

**ORDENANZAS REGULADORAS.
TEXTO MODIFICADO**

DOCUMENTO IV

ORDENANZAS REGULADORAS
SECTOR 10. IZARRA

INDICE GENERAL

Pág.

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1 *Ambito Territorial de Aplicación*

2

Artº 2 *Contenido*

2

Artº 3 *Obligatoriedad*

2

Artº 4 *Ejecución*

2

Artº 5 *Vigencia*

3

Artº 6 *Documentación*

3

Artº 7 *Alcance Normativo de la Documentación*

3

Artº 8 *Instrumentos de Ejecución*

3

Artº 9 *Instrumentos de Gestión*

4

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 10 *Calificación Global y Pormenorizada*

5

Artº 11 *División de Zonas*

5

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 12 *Definición*

6

Artº 13 *Obligatoriedad y Ambito de Aplicación*

7

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 14 *Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial*

7

Artº 15 *Condiciones de Parcelación*

7

<i>Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización</i>	
<i>Subsección 1ª Generalidades</i>	
<i>Artº 16 Objeto</i>	10
<i>Artº 17 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 10; Supresión de Barreras Arquitectónicas.</i>	
10	
<i>Artº 18 Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial</i>	
11	
<i>Artº 19 Documentación</i>	
11	
 <i>Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</i>	
<i>Artº 20 Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</i>	
11	
 <i>Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización</i>	
<i>Artº 21 Común a todas las Obras de Urbanización</i>	
14	
 <i>Artº 22 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal</i>	
15	
<i>Artº 23 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público</i>	
16	
<i>Artº 24 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios</i>	
16	
<i>Artº 25 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales</i>	17
<i>Artº 26 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica</i>	
18	
<i>Artº 27 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público</i>	
19	
<i>Artº 28 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural</i>	
20	
<i>Artº 29 Condiciones Técnicas del Proyecto de</i>	

Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones	
20	
Artº 30 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juegos de Niños	
20	
Artº 31 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería	
21	
CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO	
RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	
Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General	
Artº 32 Ordenanzas de Edificación	23
Artº 33 Ordenanzas de Usos	23
Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona	
Artº 34 Clasificación	24
Artº 35 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones	
24	
Artº 36 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público	
25	
Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario	
27	
Artº 38 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo: Uso Predominante Residencial	
29	
Artº 38.1 Residencial Colectiva Libre. Edificación Abierta. Manzana RCLA-1	
29	
Artº38.2 Residencial Colectiva Libre. Edificación Semiabierta. Manzanas RCL.1 y RC.L2.	
33	
Artº38.3 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación Abierta. Manzana RC.PA.2 .	
37	
Artº38.4 Residencial Colectiva Protección Pública.	

*Edificación Manzana Cerrada. Manzanas
RC.PA.1, RC.PA.3 y RC.PP.1.*

41

Artº 38.5 Residencial Unifamiliar en Hilera. Manzanas R.U.L 1, y 2

45

INTRODUCCIÓN

En virtud del Capítulo V “de los Planes Parciales”, Sección Tercera “De la Documentación” del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y más concretamente de su artículo 61, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Parcial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados
 - Estudios de Detalle
 - Parcelaciones
 - Proyectos de Urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.
 - Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Regulatoras de aplicación en tres grandes apartados:

Capítulo I Disposiciones Generales

Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada zona en lo relativo a
la edificación y usos.

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1 Ambito Territorial de Aplicación

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-10 "IZARRA" Expansión Este Salburúa, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM.

La superficie total del ámbito es de 158.583,00 m²s.

Artº 2 Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 10 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Expansión Este (Salburúa) así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Parcial definirá la división en zonas de la totalidad del Sector, conforme a sus usos prioritarios.

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales*
- Régimen Urbanístico del Suelo*
- Ordenanzas Particulares por Zonas*

Artº 3 Obligatoriedad

Los diferentes artículos de las presente Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial.

Artº 4 Ejecución

En la ejecución del planeamiento se establecerá la división del territorio en polígonos coincidentes con la división en zonas de los distintos usos pormenorizados.

Artº 5 Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Parcial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Artº 6 Documentación

Todos los planos y documentos escritos del Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc., tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artº 7 Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de “Ordenanzas Regulatoras” y “Planos de Ordenación” son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En lo referente a las parcelaciones grafiadas en planos para los distintos asentamientos de baja densidad, indicar que únicamente disponen de carácter orientativo, sin vinculación alguna.

