

4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística Modificada

INTRODUCCIÓN

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

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

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

- Capítulo I Disposiciones Generales
- Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo
- Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada Zona en lo relativo a la Edificación y Usos

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1.- Ámbito Territorial de Aplicación

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-14 "OLARAN" Expansión Este Salburúa, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM., indicadas en el plano correspondiente

La superficie total del ámbito es de 335.561,73 m²s.

Artº 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Expansión Este (Salburúa) así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

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

Artº 3.- Obligatoriedad

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

Artº 4.- Ejecución

La ejecución del Plan se hará mediante la delimitación de una única Unidad de Ejecución.

Artº 5.- Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva de la 4ª Modificación del Plan Parcial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo modifique,

Artº 6.- Documentación

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

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

Artº 7.- Alcance Normativo de la Documentación

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

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

Artº 8.- Instrumentos de Ejecución

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

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

Artº 9.- Instrumentos de Gestión

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

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

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 10.- Calificación Global y Pormenorizada

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

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al Residencial

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

- Residencial Protegida VPO
- Residencial Protegida Tasada
- Residencial Libre
- Espacios libres y Zonas Verdes
- Red viaria
- Equipamiento Genérico
- Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Servicios Urbanos
- Alojamientos Dotacionales

Artº 11.- División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 14 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones:
 - Red Viaria (S.General)
 - Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:
 - Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de Sistema Local
 - Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Sistema de Equipamiento Genérico
- Sistema de Servicios Urbanos:
 - Servicios Urbanos. Estación de servicio S.U.

- Sistema Edificado Áreas con Aprovechamiento Lucrativo:

Residencial Colectiva Libre (RCL-1 a RCL-7)

Residencial Colectiva Protección Pública régimen VPO (RCP-1 a RCP-18)

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

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de “Calificación Pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de “Alineaciones y Rasantes” se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas.

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 12.- Definición

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden a los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, BOPV N° 138 de 20 de julio de 2006.

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

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

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

Artº 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación, y condiciones a cumplir por los Estudios de Detalle

No se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle en ninguna parcela del Sector 14, salvo, cuando cualquier parcela de tipo bloque o manzana semicerrada se divida consecuencia de parcelación, en cuyo caso será preciso o Estudio de Detalle o Anteproyecto común, abarcando la totalidad de la Parcela definida en el Plan Parcial.

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

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

En el ámbito del Sector nº 14, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela o manzana las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – es libre, pero se evitará en todo caso que existan medianeras sin tratamiento como fachada.
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- Se procurará mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

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

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

Artº 15.- Condiciones de Parcelación

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

- La parcela mínima se fija en 300 m² de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m a viario público.
- Las parcelas RCL-2; SU y AD son indivisibles

- En las Parcelas RCT-7; RCP-17 y RCP-18 los bloques torre serán indivisibles.
- El sótano de aparcamientos de cada Manzana definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), salvo en manzanas o parcelas RCL-1; RCL-6; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCT-7; RCP-3; RCP4; RCP-6; RCP-7; RCP-8; RCP-13; RCP-14; RCP-17 y RCP-18 que pueden dividirse en dos independientes y en manzanas RCT-3; y RCL-7 que puede dividirse en tres independientes, lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

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

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,50 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

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

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

Artº 16.- 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 las decisiones de tipo medio ambiental que correspondan y que se incluyen en las conclusiones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del P.G.O.U. en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, aprobada en Abril de 2.011

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), y las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Además deberán cumplir las conclusiones del estudio hidrogeológico elaborado para las expansiones de Salburua y Zabalzana; los retranqueos mínimos al cauce del río de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, establecidos por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P-V.; y los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad, incluidos como Anexo a estas Ordenanzas.

Art. 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 14 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, que contemplará en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única etapa.

Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, se podrán ejecutar las obras en dos fases, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc... para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

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

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

Artº 18.- 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 en cuenta, las conclusiones del Estudio Hidrológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabagana y Salburua que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U de Abril de 2.011 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 cumplirá 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.

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

Asimismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

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.

Artº 19.- 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 artículos 2.04.01 y 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.

Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artº 20.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

De tipo general:

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

a) Red Viaria Rodada 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 al Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos respetarán los criterios del Apartado 3.11 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco

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

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

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

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

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

Los paseos peatonales de anchura superior a 10 m tendrán como criterio general doble hilera de arbolado.

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

b) Espacios Libres y Zona Verdes Públicas:

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

b.1) Zonas Verdes Públicas.- Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales “blandos” (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Se deberán tener en cuenta los criterios establecido en la “Ordenanza de creación de Zonas Verdes” aprobada por el Ayuntamiento

Las áreas de juego de niños se deberán integrar en las Zonas Verdes, distribuyéndose regularmente en ellas, debiendo alcanzar una superficie total aproximada de 20.000 m² en el ámbito del Sector 14, debiendo dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, deberá pavimentarse de acuerdo con su uso específico.

Deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco sobre “*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*”

Deberán adoptarse las precauciones indicadas en las conclusiones del EsECIA y los criterios indicados en el Art. 18 precedente.

Las zonas verdes vinculadas al río deberán tener un tratamiento natural, con el objetivo de recuperar la vegetación de ribera.

La zona ZV-4, al constituirse en cornisa visual, deberá tratarse con abundante arbolado.

Se deberá cumplir el Art. 79.d) de la Ley 2/2006 en cuanto a densidad de arbolado.

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

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

- b.2) Espacios libres de Dominio y Uso Público.-** Corresponden a zonas de acceso a algunos equipamientos y a grupos de viviendas previstas en la ordenación, así como de acceso a parques públicos y su tratamiento será preferentemente con pavimentación, en materiales pétreos en sendas de paso, aunque también pueden tratarse parcialmente con ajardinamiento.

Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Artº 21.- Común a todas las Obras de Urbanización

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

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

Este Proyecto de Urbanización 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 fases distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación “*Calificación Pormenorizada*” y “*Alineaciones y Rasantes*” del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio Hidrogeológico del área; el de Inundabilidad y las Prescripciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y el Plan de Vigilancia ambiental incluido en aquél, así como lo indicado en el Art. 18 precedente.

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

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

Se tendrán en cuenta las exigencias del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.a.P-V (vertiente mediterránea).

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 o afectadas por terraplenes, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

Se procurará como criterio general, diseñar pavimentos permeables de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno.

Art. 22.- Definición de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias provenientes de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

A.1 Medidas protectoras de carácter general para la fase de obras.

La primera fase de trabajo, antes del comienzo de las obras, deberá consistir en la **delimitación de las áreas de afección** de las obras planteadas. Se deberá tener en cuenta que las áreas que queden fuera del ámbito serán restringidas para todos los operarios y para la maquinaria.

Será una delimitación en la que se incluyan áreas específicas destinadas a albergar los **acúmulos de tierras y el parque de maquinaria**. Esta última zona deberá garantizar que, en el caso de que se generen vertidos accidentales, no se produzca una contaminación de los cauces cercanos ni del subsuelo. Para ello, se impermeabilizarán las áreas destinadas a la reparación y cambios de aceite de la maquinaria.

En la elección de las zonas para la **ubicación de maquinaria e instalaciones provisionales** de obra se tendrán en cuenta por un lado los criterios técnicos y económicos y por otro lado los de tipo ecológico y paisajístico. Así, todas las instalaciones, acúmulos de tierras y de materiales deberán alejarse del cauce del río Errekaleor. Quedará prohibida también la acumulación de materiales de obra y sobrantes en zonas fuera del ámbito donde se realiza la actuación.

Se deberán evitar los **obstáculos en la vía** y que el aumento del tráfico de vehículos pesados pueda causar problemas de tráfico y accesibilidad para los habitantes, permitiendo el paso de vehículos y peatones.

Se deberá de redactar por parte del contratista un **Programa Ambiental** que contendrá la correcta gestión de residuos, tierras sobrantes, las medidas encaminadas a limitar los riesgos de contaminación por vertidos accidentales de hidrocarburos y aceite y todas aquellas actividades de carácter ambiental que conlleva una fase de obras, así como unas correctas pautas de comportamiento. Poniendo en conocimiento de los trabajadores todas ellas.

Se promoverá la **reutilización y/o reciclado** de los materiales utilizados en la fase de obras. En este sentido, la **tierra vegetal** que sea levantada deberá reservarse para su reutilización en la fase de restauración ambiental y la materia vegetal obtenida en el desbroce se usará para la obtención de compost para el abonado de las superficies revegetadas.

En relación con los **materiales de deshecho**, el programa incluirá una zona de sistema de puntos limpios (previamente diseñados) para aquellas zonas de almacenamiento temporal de residuos, deshechos, aguas sucias o similares, que se gestionarán según vea el contratista (semanal quinquenal o mensualmente).

Para los residuos sólidos, el sistema de puntos limpios consistirá en un **conjunto de contenedores**, algunos con capacidad de compactación, distinguibles según el tipo de deshecho y continuo al área del proyecto. El diseño de los contenedores será en base a distintos colores como puede ser:

CLASE DE RESIDUO	COLOR DEL CONTENEDOR
Metal, plástico y brik	Amarillo
Madera	Marrón
Tóxicos	Rojo
Neumáticos	Negro
Papel y cartón	Azul
Vidrio	Verde
Restos orgánicos	Blanco

Independientemente del tipo de residuo, el fondo y los laterales de los contenedores serán impermeables, pudiendo ser sin techo (abiertos) o con él (estancos).

Para evitar un aumento de partículas en suspensión, generado por los movimientos de tierras y que pueda afectar a la vegetación, calidad de aguas y al grado de contaminación atmosférica, los acúmulos de tierras se deberán localizar en áreas resguardadas de los vientos predominantes, con **riegos periódicos** que eviten la dispersión de las partículas. La periodicidad de los riegos deberá establecerse por el Director Ambiental de la Obra, de manera que se tengan en cuenta las previsiones meteorológicas y la frecuencia de lluvias durante la fase de obras.

Los **acopios temporales** de tierra que sean necesarios, se deberán llevar a cabo en zonas afectadas por las obras, en su defecto en áreas desprovistas de vegetación y todos los casos alejados del cauce del río Errekaleor. Los acopios temporales de tierra vegetal se deberán mantener en pilas de altura inferior a 1,5 metros y deberán ser revegetadas en el caso de que la tierra vegetal vaya a permanecer acumulada más de un mes. Se deberán plantar especies que vayan a ser utilizadas en la restauración final de las zonas afectadas.

Los **sobrantes** que se generen deberán ser llevados primeramente a zonas demandantes y en su defecto a rellenos autorizados, de acuerdo con el Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados.

Si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de **restos arqueológicos o patrimoniales**, se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

La gestión de **aceites usados** de la maquinaria se llevará a través de un gestor autorizado y en base a las directrices de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y del Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, de Gestión del Aceite Usado del País Vasco.

Una vez finalizada la fase de obras, se deberá llevar a cabo una **campana general de limpieza** de todas las áreas afectadas.

A-2. Medidas propuestas para minimizar el impacto en la cubierta vegetal.

Serán de aplicación las medidas generales dispuestas anteriormente respecto a la reutilización y/o reciclado de los materiales utilizados en la fase de obras reservándose la utilización de la tierra vegetal y la materia vegetal generada por el desbroce para la obtención de compost y abonado de las superficies revegetadas.

Por otro lado, en las obras de cruce del río Errekaleor, se procederá a jalonar específicamente el ámbito de afección y los ejemplares arbóreos de interés.

