

7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 12 “ARKAIATE” SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística Modificada

INTRODUCCIÓN

En virtud del Capítulo V “de los Planes Parciales” 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 Reguladoras 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.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1.- Ámbito Territorial de Aplicación

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-12 “ARKAIATE” en la expansión Este de 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 413.791 m²s.

Artº 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 12 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 podrá establecer 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 o su modificación.

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 Urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artº 7.- Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de “Ordenanzas Reguladoras” 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.

Artº 8.- Instrumentos de Ejecución

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

En su caso también pueden redactarse Estudios de Detalle.

Artº 9.- Instrumentos de Gestión

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y con la legislación vigente, los instrumentos de desarrollo y gestión tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, serán el Proyecto de Reparcelación y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO 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.
- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al residencial colectivo, como calificación más representativa.

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

- Espacios Libres y Zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso y dominio público
- Red viaria.
- Equipamiento genérico
- Alojamientos Dotacionales
- Zona Residencial Colectiva Libre
- Zona Residencial Colectiva de Protección Pública VPO
- Zona Residencial Colectiva de Protección Pública Régimen Tasado

Artº 11.- División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 12 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)
Espacio Libre y Zonas Verdes de Sistema Local
Espacios Libres de uso y dominio público
- Sistema de Equipamientos comunitarios locales
- Alojamientos Dotacionales
- Sistema Edificado Areas con Aprovechamiento Lucrativo

Residencial Colectiva Libre (RCL-1 a RCL-14)

Residencial Colectiva Protección Pública VPO (RCP-1 a RCP-21)

Residencial Colectiva Protección Pública Régimen Tasado (RCT-1 a RCT-7)

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 significativos.

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 a los artículos 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, BOPV N° 138 de 20 de julio de 2006.

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

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

El Estudio de Detalle de cada manzana (o parcela del Plan Parcial) será obligatorio en el caso de parcelaciones, para justificar la solución funcional del sótano; en su caso la solución del espacio libre en planta baja y la distribución de volúmenes.

Artº 13.- Otras condiciones a cumplir por los Estudios de Detalle

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

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

En el ámbito del Sector nº 12, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela o manzana las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – es libre, pero se evitará en todo caso que existan medianeras sin tratamiento como fachada.

- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- Se procurará mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

- En el área de afección al acuífero (delimitada en el Plano nº 10) solo puede construirse una única planta de sótano, en todas aquellas parcelas sin licencia anterior al 17 de mayo de 2.012

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 el Artículo siguiente.

Artº 15.- Cerramiento perimetral de manzanas y Condiciones de Parcelación

- a) El cerramiento perimetral de las parcelas de predominante uso residencial respecto de los espacios públicos colindantes será obligatorio, **en todo el perímetro no definido por la propia edificación.**

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

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

1º.- En todos los casos será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle o Proyecto Básico para cada manzana (o parcela del Plan Parcial), en el caso de subdivisiones o parcelaciones, que definan la solución funcional del sótano de aparcamientos (que tiene limitada su subdivisión) del conjunto de la misma; en su caso la del espacio libre interior de planta baja; de los volúmenes y de las edificabilidades.

2º.- Para las Manzanas o Parcelas:

RCL-1 / RCL-2 / RCL-3 / RCL-4 / RCL-5 / RCL-6 / RCL-7 / RCL-8 / RCL-9 / RCL-12 / RCL-14

RCT-4 / RCT-5

RCP-1 / RCP-2 / RCP-3 / RCP-4 / RCP-5 / RCP-6/ RCP-8 / RCP-9 / RCP-11+12 / RCP-13 / RCP-14+15 / RCP-16 / RCP-17 / RCP- 18 / RCP-20

Superficie mínima de Parcela: 300 m²

Dimensión de fachada mínima a espacio público: 15 m

El sótano se mantendrá como unidad funcional en todas las parcelas, salvo en las RCP-4 / RCP-11+12 y RCP-14+15 que admitirá dos unidades funcionales independientes

3º.- Para las Parcelas RCP-7A / RCP-7B

Máxima parcelación en dos unidades

El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.

Superficie mínima: 1.200 m²

4º.- Parcela RCP-10

Máxima parcelación en 4 unidades

El sótano únicamente admitirá dos unidades funcionales en todo el conjunto o manzana.

Superficie mínima: 1.200 m²

5º.- Para las Parcelas RCL-10 / RCL-11 / RCT-2 / RCT-3 / RCP-19

Máxima parcelación en 4 unidades

El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.

Superficie mínima: 1.000 m²

6º.- Para las Parcelas RCL-13 y RCP-21

Máxima parcelación en dos unidades

El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.

Superficie mínima: 800 m²

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

7º.- Para la Parcela RCT-1

Fachada mínima: 20 m

Superficie mínima: 400 m²

El sótano se podrá parcelar en un máximo de dos unidades funcionales.

8º.- Para las Parcelas RCT-6 y RCT-7

Máxima parcelación en dos unidades

El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta **en cada parcela**Superficie mínima de parcelación: 900 m²

Fachada mínima: 20 m

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).

