

4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 13 “LARREIN” (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística Modificada

1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 13, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

2.- **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 13, existen tres calificaciones globales:

- a) Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie en torno al río Errekaleor (SGEL-1 a SGEL-4) que discurren de Norte a Sur del ámbito del Sector.
- b) Sistema General de Transporte y Comunicaciones que afecta a viario del extremo Suroeste y a la banda Norte, del dominio público ferroviario.
- c) Suelo Urbanizable Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

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

- Zona Residencial Libre Colectiva
- Zona Residencial Protegida Régimen VPO
- Zona Residencial Protegida Régimen Tasado
- Alojamientos Dotacionales
- Zona de Equipamiento Genérico
- Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas
- Red viaria Local

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 parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

3.- CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1.- GENERALIDADES

Art. 3.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, gas natural, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público y en los espacios libres y zonas verdes públicas.

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

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

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 13 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 13 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 inicio de las obras de edificación, relegando los acabados superficiales, mobiliario urbano, jardinería, etc., para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

En cualquier caso, se redacta esta Modificación del Plan Parcial, con parte de obras de urbanización ya ejecutadas, por lo que cualquier actuación posterior deberá tener en cuenta lo ya realizado.

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

Será de obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco).

Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de los Estudios Hidrológico y de Inundabilidad, 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 este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco)

Se tendrán asimismo en cuenta en tanto no se redacten estudios más actualizados las conclusiones y recomendaciones del *“Estudio Hidrogeológico del Entorno del río Errekaleor Aguas arriba de la CN-104”* de Junio de 2.004, redactado por la CGS (Compañía General de Sondeos), en cuanto a la adopción de medidas que eviten o reduzcan la afección al acuífero y la vinculación de éste con el río. En la Memoria del Proyecto de Urbanización, se incluirá un apartado específico relativo a este tema.

Se tendrán en cuenta, en cuanto se disponga del Estudio Hidrológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabagana y Salburua que defina pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permita conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas 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 quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA

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 e ella.

Se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

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 párrafos anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas como:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, 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 deberán tener en cuenta los criterios de Uso incluidos en el ANEXO 1 (en función de su grado de inundabilidad)

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errekaleor:

- 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 a la Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz del año 2011 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 incorporar las siguientes directrices ambientales:

- La afección a la vegetación de ribera del río Errekaleor 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 del arroyo Errekaleor, 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.

Se indicará la localización del emplazamiento del suelo potencialmente contaminado y se incluirá la necesidad de realizar la declaración de la calidad del suelo en cumplimiento de la Ley 1/2005 y en su caso, el estado de tramitación de dicha declaración.

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

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

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.

Se identificará y señalará adecuadamente la situación del hallazgo de la columna miliaria de época romana, localizada en el ámbito del Sector 13, así como el trazado del Camino de Santiago que cruza el Sector, adoptándose para ello las actuaciones que el informe sobre el Patrimonio Arqueológico de la zona de Errekaleor y Sector 14 de Salburua, indica.

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 m²t edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

Art. 6.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 194 y siguientes de la Ley 2/2006, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01; 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Deberá asimismo recoger, las medidas adoptadas en cuanto a reducir o evitar la afección negativa a la relación acuífero-río, tal y como se indica en el artículo anterior.

Incluirá además el Estudio de Gestión de Residuos de acuerdo con la normativa vigente, R.D. 105/2008 de 1 de Febrero.

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

Por fin deberá hacer referencia a la realización de la declaración de la calidad del suelo, en el ámbito de la zona (16.069 m² aprox.) inventariada como suelo potencialmente contaminado (Vertedero Arcaya Exp. VP/09/005/05) en cumplimiento de la Ley 1/2005, como se indica en el artículo anterior

3.2.- **CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

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

De tipo General:

Se tendrá en cuenta todo lo indicado en el Artículo 5 anterior.

Todas las áreas que puedan 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 y peatonal:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 5% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 20% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques, que podrán ser continuos.
- El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
- Se identificará y señalizará adecuadamente el trazado del Camino de Santiago que cruza el Sector, de acuerdo con las recomendaciones del Servicio del Museo de Arqueología de Álava.
- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.
- Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bicicleta, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

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

b) Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

- . Se deberán tener en cuenta los criterios establecidos en la “*Ordenanza de creación de Zonas Verdes*” aprobada por el Ayuntamiento.
- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes. Las áreas de juego de niños, que se deberán integrar en las Zonas Verdes, se distribuirán regularmente en ellas debiendo alcanzar una superficie total aproximada en todo el ámbito del Sector nº 13 de 10.000 m²
- . Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico. Se dotarán en ellas o en su entorno próximo, de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.
- . Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre “*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*”.
- . Las Zonas Verdes SGEL-1 a SGEL-4 vinculadas al río Errekaleor; deberán tener un tratamiento preferentemente natural. El objetivo fundamental será la recuperación de la vegetación de ribera.

Deberán adoptarse las prescripciones indicadas en las conclusiones del Estudio de Evacuación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2011, referente al ámbito de este Sector y los criterios indicados en el Artículo 5 precedente, lo que se justificará en la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Las zonas ZV-5 y ZV-7 se tratarán con abundante arbolado de gran desarrollo, al constituirse en la cornisa visual desde el interior y el exterior del suelo urbano.

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

c) Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Corresponden a zonas de acceso a parcelas de Equipamiento Público o a algunas parcelas residenciales. Su tratamiento será preferentemente con pavimentación en las bandas de paso a base de materiales pétreos, aunque pueden tratarse parcialmente con ajardinamiento.

En concreto, las denominadas EL-1 a EL-3, salvo el paso central pavimentado, pueden tratarse como Zona Verde pero sin arbolado de gran desarrollo.

3.3.- **CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

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

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

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

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

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

Para la tramitación y aprobación del Proyecto o Proyectos de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación ("*Calificación Pormenorizada*" y "*Alineaciones y Rasantes*") del Plan Parcial, así como las conclusiones del "Estudio Hidrogeológico del entorno del río Errekaleor"; en su caso el de Inundabilidad y las prescripciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y el Plan de Vigilancia Ambiental incluido en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2011, referente al ámbito del Sector 13, y lo indicado en el Artículo 5 precedente

En concreto, se adoptarán las medidas precisas para evitar o reducir al mínimo la afección al flujo natural del acuífero y a su relación con el río Errekaleor. En este sentido, se procurará diseñar pavimentos permeables, que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural.

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

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

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

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes que no vayan pavimentadas, como garantía de su mejor conservación.

Art. 9.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.

- . Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.
- . Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- . Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975), según exige el Plan General vigente (Art. 2.04.03).
- . Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas Ley 20/1997 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.
- . Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm. y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.
- . El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.
- . En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- . Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Con la finalidad de reducir el riesgo de contaminación del humedal de Salburua, a consecuencia de posibles vertidos accidentales al arroyo Errekaleor, el Proyecto de Urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc. que resulten necesarias.