A-3. Medidas propuestas para minimizar el impacto en la atmósfera.

Como se ha dicho con anterioridad, para evitar un aumento de partículas en suspensión que pueda afectar a la vegetación, calidad de las aguas y al grado de contaminación atmosférica, los acúmulos de tierras se deberán localizar en áreas resguardadas, con **riegos periódicos** que eviten la dispersión de las partículas.

La maquinaria que va a ser utilizada, así como los camiones de obra deberán tener en regla la documentación y haber pasado satisfactoriamente la Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.).

Otra medida que pretende eliminar el aumento de la concentración de polvo atmosférico es la utilización de **toldos** en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.

A-4 Medidas propuestas para minimizar el impacto en el hábitat acuático.

En los tramos de río que van a ser afectados por las obras, deberán respetarse, en una de las dos márgenes, franjas de vegetación de ribera arbustiva de entre 10 y 25 metros de largo, y sin que existan espacios de ribera sin vegetación de más de 100 metros de largo. En caso contrario, se originará una zona de máximo riesgo para el paso de la fauna, aislando las poblaciones a ambos lados y dejando un hueco vacío en la zona afectada.

Instalación de barreras para los sedimentos y escombros a lo largo de las márgenes del río Errekaleor.

Se prohibirá el depósito de escombros en el cauce y si se produce, deberá procederse a su limpieza de manera inmediata.

Se prohibirá el paso por el cauce de maquinaria o personas.

Una vez finalizadas las obras se procederá a la restauración ambiental de las áreas afectadas del río Errekaleor, para lo que se deberán seguir las directrices establecidas en el Proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor, de junio de 2007.

Para garantizar la función conectora del cauce y de sus riberas, a la hora de llevar a cabo el proyecto es necesario respetar tramos de vegetación de ribera arbustiva y arbórea y plantear las restauraciones de las áreas afectadas con especies arbóreas y arbustivas de origen autóctono. Además, para la estabilización de taludes, en el caso de que sea necesario, se favorecerán técnicas de ingeniería naturalística que utilicen especies vegetales y mejoren la integración natural de las actuaciones.

A pesar de que se trata de un ámbito destinado a uso público, la primera línea de vegetación de ribera deberá ser arbustiva, de manera que se evite el acceso directo a la lámina de agua y se favorezca un espacio fluvial lo más naturalizado posible.

En el proyecto de restauración de las riberas se potenciarán las plantaciones densas de ejemplares jóvenes frente a marcos más espaciados con ejemplares de mayor porte.

En las tareas de revegetación, siempre que resulte factible, se deberán emplear esquejes de ejemplares locales que pueden mejorar el éxito de las revegetaciones, debido a la adaptación a las condiciones particulares del medio.

Se evitarán las revegetaciones monoespecíficas, ya que la incorporación de cierta diversidad de especies puede reducir sustancialmente el tiempo para alcanzar formaciones vegetales maduras.

Se evitará el uso de especies alóctonas susceptibles de generar procesos invasivos (*Cortaderia selloana*, etc.).

A modo de precaución frente a la difusión del mejillón cebra (*Dreissena polymorpha*) se deberán tener en cuenta las siguientes medidas en la maquinaria y elementos auxiliares que se empleen en el entorno del cauce del Errekaleor:

- Inspección visual para detectar ejemplares adheridos, en cuyo caso debe consultarse a la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco el protocolo de actuación, antes de dar inicio al proyecto.
- Debe guardarse una cuarentena de al menos 10 días fuera del agua desde que los equipos se emplearon en otra masa de agua, con la finalidad de eliminar por desecación los adultos o larvas de mejillón adheridas.
- Con el fin de facilitar la desecación, deben eliminarse previamente los restos de vegetación y barro adheridos, así como vaciar las acumulaciones de agua (cebado de bombas, cavidades de maquinaria, etc.). Debe impedirse que los restos y agua vaciada alcancen una nueva masa de agua.

A-5 Medidas propuestas para prevenir impactos en elementos de interés cultural.

Se deberá llevar a cabo un proyecto específico para determinar el procedimiento para garantizar la no afección del Puente "alto" durante el traslado propuesto.

Se deberá garantizar el seguimiento arqueológico de las obras y trabajos a realizar, por parte de un profesional o equipo de profesionales que puedan detectar la presencia de elementos patrimoniales hoy desconocidos y realicen el análisis de los mismos.

A-6 Medidas propuestas para prevenir impactos en la productividad agraria.

La protección de las áreas agrícolas cercanas durante la fase de obras, deberá incluir una delimitación específica y previa al comienzo de las obras, que evite la deposición de escombros y restos de obra, así como la afección por el paso de maquinaria o de los operarios.

A-7 Medidas propuestas para prevenir impactos en el confort social de la población.

Se dispondrá de un sistema de lavado de ruedas para los camiones en la zona de salida de las obras, y riegos periódicos de calzadas y zonas urbanas que acumulen polvo de manera que se evite una mayor dispersión de polvo y suciedad por el núcleo.

Las emisiones de ruido durante esta fase deberán cumplir las directrices de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y las del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por lo que se regulan las emisiones sonoras en el entorno, debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana, de este modo, se garantizará el sosiego de los habitantes.

A-8 Medidas relacionadas con la afección al tráfico.

La zona de obra, deberá contar con la suficiente señalización en las zonas urbanas y enlaces. Con ello se pretende, por razones de Seguridad Vial y antes de comenzar los trabajos en las proximidades de la calzada, que se envíe al Centro de Control de Carreteras, la correspondiente incidencia del tráfico.

De la misma forma, tanto el parque de maquinaria como los acúmulos temporales deberán situarse fuera de la servidumbre los viales cercanos.

B PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

B-1 OBJETIVOS.

El objetivo general del Programa de Vigilancia Ambiental es el de certificar que no aparecen o se generen impactos no reflejados en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU.

