



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 8 DE SALBURUA

CAPITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1. Ambito de Ordenación

El Ámbito de Ordenación del presente proyecto es el Sector 8 "Salburua", definido por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El Sector se corresponde con el denominado Sector 8 de la Revisión del P.G.O.U. en tramitación.

Art. 2. Marco Normativo

El proyecto desarrolla las determinaciones establecidas por la referida Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobada por Decreto Foral el 28 de Julio de 2.000, contenidas expresamente en la Ficha del Ámbito del Sector 8, Salburua.

Art. 3. Documentos que constituyen el proyecto y alcance normativo

3.1. El Plan se compone de los siguientes documentos:

Documento A:	Memoria
Documento B:	Normativa Urbanística
Documento C:	Plan de Etapas
Documento D:	Estudio Económico – Financiero
Documento E:	Planos de Información, Ordenación y Redes de Servicios

3.2. La Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación son los documentos que tienen carácter prioritario en la interpretación de la normativa de regulación de la actividad urbanística.

El Plan de Etapas y el Estudio Económico y Financiero tienen carácter prioritario en sus respectivas materias.

El resto de los documentos tienen carácter referencial, descriptivo y justificativo.

Art. 4. Contenido de la Normativa Urbanística

La Normativa Urbanística se articula en los siguientes Capítulos:

Capitulo I.	Régimen Urbanístico General
Capitulo II.	Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso de las Zonas
Capitulo III.	Ordenanzas de Urbanización

CAPITULO I.

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

Sección 1ª. Régimen de Calificación Pormenorizada

Art. 5. División en Zonas

A los efectos de la regulación del régimen de edificación y uso del suelo, se subdivide el Sector 8, Salburua, en zonas de Calificación Pormenorizada definidas específicamente en el plano de Ordenación O.1. Calificación Pormenorizada.

Dichas zonas son las siguientes:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

* **Zona de Uso Residencial**

- **Vivienda Colectiva Libre**, correspondiente a las Manzanas M1, M8, M12, M13, M14, M15, M17, M18 Y M21.

- **Vivienda Colectiva de Protección Pública (VPO)**, correspondiente a las Manzanas M2, M3, M4, M5, M6, M7, M9, M10, M11, M16, M19, M20, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M36 y M37.

* **Zona de Uso Terciario**

* **Zona de Servicios Urbanos**

* **Sistema de Transportes y Comunicaciones**

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones – Red Viaria Urbana
- Sistema Local de Transportes y Comunicaciones – Red Viaria Urbana
- Sistema Local de Transportes y Comunicaciones – Red Viaria Urbana Peatonal

* **Espacios Libres Públicos**

- Sistema General de Espacios Libres - Parques Urbanos
- Sistema Local de Espacios Libres - Jardines
- Sistema Local de Espacios Libres - Areas de Juego

* **Zonas de Equipamiento Comunitario**

- Sistema General de Equipamiento - Múltiple EM1
- Sistema General de Equipamiento - Múltiple EM2
- Sistema General de Equipamiento - Múltiple EM3-N
- Sistema General de Equipamiento - Múltiple EM3-S

- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE1
- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE3
- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE4
- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE5
- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE6
- Sistema Local de Equipamiento Educativo – EE7

- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED1
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED2
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED3
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED4
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED5
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED6
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED7
- Sistema Local de Equipamiento Deportivo – ED8

* **Zona de Centro de Instalaciones**

Art. 6. Régimen de Uso y Edificación aplicable a las zonas de Uso Pormenorizado

El régimen de uso y edificación de cada una de las zonas de uso pormenorizado se regula en el Capítulo II. Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso de las Zonas.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas Particulares, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

Sección 2ª. Régimen de Desarrollo y Ejecución del Plan

Art. 7. Instrumentos de Desarrollo: Estudios de Detalle

Las edificaciones previstas en el Sector podrán ejecutarse directamente, de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Particular correspondiente, sin necesidad de formular previamente Estudios de Detalle.

No obstante, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines y alcances previstos en la Legislación Urbanística vigente así como en las Ordenanzas Particulares de las Zonas.

Art. 8. Sistema de Actuación y Tipos de Promoción Residencial

El Sistema de Actuación para la ejecución del Plan es el Sistema de Expropiación.

Los aprovechamientos previstos por el Plan se ejecutarán por medio de Actuaciones Edificadoras de Promoción Pública y de Promoción Privada que, en el caso de las Manzanas Residenciales, se distribuyen de la siguiente forma:

Actuaciones de Promoción Privada

Uso de Vivienda Colectiva Libre: Manzanas M1, M8, M12, M13, M14, M15, M17, M18 y M21

Uso de Vivienda de Protección Pública (VPO): Manzanas M29, M31, M32, M33, M34, M35 y M36

Actuaciones de Promoción Pública

Manzanas M2, M3, M4, M5, M6, M7, M9, M10, M11, M16, M19, M20, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M30 y M37; con el **uso de Vivienda Colectiva de Protección Pública (VPO)**.

No obstante, el Ayuntamiento en el curso de la ejecución del Plan podrá modificar el carácter Público o Privado de las Actuaciones adecuando el tipo de Promoción de cada Manzana al que resulte más conveniente.

Art. 9. Instrumentos de Ejecución

9.1. Urbanización

Las obras de urbanización del ámbito serán objeto de un único Proyecto de Urbanización del Sector.

9.2. Edificación

Las obras de ejecución de las edificaciones previstas en el Sector serán el objeto de Proyectos de Edificación, que con carácter general comprenderán la totalidad de las edificaciones de cada Manzana de Uso Residencial y de cada ámbito diferenciado del resto de las zonas edificables, salvo en los casos previstos en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

CAPITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS

Art. 10. Ordenanza de las Zonas Residenciales



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

10.1. Descripción

La zona comprende las 37 Manzanas Residenciales del Sector.

En cada una de ellas se prevé la construcción de un sótano común bajo rasante y una, dos o tres edificaciones sobre rasante, dependiendo de la manzana que se trate, que en función de sus situaciones relativas se denominan en esta normativa: Bloques Norte (BN), Bloques Sur (BS), Torres (T) y Bloques Compactos Inferiores (BC).

10.2. Ambito de las Intervenciones Edificatorias

1. Ejecución por Manzanas

Cada Manzana de Uso Residencial será, con carácter general, objeto de una Actuación Edificatoria, con un Proyecto Arquitectónico para todo el ámbito, que materializará, en una única fase los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.

El Proyecto comprenderá las obras de construcción de las edificaciones de la Manzana, así como las correspondientes a la urbanización de los espacios libres vinculados.