Artº 8 Instrumentos de Ejecución

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

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyectos de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

Artº 9 Instrumentos de Gestión

El Sistema de Actuación previsto inicialmente, por el Plan General es el de expropiación.

Sin embargo, y como consecuencia del convenio suscrito entre los propietarios de las fincas del ámbito y el Ayuntamiento, en el que se recoge el compromiso de la administración de liberalizar de la expropiación a los propietarios que se adhieran al mismo, reconociéndoles un aprovechamiento determinado, así como otorgándoles la potestad de redactar el planeamiento parcial, y los proyectos de urbanización y compensación, es prácticamente como si del Sistema de Compensación se tratara, con representación paritaria (Ayuntamiento-Particulares) en el Consejo Rector, de acuerdo con las Bases y Estatutos que al efecto se han redactado.

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 10 Calificación Global y Pormenorizada

a) *La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo cuatro categorías:*

- *Sistema General de transportes y Comunicaciones.*
- *Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.*
- *Sistema General de Equipamientos Comunitarios.*
- *Suelo Urbanizable Residencial.*

El uso característico del Sector corresponde al residencial colectivo y residencial unifamiliar, como Calificación Representativa

b) *La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:*

- *Zonas verdes públicas*
- *Espacios libres de uso público*
- *Red viaria y aparcamientos*
- *Equipamientos comunitarios*
- *Parcelas con aprovechamiento lucrativo*

Artº 11 División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 10 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
Red Viaria (S.General)
Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
Zona Verde: Jardines y Areas de Juego
Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
Equipamiento Múltiple (Sistema General)
Equipamiento Educativo
Equipamiento Deportivo
Equipamiento Múltiple
- Sistema Edificado – Areas con Aprovechamiento Lucrativo
Residencial Colectiva Libre RCL 1 y 2 Y RCLA-1
Residencial Colectiva – Protección Pública RCPA 1, 2 y
3 y RCPP 1
Residencial Unifamiliar Libre RUL 1 Y RUL 2.

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

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 12 Definición

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el

señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden al Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artº 2.02.06 y artº 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario, de cada manzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

Artº 13 Obligatoriedad y Ambito de Aplicación

Estos se redactarán obligatoriamente en las Manzanas RU , unifamiliares en hilera.

En el resto de manzanas, a excepción de las cerradas y de las de bloque impuesto (RC.PA.2), en el momento de adoptar fondos diferenciados, se deberán redactar Estudios de Detalle.

En cualquier caso, en todas las manzanas del Sector será necesario Estudio de Detalle, siempre que existan diferentes propietarios dentro de las mismas.

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 14 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.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en las presentes Ordenanzas.

Artº 15 Condiciones de Parcelación

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

a) Manzanas de Uso Residencial Colectivo

La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas cerradas, y en 255 m² de superficie y con un frente mínimo de 17,00 m a viario público en manzanas abiertas o semiabiertas.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

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.

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

b) Manzanas de Uso Residencial Unifamiliar

La parcela mínima se fija en 175 m² y con un frente mínimo de 6,50 m a espacio público. En el caso de las

manzanas RUL1 y RUL2 y más concretamente en las cuatro parcelas de esquina con testero a viarios VL-10 y VL-11, la superficie mínima se fija en 250,00 m².; resultando orientativa la expresión correspondiente señalada en el cuadro del Plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes.

Las manzanas RUL-1 y 2 admiten agrupaciones, que facultan la definición de unidades registrales diferenciadas, manteniendo el sótano de aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zona libre privada de modo mancomunado, conforme a las siguientes determinaciones:

- Definición, conforme a Planos de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación. Variantes de Agrupaciones, Manzanas RUL 1 y 2", de las posibles agrupaciones-agregaciones partiendo de 4 submanzanas [A1, A2, A3 y A4], que dan lugar a manzanas con 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las mismas
- Delimitación de franjas de acceso a garaje común, emergencias, rampas, zona libre privada de modo vinculante, tanto en sótano como en planta baja, creando en el aparcamiento las oportunas servidumbres recíprocas de acceso-salida para el conjunto de cada manzana, agrupadas las submanzanas o no, lo que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de compensación.
- Creación de dos subtipos, Aa y Ab, en función de garaje unitario, o fraccionado en dos, conforme a

accesos-salidas independientes en alineación Este y Oeste

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

Artº 16 Objeto

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 (artº 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artº 17 Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 10; Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Para la ejecución material del Sector 10 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 dos 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, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

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.

Aspecto capital resulta la eliminación del tendido de transporte de líneas eléctricas de Iberdrola que discurren al Oeste del Sector.

Será de obligado 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 la citada Ley.