Los objetivos del Plan de Vigilancia Ambiental a desarrollar durante la fase de obras serán los siguientes:

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Realizar un seguimiento de los impactos, estableciendo su adecuación a las previsiones del estudio Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Detectar impactos no previstos en el estudio Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Verificar el cumplimiento de las limitaciones o restricciones establecidas.
- Controlar la eficacia de las medidas protectoras correctoras de manera que se pueda aumentar la intensidad de las mismas si fuera necesario.
- Describir el tipo, frecuencia y periodo de la emisión de los informes que deben remitirse al Organismo Ambiental Competente.

El éxito del Programa de Vigilancia Ambiental se basará en su capacidad de adaptación a los imprevistos de la obra, a su capacidad de reajustar el calendario de la obra y a la viabilidad y facilidad de aplicación de las medidas.

B-2 RESPONSABILIDAD Y SEGUIMIENTO.

El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas correctoras es responsabilidad del Órgano Competente quién lo ejecutará con personal propio o mediante asistencia técnica. Para ello, este organismo a través de la Dirección de Obra se responsabilizará de la adopción de las medidas correctoras, de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de la emisión de los informes técnicos periódicos.

B.3 REMISIÓN DE LOS INFORMES DE SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.

La Administración deberá llevar un registro sobre el seguimiento y control ambiental de la obra, que posibilite la elaboración de cualquier informe que pueda ser requerido. Se registrarán las incidencias acontecidas, acciones realizadas y niveles de cumplimiento de las medidas protectoras correctoras y compensatorias de los proyectos derivados de la Modificación Puntual del PGOU y de los proyectos que la desarrollen.

Los informes que se deberán presentar y redactar son lo que se describen a continuación.

- **Informes resumen periódicos:** Su objetivo es determinar la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación. Se deberá proponer nuevas medidas en el caso de que se constate su insuficiencia, detección de nuevos impactos no previstos.

Estos informes deberán ser entregados mensualmente al Órgano competente durante la fase de obras.

- **Informe final de Medidas Correctoras y Compensatorias:** En este informe se presentarán las medidas correctoras y protectoras correctamente ejecutadas recogiendo aspectos como:
 - . Unidades previstas del proyecto junto con las desviaciones y lo realmente ejecutado.
 - . Actuaciones pendientes de ejecutar.
 - . Estado y situación definitiva de las obras de protección y corrección realizadas.
- **Informes especiales:** Se presentara informes especiales ante cualquier situación excepcional que pueda suponer deterioro ambiental o riesgo de deterioro de cualquier factor ambiental.

B-4 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
OCUPACIÓN DEL TERRENO Y ÁREAS CON ACTIVIDADES DE OBRA						
Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.	Seguimiento del proceso.	Longitud correctamente señalizada en relación con la longitud total del perímetro correspondiente a la zona de ocupación, elementos auxiliares y caminos de acceso en su entronque con la traza, expresando en porcentaje.	Al inicio de las obras y verificación mensual.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción.	10% del total de la señalización ausente o en mal estado.	Reparación o reposición de la señalización.
Verificar la localización del parque de maquinaria, elementos auxiliares en las zonas previstas y fuera de las excluidas.	Seguimiento del proceso.	Superficie de zonas excluidas afectadas, expresadas como porcentaje del total.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción, incluyendo una al final y al principio de la recepción.	0% de superficie de las zonas excluidas ocupada.	Desmantelamiento inmediato y recuperación del espacio afectado.
Desbroce y despeje del terreno.	Examen visual del proceso y vigilancia del transporte del material.	Superficie de zonas fuera del ámbito de actuación afectadas.	En la fase de desbroce.	Control al inicio de las obras.	0% de superficie fuera del ámbito afectada.	Recuperación de las zonas afectadas.
Compostaje del material vegetal	Seguimiento del proceso.	Reutilización del material vegetal por medio del compostaje "in situ".	Tras la fase de desbroce.	Fase de desbroce.	Cumplimiento del compostaje para posibles enmiendas.	Sanción en caso de quema del material vegetal.
PROTECCIÓN DEL SUELO						
Retirada de la capa de suelo vegetal y su conservación para su posterior restauración.	Seguimiento del proceso.	Espesor de tierra vegetal retirada en relación con la profundidad de tierra que considere la Dirección de Obra que mantiene características de tierra vegetal.	Fase de retirada de la tierra vegetal.	Diario.	Tierra vegetal 1,5 meses sin ser utilizada.	Revegetación en el caso de que permanezca durante más de 1,5 meses sin ser utilizada.
Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.	Control visual	Presencia de área impermeabilizada	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción.	Falta de la zona impermeabilizada en el área de mantenimiento de la maquinaria.	Instalación de un área impermeabilizada.
PROTECCIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL						
Protección de la vegetación cercana a las obras, incluyendo las riberas del río Errekaleor.	Examen visual de la vegetación cercana a las obras.	Porcentaje de la vegetación afectada en los 10 metros exteriores de la banda de actuación.	Durante la fase de obras.	Mensual.	10% de la superficie máxima admisible con algún tipo de afección negativa por efecto de las obras.	Recuperación del área afectada.
Protección de la capacidad fotosintética de la vegetación cercana a las obras.	Examen visual de las zonas cercanas a las obras.	Comprobación a criterio de la Dirección de Obra de la necesidad de riego del sistema foliar de la vegetación con polvo en sus hojas.	Durante la fase de obras.	Mensual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Riegos.
PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE						
Mantener el aire libre de polvo	Inspección visual. En caso necesario se realizarán mediciones de polvo sedimentable.	Presencia de polvo.	Durante toda la fase de obras.	Diario durante el periodo estival y quinquenal en el resto del año.	En el caso de mediciones: 150µg/m ³ N como media diaria y 300 µg/m ³ N como media anual.	Incremento de la humectación de zonas polvorosas. La Dirección de Obra puede requerir el riego de elementos sensibles afectados.
Limpieza de los lechos de polvo acumulados en zonas colindantes a las obras y en las zonas de acceso.	Examen visual del proceso	Presencia de lechos de polvo.	Durante toda la fase de movimiento de tierras.	Semanal	A criterio de la Dirección de Obra.	Limpieza.