Además deberán contener en su caso los pasos elevados o soterrados de la red viaria sobre el ferrocarril, para la necesaria conexión con sectores próximos de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio "Expansión Este y Oeste del 21.01.2000 y de la 2ª Adenda al mismo del 01.08.2008", así como las decisiones de tipo medio ambiental que correspondan, y que se incluyen en las condiciones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del P.G.O.U en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, aprobado en Abril de 2.011.

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de 30 de junio, (artº 194 á 198), en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artº 2.04.01 al 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artº 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 12; supresión de barreras arquitectónicas.

Para la ejecución material del Sector 12 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 acordara, 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.

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 y de las actuaciones de tipo medio ambiental

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en 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, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta lo siguiente:

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

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

- a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del P.G.O.U. se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabalgana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse por la Revisión Parcial del P.G.O.U y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA
- b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
- c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de la Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del "*mejillón cebra*"

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

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

- La afección a la vegetación de ribera de los ríos Errekaleor y Santo Tomás deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.
- Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.
- Sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al Avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el Visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:

- ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
- ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra
- La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.
- Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

1.- Vegetación y recursos hídricos

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

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- Contaminación lumínica

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

- 3.1.- Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades
- 3.2.- Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- 3.3.- Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

4.- Fomento de la movilidad sostenible

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

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

5.- Eficacia energética

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

6.- Suelo y permeabilidad

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

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

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

En todas las nuevas edificaciones, la reserva mínima para plazas de aparcamiento dentro de la parcela será de 0,35 plazas o de 0,15 plazas, por cada 25 m² edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

Artº 19.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el Art. 194 de la Ley 2006, y 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.

Incluirá además el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con la normativa vigente. Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la promoción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre los ríos Errekaleor y Santo Tomás, los parámetros de luz libre y capacidad mínima del caudal, de acuerdo con lo que los estudios de inundabilidad determinen.

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización**Artº 20.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización****De tipo general:**

Todas las zonas que pueden ser afectadas por hipotéticas inundaciones, llevarán el tratamiento adecuado, evitando elementos que puedan suponer obstáculos para el normal curso del caudal y que no se deterioren por esporádicas inundaciones o en su caso sean de fácil y sencilla reparación.

a) Red Viaria Rodada

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

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

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 aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

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

Se deberán tener en cuenta los criterios establecidos en la "Ordenanza de creación de Zonas Verdes" aprobada por el Ayuntamiento.

b2) Espacios libres de Dominio y Uso Público- corresponden a zonas de acceso a bloques de viviendas o a parcelas de Equipamiento Público, previstas en la ordenación urbanística. Su tratamiento será preferentemente con pavimento de materiales pétreos, aunque también pueden tratarse parcialmente con ajardinamiento.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños

Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes.

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%. Además, 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, salvo en lo referente a los pasos elevados o soterrados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento y la Comisión de Seguimiento de los Ensanches de Salburua y Zabalgana.

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

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

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

En la redacción del Proyecto de Urbanización, y para el conjunto de espacios libres, así como para las aceras y parterres/bulevares de los viales del Sector se tendrán en cuenta las siguientes normativas de aplicación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz:

1. Ordenanza de Creación de Zonas Verdes y específicamente el capítulo 2 (Condiciones mínimas) del título 3 (Normas Básicas).
2. Documento Técnico para Protección de Arbolado, del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, específicamente su capítulo 2 (Condiciones mínimas).
3. Pliego de Condiciones para los Proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En relación con las medidas necesarias a adoptar para la protección del medio ambiente, se tendrán en cuenta:

- Medidas necesarias a fin de minimizar el riesgo de afección a la calidad de las aguas subterráneas, En particular garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y tomar medidas para evitar vertidos accidentales en los viales, que pueden llegar a afectar al acuífero.
- Medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y barreras al flujo subterráneo.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Se estima obligado tener en consideración las conclusiones del estudio de inundabilidad de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Se deberán incorporar las siguientes directrices ambientales:

- La afeción a la vegetación de ribera de los ríos Errekaleor y Santo Tomás deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.
- Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.
- Dado que los ríos Errekaleor y Santo Tomás son áreas en el que se ha constatado la presencia de especies amenazadas como es el Visón europeo y el Aviión Zapador, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:
 - ✓ Se solicite informe a la Diputación Foral de Álava, cada vez que se actúe en su cauce
 - ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
 - ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra
- La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.

- Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

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

Serán de obligado cumplimiento las Medidas Protectoras, Correctoras y Compensatorias del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Cap. 6 del ECIA) y el Plan de Vigilancia Ambiental (Cap. 7) aprobado con la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14.

Artº 22.- 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.

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 firmes, para tráfico T2 y explanada $E2 \ 10 \leq \text{CBR} \leq 20$

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.

Con la finalidad de reducir el riesgo de contaminación del humedal de Salburua como consecuencia de posibles vertidos accidentales a los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, el proyecto de urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc., que resulten necesarias.

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. Además se procurará que no sean impermeables, de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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 de estas Ordenanzas

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 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. Previa justificación se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

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

Se colocarán hidrantes para incendios a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de pluviales o con vertido directo al río Errekaleor o Santo Tomás.

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, Evacuación de Aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras.

Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.

Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo, siendo la red totalmente estanca al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y las barreras al flujo subterráneo.

En la ejecución de la Red de Recogida Neumática de Basuras se seguirán los criterios generales adoptados en el resto de áreas colindantes de Salburúa.

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 (ITC/BT 01 a BT-51) 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 dispondrán, bien en manzanas residenciales o de Equipamiento Público (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

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, discurriendo 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. Se procurará evitar o reducir al mínimo la contaminación lumínica.

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

Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo 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 NATURGAS, 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

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán 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 Áreas 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.

Será de aplicación la “*Ordenanza de Creación de Zonas Verdes*” redactada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y en particular su Título 3 en el que se definen las normas básicas.

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

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.

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

Como los Art. 12 y 13 de estas ordenanzas establecen, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo; los fondos de la edificación; etc.

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

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 38

Se deberá tener en cuenta la necesidad de permitir la aproximación de los vehículos de bomberos a los edificios, de acuerdo con las condiciones indicadas en el Apartado 1.1 del Documento DB.SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

En toda el área de afección al acuífero, delimitada en el Plano nº 10 únicamente se permite una planta de sótano en todas las parcelas sin licencia de edificación anterior al 17 de mayo de 2.012

Artº 33.- Ordenanzas de Usos

Carácter general

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan regulados 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 o Parcelas RCP-7A / RCP-7B / RCP-10
- OR4 en el resto de Manzanas de predominante uso residencial.

En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de **edificabilidades** entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

Sin embargo, en algunas parcelas y con el fin de compatibilizar la dotación mínima de aparcamientos, con la limitación de edificación en subsuelo para respetar el acuífero, se permiten aparcamientos en plantas baja e incluso en primera

El uso de aparcamientos indicado y cuantificado para cada parcela, bien se sitúe en planta bajo rasante, como si se sitúa en planta baja e incluso en primera (en alguna parcela) engloba el uso de trasteros, así como el de otros usos comunes complementarios del residencial.

La planta de entrecubierta, en aquellos casos en que se permite, podrá acoger trasteros y otros usos comunes complementarios del residencial no contabilizando como edificabilidad lucrativa.

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
- Zona de Alojamiento Dotacionales

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. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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

Los únicos **Usos Compatibles** con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que 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. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Los únicos **Usos compatibles** en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., 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 discurren 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) Área de Juego y Recreo de Niños

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

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

- **Usos Prohibidos.**- Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
- **Edificaciones Autorizadas.**- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

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 de Dominio Público

Se refiere a las parcelas con calificación pormenorizada de Equipamiento Público, como son las EM-1; EM-2; EM-3; EM-4; EM-5; EM-6; EM-7; EM-8; EM-9; EM-10 y EM-11.

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

a) De carácter general:

Se prohíbe expresamente la posibilidad de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos.

Se recomienda que un alto porcentaje de la superficie de las parcelas de Equipamiento, en la parte no ocupada por la edificación se mantenga libre verde, o en cualquier caso con pavimento drenante retardado, de manera que se reduzca al mínimo el coeficiente de escorrentía.

Las actuaciones de construcción de sótanos quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrológico planteado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de abril de 2.011, tras su conformidad por la Agencia Vasca del Agua – URA

b) De carácter particular:

Las parcelas EM-2 y EM-9 tienen una servidumbre en subsuelo de la banda de 5 m de anchura, indicada en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” que impide su edificación en altura inferior a los 5,50 m, permitiéndose en altura superior.

Las Parcelas EM-3 y EM-10 tienen una servidumbre, por el retranqueo mínimo obligatorio, de 15 m de la edificación al cauce del río Errekaleor, tal y como se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Las edificabilidades y ordenanzas de aplicación para cada parcela, en lo no especificado en este Plan Parcial, son las siguientes:

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	4.067	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-2	7.917	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-3	6.532	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-4	3.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-5	8.898	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	1.989	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-7	6.471	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-8	2.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-9	6.176	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-10	22.904	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-11	2.984	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
TOTAL	73.308			

c) Usos Autorizados y Compatibles:

Se autorizan todos los usos pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del Art. 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios, que no superen los 50 m² de superficie.

d) Usos Prohibidos:

Todos los no indicados como compatibles.

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

Aspectos generales de índole hidrogeológicos

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios. Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior. Cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, "Esquema de lechos filtrantes".

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

Aspectos generales concernientes al drenaje del Acuífero de Salburúa

Se prohíbe expresamente la posibilidad de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos.