2. Subdivisión de los ámbitos de actuación

Las edificaciones de las Manzanas podrán ejecutarse fraccionadamente, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Ejecución por Bloques Completos: Bloques Norte (BN), Bloques Sur (BS), Bloques Compactos Inferiores (BC) y Torres (T).

En este caso, se deberá aprobar previamente, un Estudio de Detalle o un Anteproyecto de Conjunto de la Manzana que contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

1. Delimitación de los subambitos en los que se subdivide la ejecución de la Manzana.
2. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos, asignados a la manzana, entre los subambitos que se establezcan.
3. Establecimiento del orden de ejecución de las actuaciones edificatorias, garantizando la correcta utilización de los espacios y servicios comunes de la Manzana.
4. Resolución conjunta del Aparcamiento (Plantas de Sótanos) de la Manzana, así como de los accesos que se situarán en las zonas señaladas al efecto en la Ordenanza Particular.
5. Resolución conjunta de la Planta Baja en lo relativo a los Porches Obligatorios, a la situación y características del Cierre de la Manzana y a la urbanización del espacio libre privado.
6. En todo caso se garantizará que el tratamiento de las fachadas de medianería, que puedan originarse por la ejecución fraccionada de las edificaciones de las Manzanas, tenga iguales condiciones de calidad arquitectónica y materiales que el resto de las fachadas.

b) Ejecución por unidades edificatorias de dimensiones inferiores a los Bloques.

Únicamente se autorizará la edificación fraccionada de los Bloques Norte (BN), Sur (BS) y Bloques Compactos (BC), debiendo las Unidades Edificatorias Independientes tener un frente mínimo de fachada a la alineación (y a línea fondo máximo de la edificación) de 14 m.

En los casos de fraccionamiento de los Bloques, cada fracción deberá cumplir lo establecido en el punto 10.4.4 de la presente Normativa.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

Asimismo, se deberá previamente aprobar un Estudio de Detalle o un Anteproyecto de Conjunto de la Manzana que contenga como mínimo las determinaciones previstas en el epígrafe anterior.

10.3. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

- Residencial Vivienda Colectiva Libre:
 - Manzanas: M1, M8, M12, M13, M14, M15, M17, M18 y M21.
- Residencial Vivienda Colectiva de Protección Pública (VPO)
 - De Promoción Privada: Manzanas M29, M31, M32, M33, M34, M35 y M36.
 - De Promoción Pública: Manzanas M2, M3, M4, M5, M6, M7, M9, M10, M11, M16, M19, M20, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M30 y M37.

2. Uso Predominante de las Edificaciones y los Espacios Libres de las Manzanas:

- Edificaciones.
 - * Bajo rasante / Sótanos: Aparcamiento Privado, Trasteros y Usos Complementarios del Residencial, de carácter Comunitario, que no computarán a los efectos de superficie edificable.
 - * Sobre Rasante /
Bloques Norte y Sur: Residencial
Torres: Residencial
Bloques Compactos Inferiores: Comercial y Terciario

- Espacios Libres.

Las zonas no edificadas o edificadas exclusivamente en sótano, situadas al interior de las manzanas se destinarán en planta baja a áreas de estancia, recreo, jardines y juegos de uso privado.

3. Uso de las Plantas Bajas de las Edificaciones:

Son los siguientes:

- Porche de Uso Público y Propiedad Privada, que será obligatorio a lo largo de las Alineaciones en las zonas señaladas en el Plano O.3.
- Portal de acceso a plantas superiores, al que deberá accederse desde espacio libre de uso público.
- Comercial y Terciario, cuyo acceso, desde el espacio libre público, será independiente del de las viviendas.

No obstante, no se autoriza la localización de actividades que precisen acceso de vehículos (vados) en las plantas bajas cuyo acceso rodado se deba realizar desde las Vías Jardín.

- Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario
- Aparcamiento Privado, que se autoriza en los Bloques Compactos (BC) y en las Torres (T), y no computarán a los efectos de superficie edificable cuando resulten necesarios para cumplir la dotación mínima requerida y su cota de solado se sitúe como mínimo 0,30 m. por debajo de la rasante de las aceras o espacios libres públicos o privados inmediatos.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

En todo caso la zona de aparcamiento deberá de retranquearse en planta un mínimo de 7 m. desde las alineaciones y desde las líneas interiores de los porches obligatorios, con excepción de las alineaciones en las que se prevé la zona de acceso a Sótano, señaladas en el Plano O.3.

- Uso de Trastero, que no computará a los efectos de superficie edificable, cuando la cota superior de su forjado de suelo esté situada un mínimo de 0,30 m. por debajo de la rasante del espacio libre público inmediato.

- Porche de uso privado y propiedad privada.

4. Uso de las Plantas Superiores de las Edificaciones:

- Bloques Norte y Sur (BN y BS), excepto los Bloques Sur de las Manzanas M20 y M21: Residencial.

- **Planta Primera:**

- **Residencial**

- **Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario**

- **Uso de Trastero**, que no computará a los efectos de Superficie edificable

- **Resto de Plantas Superiores:**

- **Residencial**

- Bloques Sur Manzanas M20 y M21:

- **Planta Primera:**

- **Terciario**, cuyo acceso, desde el espacio libre público, será independiente del de las viviendas.

- **Residencial**

- **Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario**

- **Uso de Trastero**, que no computará a los efectos de Superficie edificable

- **Resto de Plantas Superiores:**

- **Residencial**

- Bloques Compactos: (BC): Comercial y Terciario.

- **Terciario**, cuyo acceso, desde el espacio libre público, será independiente del de las viviendas.

- **Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario**

- **Uso de Trastero**, que no computará a los efectos de Superficie edificable.

- Torres:

- **Planta Primera:**



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

- **Terciario**, cuyo acceso, desde el espacio libre público, será independiente del de las viviendas.

- **Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario**

- **Uso de Trastero**, que no computará a los efectos de Superficie edificable.

• **Resto de Plantas Superiores:**

- **Residencial**

- **Terciario**, exclusivamente en la torre norte de la manzana **M 26**

5. Uso de las Plantas de Atico:

- Residencial

- Usos complementarios del residencial de carácter comunitario

- Uso de Trastero, que no computará a los efectos de superficie edificable.

5.bis. Uso de las Plantas Bajo Cubierta

- Usos Complementarios del residencial de carácter comunitario.

- Uso de Trastero, que no computará a los efectos de Superficie edificable

6. Régimen de Compatibilidades de los usos:

El régimen será el previsto para la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07) de la Normativa del Plan General.

10.4. Condiciones de Edificación

1. Condiciones básicas:

A) El aprovechamiento máximo de cada manzana definido en número máximo de viviendas y m2. construidos de uso residencial, de uso comercial y de uso terciario, es el indicado en el cuadro, que se expone a continuación: (1) La superficie construida de uso comercial podrá destinarse a uso terciario y viceversa, con la limitación de que la suma de las superficies destinadas a dichos usos en cada manzana no supere la suma de las superficies asignadas en el cuadro.