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
Comprobación de la puesta al día de la I.T.V. de todos los vehículos de obra, así como la realización de las medidas complementarias para minimizar los niveles de inmisión.	Control de la documentación de los vehículos.	Situación de los vehículos de obra con respecto a la I.T.V.	Durante la fase de obras.	Mensual	0% del total de vehículos con el estado de la I.T.V. irregular.	Cese de los vehículos que no tengan la puesta a punto de la I.T.V.
Comprobación de la presencia de toldos en camiones que transporten materiales pulverulentos.	Control visual.	Presencia de toldos en camiones que transporten materiales pulverulentos.	Durante la fase de obras.	Semanal.	0% de los camiones que porten sustancias pulverulentas sin toldo.	Sanción dispuesta en el Plan de Gestión Medioambiental.
PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO						
Instalación de sacos de terreros en las riberas del río Errekaleor	Control visual	Grado de colmatación de los sacos de terreros linealmente en las riberas del río Errekaleor	Durante la fase de obras	Mensual	50% de la altura del saco con acumulación de lodos, tierras y/o residuos.	Limpieza de los lechos de polvo.
Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.	Inspecciones visuales de los acopios de materiales que puedan dar lugar a lixiviados.	Localización de los acopios que puedan generar lixiviados se encuentren sobre áreas impermeabilizadas.	Durante la fase de obras.	Trimestral.	Detección de aceite, carburantes, acopios de sustancias peligrosas en zonas no impermeabilizadas.	Restauración de las zonas afectadas, mediante limpieza y retirada de los suelos contaminados a vertedero autorizado.
Asegurar la conectividad faunística del río durante las obras.	Inspecciones visuales de las riberas en las áreas de obra	Longitud de la ribera fluvial afectada.	Durante la fase de obras.	Quincenal.	Longitud de margen sin vegetación superior a 50 metros y en ningún caso en un mismo punto del río ambas márgenes deberán permanecer sin vegetación alguna.	Restauración de las zonas afectadas con vegetación arbustiva autóctona y en función de los criterios del proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor.
Restauración de las áreas fluviales afectadas.	Control visual	Longitud de ribera fluvial afectada.	Una vez terminadas las obras	Puntual	0 metros de ribera degradada por las obras.	Restauración de las zonas afectadas con vegetación arbustiva autóctona y en función de los criterios del proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor.
Restauración correcta de las riberas del río Errekaleor	Inspección del proyecto.	Porcentaje de especies autóctonas de carácter invasivo definidas en el proyecto.	Previo al inicio de las obras.	Puntual.	0% de especies autóctonas de carácter invasivo.	Redefinición del proyecto de restauración.
Evitar la dispersión del mejillón cebra (<i>Dreissena polymorpha</i>).	Definir 10 días de cuarentena para la maquinaria empleados en obras en otra masa de agua.	Presencia de maquinaria utilizada en otras masas de agua en los 10 días anteriores a realizar trabajos cercanos al cauce del río Errekaleor.	Al inicio de las obras.	Puntual	Presencia de 0 equipos utilizados en otras masas de agua en los 10 días anteriores.	Restablecer el período de cuarentena.
	Inspección visual de la maquinaria de obra y elementos auxiliares que se empleen en el entorno del cauce.	Detección de ejemplares de mejillón cebra adheridos.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Semanal.	Detección de 1 ejemplar de mejillón cebra adherido en la maquinaria o en los elementos auxiliares.	Consulta a la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco para determinar el protocolo de actuación.
PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ACÚSTICA						
Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma.	Control de la documentación de los vehículos.	Exigir la ficha de la I.T.V. de toda la maquinaria que vaya participar en las obras.	Al inicio de las obras.	Puntual.	Incumplimiento de la normativa legal actual sobre ruidos.	Reposición de la maquinaria.

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
GESTIÓN DE RESIDUOS Y SOBANTES						
Tratamiento y gestión de residuos peligrosos. Aceites almacenados correctamente, sin mezclas con agua o residuos no oleaginosos. Almacén de aceites accesible para su recogida por un gestor autorizado.	Inspección de zonas de acopio de materiales y maquinaria, y de actividades con posibilidad de generar vertidos.	Presencia de aceites, combustibles, cementos y otros residuos no gestionados correctamente.	Durante la fase de obras.	Mensual.	Normativa vigente: D. 259/1998	Sanción reflejada en el Plan de Gestión Ambiental.
Evitar vertidos incontrolados e ilegales	Control de que el contratista posea autorizaciones para verter excedentes	Presencia de acúmulos de excedentes de obra en zona no autorizadas	Durante la fase de construcción	Mensual	Normativa relativa a rellenos y vertederos	Sanción y propuesta de ubicación de sobrantes
Gestión correcta de los materiales de deshecho.	Control visual.	Presencia de los puntos limpios previamente diseñados para el acopio temporal de desechos.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Mensual	Ausencia de los puntos limpios.	Instalación de puntos limpios en las áreas definidas.
PROTECCIÓN DEL CONFORT AMBIENTAL DEL MEDIO URBANO						
Comprobación y control de la aplicación de multimedidas genéricas.	Serán de aplicación las especificaciones referidas para la protección de la atmósfera y de la calidad acústica.					
Instalación de sistema de lavado de ruedas para los camiones.	Examen visual de las zonas de salida de camiones.	Presencia de sistemas de lavado de ruedas y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.	Durante la fase de obras.	Semanal.	Falta de sistemas en los lugares de salida de camiones o mal funcionamiento ineficaz del sistema de lavado de ruedas. A criterio de la Dirección de Obra.	Reparación o limpieza del sistema.
Comprobación y control de la aplicación de la señalización pertinente en las zonas de salida y entrada de camiones y en los viales cortados.	Examen visual de las señalizaciones.	Presencia de señalización de obra de acuerdo con la normativa vigente al respecto.	Durante la fase de obras.	Mensual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Reposición de la señalización o implantación de nueva en zonas en las que se hayan detectado deficiencias.
Comprobación del mantenimiento de la movilidad peatonal y motorizada en las calles cercanas.	Examen visual de los viales cercanos a las obras.	Presencia de obstáculos en la vía.	Durante la fase de obras.	Diaria.	A criterio de la Dirección de Obra.	Plantear rutas alternativas correctamente señalizadas e indicadas, para vehículos y peatones.
Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.	Control visual.	Presencia de lechos de polvo, residuos, restos de materiales de construcción y/o escombros.	Una vez finalizada la fase de obras.	Puntual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Limpieza.
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL						
Protección de los posibles restos de interés arquitectónico o arqueológico durante la ejecución de los movimientos de tierras.	Examen visual de las zonas de excavación.	Presencia de los posibles restos de interés patrimonial. Emisión de informe a la Diputación Foral de Álava.	Durante el período de excavaciones.	Semanal.	A criterio de la DFA	Detener la obra donde los especialistas lo señalen.