Artº 18 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 esta 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.

Artº 19 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 artículos 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artº 20 Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

a) Red Viaria Rodada

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20x1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 5 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

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).

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 orientativo pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80x1,00 m.

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

Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su normativización en ordenanzas en las siguientes categorías:

b1) Zonas Verdes Públicas.- Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales "blandos" (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Dentro de las zonas verdes y según los criterios de ordenación del presente Plan, la Plaza Norte, junto al futuro Bulevar del Ferrocarril, dispondrá de un tratamiento de al menos un 50% pavimentado.

Asimismo, dentro del Parque Urbano en contacto con polígono de Oreitiasolo, y como prolongación de la Senda de los Astrónomos, se permitirá la ejecución de un tránsito peatonal en el borde occidental del Sector.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se recomienda, sin carácter vinculante, a base de "suelo estabilizado": arena (75%) arcilla (20%) cal (5%) con una granulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersion, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

b2) Espacios Libres de Uso Público y Zonas Estanciales.- Corresponden a las plazas previstas en la ordenación, y su tratamiento será preferentemente en cuanto a su pavimentación, en materiales pétreos, incorporándose en la

urbanización las superficies porticadas que figuran en planos.

c) Zona Verde y Area de Juego de Niños

Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, (que en muchos casos se funden con aquéllas).

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%.

Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Artº 21 Común a todas las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones –nunca sustanciales– debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única.

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

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el artº 19 de estas Ordenanzas.

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.

Artº 22 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

En la parte gráfica y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del R.P. se describen los diferentes tipos de viarios definiendo las siguientes determinaciones:

- Trazado en Planta
- Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
- Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales

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.

El firme será del tipo flexible. la sección de firme considerada corresponde a la Instrucción 6.1.-IC y 6.2.-IC del MOPU con número 222 de su catálogo de firme, para tráfico T2 y explanada $E2 \ 10 \leq CBR \leq 20$

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 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 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.

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

Artº 23 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, así como lo establecido en el artº 20-b.

Artº 24 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público" BOE 29.8.82) así como los criterios de AMVISA.

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.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/Ha, colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

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

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

Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96) a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.

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.

Artº 25 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.

Artº 26 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. Estos Centros se disponen, bien en manzanas residenciales (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados, conforme a la documentación gráfica.

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.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

- Residencia: 50 W/m². Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m²

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurrendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

Artº 27 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. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de PVC cumpliendo la UNE 53.112.

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.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo "Vitoria" o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Artº 28 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 de Marzo de 1973) al Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1.974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA), así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8.11.1983).

Artº 29 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.

Artº 30 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juegos de Niños

Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.

Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc....) de madera adecuada.

Estas áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

Artº 31 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

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

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente 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 distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc..

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía 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 también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

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 de 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.

**CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA
EN LO
RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 32 Ordenanzas de Edificación

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz vigente.

Artº 33 Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Vitoria-Gasteiz, conforme a la siguiente secuencia:

- OR3 En Manzanas cerradas RC.PA.1 y RC.PA.3
- OR4 En Manzanas semiabiertas RC.L.1 y RC.L.2
- OR4 En Manzanas abiertas RC.LA.1, RC.PA.2 y RC.PP.1
- OR-8 En Manzana Unifamiliar en Hilera RU.L 1 y 2.

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona

Artº 34 Clasificación

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

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público
[Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres]*
- Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario*
- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo*

Artº 35 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones

Red Viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los art. 5.03.48 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos Usos Compatibles con este sistema local son:

- *Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.*
- *Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.*
- *El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.*
- *Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.*
- *Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc..., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.*
- *Mobiliario urbano propio del uso preferente.*
- *Usos Prohibidos.- El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.*
- *Edificaciones Autorizadas.- Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.*

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

Artº 36 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

a) *Zona Verde Pública*

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Los únicos Usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., conforme a las condiciones reguladas en el vigente P.G.O.U.

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

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Asimismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre el arroyo, etc...

- **Usos Prohibidos.**- El resto de usos no indicados como compatibles.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque Urbano) de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de Usos. Artº 5.03.38.

b) *Area de Juego y Recreo de Niños*

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

Como Usos Compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)

- **Usos Prohibidos.**- Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

- **Edificaciones Autorizadas.**- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

c) **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 casi en su totalidad.

- **Usos Prohibidos.**- Los no mencionados como compatibles.