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

- . Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales, y a las que sean ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

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

- . Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en el R.D. 928/1979; la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- . Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 250 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- . Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- . En las zonas verdes y áreas tratadas como tales, que así lo requieran, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

En algunas zonas verdes con áreas de césped o ajardinamiento, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Sin embargo, y previa justificación, se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

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

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

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

- . Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- . El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.
- . Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.
- . El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde.
- . Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y las barreras al flujo subterráneo, así como la estanqueidad del saneamiento de fecales en evitación de contaminación del acuífero y lo indicado en el Artículo 5 precedente.

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

- . Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (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 de Transformación se dispondrán bien en edificaciones residenciales (alejado de sus esquinas), o de Equipamiento Genérico, bien enterrados en espacios libres.

- . Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- . La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.
- . Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

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

- . Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y lo indicado en el Artículo 5 precedente en cuanto a evitar la contaminación lumínica.
- . 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
- . Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de intensidad máxima media de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, y con más razón en el resto de zonas verdes. El coeficiente de homogeneidad será orientativamente de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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

Se deberán estudiar las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

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

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

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

- . Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (NATURGAS), así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (B.O.E. 21.11.1983) y el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (B.O.E. 08.11.1983)

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

- . La red de distribución del servicio telefónico deberá adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la Ciudad.

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

- . La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras, se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los Sectores colindantes, y en concreto con el Sector nº 11, donde se situará la Central de Recogida común.

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

- . Se tratarán sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.
- . Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.
- . Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.
- . Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, fuentes para beber, papeleras, etc...) de manera adecuada.

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*"

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

- . Se tendrán en cuenta los criterios establecidos por la "*Ordenanza de creación de Zonas Verdes*" aprobada por el Ayuntamiento, y en particular su Título 3 en el que se definen las normas básicas y lo indicado en el Art. 7 b) precedente.

- . Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- . Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo.
- . Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones, vehículos o el pavimento.

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errekaleor, recogidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Medio Ambiental, redactado para la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el Ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 del Suelo Urbanizable, y lo indicado en el Artículo 5 precedente

- . En la plantación de arbolado deben combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.
- . Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc., sobre todo en las zonas más “urbanizadas”

Las zonas verdes más en contacto con los itinerarios peatonales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

- . El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.
- . Particular importancia tiene en este Sector, el antiguo itinerario del Camino de Santiago, que cruza el ámbito. Su tratamiento será diferenciado del resto de sendas peatonales; dotado de señalización específica; etc., y todo ello en la línea de la restauración ambiental que del Camino se está promoviendo desde la Diputación Foral.

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

4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 20.- Definición

- Los Estudios de Detalle son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Art. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.
- Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan parcial (Cuadro General de Parcelas) en cuanto a superficies construidas o edificabilidad en los distintos usos; número máximo de viviendas; y criterios generales compositivos.
- Deberán asimismo justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de incendio), en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.
- El ámbito mínimo para la redacción de un Estudio de Detalle será cada parcela definida en este Plan Parcial.

Su redacción será obligatoria en el caso de parcelación como forma de justificar la solución funcional del sótano; la solución del espacio no edificado en planta baja; y la distribución armónica del volumen. Se puede sustituir por un Proyecto Básico.

- El “*Cuadro General de Parcelas*” recoge la solución “tipo” propuesta por el Plan Parcial. Sin embargo existe flexibilidad para a través de Estudios de Detalle y por parcelas (definidas por el Plan Parcial o manzanas) se puedan modificar los parámetros que se indican y con las limitaciones señaladas:
 - El fondo edificable sobre rasante, en parcelas residenciales colectivas queda libre. Sin embargo, en las Parcelas RCP-7 a RCP-12; RCL-14 y RCL-20, la forma en planta de los bloques en altura, deberá apoyarse en la alineación con el viario público (VL-1 y VL-2 o VL-10 en su caso), o al Espacio Libre Público en las Parcelas RCL-23 y RCL-25 teniendo libre la situación y dimensión de los vuelos.
 - La ocupación de parcela por la edificación bajo rasante es del 100%, salvo en Parcelas RCJL-1 y RCJL-2 que es del 45% y en Parcelas RCJL-3 a RCJL-6 que es del 50%. Se refleja en el Cuadro General de parcelas la edificabilidad máxima bajo rasante. Sin embargo, la ocupación máxima sobre rasante en planta baja, puede incrementarse hasta el 73% en la Parcela RCP-1B; hasta el 100% en las Parcelas RCP-2, RCP-5 y RCP-6; el 60% en las parcelas, RCP-3 y RCP-4; el 55% en la RCL-15; el 82% de las Parcelas RCT-16 a RCT-19 y RCP-1A; el 50% en Parcelas RCL-23 y RCL-25 y el 45% en la parcela RCP-13, manteniéndose en las demás residenciales colectivas, como en la solución tipo.

En el caso de modificarse las alturas de edificación se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se pueden adoptar:

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 9) solo puede construirse una única planta de sótano, en todas aquellas parcelas sin licencia anterior al 17 de mayo de 2.012

5.- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

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

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial ("*Alineaciones y Rasantes*"), es vinculante.

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

Art. 22.- Condiciones de Parcelación

a) Parcelas de uso residencial:

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

- Parcelas Residenciales Colectivas (salvo RCP-7 a RCP-12, RCL-14, RCL-20, RCL-23 y RCL-25 y RCJL-1 a RCJL-6)
 - . La parcela mínima se fija en 480 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público.
 - . Como regla general, el sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.
 - . Será común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana definida en el Plan Parcial.
- Las Parcelas Residenciales Colectivas RCL-14, RCL-20, RCL-23 y RCL-25, así como la AD de Alojamientos Dotacionales, son indivisibles.
- La Parcela RCP-7 puede dividirse en 3 (de acuerdo con los volúmenes edificados en altura) pero el sótano funcionalmente en dos partes como máximo.
- Las Parcelas RCP-8 a RCP-12 pueden dividirse en 2 (de acuerdo con los volúmenes edificados en altura), pero el sótano debe mantener unidad funcional.
- Parcelas Residenciales RCJL-1 a RCJL-6
 - . La parcela mínima se fija en 1.000 m² y con un frente mínimo de 30 m. a espacio público.