Artº 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

Para el Proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

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

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

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

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

Con la finalidad de reducir el riesgo de contaminación del Humedal de Salburúa como consecuencia de posibles vertidos accidentales al arroyo Errekaleor en especial en el vial de SG (dirección N-S), el Proyecto de Urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc., que resulten necesarias.

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza. Además se procurará que no sean impermeables, de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno.

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

En las áreas ajardinadas que pudieran plantearse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

Artº 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería, así como lo establecido en el Art. 20 b) de estas Ordenanzas

Artº 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

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

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 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.

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

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Previa justificación se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

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

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

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

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

Artº 26 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento, Evacuación de Aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras

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

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

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

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

Las redes de saneamiento de aguas pluviales y residuales serán estancas para evitar riesgos de afección a la calidad de las aguas subterráneas, debiendo el Proyecto de Urbanización determinar las condiciones y características de las redes que garanticen dicha estanqueidad al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

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

En la ejecución de la Red de Recogida Neumática de Basuras se seguirán los criterios generales adoptados en el resto de Sectores de Salburúa y los que puedan indicar los Servicios Técnicos Municipales.

Artº 27.- 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 BT51) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad.

Estos Centros se dispondrán, bien en manzanas residenciales o en parcelas de Equipamiento Genérico (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

La Tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.

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

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

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

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

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

Artº 28.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

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

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

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

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

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

Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar u otras, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

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

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

Artº 29.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre) a las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 de Marzo de 1973) al Reglamento de

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

Artº 30.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás Normativa Vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la ciudad.

Artº 31.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juegos de Niños

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

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

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

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

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

Artº 32.- 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 todo lo indicado en el Art. 20 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. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

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

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc...

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

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

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

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

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

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

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 33.- Ordenanzas de Edificación y Usos

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

En cuanto a compatibilidad 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 RCL-4; RCL-7; RCT-3; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCP-9; RCP-11; RCP-15 y RCP-16, en las que serán los de la Ordenanza OR-3 del Plan Parcial vigente.

En caso de compatibilidad de usos se aplicara 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 edificabilidades entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

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

Será obligatorio el cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad que desarrolla la Ley 20/1997 sobre promoción de la Accesibilidad

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona

Artº 34.- Clasificación

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

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público
Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres
- Zonas del Sistema de Equipamiento Genérico
- Zonas del Sistema de Servicios Urbanos.
- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo
- Zona de Alojamientos Dotacionales

Artº 35.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones Red Viaria rodada y peatonal

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

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

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

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

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

a) Zona Verde Pública

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en los art. 5.03.38 y 5.03.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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

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

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

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

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

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

b) **Área de Juego y Recreo de Niños**

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

- Como **Usos Compatibles**, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)
- **Usos Prohibidos.-** Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
- **Edificaciones Autorizadas.-** Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

c) **Espacios Libres de Uso Público**

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

- **Usos Compatibles.-** Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.
- **Usos Prohibidos.-** Los no mencionados como compatibles.
- **Edificaciones autorizadas.-** Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Artº 37.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Genérico

Aspectos generales de índole hidrogeológico

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

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, "Esquema de lechos filtrantes".

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

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

Aspectos generales concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa

El área de parcela, no ocupada por edificación, deberá 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

Aspectos particulares

Las edificabilidades y Ordenanzas de aplicación de cada Parcela serán las siguientes:

PARCELA N°	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	2.911	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-2	10.328	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-3	3.933	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-4	12.691	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-5	10.519	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-6	2.525	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-7	8.077	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
TOTAL	50.984			

Usos Autorizados y Compatibles

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

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

Los usos prohibidos serán los no indicados como compatibles

Artº 38.- Ordenanzas Relativas a las Zona del Sistema de Servicios Urbanos

Se corresponde con el uso definido en el artículo 5.03.31 de las Normas de Edificación y Usos del P.G.O.U. y más concretamente al uso de Estación de Servicio de Carburantes para Automóviles, (gasolineras), y sus condiciones, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, quedan regulados en el capítulo 5 (Normas Particulares para las Instalaciones de Suministro o Venta de Combustibles y Carburantes de Automoción) del Título V del P.G.O.U. (Art. 5.05.09 y siguientes de la Normativa del Plan General vigente)

La superficie máxima construida es de 200 m²c.

Asimismo, resultan de aplicación los aspectos generales hidrológicos y los concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa, señalados en el artº 37 de las presentes Ordenanzas.

