; y puente sobre el río Errekaleor).

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

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

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 6 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, y debido a la elevación de rasantes que se propone, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

El relleno de tierras para elevación de la rasante, se realizará con material seleccionado -no contaminante- debidamente compactado por tongadas (Proctor modificado mínimo al 95%). Sobre el relleno, en las nuevas zonas verdes, se extenderá la tierra vegetal.

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 respetarán unas separaciones mínimas de 25 m. para la urbanización y de 120 m. para la edificación, desde la línea de máxima avenida prevista en el río Errekaleor.

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, y en particular para el Sector nº 8 colindante.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2 según Instrucciones 6.1.IC y 5.2.IC de 1.975 del Ministerio de Obras Públicas.
- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.
- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm. y mayor en bandas con 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, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

- 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 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 ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.
- Se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-3(según Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975)

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

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

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.

En la zona verde calificada como de Sistema General (fundamentalmente en el área Este del Sector, en torno al río Errekaleor), no se considera necesaria la instalación de riego automático, dado el carácter naturalista que se pretende.

- Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías o espacios libres de uso público.
- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados con la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Errekaleor.
- Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Art. 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 Errekaleor.
- Deberá garantizarse la estanqueidad total de la red de aguas residuales, de manera que no pueda contaminar al acuífero existente en subsuelo.

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

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.
- Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.

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

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

- Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado.
- Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

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

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

- Se adoptarán soluciones que eviten o reduzcan al mínimo la contaminación lumínica.
- 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.

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 el Área de Juego de Niños.

- Se tratará sin solución de continuidad con la zona verde en la que se ubica.
- Sin embargo, deberá 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 dotará así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada, además del alumbrado preciso.

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

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas de manera que se garantice 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 en los alcorques y de 1,50 m. en áreas de arbolado de gran desarrollo.
- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

- En el entorno del río Errekaleor, se deberán adoptar los criterios indicados en el Plano 11/O-8 del Plan Parcial, así como los expresados en el Apartado V.1. del Anexo I de la Memoria de citado documento.
- 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, ribera del río, etc...

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

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

VII.B.4.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 Art. 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; el número máximo de viviendas y los criterios generales compositivos.

Deberán asimismo 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.

A través de Estudios de Detalle, se podrán modificar parámetros que en el Plan parcial definen la alternativa o solución "tipo", siempre que afecten a manzanas completas, agrupando parcelas, de manera que pueda:

- retrasar la edificación respecto a la alineación oficial principal, hacia espacio libre público, siempre que sea homogénea para la totalidad de la manzana definida en el Plan Parcial.
- proponer alternativas de tipología como la regulada por la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta), manteniendo la superficie total construida y el número máximo de viviendas

En este caso será la Ordenanza OR-7, la que regule las condiciones de ocupación de parcela por la edificación (en plantas baja y de sótano); separación a linderos; vuelos; separación entre edificios dentro de la parcela; etc., y la altura máxima edificable será de B+2+ático.

- Deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y con la volumetría edificatoria de las parcelas próximas, lo que se justificará debidamente.

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.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Las condiciones de la ordenación "tipo" propuestas por el Plan Parcial, pueden liberarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, por manzanas completas, tal como establece el Art. 19 de estas Ordenanzas.

Art. 21.- Condiciones de Parcelación

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

a) **Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar:**

- . La parcela mínima se fija en 175 m² y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.
- . En el Plano 10/O-5 de "Condiciones Vinculantes de la Edificación - Cuadro General de Parcelas", se propone una subdivisión o parcelación de las manzanas residenciales, que tiene carácter indicativo, pudiendo modificarse, de acuerdo con los criterios del presente Artículo.
- . En el caso de adoptarse mediante Estudio de Detalle, tipología OR-7, será esta ordenanza del Plan General la que regule sus parcelaciones.

c) **Parcela de Uso Terciario exclusivo:**

- . Parcela mínima 500 m²
- . Frente mínimo a viario o espacio libre público: 10 m.

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 privado o 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 OR-8 (Art. 6.08.08 del Plan General revisado) para las Manzanas o Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar; y para la parcela de Uso Terciario los criterios del Art. 5.03.16 y siguientes del Plan General revisado.