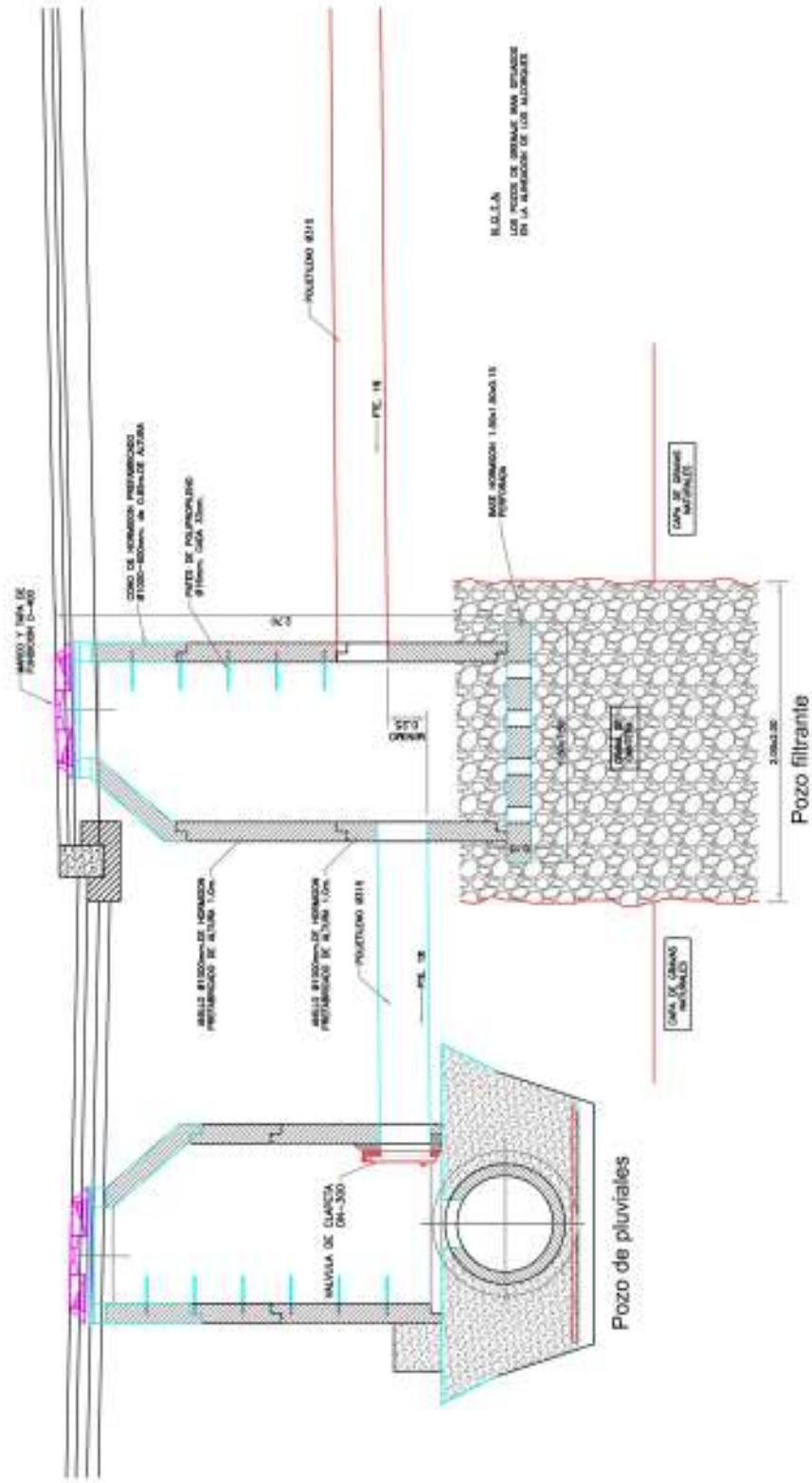
Se deberá reducir al mínimo la superficie a urbanizar como no permeable.

Salvo en el caso de edificaciones con licencia anterior al 17 de mayo de 2012, la edificabilidad bajo rasante únicamente se desarrollará en una única planta de sótano en las parcelas incluidas en el área de afección al acuífero (Plano nº 10 "Condiciones Vinculantes de la Edificación")

Aspectos relativos al ahorro de energía

En todas las parcelas se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada), de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana.

Asimismo se aconseja la adopción de sistemas de energías renovables no contaminantes.



DETALLE DE ACOMETIDA DE PLUVIALES CON POZO FILTRANTE
escala 1:25

Aspectos generales concernientes al impacto sonoro

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

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

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*” los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 12.

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

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

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

Artº 38.1 Residencial Colectiva. Edificación Abierta en Bloques Lineales con aparcamientos sobre rasante

Manzanas: RCL- 1/ RCL-2 / RCL-4 / RCL-5 / RCL-6 / RCL-8 / RCL-12 / RCL-14 / RCT-4 / RCP-1

a) Régimen de Usos

Predominante uso Residencial

Admiten además usos de Aparcamientos y Terciario-Comercial en planta baja (este último ocupando la primera línea de fachada a viario público); y el de Aparcamientos en planta primera.

Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General), con las salvedades que sobre el uso de Aparcamientos se indican en el Art. 33 del Plan Parcial.