6.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 23.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 para todas las Parcelas Residenciales Colectivas, (prohibiéndose el uso residencial en planta baja), salvo para las parcelas RCJL-1 a RCJL-6. Para estas últimas parcelas se aplicarán los criterios de la Ordenanza OR-5 del Plan General vigente

Sin embargo, en las Parcelas RCP-2, RCP-5 y RCP-6 en las que se limita a una planta de sótano la edificación bajo rasante, se permite el uso de aparcamiento (y trasteros) tanto en planta baja, como en planta primera

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 pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

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

Art. 24.- Clasificación

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

- Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

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

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a los Espacios Libres de Uso Público y a la zona verde pública y Área de Juego de niños. También puede incluirse en este apartado la zona de Dominio Público Ferroviario.

a) Red viaria rodada y peatonal

- . Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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

- . Los únicos usos compatibles con este sistema local son:
 - Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
 - Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 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, contenedores de basuras, buzones de recogida neumática de basuras; armarios reguladores de alumbrado público; armarios reguladores de telecomunicaciones; etc... En cualquier caso se valorará la integración de los mismos en la edificación con objeto de liberar la vía pública de obstáculos en el máximo grado posible.

b) Espacios Libres de Uso y Dominio 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 directamente relacionadas al uso de red viaria rodada y peatonal.

c) Zona Verde Pública

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas. Además se autorizan las pequeñas instalaciones propias de juegos de niños (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc)
- No se permiten los aparcamientos subterráneos para evitar la afección al acuífero.

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

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

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

- Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde (con un máximo de 50 plazas en cada conjunto y con pavimento permeable o drenante). Si fueran subterráneos se permiten con las condiciones indicadas en el Art. 5.03.38 del Plan General.

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

d) Dominio Público Ferroviario:

- Se regulará por su particular legislación sectorial.
- Y en lo que sea compatible con las limitaciones inherentes a su condición se puede asimilar a lo indicado para la “*Red Viaria Rodada y Peatonal*”

Art. 26.- Ordenanza relativa a todo tipo de Edificaciones permanentes tanto sea en parcelas de Equipamiento Público como en las de Uso predominante Residencial, para reducir la afección al acuífero.

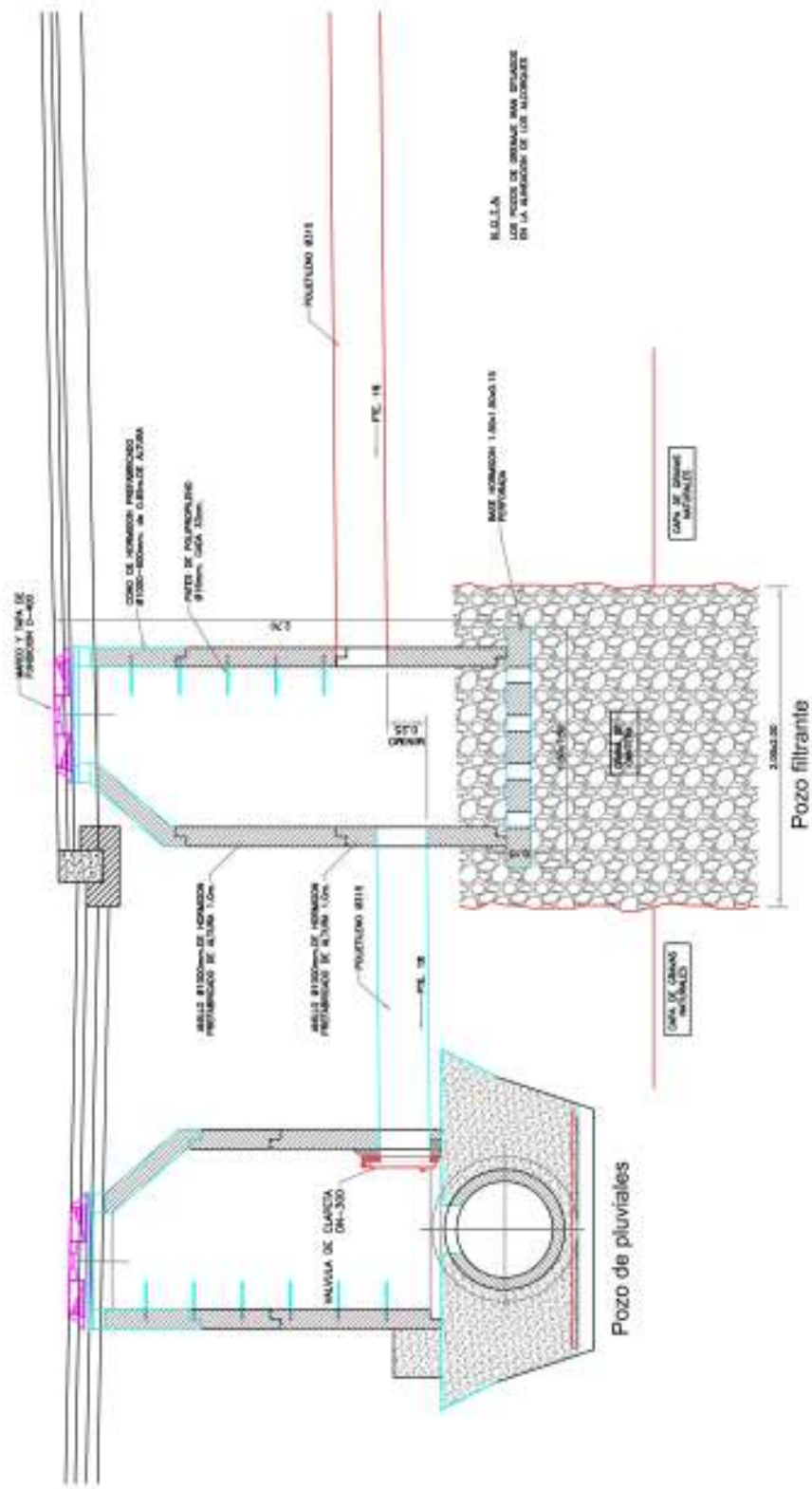
Para minimizar el efecto de pérdida del área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios. Estos lechos actuarán como elementos puntuales de 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.

El área de parcela, no ocupada por edificación, podrá tratarse con ajardinamiento o con pavimento filtrante.

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



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

Art. 27.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento Genérico (de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido).

Se refiere a las parcelas con calificación pormenorizada de Equipamiento Genérico, como son las EM-1 a la EM-7.

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 de sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos si se construyeran.

Se recomienda que la superficie de parcelas de Equipamiento no ocupada por la edificación se mantenga libre verde o en otro caso, se trate con pavimento drenante retardado, de manera que se altere lo menos posible la escorrentía del terreno natural.

Se dotará de aparcamientos, en la proporción de 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante, según Art. 79-2b de la Ley 2/2006

b) De carácter particular:

La Parcela EM-3 previamente a su habilitación deberá justificar el tratamiento de descontaminación de suelo según establece la legislación vigente (Expte VP/09/005/05, Parcela Vertedero Arcaya Inventario de suelos contaminados), Ley 1/2005, y en su caso, el estado de tramitación de dicha declaración.

En la edificación y urbanización que se lleve a cabo en la Parcela EM-5, se deberá identificar y señalar, el lugar en que se localizó una columna miliaria de época romana, de acuerdo con los criterios que el Servicio de Patrimonio Arqueológico de la Excm. Diputación Foral indique.