En el caso de que a través de lo indicado en el Art. 19 de estas ordenanzas, se optara por alternativa residencial OR-7, será esta Ordenanza la que regule tanto la edificación como los usos en la parcela (salvo la altura edificable en el caso de la OR-7)

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 revisado.

Comprende el área calificada de Viario público.

- . 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, recogida neumática de basuras, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y aparcamientos.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - 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.

Se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General revisado.
- . Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

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

En todo caso se respetarán los condicionantes y retiros (25 m. a la urbanización y 120 m. a la edificación)

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurren en subterráneo por estas zonas. En la zona verde de Sistema General, junto al río Errekaleor, se permite el tendido aéreo existente.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc..)

La banda indicada de aparcamientos al Norte del viario público, en la zona verde de Sistema General, será obligatoria (en cuanto a su capacidad y situación relativa), pudiendo incrementarse hasta el límite indicado en el Plan General revisado para este uso particular.

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

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como Z.V.S.G.(Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General revisado para este tipo de uso (Art. 5.03.37 de las ordenanzas), dado que se integra funcionalmente en el Parque de Salburua colindante.

c) Área de Juego y Recreo de Niños:

- . Pueden asociarse a los espacios Libres de Uso Público o a la zona verde de Sistema Local
- . Como Usos compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...).
- . Usos Prohibidos: Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
- . Edificaciones autorizadas: Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

d) Espacios Libres de Uso Público:

- . Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.
- . Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados parcialmente, siempre que permitan la circulación peatonal y de vehículos.
- . Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.
- . Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente, salvo las cabinas telefónicas y pequeñas afecciones por armarios o cámaras de regulación o control ligadas a infraestructuras de servicios.

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

Zona de Equipamiento Educativo y Social

- . Se corresponde con los usos pormenorizados Educativo; Asistencial y Cultural-Asociativo definidos en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General revisado, regulados 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 Equipamiento, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos (máximo 1 planta de sótano)

Se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

El uso de infraestructuras básicas (Centro de Transformación Eléctrico) no contabilizando como aprovechamiento, siempre que se limite a la superficie máxima indicada de 50 m².c.

- . Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.
- . Condiciones de la Edificación: Su edificabilidad máxima se establece en 4.000 m².c., y su altura máxima a alero en 10 m.

Con el fin de evitar la interferencia de las corrientes del acuífero subterráneo, se prohíbe la construcción de sótanos que alcancen una profundidad superior a 1,80 m. respecto a la rasante del espacio público al que den fachada, así como el drenaje exterior a la edificación.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso Residencial

Afectan a las parcelas o manzanas de calificación pormenorizada Residencia Unifamiliar.

Parcelas o Manzanas RU-1 a RU-10

- Generalidades:

- . Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector nº 7.
- . Su tipología edificatoria, **en la solución "tipo" propuesta por el Plan Parcial**, corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado.
- . **A través de Estudios de Detalle, según establece el Art. 19 de estas ordenanzas se pueden proponer alternativas tipológicas residenciales, similares a las propias de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta)**

En estos casos será la Ordenanza OR-7 del Plan General, la que regule la edificación, (con alguna matización en cuanto a la altura edificable máxima), y los usos

- Usos:

- . Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma manzana. La parcela mínima por vivienda se establece en 175 m².

A través de Estudios de Detalle según establece el Art. 19 se puede proponer residencial según Ordenanza OR-7 del Plan General.

- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.07 de la Normativa del Plan General vigente). A través de Estudios de Detalle, se podrá proponer alternativamente la ordenanza OR-7, y en esos casos será esta ordenanza la reguladora de las compatibilidades de usos.
- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones de Telecomunicaciones, etc...), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano o Semisótano:

- . En ningún caso su rasante será inferior a 2,00 m. respecto de la rasante de cada parcela al espacio público al que da frente. Por tanto, únicamente se autoriza una planta de sótano o semisótano.
- . Se prohíbe el drenaje exterior a la edificación, con el fin de no afectar al acuífero subterráneo.
- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.
- . En el caso de ser común a varias viviendas, tendrá un acceso único, por cada manzana definida en el Plan Parcial.
- . El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana o parcela será del 75% de su superficie.
- . La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores.
- . En la solución "tipo" de viviendas unifamiliares, desde las alineaciones de fachadas estrechas de las manzanas orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública, visibles desde áreas exteriores al ámbito del Sector nº 7 (se indican en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

- Planta Baja:

- . Toda el área no ocupada en esta planta o en planta de sótano por la edificación, o rampas de acceso al sótano se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de las zonas verdes públicas colindantes.
- . 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 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.