Se deberían adoptar medidas que eviten que aceites, hidrocarburos u otras sustancias puedan afectar al río Errekaleor o drenar al acuífero.

En la alineación Norte de la Parcela y en la mitad Norte del lindero Oeste (según se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”) se deberá tratar una banda de 4 m de anchura con masa arbórea de hoja perenne que mitigue el impacto visual de la instalación desde el parque público.

Artº 39.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

De carácter general:

Aspectos Generales de Índole Hidrogeológico

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

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, “*Esquema de lechos filtrantes*”.

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

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

Aspectos Generales concernientes al Drenaje del Acuífero de Salburúa

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

Se deberá reducir al mínimo la superficie a urbanizar no 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.

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 (antiguos Sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano 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 14.

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

Artº 39.1.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta en bloques lineales. Manzanas RCL-3; RCL-5; RCT-1; RCT-2; RCP-1; RCP-2; RCP-4; RCP-5; RCP-7; RCP-8; RCP-9; RCP-10; RCP-12A; RCP-12B; RCP-13; RCP-14

a) Régimen de Usos

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

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 de la normativa del Plan General vigente, salvo en la Parcela RCP-9 que será la OR-3.

a.1) Plantas de Sótano

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

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en parcelas RCP-4; RCP-7; RCP-8; RCP-13 y RCP-14, según se indica en el Art. 15 (Parcelación) precedente; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Porches privados, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- Terciario- Comercial-Equipamiento Privado hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial no lucrativos, que no computan aprovechamiento y sin dar, en el caso de trasteros, fachada directa a espacio público.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.

a.3) Planta de Entrecubierta

Usos de trasteros, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela (con la limitación indicada en el Art. 39 precedente respecto a la no afección al acuífero)

b.2) Planta Baja

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

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,20 m

En el caso de que por pendiente del viario no se puedan mantener estas limitaciones, se permite incrementar hasta 5,50 m la altura libre y reducirla a 3,20 m en el mínimo

Fondo máximo será de 15 m y paralelo a la alineación a viario o fachada.

De existir cierres delimitadores con espacios públicos exteriores, serán conforme a lo dispuesto en el artº 15 del presente Plan Parcial.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente. Únicamente se permitirán quiebros o escalonamientos cuando sean precisos para cumplir las limitaciones establecidas a las alturas de planta baja.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público.

El fondo máximo edificable será de 15 m procurando sea paralelo a la alineación a viario o fachada principal.

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

Los vuelos, estarán permitidos con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas.

El número máximo de plantas es el que figura en plano *“Condiciones Vinculantes de la Edificación”* y en el Cuadro General de Parcelas, disponiendo del carácter de límite máximo, destinadas todas ellas al uso de vivienda. En el caso de agotar la edificabilidad máxima otorgada en el *“Cuadro General de Parcelas”*, en menos

plantas que las señaladas como máximas, la diferencia hasta el límite máximo indicado podrá destinarse bien a trasteros, instalaciones, terrazas y/o elementos decorativos y ornamentales, en ocupación similar a las plantas inferiores o/y en ático; o bien prescindir de las mismas no ejecutándolas

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,75 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

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

b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

En el presente Plan Parcial tendrán la consideración de planta de entrecubierta y cubierta, las que se ejecuten sobre la última de las plantas consideradas como máximas en el Cuadro General de Parcelas del plano (*Condiciones Vinculantes de la Edificación*).

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°). Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales, sobre la última planta (tanto destinadas a viviendas como a trasteros).

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

c) Edificabilidad Urbanística

La Edificabilidad Urbanística máxima de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*" y en el de "*Calificación Pormenorizada*"

Artº 39.2.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-1; RCL-4; RCL-6; RCL-7; RCT-3; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCP-3; RCP-6; RCP-11; RCP-15 y RCP-16

Son parcelas o manzanas que presentan alguna particularidad respecto a las descritas en el apartado anterior de este mismo artículo.

Así:

La Parcela RCL-1, en línea de fachada tiene dos bloques lineales en altura, separados por un cuerpo en planta baja.

Las Parcelas RCL-4 y RCP-15 tienen un bloque lineal en alineación al viario y dos extensiones en sus extremos, perpendiculares y en planta baja.

Las Parcelas RCL-6; RCP-3; RCP-6 y RCP-16 se sitúan en esquina de dos viarios, apoyándose el bloque en altura a lo largo de las alineaciones hacia la vía pública. En la Parcela RCP-3 la esquina tiene alineación curva; y en la Parcela RCP-16 en la esquina Sur tiene una extensión perpendicular en planta baja.

La Parcela RCL-7 viene a ser una manzana cerrada (a nivel de planta baja), pero abierta en las esquinas en plantas superiores.

La Parcela RCT-3 viene a ser un caso particular de la Parcela RCL-7 en la que el bloque Norte constituye parcela independiente.

Las Parcelas RCT-4 y RCP-11 constituyen manzanas abiertas hacia la gran zona verde, con planta en U de los cuerpos en altura, y cada brazo con diferente altura, para favorecer el soleamiento interior.

La Parcela RCT-5 viene a ser un caso particular de las anteriores, conformando con la Parcela RCP-16 una manzana cerrada en planta baja y con dos esquinas abiertas en plantas superiores.

La Parcela RCT-6 dispone de dos bloques lineales alineados en sus linderos Norte y Sur hacia espacio público y conformando con las parcelas colindantes RCL-4 y RCP-15 una manzana cerrada en planta baja y abierta en esquinas en plantas superiores.

a) Régimen de usos:

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 de la normativa del Plan General vigente, salvo en las Parcela RCL-1; RCL-6; RCP-3 y RCP-6 que se regularán por la Ordenanza OR-4.

a-1) Planta de Sótano:

Se destina a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarios.