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

a.1) Plantas de Sótano

Únicamente se autoriza una planta de sótano, destinada principalmente a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación 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
- Usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.
- Aparcamientos que preferentemente no darán fachada hacia viario público, salvo sus accesos rodado y peatonal.
- Trasteros vinculados al uso residencial, que preferentemente no darán fachada hacia viario público.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación, etc.) necesarios que no computan edificabilidad.

a.3) Planta Primera

Se podrá destinar a uso de aparcamientos o trasteros, además de a residencial

a.4) Plantas Superiores

Se destinarán a uso residencial preferentemente y a los compatibles según Ordenanza OR-4 del Plan General vigente.

a.5) Planta de Entrecubierta

Únicamente se admitirá en aquellos bloques en que no se construyera ático retranqueado.

b) Régimen de la edificación**b.1) Planta de Sótano**

Solamente se realizará una única planta bajo rasante que podrá ocupar la totalidad de la superficie de parcela.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente al perímetro de cada parcela al ocupar la totalidad de la misma, salvo en el caso de las Parcelas RCL-12; RCL-14 y RCT-4 en las que se dejará sin ocupar una franja de 3,00 m de anchura a lo largo de los linderos Sur en el caso de las dos primeras parcelas y del lindero Norte en la última, según se indica en el Plano nº 9 de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*".

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

Los cierres delimitadores con espacios públicos exteriores en el caso de no estar definidos por la propia edificación serán conforme a lo dispuesto en el Art. 15 a) de las presentes Ordenanzas

b3) Planta Primera

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de cada parcela, en su fachada hacia el viario público en toda su longitud. La ocupación será la totalidad de las parcelas en la RCL-2; RCL-8; RCL-9 y RCP-1 y la misma ocupación que la indicada para la planta baja, en las Parcelas RCL-12; RCL-14 y RCT-4.

En la Parcela RCL-1 la ocupación máxima vendrá limitada por una alineación de fondo máximo de 20 m desde la fachada a viario público; en las Parcelas RCL-4; RCL-5 y RCL-6, fondo máximo de 16 m.

La rasante de los forjados será coincidente en todo el bloque, salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas libres indicadas para planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

No se permiten vuelos hacia vía o espacio público, en esta planta, cuando se destine a uso diferente al residencial.

La altura máxima libre interior será de 2,90 m y la mínima de 2,60 m.

En el caso de que se destine exclusivamente a uso residencial, el fondo máximo de edificación sería de 16 m, como el de las plantas superiores.

b.4.) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente, en todo el bloque salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas límite indicadas para la planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo lo indicado para Parcelas RCL-12 / RCL-14 y RCT-4 en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación).

El fondo máximo edificable será de 16 m desde alineación a viario público, salvo en Parcelas RCL-8 / RCL-9, en las que será libre.

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 de estas Ordenanzas.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas.

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

La terraza de planta ático, en los bloques en que se autorice, dispondrá de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal marcada en Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, permitiéndose un máximo del 30% de contacto con esta alineación.

En el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

b.5) 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.

Este plano envolvente, solo podrá ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; paneles solares y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación y en el de Calificación Pormenorizada.

Algunos parámetros podrán ser modificados mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Art. 12 y 13 de las presentes Ordenanzas

Art. 38.2. Residencial Colectiva. Edificación Abierta en Bloques Lineales sin aparcamientos sobre rasante

Manzanas: RCL-3 / RCL-7 / RCL-9 / RCT-5 / RCP-2 / RCP-3 / RCP-4 / RCP-5 / RCP-6 / RCP-8 / RCP-9 / RCP-11+12 / RCP-13 / RCP-14+15 / RCP-16 / RCP-17 / RCP-18 / RCP-20

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 edificabilidad.

a.1) Plantas de Sótano

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

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas. Únicamente las Parcelas RCP-4 /RCP-11+12 y RCP-14+15 podrán dividirse en un máximo de dos unidades funcionalmente independientes.

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 edificabilidad.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano
- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3) Plantas Superiores

Se destinarán preferentemente a uso residencial.

La compatibilidad de usos será la establecida en la en la Ordenanza OR-4 del Plan General vigente. Se prohíbe la transferencia de edificabilidad entre usos sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

a.4) Planta de Entrecubierta

- Únicamente se admite en aquellas edificaciones que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, tendederos, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación**b.1) Planta de Sótano**

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, salvo en las Parcelas RCP-17 y RCP-18, en las que será el 85%.

Se podrán realizar en su caso 2 plantas de sótano, para satisfacer la dotación de aparcamientos y trasteros.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, conforme a lo indicado en Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación

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

Fondo máximo el correspondiente a la calificación de uso característico residencial, salvo las limitaciones señaladas en el plano indicado en el párrafo anterior. La alineación interior del fondo será paralela a la alineación de parcela hacia el viario público.

Los cierres delimitadores con espacios públicos exteriores serán conforme a lo dispuesto en el artº. 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente, en todo el bloque salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas límite indicadas para la planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo lo indicado para Parcelas RCL-12 / RCL-14 y RCT-4 en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación).

El fondo máximo edificable será de 16 m desde alineación a viario público, salvo en Parcela RCT-5 y RCL-9, en que será libre.

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 de estas Ordenanzas.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas; quedando prohibidos en las alineaciones de edificación de Parcelas RCP-4 y RCP-5 que conforman las plazas abiertas al Sur, en prolongación de Paseo de La Iliada.

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

Las Parcelas RCP-11+12 y RCP-14+15, constituyen un caso particular dentro de las reguladas por esta Ordenanza. Tienen en alturas dos cuerpos independientes, con alturas máximas de edificación diferentes (B+8 el cuerpo Este y B+7 el Oeste), enlazados por un cuerpo en planta baja del mismo fondo.