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

PARCELA N°	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	7.347,37	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-2	10.058,05	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-3	6.708,84	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) (*)
EM-4	7.319,73	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-5	15.236,63	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	10.252,46	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-7	2.170,56	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
TOTAL	59.093,64			

- c) Usos Autorizados y Compatibles: Se autorizan los usos pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos.

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

Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial

De Carácter General

Aspectos 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 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.

En relación con la construcción de sótanos, se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 26 precedente. En las Parcelas RCP-2, RCP-5 y RCP-6 únicamente se autoriza una planta de sótano

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

Aspectos 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 (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 de “*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 13.

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.

Otros aspectos

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras generales (Centros de Transformación Eléctricos) no computan como edificabilidad lucrativa

28.1.- Parcela RCP-1A y RCP-1B

- Generalidades:

Son parcelas con una cierta complejidad, de forma irregular cuyo lindero Norte prácticamente coincide con el lindero del dominio público ferroviario.

Se le da una gran libertad de diseño, estableciendo unas condiciones mínimas para garantizar su adecuada implantación en la trama urbana.

Con el fin de resolver correctamente las rasantes de las distintas plantas; organización del sótano y zona libre en planta baja, en el caso de subdivisión parcelaria se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada bloque y de las plantas de sótano y baja de toda la manzana.

En cualquier caso, dada la libertad de diseño de volúmenes que se concede a ambas parcelas; su singular emplazamiento y la estrecha vinculación entre ambas parcelas, será necesario antes de solicitar licencia a cualquiera de las dos parcelas presentar un Anteproyecto de volúmenes o Proyecto Básico del conjunto de ambas.

- Usos:

- . Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja. Compatibilidades de uso, las indicadas en al Ordenanza OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General).

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)

- . Se permiten dos plantas de sótano.
- . Se destinarán a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
- . Se procurará el funcionamiento común de las plantas de sótano en cada parcela, aún en el caso de parcelaciones.
- . Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

- Planta Baja:

- . La edificación deberá respetar las alineaciones máximas señaladas, tal y como se indica en el plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*" y deberá alcanzar las alineaciones exteriores hacia el espacio público en un mínimo del 50% en cada fachada.
- . La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,50 m. y 5,20 m.
- . La ocupación máxima por edificación en esta planta será del 82% y del 73% respectivamente en Parcelas RCP-1A y RCP-1B
- . Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana, Residencial, Terciario-Comercial hacia la fachada a viario o espacio público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el "*Cuadro General de Parcelas*"; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano; Porche libre privado de forma optativa y orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos; etc.) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Además se podrán situar trasteros siempre y cuando se resuelva de forma digna su afección en fachada (por ejemplo, con el mismo material que en plantas superiores), aunque se evitará que den a espacio público.

- . La Zona Libre Privada se situará preferentemente en la parte interior de la parcela. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente hacia espacio público, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,00 m.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación. Excepcionalmente y por razones que deberán ser convenientemente justificadas, se permitirá sustituir el cierre de parcela por otra solución, como la diferenciación del pavimento, que permita señalar la frontera entre espacio público y espacio privado.

Su rasante media no deberá diferir más de 0,80 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

- Plantas Superiores:

- . La edificación deberá respetar las alineaciones máximas tal y como se indica en el Plano de *“Condiciones Vinculantes de la Edificación”*.
- . La composición de volúmenes por edificaciones en altura, será tal que la separación entre ellos, sea como mínimo de 0,75 h o 0,90 h según la relación entre ambos sea E-W o N-S, y siendo “h” la altura hasta el suelo de planta 1ª del bloque más alto en la relación E-W y del situado al Sur en la relación N-S.
- . Respecto de las alineaciones máximas, se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m., pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas y entre sus fachadas, con la única limitación de no sobrepasar la superficie máxima edificable. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente.
- . La altura libre máxima interior de plantas superiores será de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto ciego decorativo o de remate, de altura máxima 1,20 m.
- . La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios, debiendo retranquearse mínimo 2,50 m de la alineación de planta inferior (salvo escaleras).

La cubierta será plana.

- Exigencia de aislamiento acústico

Se indica para cada Parcela en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.2.- Parcela RCP-2

- Generalidades:

Es una parcela en forma irregular.

Se propone en la solución “tipo”, una edificación a base de dos bloques paralelos lineales. Es una parcela apoyada por su lado Norte en la alineación de viario público paralelo al ferrocarril, con lados Este y Oeste paralelos entre sí. Las dimensiones son las indicadas en el plano “*ALINEACIONES Y RASANTES*”.

Se propone en la solución “tipo”, una edificación a base de dos bloques lineales apoyados en sus alineaciones en toda su longitud, con B+8+e y B+10+e alturas máximas, y fondo máximo edificable de 20,00 m.

En el caso de parcelaciones se exigirá con la primera solicitud de licencia de obras, la presentación de un anteproyecto común de cada bloque y de las plantas de sótano y baja de toda la manzana.

En el caso de realizar cimentaciones mediante pilotes o micropilotes: su construcción deberá incluir un encamisado que impida impregnaciones o cementaciones de la sección permeable; se contabilizará como anchura de sección ocupada, la total entre generatrices exteriores de pilotes o micropilotes de cada apoyo.

No se emplearán procedimientos constructivos que puedan dar origen a pérdidas de permeabilidad o contaminación en la sección libre permeable.

Cualquier excavación o actuación provisional que afecte a la sección permeable libre bajo el edificio deberá restituirse con un relleno de grava natural o artificial, de tamaño máximo 6 cm, granulometría continua y un porcentaje de finos inferior al 2%.

- Usos:

Igual a lo indicado para la manzana o parcela RCP-1A y RCP-1B, pero se admite el uso de aparcamiento (y trasteros) en planta baja y primera

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)

Se permite la excavación de una sola planta de sótano, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la parcela.

En cualquier caso, tendrá funcionamiento unitario o común para toda la manzana.

- Planta Baja:

La edificación se ceñirá a las alineaciones señaladas en el plano correspondiente.

Las demás condiciones serán iguales a lo indicado para las Parcelas RCP-1A y RCP-1B, salvo que se permite la ocupación total de la parcela y el uso de aparcamiento (además del residencial, portales y el terciario que deberá localizarse en alineación a espacio público)

- Plantas Superiores:

Como lo indicado para las Parcelas RCP-1A y RCP-1B, salvo que se admite en planta primera y en todo el fondo edificable (20 m) el uso de aparcamientos

- Planta de Entrecubiertas:

Se permite una planta de entrecubierta que podrá destinarse a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

Esta planta obligatoriamente irá retranqueada perimetralmente respecto de la alineación principal de plantas inferiores un mínimo de 2,50 m. Únicamente podrá alcanzarse la alineación principal de plantas inferiores, en el caso de cuerpos de escalera y ascensores, y en un máximo de 6 m de fachada por cada cuerpo o portal.

Se podrá disponer un peto perimetral opaco con una altura máxima de 1,20 m. sobre el forjado.