M	Viviendas Libres Privada		Viv. Prot. Pública Promoción Privada		Viv. Prot. Pública Promoción Pública		Comercial Asociado	Terciario Asociado
	nº Viv.	m2c	nº Viv.	m2c	nº Viv.	m2c	m2c	m2c
1	102	11.730					1.347	
2					98	10.290	787	
3					112	11.760	898	3.145
4					84	8.820	674	
5					87	9.135	674	
6					104	11.235	882	1.269
7					70	7.350	561	
8	70	8.050					924	
9					84	8.820	674	
10					84	8.820	674	
11					87	9.135	674	
12	89	10.235					1.175	
13	69	7.935					911	



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

14	54	6.210					713	
15	54	6.210					713	
16					96	10.080	770	
17	54	6.210					713	
18	54	6.210					713	
19					78	8.190	642	
20					56	5.880	450	1.444
21	108	12.420					1.426	
22					112	11.760	898	
23					78	8.050	450	
24					75	7.875	602	
25					77	8.085	650	
26					40	4.025	450	4.409
27					80	8.400	642	
28					25	2.625	202	1.661
29			80	8.400			1.056	
30					50	5.250	402	
31			80	8.400			1.056	
32			55	5.775			726	
33			33	3.465			436	
34			30	3.150			396	
35			26	2.100			264	
36			45	4.725			594	
37					40	4.200	321	
TOTAL	654	75.210	343	36.015	1.617	169.785	26.140	11.928

B) Aprovechamientos complementarios

Aparcamiento privado. Por cada unidad de vivienda, por cada 100 m². útiles de uso oficinas y por cada 70 m². de uso comercial se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento privado, que podrá localizarse en el mismo garaje.

Trasteros. Por cada unidad de vivienda, se podrá disponer un local destinado a trastero, que podrá localizarse en las situaciones autorizadas en cada caso, en el apartado 3 del artículo 10, cuya superficie máxima será 12 m².

C) Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante de los bloques Norte y Sur (BN y BS), variable entre planta baja, 3 alturas y ático o entrecubierta (PB+3+A) y planta baja, 8 alturas y ático o entrecubierta (PB+8+A), es el indicado para cada manzana en el plano de ordenación de la edificación O.3

El número máximo de plantas sobre rasante de los bloques compactos es de planta baja y una altura (PB+1)

El número máximo de plantas sobre rasante de las torres es de PB, quince alturas y ático o entrecubierta (PB+15+A)

D) Altura máxima de la cornisa

La altura máxima de la cornisa medida desde la rasante del vial de acceso hasta la superficie superior del forjado de la última planta autorizada (sin contar el ático), medida en el centro de la alineación, en función del número de plantas autorizadas, es la siguiente:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

Edificios de PB:	4,30 m.
Edificios de PB + 1:	7,50 m.
Edificios de PB + 3:	13,50 m.
Edificios de PB + 5:	19,50 m.
Edificios de PB + 6:	22,50 m.
Edificios de PB + 7:	25,50 m.
Edificios de PB + 8:	28,50 m.
Edificios de PB + 15:	50,00 m.

2. Condiciones de las plantas de sótano:

El número máximo de plantas de sótano autorizado en cada manzana es el siguiente:

- Manzana M6: tres plantas de sótano
- Manzanas: M1, M3, M12, M13, M14, M15, M17, M18, M21, M23, M26, M29.S, M35, M36 y M37 dos plantas de sótano
- Resto de manzanas: una planta de sótano.

(Última modificación: 24/2/2006 BOTHA, nº 33 de 20/3/2006)

Los accesos a las plantas de sótano se dispondrán obligatoriamente en las alineaciones señaladas en el plano de ordenación de la edificación O.3

La superficie que se autoriza ocupar en planta de sótano es la comprendida entre las alineaciones de las manzanas, en las zonas ocupadas por la edificación, excluidos los porches de uso público, y las líneas de cierre obligatorio de los espacios libres privados; con los fondos máximos que se indican para cada caso en el plano de ordenación de la edificación O.3 No obstante, se permite modificar la situación en la manzana del espacio libre no ocupable que resulte de la aplicación del párrafo anterior, manteniendo en todo caso su superficie.

No se permite la disposición de sótanos bajo los espacios libres de uso público, con excepción de los espacios libres proyectados en las manzanas M3, M6, M23 y M26, en desarrollo de lo previsto en la soluciones ganadoras de los concursos de edificación de dichas manzanas.

3. Condiciones de las Plantas Bajas

* **Ocupación:** La Ocupación de la Planta Baja de la Edificación será libre pudiendo ocupar como máximo la superficie comprendida entre las Alineaciones y las líneas de fondo máximo de la Edificación, con excepción de los porches obligatorios, conforme se señala en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3.

Excepcionalmente, en los bloques norte y/o sur, si ocupado este máximo no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento terciario de la parcela, se podrá rebasar el mismo, localizando el exceso en el tercio central del bloque.

* **Porches:** Los Porches Obligatorios serán continuos, en la totalidad de las edificaciones, siguiendo el plano definido por las alineaciones exteriores, manteniendo idénticas condiciones de fondo libre, altura libre y línea de pilares en fachada y cumplirán las siguientes condiciones:

- Anchura mínima: 2,60 m. (excluidos pilares)
- Altura libre mínima: 3,20 m.
- El suelo del porche tendrá la misma rasante que el espacio libre público contiguo.
- Se dispondrán elementos de alumbrado que aseguren como mínimo un nivel de iluminación y de homogeneidad iguales a los requeridos para las vías públicas urbanas.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

* **Cierres de Manzana:** En las Manzanas M3, M6, M23 y M26 no se determinan condiciones especiales de cierre de las Manzanas, que se realizarán siguiendo las pautas establecidas en las Soluciones Adoptadas en los concursos de edificación de dichas Manzanas.

En el resto de Manzanas se cumplirán las siguientes condiciones:

Será obligatoria la disposición de un cierre de los espacios libres privados de las manzanas, en las zonas no ocupadas por las edificaciones en planta baja, que deberá separar los espacios libres de uso público de los de uso privado.

El cierre se situará al interior de los porches de uso público, siguiendo las líneas de cierre de manzana definidas en el Plano O.3 y tendrá una altura mínima de 1,70 m. y máxima de 2,00 m., debiendo ser transparente (verja) al menos a partir de los 0,70 m.

Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones, serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.

4. Condiciones de las Plantas Superiores

• **Ocupación:** La edificación, en las plantas superiores, ocupará como máximo las zonas comprendidas entre las alineaciones exteriores y las líneas de fondo máximo de la edificación.