La terraza de planta ático, en los bloques en que se autorice, dispondrá de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal marcada en Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, permitiéndose un máximo del 30% de contacto con esta alineación.

En el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

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) Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Algunos parámetros podrán ser modificados mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Art. 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artº 38.3 Residencial Colectiva. Edificación en U abierta hacia espacio libre privado

Manzanas: RCP-7A / RCP-10

Generalidades:

Son parcelas con edificación perimetral en U, adosada a tres linderos, dejando libre (sobre rasante) el espacio central. La Parcela RCP-10 viene a ser doble con dos bloques en U enfrentados, dejando libre sobre rasante el espacio interior.

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-3 (Normativa del Plan General).

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

a.1) Planta de Sótano

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

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en la Parcela RCP-10 en que se permite subdivisión en 2 partes de funcionamiento independiente; estableciéndose en el Proyecto de Parcelación las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales, preferentemente pasantes dese 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 edificabilidad.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial que no darán directamente hacia alineación a espacio público.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana, salvo lo indicado para la Parcela RCP-10).
- Porches privados, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación en esta planta, que deberán tratarse como áreas de estancia y esparcimiento o ajardinarse. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3) Planta de Entrecubierta

Se admite siendo su uso de trasteros, tendaderos, instalaciones del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación**b.1) Planta de Sótano**

La ocupación máxima de sótano es del 100% en las dos parcelas.

Se pueden construir 2 plantas de sótano, para satisfacer la dotación mínima de aparcamientos y trasteros.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones hacia espacio público perimetral, según se indica en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, con un fondo máximo de 16 m en la RCP-10 y de 20 m en los bloques de orientación E-W de RCP-7A, pero siempre paralelo a la alineación exterior.

Su altura libre mínima será de 3,50 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 fondos máximos de 16 m en la Parcela RCP-10 y de 16 y 20 m en la Parcela RCP-7A.

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 medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan Parcial.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de la edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario y a zona verde, con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

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

En el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” y en el Cuadro General de Parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

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 otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

c) Edificabilidad urbanística

La Edificabilidad Urbanística máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Algunos parámetros podrán modificarse mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran con las condiciones indicadas en los Art. 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artº 38.4. Residencial Colectiva. Edificación en U abierta hacia espacio libre privado y con un solo sótano

Manzana RCP-7B

Generalidades

Es un caso particular de la tipología a que se refiere el Art. 38.3 anterior. Se diferencia de la Parcela RCP-7A próxima en que en la RCP-7B se edifica una planta de sótano bajo rasante (ocupando el 100% de la parcela) y en que la planta baja se ocupa en su totalidad por la edificación.

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial y Aparcamientos en Planta Baja; y Aparcamientos en Planta Primera. En plantas superiores (salvo en entrecubiertas) será residencial, regulándose las compatibilidades de usos con carácter general según la Ordenanza OR-3 del Plan General vigente.

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

a.1) Planta de Sótano

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

Aún en el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Terciario- Comercial en fachada hacia viario público.
- Usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.

- Aparcamiento y trasteros, que preferentemente ninguno de los dos usos, dará hacia viario público.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación, etc...) necesarias, que no computarán edificabilidad.

a.3) Planta Primera

Se podrá destinar a uso de Aparcamientos o de trasteros, además de a residencial.

a.4) Plantas Superiores

Uso preferente el residencial, con la compatibilidad de usos de la Ordenanza OR-3 del Plan General vigente.

a.5) Planta de Entrecubierta

Se admite uso de trasteros, tendederos, instalaciones comunes del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Únicamente se admite una planta de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones hacia espacio público perimetral, ocupando por tanto la totalidad de la parcela.

Su altura libre mínima será comprendida entre 3,50 m y 5,50 m.

b3) Plantas Superiores

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones exteriores hacia espacio público, tal y como se indica en el Plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*" con fondos máximos de 16 m en el brazo Sur y de 20 m en los cuerpos Este y Oeste.

Se prohíben por tanto los patios abiertos hacia espacio público.

El tratamiento de medianeras en el caso de parcelaciones; así como los vuelos y las alturas libres máxima y mínima se regulan de manera idéntica a lo indicado en el apartado b.3 del Art. 38.3 precedente.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

Idéntico a lo indicado en el Art. 38.3 precedente

c) Edificabilidad urbanística

La Edificabilidad Urbanística máxima de cada uso, tanto sobre cómo bajo rasante, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.

A través de Estudio de Detalle de la Parcela o Manzana completa, se podrán modificar algunos parámetros, según se indica en los Art. 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artº 38.5 Residencial Colectiva. Edificación abierta formando manzanas con bloques lineales paralelos y espacio privado interior

Se refiere a las Manzanas o Parcelas RCL-10 / RCL-11 / RCL-13 / RCT-2 / RCT-3 / RCP-19 y RCP-21, situadas en el área central del Sector.

Se ordenan a base de dos bloques lineales paralelos en altura, enlazados en alineación a viario con un cuerpo en planta baja.

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial e incluso Aparcamientos en Planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general en plantas superiores 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 edificabilidad.

a.1) Planta de Sótano

Únicamente se permitirá una planta bajo rasante.