- Exigencias de aislamiento acústico:

Según lo indicado en el Plano de "Otros Condicionantes de la Edificación".

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas".

28.3.- Parcelas RCP-3 a RCP-6; RCP-29A; RCT-29B y RCP-30

- Generalidades:

Son parcelas de planta irregular, asimilable a rectángulos, situadas a ambos lados de VL-8 (en el caso de RCP-3 a RCP-6) o con fachada a VL-3 (caso de RCP-29A / RCT-29B y RCP-30), todas en el área Norte del Sector.

Se propone una edificación en altura, en forma de U abierta al Sur, en el caso de RCP-3, RCP-4 y RCP-30 o al Norte en el caso de RCP-29A / RCT-29B y en forma de bloques-torre en los casos de RCP-5 y RCP-6. Las alineaciones y el nº de plantas se reflejan en los planos y cuadros correspondientes.

Con el fin de resolver coherentemente las rasantes de los distintos bloques; la planta baja; la planta de sótano; etc. en el caso de subdivisiones parcelarias será necesario presentar un anteproyecto de toda la manzana (plantas de sótano; baja y composición general de volúmenes) con la primera solicitud de licencia de edificación. También será necesario para el conjunto de las parcelas RCP-29A y RCT-29B antes de dar licencia a cualquiera de ellas.

- Usos:

Como lo indicado para las Parcelas RCP-1A y RCP-1B. En consecuencia, se permiten trasteros en planta baja que no den directamente a espacio público. Como excepción, en la parcela RCP-5 se autorizan además trasteros en las dos últimas plantas (16 y 17), y en las Parcelas RCP-5 y RCP-6 se autoriza el uso de aparcamientos (y trasteros) en planta baja y 1ª.

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, salvo en RCP-5 y RCP-6 que sólo se autoriza una pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. La solución constructiva del muro-cierre de sótano reducirá todo lo posible la afección al acuífero.

En cualquier caso, el sótano de cada manzana tendrá funcionamiento unitario o común.

En las Parcelas RCP-29A / RCT-29B y RCP-30 ante la posibilidad de que por causa de la pendiente acusada del espacio público perimetral quedara visto gran parte del muro del sótano, su cara exterior deberá recibir un tratamiento adecuado, como si de fachada se tratara.

El resto de condiciones será similar a las indicadas para RCP-1A y RCP-1B.

- Planta Baja:

La edificación en la solución “tipo”, se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones obligatorias de cada parcela, (salvo en las parcelas RCP-5, y RCP-6 en que se autoriza ocupar la totalidad de la parcela)

- alineaciones Norte, Este y Oeste, en parcelas RCP-3 y RCP-4 y RCP-30; alineaciones Sur, Este y Oeste en Parcelas RCP-29A / RCT-29B
- alineación Oeste, en parcela RCP-6

El fondo máximo edificable en parcelas RCP-29A / RCT-29B y RCP-30 será de 13,50 m

El resto de condiciones son idénticas a las indicadas para las RCP-1A y RCP-1B. En el supuesto de que las rasantes extremas entre puntos de una parcela difieran en más de 1,70 m, la altura de la planta baja podrá incrementarse en el exceso sobre 1,70 m (con el fin de evitar escalonamientos de bloques) hasta un máximo de 6,00 m de altura.

El terciario se localizará en alineación a viario y espacio público

- Plantas Superiores:

Las condiciones serán idénticas a las indicadas para las Parcelas RCP-1A y RCP-1B, salvo para las Parcelas RCP-5 y RCP-6 en que se permitirá el uso de aparcamientos (y trasteros) hasta el fondo edificable máximo en RCP-5 y hasta 35 m desde calle Antonio Amat en RCP-6

Los edificios de las parcelas RCP-3 y RCP-4 tendrán una altura máxima de B+9, los de las parcelas RCP-5 y RCP-6, B+18; y los de parcelas RCP-29A / RCT-29B y RCP-30 de B+6+e

Tanto las alineaciones como el fondo de la edificación vienen definidos en el plano de condiciones vinculantes. En las parcelas RCP-4, RCP-29A / RCT-29B y RCP-30, el fondo máximo edificable será de 13,50 m y paralelo a las alineaciones exteriores a espacio público. En cuanto a las condiciones de los vuelos serán las mismas que para las parcelas RCP-1A y RCP-1B, pudiendo llegar en la parcela RCP-6 hasta 2,80 m. en las fachadas laterales (testeros).

- Planta de Entrecubierta:

Como lo indicado para las Parcelas RCP-1A y RCP-1B.

- Exigencia de aislamiento acústico:

Según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.4.- Parcelas RCP-7 a RCP-12

- Generalidades

- . Son parcelas estrechas (30 m. de fondo), apoyadas en la alineación Noroeste del viario VL-1 de trazado curvo, y colindantes por el Noroeste con zona verde o con parcelas de Equipamiento Público.
- . Su tipología edificatoria en la solución “tipo” responde a bloques verticales exentos, adosados a la alineación viaria, tres en Parcela RCP-7 y dos bloques en cada una de las restantes, debiendo mantenerse este criterio compositivo y su permeabilidad visual hacia el área del río, aún en modificación a través de lo regulado en el Art. 20.
- . Se trata de edificaciones con 4 ó más viviendas por planta en la solución tipo, pudiendo modificarse de acuerdo con lo regulado para Estudios de Detalle

- Usos:

- . Predominante Uso Residencial Colectivo.

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

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias ó infraestructuras generales.
- . Se autorizan dos plantas de sótano como criterio general. Se adoptarán soluciones constructivas que reduzcan todo lo posible la afección al acuífero.
- . En principio, tendrán funcionamiento común por manzana ó parcela definida en este Plan Parcial. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en el Art. 22 de estas Ordenanzas, la manzana RCP-7 podrá subdividirse en dos sótanos independientes funcionalmente.
- . Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela.

- Planta Baja:

- . La edificación en esta planta se desarrollará en la solución “tipo” dentro de la envolvente máxima apoyada en los rectángulos de 25,00x22,00 m. o bien 22,00x25,00 m., indicados en el plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”, y en la situación que se indica, es decir que se deberá adosar a la alineación hacia viario. Mediante Estudios de Detalle, regulados por el Art. 20 de estas Ordenanzas, se admiten modificaciones con determinadas condiciones.
 - . La altura libre de planta baja en la solución “tipo” estará comprendida entre 3,50 m. (3,20 m. en casos puntuales) y 4,50 m., con el fin de que la altura de evacuación de la planta novena, en caso de que sea la última planta habitable, no supere los 28,00 m. hasta el espacio libre exterior (en relación con la exigencia del DB-SI del Código Técnico).
 - . Se destinará a los usos siguientes: Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano; Porche libre privado; en su caso, pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación eléctricos); y zona libre privada que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Además se podrán situar trasteros siempre y cuando se resuelva de forma digna su afección en fachada (por ejemplo, con el mismo material que en plantas superiores).
- Terciario-Comercial, hacia la fachada a viario o espacio público, que se situará obligatoriamente bajo la proyección vertical de plantas superiores.