Se deberá disponer obligatoriamente edificación en las siguientes zonas:

- **Bloques Compactos y Torres.** En la planta primera, en las zonas de Alineación Obligatoria en Planta 1ª señaladas en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3.

- **Bloques Norte y Bloques Sur.** En todas las plantas superiores en las zonas de Alineación Obligatoria en Plantas Superiores señaladas en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3.

En el caso de que se dispongan patios abiertos a fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Lado de fachada abierta mayor de 2 m.
- La profundidad no debe superar la anchura.
- Las luces y vistas rectas cumplirán lo previsto para los patios de luces.

Asimismo, se autoriza la interrupción de las edificaciones correspondientes a los Bloques Norte y Sur, en las zonas que no correspondan con las de las alineaciones obligatorias, siendo en estos casos, la distancia mínima entre paramentos opuestos en función del número de plantas del cuerpo edificado de mayor altura, la siguiente:

PB + 1 :	3,00 m.
PB + 3 :	3,50 m.
PB + 5 :	4,00 m.
PB + 6 :	5,00 m.
PB + 7 :	6,00 m.
PB + 8 :	7,00 m.

En el caso de que se dispongan ventanas en las zonas internas de las interrupciones, las luces rectas mínimas, en función del número de plantas del cuerpo edificado de mayor altura, serán las siguientes:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

PB + 1 :	3,00 m.
PB + 3 :	4,50 m.
PB + 5 :	5,00 m.
PB + 6 :	6,00 m.
PB + 7 :	7,00 m.
PB + 8 :	8,00 m.

En los casos en los que se fraccione la ejecución de las edificaciones de la manzana (conforme a lo previsto en el artículo 10), las edificaciones que formen medianería deberán mantener en la medianería tanto la alineación como el fondo máximo en una distancia de 3 m. a cada lado de la misma, pudiendo a partir de esta medida efectuar los retranqueos autorizados. En estos casos no se permitirán vuelos en una distancia inferior a 1,50 m. desde la medianería.

- **Vuelos:** Se autoriza la disposición de vuelos sobre las alineaciones y las líneas de fondo máximo de la edificación, con un vuelo máximo de 1 m., a una altura no inferior a 3,20 m m. de la rasante del espacio libre sobre el que se dispongan y sin sobrepasar el perfil de la envolvente máxima de la edificación.

En todo caso, el vuelo máximo abierto permitido (terrazas y balcones) será de 2,00 m. desde el plano de fachada.

5. Condiciones de los cuerpos edificados por encima de la última planta de la Edificación:

Sobre la última planta de la edificación se autoriza la construcción de una Planta de Entrecubierta, destinada a trasteros y usos complementarios del residencial de carácter comunitario, o alternativamente una Planta de Ático, en la que se podrá disponer además el uso residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

* **Planta de Entrecubierta:** se autoriza sobre la última Planta de las edificaciones excepto en los Bloques Compactos (BC), no pudiendo sobrepasar el perfil de la Envolvente Máxima de la Edificación.

* **Planta de Ático:** Se autoriza la construcción de Áticos sobre la última planta de las edificaciones, excepto en los Bloques Compactos (BC), con las siguientes condiciones de retranqueo:

Bloques Norte y Sur (BN y BS)

Alineación Sur:	2,50 m. de retranqueo
Alineación Norte:	5,00 m. de retranqueo
Alineación Este y Oeste:	2,50 m. de retranqueo

Línea de Fondo Máximo Sur:	2,50 m. de retranqueo
Línea de Fondo Máximo Norte:	5,00 m. de retranqueo
Línea de Fondo Máximo Este y Oeste:	2,50 m. de retranqueo

Torres (T)

Alineaciones:	2,50 m. de retranqueo
Línea de Fondo Máximo:	2,50 m. de retranqueo

únicamente podrán sobrepasar las líneas de retranqueo resultantes las cajas de escalera y ascensores, que deberán cumplir, en todo caso, lo establecido para la Envolvente Máxima de la Edificación.

Los áticos no podrán sobrepasar el perfil de la Envolvente Máxima de la Edificación.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

* **Perfil de la Envolvente Máxima de la Edificación**

Como se describe gráficamente en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3. y en los esquemas que se detallan a continuación, se define como envolvente máxima de la edificación la poligonal determinada por las siguientes líneas:

Bloques Norte y Sur (BN-BS)

Perfil Transversal:

- Línea vertical de vuelo máximo (1,00) sobre la alineación norte o la línea de fondo máximo norte.
- Línea con inclinación 22º sobre la horizontal, situada a 1,30 m. sobre la altura máxima de la edificación, en la línea de alineación norte o línea de fondo máximo norte.
- Línea horizontal situada 4,00 m. por encima de la altura máxima de la edificación.
- Línea con inclinación 30º sobre la horizontal, situada a 1,30 m. sobre la altura máxima en la línea de vuelo máximo sobre alineación sur, este y oeste y sobre línea de fondo máximo sur, este y oeste.
- Línea vertical de vuelo máximo (1,00) sobre la alineación sur o la línea de fondo máximo sur.

Perfil de Testero:

- Línea vertical de vuelo máximo (1,00) sobre la alineación.
- Líneas con inclinación 30º sobre la horizontal situadas a 1,30 m. sobre la altura máxima de la edificación en la línea de vuelo máximo sobre alineaciones y líneas de fondo máximo.
- Línea horizontal situada 4,00 m. por encima de la altura máxima de la edificación.

Torres (T)

- Líneas verticales de vuelo máximo (1,00) sobre alineaciones y líneas de fondo máximo.
- Líneas con inclinación 30º sobre la horizontal situadas a 1,30 m. sobre la altura máxima de la edificación en las líneas de vuelo máximo sobre alineaciones y líneas de fondo máximo.
- Línea horizontal situada 4,00 m. por encima de la altura máxima de la edificación.

Bloques Compactos (BC)

- Líneas verticales de vuelo máximo (1,00) sobre alineaciones y líneas de fondo máximo.
- Línea horizontal situada 1,30 m. sobre la altura máxima de la edificación.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

*** Construcciones por encima del perfil de la Envolvente Máxima de la Edificación:**

Por encima de la Envolvente máxima se podrán construir casetones de ascensores, chimeneas, elementos de aprovechamiento de la energía solar y otros elementos constructivos o infraestructurales que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de la edificación, que no sobrepasen una altura de 6 m. sobre la Altura Máxima de la Edificación y cuya ocupación no supere el 5% de la superficie de la cubierta. Únicamente podrán superar esta altura las Antenas y Pararrayos.