- **Edificaciones autorizadas.**- Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

a) **Equipamiento múltiple de Sistema General – EMSG**

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y aquellos otros similares que el Ayuntamiento, en el desarrollo del Sector lo estime conveniente. Se regulará conforme al artº 5.03.28 del vigente PGOU.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

b) **Educativo**

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.24 de las Normas

Urbanísticas del plan General vigente, regulado por el art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación.

- **Usos Compatibles.**- Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.**- Todos los no especificados como compatibles.

Las condiciones del Régimen de Edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

c) **Equipamiento Deportivo**

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

- **Usos compatibles.**- Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...), e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.**- Todos los no indicados como compatibles.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

d) Equipamiento Múltiple

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y regulado en sus condiciones de edificación por el art. 5.03.28 del citado documento. Así mismo se corresponde con los Servicios de interés público y social (Centro Social) del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

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

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

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

Artº 38 Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

Artº 38.1 Residencial Colectiva Libre. Edificación Abierta. Manzana RCLA-1

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes.

- Terciario- Comercial hacia la fachada a plaza pública, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

- Trasteros a cota de plantas baja, complementarios y vinculados al residencial, no lucrativos que no computan aprovechamiento.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

a.3) Planta de Entrecubierta

Se admite, siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

La ocupación máxima de sótano será de 872,00 m².

Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela en sus lados Norte y Oeste, en toda su longitud.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

Fondo máximo el correspondiente a la calificación de uso característico residencial.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela en sus lados Norte y Oeste, en toda su longitud

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

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, se permiten con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios, y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter, igualmente vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, (en plantas bajas y altas), cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, porches (sin planta sótano en su proyección).

**Artº38.2 Residencial Colectiva Libre. Edificación Semiabierta.
Manzanas**

RCL.1 y RC.L2.

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.

- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

- Trasteros complementarios y vinculados al residencial, no lucrativos que no computan aprovechamiento.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos.

a.3) Planta de Entrecubierta

Se admite, siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

La ocupación máxima de sótano el 80 %.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones Este y Oeste de cada manzana.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

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

En los cierres delimitadores de las alineaciones Norte y Sur y vanos centrales Este y Oeste, de cada manzana con espacios públicos exteriores se estará a lo dispuesto en el artº. 15 a) del presente Plan.

El espacio libre privado de la manzana, se situará obligatoriamente al interior de la misma y dispondrá de las zonas de contacto con viarios y espacios libres públicos que figuran en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación". En estos espacios se admiten localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

Las zonas libres privadas cubiertas, se situarán obligatoriamente hacia el espacio libre privado interior de cada manzana semiabierta.

b3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa, será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente, a las alineaciones Este y Oeste marcadas en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

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

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, se permiten con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan.

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en

cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios, y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan

con carácter, igualmente vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, (en plantas bajas y altas), cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, espacio libre de dominio privado.

Artº38.3 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación Abierta. Manzana RC.PA.2 y PP1.

a) Régimen de usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las

oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.

- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, no lucrativos, que no computan aprovechamiento.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacio libre de dominio privado y uso público (libre de edificación en plantas sótano y planta baja), corresponde a un pórtico-pérgola delimitador de la plaza Norte junto al futuro Bulevar del ferrocarril. El tratamiento y ejecución de este elemento será unitario.

- Porche en las alineaciones Posteriores de la manzana PA2. En su proyección queda prohibida la construcción de sótano, como espacio libre de dominio privado y uso público.

a.3) Planta de Entrecubierta

Se admite, siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

La ocupación máxima de sótano será de 2.359 m². en la parcela PA2 y de 1.233 m². en la PP1.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación coincidirá con las alineaciones de la calificación, excepto el porche y el elemento porticado-pérgola, de la Parcela PA2.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,70 m.

El fondo máximo edificable corresponde al de la calificación, excepto el porche y el elemento porticado.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa, será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

- Fondo máximo 15,00 m.

Se prohíben los patios abiertos a fachada a viario o espacio público.

En el caso de parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianería, regulándose a

través de un Estudio de Detalle de conformidad con el artº 13 del presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, se permiten con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios, y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de

plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter, igualmente vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, (en plantas bajas y altas), cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, situación porche y pórtico-pérgola obligatorio (sin planta sótano bajo su proyección, como espacio libre de dominio privado y uso público).

**Artº38.4 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación
Manzana Cerrada. Manzanas RC.PA.1, RC.PA.3.**

a) Régimen de usos

Predominante uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.*
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.*
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.*

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, no lucrativos; que no computan aprovechamiento.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacios libres de dominio y uso privado en las manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.

a.3) Planta de Entrecubierta

Se admite, siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

La ocupación máxima de sótano es:

MANZANA RC.PA-1. 3.374,00 m².