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

Deberá urbanizarse adecuadamente al uso al que se destina.

Deberá cerrarse perimetralmente, respecto del espacio público perimetral, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta la altura de 0,70 m podrá ser opaco y excepcionalmente y por razones que deberán ser convenientemente justificadas. Se permitirá sustituir el cierre de parcela, por otra solución, como la diferenciación del pavimento, que permita señalar la frontera entre espacio público y espacio privado. Cuando la diferencia de rasantes del espacio público perimetral sea superior a 1 m además de escalonarse el cerramiento, se permitirá que en algún punto la altura de éste se incremente hasta 1,50 m respecto a las alturas antes indicadas como máximas.

- . Aunque de acuerdo con lo regulado en el Art. 20 pueden modificarse algunos parámetros de la edificación; etc., se deberá mantener la permeabilidad visual (entre los cuerpos edificados en altura) desde el viario público hacia el gran parque público del río, próximo

- Plantas Superiores:

- . Como consecuencia de las condiciones indicadas para la planta baja, cada cuerpo edificado podrá tener rasantes independientes por plantas.

- . Se autorizan B+11 alturas.

- . La edificación se desarrollará, dentro de la envolvente de 25,00x22,00 m. o 22,00x25,00 m. definida en planos, que de esta forma se constituye en alineación máxima del edificio. Respecto a esta alineación máxima se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m., pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas y entre sus fachadas, con la única limitación de no sobrepasar la superficie máxima edificable. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal singular pero coherente. Mediante Estudios de Detalle, tal y como establece el Art. 20 de estas Ordenanzas, puede modificarse la forma en planta de los bloques con determinadas condiciones.

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

- Planta de Entrecubiertas:

- . Se permite una planta de entrecubierta en caso de no llegar a B+11, que podrá destinarse a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

. Esta planta obligatoriamente irá retranqueada perimetralmente respecto de la alineación principal de plantas inferiores un mínimo de 2,50 m. Únicamente podrá alcanzarse la alineación principal de plantas inferiores, en el caso de cuerpos de escalera y ascensores, y en un máximo de 6 m de fachada por cada cuerpo o portal y con cubierta plana.

Se podrá disponer un peto perimetral opaco con una altura máxima de 1,20 m. sobre el forjado.

- Planta de Cubiertas:

. La cubierta será plana o de reducida pendiente (hasta 15%) con el fin de que se manifieste como plana. Para ocultarla en el caso de cubierta inclinada, se permite un peto perimetral sobre el techo de la entrecubierta de altura máxima de 1,00 m.

- Exigencia de aislamiento acústico mínimo:

Según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.5.- Parcela RCP-13

- Generalidades:

Se trata de una parcela alargada, apoyada en el viario VL-1, con 30 m. de fondo.

Su edificación en altura se adosa a la alineación viaria, con lo que la tipología edificatoria viene a ser la de bloque laminar.

Con el fin de resolver coherentemente la organización del edificio y de la zona libre de edificación en planta baja, en el caso de subdivisión parcelaria (respecto a las indicadas en el Plan Parcial), se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de la edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana.

Se puede modificar por el procedimiento establecido en el Art. 20 (Estudios de Detalle), pero se procurará mantener los criterios compositivos generales reflejados en el Plan Parcial.

- Usos:

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

. Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 del Plan General), salvo el uso residencial en planta baja, que queda prohibido.

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)
 - . Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, pudiendo llegar a ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. La solución constructiva del muro-cierre de sótano reducirá todo lo posible la afección al acuífero.
 - . Se destinará a aparcamientos, pudiendo además alojar trasteros, e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
 - . Se mantendrá el funcionamiento unitario común de esta planta, aún en el caso de parcelaciones, con el fin de evitar la frecuencia de vados en la vía pública. Para ello, en el Proyecto de Compensación, se deberán crear las correspondientes servidumbres.

- Planta Baja:
 - . La edificación en la solución “tipo” se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o espacio público) contiguo, según se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”.
 - . Su altura libre mínima será de 3,50 m. (3,20 m. en casos puntuales) y la máxima de 5,20 m. Solamente en el caso de que las rasantes de los espacios públicos en fachada principal difieran en más de 1,70 m se podrá elevar la altura de esta planta en el exceso sobre 1,70 m y con un máximo de 6,00 m de altura libre.
 - . Se destinará a los usos siguientes:
 - Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la que darán obligatoriamente, a la zona interior de parcela, libre de edificación en esta planta.
 - Terciario-Comercial, hacia la fachada a viario o espacio público, que se situará obligatoriamente bajo la proyección vertical de plantas superiores, aunque pudiera rebasarla
 - Usos Complementarios del residencial no lucrativos, de carácter comunitario, incluso trasteros siempre que no den directamente a espacio público
 - Accesos al aparcamiento en sótano.
 - Porche libre privado, orientado hacia la zona de parcela no edificada en esta planta.
 - Centros de Transformación Eléctricos u otras Infraestructuras comunes similares.
 - Zona libre privada, que se refiere a la parte trasera de parcela no edificada en esta planta, que se tratará como área de estancia, juego de niños y usos similares, y que deberá urbanizarse adecuadamente a su uso. Podrá ocuparse parcialmente por la rampa de acceso al sótano (y salidas peatonales de evacuación), pudiendo cubrirse con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,00 m.

- . El fondo máximo o alineación trasera de la edificación en esta planta, se establece en la solución “tipo” en 15,00 m. Se procurará que el fondo edificado en esta planta sea paralelo a la alineación principal y relativamente homogéneo por bloque o manzana.
- . La planta baja deberá cerrarse perimetralmente en toda la manzana no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m del que únicamente hasta altura de 0,70 m podrá ser opaco, salvo que por pendiente del terreno público sea preciso hacer escalonamientos, en cuyo caso se permitirá incrementar esta altura hasta un máximo de 1,50 m. Excepcionalmente y por razones que deberán ser convenientemente justificadas, se permitirá sustituir el cierre de parcela, por otra solución, como la diferenciación del pavimento, que permita señalar la frontera entre espacio público y espacio privado.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,80 m como norma general, respecto de la zona pública con la que sean colindantes, pudiendo alcanzar los 2,50 m en caso de acusada pendiente

- Plantas Superiores:

- . Las rasantes de las distintas plantas y de cornisa en cada bloque edificado serán iguales para cada manzana definida en el Plan Parcial, salvo casos excepcionales motivados por la acusada pendiente del espacio público, y con presentación previa de un Anteproyecto o Estudio de Detalle.
- . La edificación en la solución “tipo” se ceñirá obligatoriamente a la alineación de la parcela hacia el viario o espacio público, tal y como se indica en el plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”.
- . El fondo máximo en la solución “tipo” se establece en 13,50 m., pudiendo modificarse de acuerdo con lo indicado en el Art. 20, a través de Estudio de Detalle.
- . En el caso de parcelaciones, la dimensión del fondo edificable de cada subparcela en la línea de lindero común estará comprendida entre 12,00 m y 13,50 m debiendo tratarse a partir de los 12,00 m como fachada, en evitación de que pudieran quedar vistas medianeras antiestéticas.
- . Se prohíben en la solución “tipo” los patios abiertos a fachada principal hacia viario, permitiéndose en la fachada trasera o interior de parcela en las condiciones establecidas por el Plan General.
- . Respecto de las alineaciones en la solución “tipo” (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 13,50 m. en bloques lineales), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m., pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas y entre sus fachadas, con la única limitación de no sobrepasar la superficie máxima edificable. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal singular pero coherente.