6. Condiciones de los elementos, instalaciones y espacios destinados al aprovechamiento de la energía solar

Se autoriza la disposición de elementos e instalaciones destinadas al aprovechamiento de la energía solar, cuyos elementos exteriores se situarán en la cubierta de las edificaciones, sin limitación en su extensión, salvo que sobrepasen la Envolvente máxima de la edificación, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Se autoriza, así mismo, la disposición de espacios y elementos construidos, en las viviendas, como Invernaderos o Muros Trombe, destinados al aprovechamiento de la energía solar, que no computarán a los efectos de superficie construida, si no superan el 5% de la superficie de la vivienda en la que se sitúen, computando en otro caso, el exceso sobre dicho porcentaje.

7. Condiciones de los Espacios Libres interiores de las Manzanas

Tienen esta consideración los espacios situados al interior de las Alineaciones de las Manzanas no edificadas en Planta Baja.

El Tratamiento de la urbanización de dichos espacios es el que se regula en los apartados siguientes.

Con carácter excepcional en las Manzanas M3, M6, M23 y M26 no son de aplicación las condiciones que se establecen en los apartados siguientes, debiendo ajustarse el tratamiento de los espacios libres de dichas manzanas a lo previsto en las soluciones adoptadas en los Concursos de Edificación de dichas Parcelas.

1. Tratamiento

Los espacios libres interiores de las Manzanas se tratarán como áreas de juego y estancia, debiendo estar pavimentados en un porcentaje comprendido entre el 30% y 50% de la superficie total.

En todo caso, se garantizará el acceso por zona pavimentada desde los portales a las diversas áreas del Espacio Libre.

2. Arbolado

Se dispondrá arbolado a razón como mínimo de un árbol por cada 30 m². de superficie de suelo no ocupado en planta de sótano.

El arbolado será de hoja caduca permitiéndose únicamente la plantación de elementos arbustivos de hoja perenne de crecimiento limitado, para evitar los sombreamientos.

3. Cierre de la Manzana

Será obligatoria la disposición de un cierre de los espacios libres privados de las manzanas, en las zonas no ocupadas por las edificaciones en planta baja, que deberá separar los espacios libres de uso público de los de uso privado.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

El cierre se situará al interior de los porches de uso público, siguiendo líneas de cierre de manzana definidas en el Plano O3 y tendrá una altura mínima de 1,70 m. y máxima de 2,00 m., debiendo ser transparente (verja) al menos a partir de los 0,70 m.

Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones, serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.

4. Cubrición y Cierre de los accesos a los Aparcamientos Privados

Se autoriza a la cubrición y cierre de las zonas de acceso (rampa) a las plantas de sótano, no pudiendo superar estos elementos una altura de 3,50 m.

5. Mobiliario Urbano

Se dispondrán elementos de mobiliario urbano: bancos, papeleras, etc., en situación, cantidad y funcionalidad suficiente para garantizar una adecuada utilización de los Espacios Libres.

Se podrán disponer pérgolas y otros elementos constructivos y decorativos, siempre que no tengan posibilidad de utilización interior.

6. Riego

En las Manzanas con Espacios Libres Privados no edificables, se proyectará un sistema de riego que permita un adecuado riego de las zonas ajardinadas y del arbolado, debiéndose utilizar el agua de lluvia para lo que se dispondrán depósitos subterráneos (y otros elementos complementarios de la instalación) con una capacidad mínima de 0,1 m³/m². de suelo no ocupable por la edificación.

7. Iluminación

Se dispondrán elementos de alumbrado que garanticen un nivel de iluminación y de homogeneidad adecuados.

8. Accesibilidad de los Bomberos

En el caso de que se dispongan viviendas con única orientación al espacio interior de las manzanas, se deberá de proyectar una zona pavimentada que permita el acceso de Bomberos desde la Red Viaria Pública hasta la vertical de las ventanas de dichas viviendas, con una anchura mínima de 5 m. y capaz de soportar una sobre carga de 2.000 kg/m².

Art. 11. Ordenanza de la Zona de Uso Terciario

11.1. Situación

La zona está situada al Sur del ámbito entre el vial Periférico Oriental y el Sistema General de Espacios Libres de enlace con el resto de Polígonos de Salburua.

11.2. Ámbito de la Intervención Edificatoria

La zona será objeto de una actuación edificatoria con un Proyecto Arquitectónico que materializara el aprovechamiento urbanístico asignado.

11.3. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

El uso característico es el Terciario, regulado conforme a lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo 3º (Normas Particulares de los Usos) del P.G.O.U.

2. Uso Predominante de las Edificaciones y los Espacios Libres:

- Edificaciones.

* Bajo rasante / Sótano: Terciario y Aparcamiento, no computando éste último a los efectos de superficie construida.

* Sobre Rasante: Terciario.

- Espacios Libres.

Las zonas no edificadas o edificadas exclusivamente en sótano, situadas al interior de la zona se podrán destinar a Accesos, Aparcamientos, Áreas de estancia y jardines.

11.4. Condiciones de Edificación

A) La Superficie máxima edificable en la zona es 10.400 m².c.

B) Aprovechamiento Complementario - Obligatorio

Aparcamiento. Se dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 70 m². útiles de Uso Comercial y/o una plaza cada 100 m². útiles de Uso de Oficinas.

C) Número máximo de Plantas y Altura Máxima

Sobre rasante se autoriza un máximo de 6 plantas (B+5), con una altura máxima de 20 m., sobre la que únicamente se podrán construir petos de una altura máxima de 1 m; cubiertas inclinadas con una altura máxima de gallur de 2 m., y casetones de ascensores, elementos de aprovechamiento de la Energía Solar y otros elementos constructivos o infraestructurales que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de la edificación, que no sobrepasen una altura de 3 m. sobre la altura máxima y su ocupación no supere el 5% de la superficie de cubierta.

Bajo rasante se autoriza un máximo de 2 sótanos.

D) Ocupación

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante es el 70%. En el caso de tramitarse un Estudio de Detalle se podrá llegar al 100%.

La ocupación máxima de la edificación bajo rasante es el 100%.

E) Distancia a linderos

La distancia mínima de la edificación sobre rasante a los límites de la zona será de 10 m.

En el caso de tramitarse un Estudio de Detalle, éste podrá regular libremente ésta condición.

F) Condiciones de las Plantas Edificadas

No se establecen condiciones especiales de composición y formalización de la edificación.

G) Condiciones del Espacio Libre Interior a la zona



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

El tratamiento de la urbanización del espacio interior de la zona será el adecuado para responder correctamente a las condiciones de utilización de los usos autorizados, debiendo disponerse un área ajardinada y arbolada con una extensión que suponga al menos el 7% de la superficie de la zona.