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

En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos (en el caso de Parcelas RCP-21 y RCL-13 independientes para cada una); estableciéndose en el Proyecto de Parcelación, las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas subparcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes (en Parcelas RCL-11 ; RCL-13; RCT-2 y RCP-21) 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 edificabilidad.
- Aparcamientos que preferentemente no darán fachada hacia viario público, salvo sus accesos rodado y peatonal
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a viario público.
- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3.) Plantas Superiores

Predominantemente el residencial y sus compatibilidades, según Ordenanza OR-4 de la normativa del Plan General vigente.

Se prohíbe la transferencia de edificabilidad entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad

a.4) Planta de Entrecubierta

- Se admite siendo sus usos de trasteros, tendederos, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la totalidad de cada parcela, y en una única planta bajo rasante.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones Este y Oeste hacia el espacio público (zona verde), así como a la alineación con el viario, en toda su longitud, según se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

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

Se podrá ocupar la totalidad de la Parcela en RCP-19 y RCT-3. En las Parcelas RCL-11 / RCL-13 / RCT-2 y RCP-21 el fondo máximo edificable en planta baja será de 16 m, tanto en alineaciones Este y Oeste, como hacia el viario público. En la Manzana RCL-10 habrá que liberar en esta planta, un rectángulo de 25 x 26 m (650 m²) situado al Sur de la parte central de la parcela entre los bloques en altura, tal y como se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación"

La parte no ocupada por edificación en algunas parcelas se tratará con ajardinamiento, como área de estancia y recreo

Los cierres delimitadores con espacio público exterior serán conforme a lo dispuesto en el Art. 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas Superiores:

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

La edificación obligatoriamente se ceñirá a las alineaciones Este y Oeste de las parcelas hacia espacio público, en toda su longitud, como se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

El fondo máximo edificable será de 16 m desde la alineación exterior.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia espacio público.

En el improbable caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera (mínimo desde 12 m hasta 16 m desde alineación exterior de parcela).

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos en la fachada exterior, con un máximo de 1,50 m y respecto a las alineaciones interiores con un máximo de 1,00 m en ambos casos, con distribución libre en todas las plantas.

En el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y en el Cuadro General de Parcelas se indican las alturas máximas de edificación autorizadas en cada parcela o manzana.

La altura libre interior de plantas superiores estará entre 2,60 y 2,90 m

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.

Este plano envolvente, puede 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) Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial.

Algunos parámetros se podrán modificar mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberá guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Art. 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

- Además y en el supuesto de modificar los fondos de edificación, no afectará en ningún caso a los “*tacones*” que sobresalen (al Norte o al Sur según manzanas) hacia el espacio verde público, que como mínimo en planta baja, se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones de parcela en toda su longitud.

Art. 38.6.- Residencial Colectiva. Edificación abierta, con ordenación singular

Se refiere a las Parcelas RCT-1 / RCT-6 y RCT-7. Las dos últimas, semejantes, casi simétricas, vienen a conformar una gran manzana semiabierta, con edificación en altura apoyada en sus alineaciones Norte, Sur y Oeste (en RCT-6), Norte, Sur y Este (en RCT-7), dejando un amplio espacio libre interior. Se cierran hacia el viario al Sur, con cuerpo en planta baja, rematado con un volumen vertical de base cuadrada.

La parcela o manzana RCT-1 es de forma trapezoidal, con edificación en altura, en L, apoyada en viario al Sur y en zona verde pública al Este, dejando un área trapezoidal en la parte interior o trasera.

a) Régimen de Usos

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

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

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

a.1) Planta de Sótano

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

En caso de parcelaciones, tendrá cada parcela funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Parcelación 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, al espacio libre interior en Parcelas RCT-6 y RCT-7
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario o espacio 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 edificabilidad.

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano
- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, en Parcelas RCT-6 y RCT-7, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco.

a.3) Plantas Superiores

Predominantemente uso residencial y sus compatibilidades, según Ordenanza OR-4 de la normativa del Plan General vigente.

Se prohíbe la transferencia de edificabilidades entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad

En la Parcela RCT-1, en el cuerpo longitudinal alineado con el viario, y hasta 16 m de la fachada Oeste de la parcela, se autoriza en planta primera y con un fondo edificable máximo de 15 m el uso de aparcamiento y de trasteros.

a.4) Planta de Entrecubierta

- Únicamente se admite en aquellas edificaciones o cuerpos que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, tendedores, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela en RCT-1 y un máximo del 82% en las parcelas RCT-6 y RCT-7. La parte no ocupada se concentrará en el interior de la manzana conjunta, en posición central, según se indica en el Plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*"

Se podrá realizar una única planta de sótano en RCT-1

Se podrán realizar un máximo de 2 plantas de sótano en Parcelas RCT-6 y RCT-7 con una ocupación máxima del 82%. La parte no ocupada se concentrará en posición aproximada central de la manzana conjunta e incluirá la banda de 3,00 m a lo largo del lindero entre ellas, tal y como se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”. Esta banda quedará libre de todo tipo de edificación (salvo la valla de cerramiento y de conducto de RSU en su caso)

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a:

- Alineaciones Sur (a viario) y Oeste, en Parcela RCT-1
- Alineaciones Sur (a viario excepto los 7,50 m desde lindero con RCT-7), Oeste y Norte (salvo los 11,81 m que se indican en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación) en la Parcela RCT-6
- Alineaciones Sur (a viario excepto los 12,50 m desde lindero con RCT-6), Este y Norte (esta última salvo los 8,19 m que se indican en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación) en la Parcela RCT-7

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

En la Parcela RCT-1 se puede ocupar la totalidad de la parcela en esta planta.