. La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,20 m.

. La altura máxima de edificación será la indicada en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

- Planta de Entrecubierta:

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

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

- Exigencia de aislamiento acústico mínimo

Según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.6- Parcela RCL-14

Es un caso particular de la tipología regulada en el apartado 28.4.

Se caracteriza por ser una parcela ubicada en esquina de viarios VL-2 y VL-1 y de planta irregular.

Se propone en la solución “tipo” un volumen vertical, con B+9 alturas y 3 viviendas por planta, sobre una planta baja que puede ocupar la totalidad de la parcela y que obligatoriamente se deberá alinear hacia VL-2 y hacia VL-1 en toda su longitud de fachada. De acuerdo con lo establecido en el Art. 20 se pueden modificar varios parámetros de la edificación.

Las plantas superiores, en la solución “tipo” se desarrollan dentro de la envolvente que se indica en el plano de “*Condiciones vinculantes de la edificación*”, salvo los vuelos que se regularán como en el caso de las Parcelas RCP-7 a RCP-12.

El aislamiento acústico global mínimo será según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

En todo lo no indicado, su regulación será igual a lo establecido en apartado anterior para las Parcelas RCP-7 a RCP-12.

28.7.- Parcelas RCT-24; RCT-28; RCL-15; RCL-22; RCL-26; RCL-27; y RCL-31

Vienen a ser unos casos particulares de la tipología regulada en el apartado anterior, 28.5

Sus únicas diferencias son:

- Su planta es irregular, así como su fondo
- Sus alturas de edificación son B+9+e alturas en la RCL-15; de B+6+e en Parcelas RCT-28 y RCL-31; de B+7+e en parcelas RCT-24 y RCL-22 y de B+8+e en Parcelas RCL-26 y RCL-27

Por lo demás, su regulación es idéntica a la indicada para la Parcela RCP-13

28.8.- Parcelas RCT-16 a RCT-19

- Generalidades:

- . Se trata de parcelas alargadas de forma irregular, asimilables a rectángulos (aunque la RCT-19 tiene directriz curva), con los lados alargados que corresponden a sus fachadas delantera a viario, y trasera hacia parcelas de equipamiento.
- . Su fondo es de 32,50 m
- . La edificación propuesta es de bloques en H, es decir de dos cuerpos lineales, uno apoyado en la alineación de fachada, separados por un patio alargado central y enlazados por los núcleos de escalera. Los fondos de cada cuerpo pueden oscilar entre 10 y 12 m, el patio central entre 4 y 5 m y el total de la edificación sobre rasante será como máximo de 27,50 m.
- . Se podrá modificar según lo establecido en el Art. 20 por medio de un Estudio de Detalle, procurando mantener los criterios compositivos generales de la “solución tipo” propuesta en el Plan Parcial.

- Usos:

- . Los establecidos para la Parcela RCP-13

- Planta de Sótano: (tener en cuenta lo indicado en el Art. 26 precedente)

- . Regulación como para la Parcela RCP-13. Puede ocupar la totalidad de la parcela y en dos sótanos

- Planta Baja:

- . Regulación como para la Parcela RCP-13, con la obligación de situar el Terciario-Comercial ocupando las alineaciones hacia el viario; las zonas verdes públicas y los espacios libres de uso público.
- . El fondo máximo de la edificación en esta planta será de 27,50 m y paralelo a la alineación principal a viario.

- Plantas Superiores:

- . Las rasantes de las distintas plantas y de cornisa en cada manzana serán iguales.
- . La edificación en la solución “*tipo*” se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela en su fachada a viario.
- . Los fondos de cada cuerpo; las dimensiones del patio interior central y el fondo máximo serán los indicados en “*Generalidades*” en este mismo Artículo
- . En el caso de parcelaciones, y proyectos parciales, será necesario realizar un Anteproyecto o un Estudio de Detalle común de toda la manzana (o parcela del Plan Parcial) para resolver coherentemente el planteamiento general organizativo de la edificación; la ausencia de medianeras al descubierto; la solución del sótano (siempre conjunto); etc.
- . Los vuelos y las alturas interiores libres de cada planta se regularán como lo establecido para la Parcela RCP-13.
- . Las alturas máximas de edificación serán de B+4 alturas en el cuerpo en alineación a viario y de B+7+e en el cuerpo trasero.

- Planta de Entrecubierta:

Únicamente se permite en el cuerpo más alejado de la alineación principal o cuerpo trasero.

Podrá regularse como para la Parcela RCP-13 o tener cubierta plana, si se retira de la alineación trasera, un mínimo de 2,50 m respecto a la alineación de plantas superiores y siempre que su altura libre sea igual o inferior a 2,40 m

- Exigencia mínima de aislamiento acústico:

Según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.9.- Parcela RCL-20

- Generalidades:

Es un caso particular en el conjunto de las parcelas alineadas en borde Noroeste del viario VL-1 (RCP-7 a RCP12) con la singularidad de que es un bloque o cuerpo único en altura; que la planta de la parcela es irregular; y que se encuentra próxima al río Errekaleor.

Su tipología edificatoria en la solución “tipo” responde a un bloque exento de componente vertical, con alineación adosada al viario y al lindero Este de la Parcela. Se permite su modificación según lo regulado en el Art. 20 a través de un Estudio de Detalle.

Su regulación es idéntica a lo establecido en el apartado anterior 28.4 de este mismo artículo, para las Parcelas RCP-7 a RCP-12, con las siguientes excepciones:

- Por causa de la rasante descendente de la zona verde pública perimetral, es posible que quede visible gran parte del muro del sótano, por lo que se le deberá dar un tratamiento adecuado, como si de fachada se tratara (hormigón visto, con encofrado cuidado; aplacado o tratamiento similar).
- Se autorizan B+13+e alturas.

La entrecubierta –si se hiciera– deberá ir retranqueada un mínimo de 2,50 m respecto de alineación de plantas superiores (salvo un máximo de 6 m para caja de escalera o ascensores) y con cubierta plana (o pendiente máxima del 15%)

- La exigencia de aislamiento acústico mínimo será la indicada en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”
- La edificabilidad máxima en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

28.10.- Parcelas RCL-23 Y RCL-25

- Generalidades:

Son casos particulares muy similares a la Parcela RCL-20, aunque por su situación concreta presentan características específicas.