MANZANA RC.PA-3. 3.001,00 m².

En los dos casos, se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones de la Calificación de Uso Característico Residencial.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

b3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación" con los siguientes fondos:

Fondo máximo 15,00 m.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, se permiten con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35º) que será común en

cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios, y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el

número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter, igualmente vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, (en plantas bajas y altas), cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, situación porche (sin planta sótano bajo su proyección, como espacio libre de dominio privado y uso público).

Artº 38.5 Residencial Unifamiliar en Hilera. Manzanas RU.L 1,y 2

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar, mediante agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

En las manzanas RUL 1 y 2 se admite la creación de agrupaciones con aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zonas libres mancomunadas, dando lugar a 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las submanzanas resultantes, todo ello conforme a lo indicado en el Artículo 15-b. (Condiciones de parcelación) de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

-En los planos de “Variantes de agrupaciones de manzanas RUL”., se definen para todos los casos de tipos y subtipos, las variantes permitidas de agrupación con indicación de nº máximo de viviendas, ocupación en sótano y planta baja, áreas de movimiento de la edificación, nº de alturas máximas, retiros, situación de accesos a sótano mancomunados, rampas, zona libre privada, y superficie total construída para el uso

predominante Residencial Unifamiliar, con una media de 150 m².c. por vivienda.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Normativa del Plan General), exceptuados los supuestos de compatibilidad, contemplados en las condiciones 15ª y 16ª de su Cuadro de Compatibilidad de Usos..

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

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones técnicas y comunitarias, zona libre privada común, así como rampas, circulaciones interiores de acceso a garajes y salidas de emergencia, tanto de las parcelas resultantes como de cada agrupación o manzana de viviendas. Superficies, todas ellas no computables a los efectos del Aprovechamiento Urbanístico.

Tendrá funcionamiento unitario o común, por manzana, con accesos únicos, estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

Los Planos de Ordenación señalan la situación vinculante de las salidas de emergencia, en el caso de su obligatoriedad, correspondiendo al desarrollo del Proyecto de Obra, la necesidad o no de las mismas, todo ello en cumplimiento de la Norma Básica de Edificación de aplicación.

a.2) Planta Baja

- Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios por parcela, se localizan los accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana), rampas y salidas de emergencia, así como zona libre privada común a cada agrupación o manzana, superficies todas ellas, no computables a los efectos del Aprovechamiento Urbanístico.

- Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada y emergencias se podrá ajardinar libremente.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

La máxima ocupación de la edificación quedará contenida dentro de los límites del área de movimiento de la edificación de los planos de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", fuera de esos límites se dispondrán los accesos marcados en planos, espacio libre privado común de la agrupación o manzana y las salidas de emergencia, en el caso de que fuesen necesarias.

La precitada área de movimiento de la edificación resulta coincidente con el 65% de la superficie de las parcelas netas edificables señaladas en Planos de Ordenación [porcentaje que supone máxima ocupación permitida]; a excepción de las siguientes parcelas, que en cualquier caso no podrán superar el precitado porcentaje de ocupación respecto a las diversas parcelas resultantes:

- Parcelas de testeros norte de RUL1 y de testeros sur de RUL2, que disponen de un retiro de 3 mts. respecto a sus alineaciones con viarios VL10 y VL11 respectivamente.
- Parcelas coincidentes, en su caso, con salidas de emergencia.

b.2) Planta Baja y Primera

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

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,50 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

Estas plantas, baja y primera disponen de un área de movimiento de la edificación, al objeto de recepcionar el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, coincidente con la de sótano, y con idénticas condiciones de ocupación a las señaladas en el precedente apartado b1.

La alineación hacia el acceso garaje central será la marcada en plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y la anchura mínima de este "paso común" será de 7 m y homogénea en toda su longitud.

En Planos de Ordenación se marcan los retiros de la edificación en testeros de fachadas N y S, así como en las fachadas de alineaciones Este y Oeste.

La edificación, incluida los vuelos que computarán, no sobrepasará la línea del área de movimiento de la edificación.

b3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a dos aguas y con tratamiento unitario por cada submanzana, sin admitirse buhardillas.

b4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el 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.

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

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

c) *Aprovechamiento Urbanístico*

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. Igualmente se muestran en planos, un conjunto de Condiciones Vinculantes, como son la situación de accesos a garajes y retiros línea de área de movimientos de la edificación.

Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2005

Los Arquitectos Redactores

*Fernando Ruiz de Ocenda
Iñaki Usandizaga*