En el caso de tramitarse un Estudio de Detalle, éste podrá regular libremente ésta condición. Se proyectará un sistema de riego que utilizará el agua de lluvia, para lo que se dispondrán depósitos subterráneos con una capacidad mínima de 0,1 m³./m² de parcela no ocupable.

Art. 12. Ordenanza de la Zona de Uso de Servicios Urbanos

12.1. Situación

La zona está situada en el extremo Sur-este del ámbito, entre la calle Portal de Elorriaga y la prolongación de la Calle Valladolid.

12.2. Ámbito de la Intervención Edificatoria

La zona será objeto de una actuación edificatoria con un Proyecto Arquitectónico, que materializara el aprovechamiento urbanístico asignado.

12.3. Condiciones de los Usos

El uso pormenorizado previsto es el correspondiente a Estación de Servicio, de tipo reducido.

12.4. Condiciones de Edificación

La superficie máxima edificable en la zona es de 200 m².c.

Las reguladas en las "Normas Particulares para las Instalaciones de Suministro Venta de Combustibles y Carburantes de Automoción", del Plan General vigente.

Art. 13. Ordenanza de la Zona de Centros de Instalaciones

13.1. Situación

La zona está situada al Sur del Ámbito, junto a la zona de equipamiento Múltiple EM3-S.

13.2. Ordenación de Detalle

Conforme a lo previsto en el Plan Parcial inicialmente aprobado, se ha tramitado un Estudio de Detalle cuya delimitación incluye la Zona de Centro de Infraestructuras CI y la Zona de Equipamiento Múltiple EM3-S colindante con aquella.

13.3. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso pormenorizado característico es el de Central de Sistema de Recogida Neumática de Basuras.

2. Uso de las Edificaciones y los Espacios Libres:

- Edificaciones.

* Bajo rasante / Central de Sistema de Recogida Neumática de Basuras y Aparcamiento, que no computará a los efectos de superficie edificable.

* Sobre Rasante: Central de Sistema de Recogida Neumática de Basuras.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

- Espacios Libres.

Las zonas no edificadas o edificadas en sótano, exclusivamente se destinarán a Acceso Rodado, Aparcamiento y Áreas ajardinadas.

13.4. Condiciones de Edificación

Lo establecido en el estudio Detalle conjunto de las Zonas CI y EM3-S.

Art. 14. Ordenanza de las Zonas de Equipamiento

14.1. Descripción

Se definen nueve zonas destinadas al uso de Equipamiento Comunitario, que componen el Sistema General y Local del ámbito:

Sistema General de Equipamiento

Equipamiento Múltiple EM1
Equipamiento Múltiple EM2
Equipamiento Múltiple EM3-N
Equipamiento Múltiple EM3-S

Sistema Local de Equipamiento

Equipamiento Educativo EE1
Equipamiento Educativo EE3
Equipamiento Educativo EE4
Equipamiento Educativo EE5
Equipamiento Educativo EE6
Equipamiento Educativo EE7

Equipamiento Deportivo ED1
Equipamiento Deportivo ED2
Equipamiento Deportivo ED3
Equipamiento Deportivo ED4
Equipamiento Deportivo ED5
Equipamiento Deportivo ED6
Equipamiento Deportivo ED7
Equipamiento Deportivo ED8
Equipamiento Deportivo ED9

Equipamiento Deportivo ED8

14.2. Ámbito de las Intervenciones Edificatorias

Con carácter general, cada una de las zonas de Equipamiento será objeto de una actuación edificatoria individualizada, con el proyecto arquitectónico correspondiente.

14.3. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso característico de cada zona es el siguiente:

Equipamiento Educativo

Zonas: EE1,, EE3, EE4, EE5, EE6 y EE7.

Equipamiento Deportivo



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

Zonas: ED1, ED2, ED3, ED4, ED5, ED6, ED7, ED8 y ED9.

Equipamiento Múltiple

Zonas: EM1, EM2, EM3-N y EM3-S.

Los Usos de Equipamiento Educativo y Deportivo se corresponden con los definidos en el art. 5.03.29 del PGOU vigente.

El Uso de Equipamiento Múltiple permite el desarrollo de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global del Equipamiento, definidos en el art. 5.03.29 del PGOU, debiendo el Ayuntamiento, en su momento, en función de criterios de oportunidad, determinar para cada zona de este uso el que considere más conveniente.

El Uso de la Zona de Equipamiento Múltiple EM3-S es el de Central de Sistema de Recogida Neumática de Basuras.

2. Usos Compatibles:

Son compatibles los usos de aparcamiento en superficie o subterráneo vinculados al desarrollo del uso de equipamiento de cada zona.

14.4. Condiciones de Edificación

Las condiciones de edificación son las reguladas por el Plan General vigente para el Equipamiento Comunitario.

Con carácter particular, se establece la condición de que en la zona de Equipamiento Múltiple EM3-N la edificación se sitúe al Norte y al Sur de las Líneas de Edificación señaladas en el Plano O.3, de forma que se mantenga en la zona el corredor verde previsto en las manzanas residenciales situadas al oeste.

PLAN	PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (S.G.T.C.)	101.850	101.850
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.)	111.764	111.764
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.E.C.)		
E. Múltiple EM1	4.448	
E. Múltiple EM2	5.192	
E. Múltiple EM3-N	13.776	
E. Múltiple EM3-S	1.971	
	25.387	25.387
TOTAL SISTEMAS GENERALES	239.001	239.001
SISTEMA LOCAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (S.L.T.C.)	84.758	69.723
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (S.L.E.L.)		
Jardines	54.807	39.210
A. de Juego	17.182	15.684
	71.989	54.894
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.L.E.C.)		
E. Educativo EE1	5.192	
E. Educativo EE3	1.461	



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

E. Educativo EE4	11.654	
E. Educativo EE5	5.696	
E. Educativo EE6	13.776	
E. Educativo EE7	4.200	
Total	41.979	41.824
E. Deportivo ED1	2.795	
E. Deportivo ED2	1.206	
E. Deportivo ED3	1.978	
E. Deportivo ED4	1.117	
E. Deportivo ED5	1.880	
E. Deportivo ED6	4.218	
E. Deportivo ED7	4.448	
E. Deportivo ED8	2.019	
E. Deportivo ED9	1.254	
Total	20.915	20.912
	62.894	62.736
ZONA DE CENTROS DE INSTALACIONES (C.)	1.075	
ZONA DE USO TERCIARIO (T.)	5.319	14.885
ZONA DE SERVICIOS URBANOS (U.)	3.541	3.500
ZONA RESIDENCIAL (R.)		
Viv. Colectivas Libres de Promoción Privada	25.353	(1)
Viv. Colectivas Protec. Pública (VPO) y Promoc. Privada	18.784	(1)
Viv. Colectivas Protec. Pública (VPO) y Promoc. Pública	74.902	(1)
	119.039	142.877
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	348.615	348.615

Art. 15. Ordenanza de la Zona del Sistema de Comunicaciones

15.1. Ambito

Comprende las áreas calificadas como Red Viaria Urbana y Red Viaria Urbana Peatonal.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

15.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso asignado se corresponde con el uso de red viaria urbana definido en los arts. 5.03.55 y 58 del P.G.O.U. vigente.