Volumétricamente presentan un cuerpo esbelto, retirado de la alineación del viario (del que le separa un espacio libre público) que conforma un espacio-mirador sobre la amplia zona verde vinculada al río Errekaleor; y un cuerpo adosado al anterior, en planta baja, que se apoya en la alineación del viario.

Su regulación es similar a lo indicado en el apartado anterior 28.4 de este mismo artículo para Parcelas RCP-7 a RCP-12 con las siguientes salvedades:

- la situación concreta de los cuerpos en altura será la indicada en el Plano nº 8 de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”
- se trata de bloques con 3 viviendas por planta, en la solución tipo, pudiendo modificarse de acuerdo con lo regulado para Estudios de Detalle.

- Usos:

En plantas de sótano, baja, superiores y entrecubiertas, según lo indicado en el apartado 28.4 precedente (exclusivamente lo referido a usos y en lo que no se contradiga con lo indicado en este apartado).

- Condiciones de Edificación:

- Planta Sótano:

- Puede ocupar la totalidad de la parcela, y en dos plantas, siendo de funcionamiento unitario para cada parcela, y debiendo situar el acceso rodado desde el viario, en el extremo Sur de las parcelas (colindante con la parcela contigua)

- Planta Baja:

- El volumen vertical (“torre”) deberá ocupar el cuadrado de 17,50 x 17,50 m
- El cuerpo en planta baja, se adosará a la alineación del viario tal y como se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y en la longitud indicada, y su fondo máximo será de 10 m, paralelo a la alineación de calle.

- Plantas Superiores:

- Se autorizan B+15 alturas en los bloques-torre
- La edificación se desarrollará dentro de la envolvente de 17,50 x 17,50 m. Respecto a esta alineación máxima, se pueden sacar vuelos con un máximo de 1,50 m, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas y fachadas, con la única limitación de no sobrepasar la superficie máxima edificable. Estos vuelos deberán limitarse en las fachadas enfrentadas con la parcela similar próxima (RCL-23 o RCL-25) dada su relativa cercanía.

- Planta de entrecubierta:

Destinada a trasteros, cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

Deberá retranquearse de la alineación de plantas inferiores, en las condiciones indicadas en el Apartado 28.4 de este artículo.

- Planta de cubiertas:

Según lo indicado en el apartado 28.4 de este artículo.

- Exigencia de aislamiento acústico mínimo:

Según lo indicado en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima en cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”

28.11. Parcelas RCJL-1 a RCJL-6

- Generalidades:

Se trata de parcelas alargadas, de forma irregular, asimilable a rectángulos (aunque en algunos casos con lados alargados curvos) apoyados en alineación con viario VL-3 a media ladera del Alto de Las Neveras, al Este del ámbito del Sector.

La tipología propuesta en el Plan Parcial es la propia de la Ordenanza OR-5 (Edificación Abierta en parcela ajardinada independiente) de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, que será la Ordenanza de aplicación que regule los usos y la edificación en todas estas parcelas, con las siguientes salvedades:

- La ocupación máxima de parcela por la edificación en planta de sótano, será del 45% en Parcelas RCJL-1 y RCJL-2, y del 50% en Parcelas RCJL-3 a RCJL-6. Se autoriza una sola planta de sótano.
- La ocupación máxima de parcela por la edificación en plantas sobre rasante, será del 35%. El resto de la parcela (salvo rampa de acceso a garaje o aceras de acceso peatonal) será mayoritariamente ajardinado con plantación de arbolado, arbustos y césped.
- Si por causa de la diferencia de rasante, bien con el espacio público o bien con la parcela de equipamiento público colindante, quedará visible parte del muro del sótano, deberá ocultarse con tierra o en su caso tratarse como si de fachada se tratara.
- Se autorizan B+2+ático en Parcelas RCJL-1 y RCJL-2 como máximas alturas de edificación y B+3+ático en Parcelas RCJL-3 a RCJL-6. Las alturas máximas de cornisa serán respectivamente de 9,50 m y de 12,50 m, autorizándose una planta de ático retranqueada 3 m de la alineación de plantas inferiores o bajo cubierta inclinada según regula la OR-5 del Plan General.
- La longitud máxima de la edificación o bloque será de 40 m y la separación entre cuerpos construidos de 0,75 veces la altura del bloque más alto y nunca menor de 6 m y la distancia mínima a linderos de 5 m.
- Las exigencias mínimas de aislamiento acústico mínimo serán las indicadas en el plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”
- La edificabilidad máxima de cada parcela o manzana y sobre o bajo rasante, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas*”.

Art. 29.- Ordenanzas relativas a la Zona Edificable de Alojamientos Dotacionales

- Se refiere a la Parcela A.D, zona calificada pormenorizadamente de Alojamientos Dotacionales, situada en el extremo Sur del ámbito del Sector 13. Es de propiedad pública como dotación obligatoria y gratuita.
- La regulación de su uso corresponde a lo indicado en los Arts. 17 y 81 de la Ley 2/2006; además de por la disposición adicional Novena del mismo Texto legal.
- En aspectos generales relativos al aislamiento acústico, según lo indicado en el Plano de “*Otros Condicionantes de la Edificación*”.
- Las condiciones de edificación serán las indicadas en el Plano de “*Condicionantes de la Edificación*”
- Su edificabilidad máxima sobre rasante es de 3.400 m²c y bajo rasante de 2.142 m²c, y la altura máxima de edificación será de B+8 plantas
- El sótano podrá ocupar un máximo del 70% (1.071,08 m²) de la superficie de parcela. El 30% no ocupado, obligatoriamente se situará junto a lindero Este de la parcela (ver Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”) y con una anchura mínima de 10 m desde el lindero citado.
- La planta baja edificada se situará en la parte Oeste de la parcela. La ocupación máxima será libre, dentro de la línea envolvente (21 x 24 m) definida en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”. La edificación se adosará obligatoriamente hacia alineación de viarios Oeste y Sur, en una longitud mínima de 21 y 24 m respectivamente.

Su altura libre podrá oscilar entre los 3,50 y los 5,20 m.

La banda Este de la parcela (1.071,08 m²) lindante con la parcela colindante deberá ajardinarse, con plantación de arbolado.

La zona central de la parcela no edificada en esta parcela, se tratará como área de estancia y recreo.

- Las plantas superiores, tendrán ocupación libre dentro de la envolvente (21 x 24 m) definida en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”. Se permiten vuelos hasta 1,50 m respecto a las alineaciones de la edificación en planta y libremente distribuidos entre sus plantas.
- La entrecubierta se regula según lo indicado para la Parcela RCL-20

Vitoria-Gasteiz, junio 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)