El fondo máximo será en Parcelas RCT-6 y RCT-7 de 16 m, salvo en la alineación Sur, en todo caso, paralelo a las alineaciones exteriores.

En estas últimas parcelas y en su alineación Sur, como se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, se señalan unos cuadrados de 17,00 x 17,00 m separados 7,50 o 12,50 m del lindero común respectivamente en Parcelas RCT-6 y RCT-7, que definen la alineación de la edificación. Se completa con un cuerpo en planta baja que enlaza los cuadrados con el volumen principal de la parcela en L. Este cuerpo de enlace tendrá un fondo mínimo de 8 m y máximo de 12 m, siempre paralelo a la alineación a viario.

El cierre delimitador con espacio público exterior será obligatorio en los tramos no definidos por la propia edificación, y se ejecutarán conforme a lo indicado en el Art. 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada el bloque, salvo que el desnivel del espacio público perimetral no permitiera respetar las alturas límite indicadas para la planta baja, en cuyo caso se podrán producir escalonamientos para su adaptación.

La edificación se ceñirá obligatoriamente al perímetro con espacio público de las parcelas en RCT-6 y RCT-7 (salvo las aperturas en alineaciones Norte y Sur que se indican en el plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”) y a las alineaciones Sur y Oeste en el caso de la RCT-1 en toda su longitud.

El fondo máximo edificable será de 15 o 16 m según cuerpos Oeste o Sur, de Parcela RCT-1, salvo en el ático de la misma, que será de 12 m. En los cuerpos en L de Parcelas RCT-6 y RCT-7 el fondo máximo de estas plantas será de 16 m. En los cuerpos de planta cuadrada de Parcelas RCT-6 y RCT-7 de 17,00 x 17,00 m se constituye como envolvente máxima (salvo vuelos) de plantas superiores.

Se prohíben 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 (mínimo desde 12 m de alineación a espacio público hasta el fondo edificado).

Los vuelos que computan superficie a efectos de edificabilidad máxima de cada manzana, serán permitidos en fachada a espacio público y hacia el interior de la parcela, con un máximo de 1,50 m con distribución libre en todas las plantas. Serán de un máximo de 0,50 m en testeros de la abertura Norte (en RCT-6 y RCT-7)

La altura libre interior de plantas superiores podrá oscilar entre 2,60 y 2,90 m.

La terraza en planta de ático (en RCT-1) tendrá un fondo mínimo de 3 m respecto de la alineación de plantas inferiores, permitiéndose un máximo del 30% de contacto o coincidencia con esta alineación.

En el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y en el Cuadro General de Parcelas se indica el número máximo de plantas autorizado en cada parcela o bloque. En la Parcela RCT-1 es de B+5 en el cuerpo de alineación Oeste y de B+7+Ático en el de alineación Sur. En las Parcelas RCT-6 y RCT-7 es de B+7 alturas (salvo en los cuerpos de planta baja que en alineación Sur enlazan los bloques en altura).

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°) que será común en cada parcela. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales. En los cuerpos con base 17,00 x 17,00 m de RCT-6 y RCT-7 la cubierta será plana (pendiente menor del 4%)

Este plano envolvente, puede ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

c) Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad máxima de cada parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial.

Algunos parámetros se podrán modificar mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y

armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Art. 12 y 13 de las presentes ordenanzas.

Art. 39.- Ordenanzas relativas a la Zona de Alojamientos Dotacionales.

Generalidades:

Afecta a la zona calificada pormenorizadamente de Alojamientos Dotacionales, de propiedad pública, como dotación obligatoria y gratuita.

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

En aspectos generales de índole hidrogeológico y limitación de afección al acuífero, así como en lo relativo al impacto sonoro, son de aplicación las prescripciones indicadas en el Art. 38 precedente.

Su edificabilidad sobre rasante se establece en 4.500 m²c y bajo rasante un máximo de 1.984 m²c entre dos sótanos, limitándose la ocupación de parcela por la edificación en sótano a un 85% de la parcela.

Sus principales condiciones de edificación se indican en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”

- Fondo máximo edificable sobre rasante: 16 m
- Máximo número de plantas: B+6
- Vuelos máximos 1,50 m con distribución libre entre sus plantas.
- El 15% de parcela no ocupado en sótano se deberá concentrar al Norte de la misma urbanizándose como área de estancia y esparcimiento con predominio de ajardinamiento.

Para el resto de condiciones de edificación no indicadas expresamente, será de aplicación lo preceptuado en el art. 38.1 para la Parcela colindante RCP-18.

Vitoria-Gasteiz, junio 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)

Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)