2. Usos Compatibles:

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, Alumbrado Público, etc.)

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

15.3. Condiciones de Edificación

No se autoriza ningún tipo de edificación en esta zona, exclusivamente la localización de elementos de urbanización (arbolado, bancos, marquesinas de espera de autobuses, cabinas de teléfono, señalización, etc.) que resulten convenientes para el correcto desarrollo de los usos previstos.

Art. 16. Ordenanza de la Zona del Sistema de Espacios Libres

16.1. Ámbito

Comprende las áreas calificadas como Espacios Libres, Jardines y Áreas de Juego, incluidas en los Sistemas General y Local de Espacios Libres.

16.2. Condiciones de los Usos

1. Uso Característico:

El uso asignado se corresponde con el uso pormenorizado de Zonas Verdes Públicas definido en el art. 5.03.40 del P.G.O.U. vigente, quedando reguladas sus condiciones particulares en los artículos 5.03.45-46-47 y 48 de dicho Plan.

El Área de Sistema General de Espacios Libres correspondiente a la franja de suelo comprendida entre el Eje Viario Norte-Sur y el Parque de Salburua se califica como Área de Mejora Ambiental.

2. Usos Compatibles:

- Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, Alumbrado Público, etc.).
- En las Áreas denominadas Vías Jardín se consideran usos compatibles el tránsito peatonal, el rodado de tráfico de carga y descarga al servicio de los locales comerciales y el acceso rodado de emergencia y seguridad.
- En el Área de Mejora Ambiental no se autorizarán los usos que resulten contradictorios con la consecución de la mejora ambiental del ámbito.

16.3. Condiciones de Edificación



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

No se autorizan edificaciones salvo pequeñas construcciones propias del uso de zona verde, jardín y áreas de juego como pérgolas, quioscos de música, pequeños bares o restaurantes, fuentes, elementos de juegos infantiles, elementos de mobiliario urbano, etc., que se prevean en el Proyecto de Urbanización del Sector o sean aprobadas por el Ayuntamiento.

CAPITULO III. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Art. 17. Proyecto de Urbanización

17.1. Objeto

El Proyecto de Urbanización del Sector tendrá por objeto la construcción de la red viaria rodada y peatonal, el acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes, jardines, áreas de juego y la ejecución de las infraestructuras y servicios, redes de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Telecomunicaciones, Gas Natural, Recogida Neumática de Basuras y Red del Servicio de Calefacción Centralizada del Sector.

El Proyecto cumplirá lo establecido por la Legislación Urbanística vigente (Ley del Suelo y Reglamentos) y lo dispuesto por el P.G. de O.U. vigente (art. 2.04.01, 2.04.02 y 3.02.12 a 3.02.14), así como las presentes Ordenanzas de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización comprenderá además de los espacios urbanizables interiores del Sector, los exteriores correspondientes al nuevo trazado del Semivial Oriental de la Calle Madrid, y la Rotonda que forma dicha calle en su enlace con la calle Cuenca del Deva, la franja de suelo comprendida entre el límite sur del Sector y el vial correspondiente a la actual Calle Portal de Elorriaga, así como la modificación del extremo norte de la Calle Joaquín Collar en su conexión con la Calle Heraclio Alfaro.

17.2. Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial

El Proyecto de Urbanización desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, pudiendo realizar adaptaciones de dichas determinaciones para ajustarlas a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que la adaptación no suponga modificaciones de las superficies calificadas por el Plan Parcial y no produzca alteraciones en el régimen del suelo o de la edificación.

Con carácter excepcional, el Proyecto de Urbanización, podrá modificar la situación prevista de la Zona de Centro de Instalaciones que podrá localizarse en la zona de Equipamiento EM3, o en la zona del Sistema General de Espacios Libres.

Art. 18. Condiciones de la Red Viaria Rodada y Peatonal

18.1. Condiciones de Trazado

1. Las características de trazado y secciones de la red viaria son las establecidas para los diferentes elementos (calzadas, aceras, aparcamientos) que la componen por el presente Plan Parcial y concretamente se determinan en el Plano O.5. Ordenación de la Red Viaria, Secciones y Sentidos, siendo orientativas y pudiendo ser modificadas en su composición por el Proyecto de Urbanización.

2. La pendiente longitudinal de los viales se situará entre el 0,5% y el 5% y la transversal entre el 1% y el 2%. Los perfiles que figuran en los planos tienen, igualmente, carácter indicativo, pudiendo ser modificados por el Proyecto de Urbanización.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

3. Será obligatoria la disposición de arbolado en aceras y zonas peatonales debiendo estudiarse la situación y separación entre árboles.

4. Se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zonas cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

18.2. Condiciones Constructivas

1. Las aceras y zonas peatonales se constituirán al menos por una explanada mejorada o base granular (todo uno) de 15 cm. de espesor, una solera de hormigón de 10 cm. de espesor y pavimento de baldosa de terrazo o material de pavimento de similares características.

2. Las áreas peatonales se proyectarán teniendo en cuenta el paso eventual, en cada caso, de vehículos de emergencia (ambulancias), seguridad (bomberos), limpieza, etc., y las sobrecargas que suponen.

3. Las calzadas de tráfico rodado se calcularán para un tráfico del Tipo T2.

4. Se cumplirá la Normativa Estatal y de la Comunidad Autónoma sobre eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo que arbitra las medidas mínimas de accesibilidad en el edificio.
- Ley de Promoción y Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 20/97 de 4 de Diciembre.
- Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de 11 de Abril sobre Normativa para la Supresión de barreras urbanísticas.

Art. 19. Condiciones de los Espacios Libres, Zonas Verdes, Jardines y Áreas de Juego

19.1. Condiciones de Diseño

1. El Proyecto de Urbanización definirá los trazados y características dimensionales de las zonas pavimentadas y zonas ajardinadas de los Espacios Libres, definiéndose con carácter indicativo, en el Plano O.6. Ordenación de los Espacios Libres, la red de Paseos Peatonales así como la de Carril Bici-Bidegorri.

2. Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras,...) en situación, cantidad y funcionalidad suficiente para garantizar una correcta utilización de los espacios.