En el acceso de parcelaciones tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en las Parcelas indicadas en el Art. 15 que pueden subdividirse. El Proyecto de Reparcelación deberá en su caso establecer las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas resultantes.

a-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.2)

a-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.3)

b) Régimen de la edificación:

b-1) Planta de Sótano:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.1)

b-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.2) Sin embargo, en algunas zonas en proximidad con cuerpos edificados perpendiculares el fondo máximo, se delimita a 12,25 m según se indica en el Plano nº 9 de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

Además, los cuerpos desarrollados en planta baja únicamente, que enlazan volúmenes en altura o que cierran manzana, tendrán un fondo mínimo de 10 m y máximo de 15 m, siempre paralelo a la alineación hacia fachada o espacio público.

b-3) Plantas Superiores:

Reguladas como se indica en el Art. 39.1.b.3) Sin embargo, en algunas zonas en proximidad con cuerpos edificados perpendiculares el fondo máximo (incluidos posibles vuelos), se delimita a 12,25 m según se indica en el Plano nº 9 de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

b-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.4)

c) Edificabilidad Urbanística:

Como se indica en el Art. 39.1.c)

Artº 39.3.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-2; RCT-7; RCP-17 y RCP-18

Son manzanas en las que destacan volúmenes verticales tipo torre. En el caso de las dos últimas, junto a un cuerpo lineal de menor altura.

Cada manzana de este grupo tiene sus particularidades:

La Parcela RCL-2 además del cuerpo en altura o torre, se prolonga con un cuerpo en planta baja que ocupa la total alineación hacia viario público.

La Parcela RCT-7, tiene dos cuerpos verticales, tipo torre, enlazados con un cuerpo en planta baja, para permeabilizar las vistas desde la Parcela RCL-7 hacia el Sur.

Las Parcelas RCP-17 y RCP-18, además del cuerpo vertical, tipo torre, tienen una prolongación en planta baja, que lo enlaza con un bloque lineal de altura menor, apoyándose en todo caso en la alineación hacia viario público.

a) Régimen de usos:

Como en Art. 39.1.a) y compatibilidades de usos según Ordenanza OR-4

a-1) Planta de Sótano:

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

En el caso de parcelaciones se podrá dividir según se indica en el Art. 15 de estas Ordenanzas.

a-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.2)

a-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.3)

b) Régimen de la edificación:

b-1) Planta de Sótano:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.1)

b-2) Planta Baja:

b.2.1.) Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.2) para los bloques lineales de las Parcelas RCP-17 y RCP-18.

b.2.2.) Para los bloques en altura o cuerpos tipo torre, será obligatoria su situación dentro de la parcela, indicada en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y en esquina, de la parcela hacia espacio público (o ligeramente desplazada en la torre Oeste de la Parcela RCT-7)

Las dimensiones de la edificación en planta baja ocuparán necesariamente la totalidad del cuadrado indicado en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”, es decir, de 21,00 x 21,00 m en las Parcelas RCL-2 y torre Oeste de la Parcela RCT-7, y de 22,00 x 22,00 m en las Parcelas RCP-17 y RCP-18 (en esta última con la irregularidad achaflanando la esquina Sur, que se indica). En la torre Este de la Parcela RCT-7, según el polígono indicado en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

Las alturas máxima y mínima serán de 5,20 y 3,50 m respectivamente, procurando que la rasante del forjado de techo sea común para toda la parcela.

El fondo máximo (salvo en los cuerpos base de los volúmenes torre que se han definido antes) será de 15 m y paralelo a la alineación hacia espacio público o viario; y el mínimo en los cuerpos de planta baja que enlazan ambos bloques de 10 m.

Los cierres delimitadores de la parcela serán conforme a lo dispuesto en el Art. 15 del presente Plan Parcial. Pero en la Parcela RCT-7 la edificación ocupará la totalidad de la alineación hacia calle Este y el enlace completo entre las dos torres en la calle Norte.

b-3) Plantas Superiores:

Se regulará como se indica en el Art. 39.1.b.3) en lo no especificado en el párrafo siguiente

El fondo edificable en los bloques tipo torre (sin contar los vuelos) será libre dentro de la envolvente definida por las alineaciones en planta baja; ver Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” (cuadrados; irregular el de RCP-18 y torre Este de RCT-7). En los bloques lineales, el fondo máximo será de 15 m (salvo vuelos) en todo caso paralelo a la alineación principal.

b-4) Planta de Entrecubiertas:

Regulado como se indica en el Art. 39.1-b-4); para los bloques lineales.

En los bloques tipo torre, la entrecubierta deberá estar retranqueada perimetralmente un mínimo de 2,50 m (pudiendo alcanzar la alineación de plantas inferiores únicamente en núcleos de comunicación vertical); y su cubierta será plana o con pendiente máxima del 12%

c) Edificabilidad Urbanística

Regulado como se indica en el Art. 39.1.c)

Art. 40.- Ordenanzas relativas a Zonas de Alojamientos Dotacionales

De carácter general:

- Según establece el Art. 39

Régimen de Usos:

- Predominante el uso de Alojamientos Dotacionales, según lo indicado en los Art. 17 y 81 de la Ley 2/2006, además de por la disposición adicional Novena del mismo Texto Legal.

En Planta de Entrecubierta, de acuerdo con la regulación del Art. 39.1.a-3)

Régimen de la Edificación:

- De acuerdo con la regulación establecida en el Art. 39.3.b para la Parcela RCL-2. La edificación ocupará la totalidad de la alineación hacia vía pública.

Edificabilidad:

- Su edificabilidad máxima sobre rasante será de 4.300 m²c y bajo rasante de 2.824 m²c, pudiendo ocupar en planta de sótano el 100% de la parcela, a salvo de lo que el Estudio Hidrogeológico pendiente de realizar, pueda concluir.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

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