- Además, a través de Estudios de Detalle, se podrán modificar las alineaciones **y la ocupación de suelo por edificación**, de acuerdo con lo establecido en el Art. 19 que los regula.

- Plantas Superiores:

- **En el caso de optar por la solución “tipo” propuesta por el Plan Parcial**, la máxima altura edificable será de dos plantas (B+1+e), con altura máxima a cornisa de 8,00 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0,00 y 2,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

- 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 profundidad máxima desde la alineación al espacio libre público al que da frente de 16,50 m.
- La alineación hacia el Espacio Libre Público al que da frente será obligatoria en cada manzana, por lo menos en planta baja, salvo que se modifique a través de un Estudio de Detalle (Art. 19).
- La alineación de la edificación, **en la solución “tipo”**, en todas las plantas (salvo vuelos de plantas superiores en su caso) hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana (salvo las que dan al espacio libre público longitudinal que discurre en sentido Este-Oeste, separando las distintas manzanas), deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en planta superior, volar respecto de la alineación principal, un máximo de 1,00 m. en un 50% de fachada (ver Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”)
- Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a materiales y acabados.
- Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 1,50 m. pero siempre comprendidos en el fondo máximo establecido para la edificación (16,50 m.). Hacia el espacio libre público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud máxima de un 50% de su fachada al mismo.

En el caso de optar a través de Estudios de Detalle (Art. 19) por tipología OR-7, pasará a ser ésta la normativa de edificación que la regule. Únicamente hay que señalar que la altura máxima edificable caso de la tipología OR-7 será de B+2+ático (10,10 m a cornisa).

- Cubiertas:

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, en cuyo caso tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de cada 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 acusada pendiente. Esta altura máxima podrá superarse puntualmente (machones o pilares), en un máximo de 0,30 m.

Los cerramientos entre distintas parcelas, 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, así como el número máximo de viviendas, se indica en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” del presente Plan Parcial.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zona de Uso Terciario Exclusivo

- Generalidades:

- . Afecta a una parcela situada en el área central del Sector nº 7, junto a la zona verde ZV-4 de Sistema Local.

- Condiciones de Edificación:

- . Ocupación máxima de parcela: 100%
- . En el caso de no ocuparse la totalidad de la parcela en las alineaciones correspondientes, el retranqueo mínimo será de 3 m.
- . Altura máxima de edificación: B+1 (9,50 m.)
- . Aprovechamiento máximo: 1.144 m²
- . Vuelos libres hacia interior de parcela, (a una altura mínima respecto a rasante de 4,00 m.)

Hacia espacio público o zona verde pública, dimensión máxima de 1,00 m., y con altura mínima respecto a la rasante de 4,00 m.

Marquesinas, máximo vuelo 3,00 m. y a altura mínima de 4,00 m. respecto a rasante de espacio público o zona verde pública.

- . Dada su situación estrechamente ligada a la zona verde pública se aconseja su tratamiento como volumen ligero, con cerramientos mayoritariamente acristalados.
- . La posible planta de sótano o semisótano, nunca alcanzará una profundidad superior a 3,50 m. respecto de la rasante del espacio público al que da fachada. Se prohíbe el drenaje exterior a la edificación, con el fin de no afectar al acuífero subterráneo.

- Otras Condiciones:

Según Art. 5.03.19 y 5.03.20 de la Normativa del Plan General revisado.

Se admite el uso de infraestructuras básicas no contabilizando como aprovechamiento.

Vitoria-Gasteiz, **Febrero 2.009**

Los Arquitectos Redactores,

Fdo.- Luis López de Armentia Orbe Fdo.- Fernando Bajo Martínez de Murguía