3. Las zonas de juegos (Parques Infantiles) dispondrán de pavimento elástico.

4. El arbolado de las diferentes zonas responderá con carácter indicativo a los tipos que se describen a continuación, debiendo definir el Proyecto de Urbanización el que se dispondrá definitivamente.

▪ Zonas Verdes situadas en el Borde Oriental junto al Parque de Salburua y Zona Norte del Corredor Central

Árboles Tipo I.

Especies pertenecientes a la familia de los Salicacias (Sauces,... 350 especies) complementadas con plantaciones del genero acer (arces).

Arbustos Autóctonos, pudiéndose emplear variedades de jardinería.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

▪ **Bulevar Este – Oeste**

Árboles Tipo II.

Especie única caducifolia, de hoja pequeña, sin frutos carnosos, recomendándose el Abedul, pudiendo incluir variedades compatibles alternándose en el conjunto.

▪ **Áreas de Juego**

Árboles Tipo III.

Árboles de mediano porte (inferior a 10 m.) de especies caducifolias, utilizando una especie única en cada tramo.

▪ **Zona Sur del Corredor Central**

Árboles Tipo IV.

Árboles de gran porte perennifolios de crecimiento medio, evitando las especies que como el ciprés de Lawson que tiene riesgo de sufrir plagas importantes.

▪ **Las medianas** correspondientes a la Calle Cuenca del Deva, al vial ondulado periférico oriental y a la prolongación de la Calle Valladolid, se tratarán mediante cualquiera de los Tipos de Arbolados descritos o sus combinaciones.

5. Los Céspedes de las zonas ajardinadas serán de especies herbáceas rústicas, capaces de soportar siegas, pisoteos, heladas y sequía estival.

6. En las zonas pavimentadas se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zona cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

19.2. Condiciones Constructivas

1. Las zonas pavimentadas cumplirán las condiciones fijadas para las zonas peatonales de la Red Viaria.

2. Se determinará el espesor mínimo de tierra vegetal en función de las especies vegetales que se proyecte plantar, fijando orientativamente un espesor medio de 1 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en alcorques y zonas de arbolado de mediano y gran porte.

3. Se dispondrán elementos de protección que permitan el desarrollo del arbolado en su fase inicial.

4. Se dispondrán instalaciones de alumbrado, saneamiento y riego automático de forma que se posibilite una adecuada utilización y conservación de los diferentes espacios.

19.3. Condiciones de Uso

En las Vías Jardín, denominadas en el Plano O.4, VJP y calificadas como Espacios Libres Jardines, se tolera el tráfico rodado de carga y descarga al servicio de los locales de Planta Baja así como el tráfico rodado de emergencia, pero se prohíbe la concesión de vados de acceso a las plantas bajas, no autorizándose la localización de actividades que precisen el acceso de vehículos (talleres, etc....).

En el Área de Mejora Ambiental no se autorizan los usos que resulten contrarios con la consecución de la mejora ambiental del Ámbito.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

Art. 20. Condiciones de las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

20.1. Condiciones de Trazado

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

20.2. Otras Condiciones

1. La red de Abastecimiento se calculará para un consumo máximo diario de 2,5 veces el consumo medio que se establece en 300 litros/habitante/día.
2. La red de riego se calculará para un consumo diario de 15 m³/hect. y será de tipo automático. Se procurará utilizar el agua de lluvia, autorizándose la disposición de depósitos subterráneos en el suelo libre público.
3. Se recomienda que el Sistema de alimentación eléctrica de los elementos reguladores del riego se realice utilizando paneles fotovoltaicos para evitar consumos suplementarios de energía.
4. Se dispondrán bocas de limpieza que permitan este servicio en todas las áreas y paseos peatonales.
5. Se dispondrán hidrantes para incendios en las vías públicas a una distancia no superior a 250 m.
6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente y la normativa específica de AMVISA.

Art. 21. Condiciones de las Redes de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales

21.1. Condiciones de Trazado

El Sistema será separativo realizando dos redes independientes: de aguas pluviales (Alcantarillado) y de Aguas Residuales (Saneamiento).

Ambas redes serán estancas para evitar filtraciones al acuífero.

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

21.2. Otras Condiciones

1. Las secciones se calcularán para velocidades entre 0,5 y 3 m./seg., pudiendo aumentarse la velocidad en el caso de utilizar tuberías de gran dureza de revestimiento.
2. Se dispondrá, con carácter general, pozos de registro cada 50 m.
3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Art. 22. Condiciones de la Red de Abastecimiento de Energía Eléctrica

22.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

22.2. Otras Condiciones

- 1.** Las canalizaciones eléctricas serán únicas incluyendo en una única canalización la red de Alta y Baja Tensión.
- 2.** El Proyecto de Urbanización definirá la situación definitiva de los Centros de Transformación, que se localizaran en las plantas bajas de las edificaciones en la situación que orientativamente se señala en el plano correspondiente, procurando, no obstante, que sobre dichos centros no se dispongan usos residenciales y en todo caso se adoptaran las medidas necesarias para evitar la propagación de ruidos y vibraciones.

Los Centros de Transformación no computarán a los efectos de superficie construida.

- 3.** Será de aplicación la normativa sectorial vigente (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, las instrucciones complementarias), así como la normativa de la Compañía Suministradora del Servicio (Iberdrola).

Art. 23. Condiciones de la Red de Alumbrado Público

23.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

23.2. Otras Condiciones

- 1.** Se calculará la red para la consecución de una iluminación media similar al resto de la Urbanización de Vitoria-Gasteiz.
- 2.** Se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.
- 3.** Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios y normativas de la Empresa Suministradora de la Energía Eléctrica y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Art. 24. Condiciones de la Red de Distribución de Gas Natural

24.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

24.2. Otras Condiciones

Será de aplicación la normativa sectorial vigente (norma Básica de Instalaciones de Gas en edificios habitados de 29 de marzo de 1.973, Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre, el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, así como las normas propias de la Compañía Suministradora del Servicio (Gasnalsa).

Art. 25. Condiciones de la Red de Telecomunicaciones

25.1. Condiciones de Trazado



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 22/12/2000

Última modificación: 25/9/2009

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

BOTHA, nº 125 de 2/11/2009

La red será subterránea con un máximo de dos canalizaciones por cada calle y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

25.2. Otras Condiciones

Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las normas propias de las Compañías Suministradoras de los Servicios.

Art. 26. Condiciones de la Red de Recogida Separativa Neumática de Basuras

26.1. Condiciones de Trazado

La red será subterránea y separativa y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del Proyecto de Urbanización su definición exacta.

El Centro de la Instalación se dispondrá en la zona calificada al efecto, pudiendo modificarse su situación conforme a lo previsto en el art. 17.2 de esta normativa.

26.2. Otras Condiciones

Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las normas propias de las Compañías Suministradoras de los Servicios.