



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 11 DE SALBURUA "IBAIALDE"

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.- Ambito de Aplicación
- Art. 2.- Contenido
- Art. 3.- Obligatoriedad
- Art. 4.- Ejecución
- Art. 5.- Vigencia
- Art. 6.- Documentación
- Art. 7.- Alcance Normativo de la Documentación
- Art. 8.- Instrumentos de Ejecución
- Art. 9.- Instrumentos de Gestión

CAPITULO 2 – REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada

CAPITULO 3 – CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

3.1. Generalidades

- Art. 11.- Definición
- Art. 12.- Ambito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 11 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad
- Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad
- Art. 14.- Documentación

3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

- Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización

3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

- Art. 16.- Común a todas las obras de Urbanización
- Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal
- Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público
- Art. 19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios
- Art. 20.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas residuales
- Art. 21.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica
- Art. 22.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público
- Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural
- Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones
- Art. 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Areas de Juego de Niños
- Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería

CAPITULO 4 – REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

- Art. 27.- Definición

CAPITULO 5 – CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial
Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

CAPITULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS

- Art. 30.- De carácter general

CAPITULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

- Art. 31.- Clasificación
Art. 32.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público
Art. 33.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
Art. 34.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial Colectivo
Art. 34.1.- Manzanas M1, M2, M3, M4 y M5
Art. 34.2.- Manzanas M6, M8, M9, M10 y M11
Art. 34.3.- Manzanas M12, M13, M14 y M15
Art. 34.4.- Manzanas M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22 y M23
Art. 34.5.- Manzana M7

CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1.- Ámbito de Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Sector 11 de Salburua indicado en los planos del Proyecto. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas reflejadas en el plano P.01.

La superficie total del ámbito es de 266.637 m2s.

Artº 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 11 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Expansión Este (Salburua) 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 los siguientes capítulos:

- 1.- Disposiciones Generales
- 2.- Régimen Urbanístico del Suelo
- 3.- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- 4.- Regulación de los Estudios de Detalle
- 5.- Condiciones para las Parcelaciones
- 6.- Ordenanzas de edificación y usos
- 7.- Ordenanzas Particulares para cada Zona

Artº 3.- Obligatoriedad

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

Artº 4.- Ejecución

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

Artº 5.- Vigencia

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

Artº 6.- Documentación

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

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

Artº 7.- Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" y "Planos de Proyecto" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse todo lo especificado en ellos.

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

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

Artº 8.- Instrumentos de Ejecución

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

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

Artº 9.- Instrumentos de Gestión

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

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

CAPÍTULO 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 10.- Calificación Global y Pormenorizada

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 11, existen cuatro calificaciones globales:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta al vial Oeste-Este, prolongación de la calle Florida, de 40 m. de anchura (TC.SG-1) y a parte de la plaza elíptica situada en el extremo Norte-Este (TC.SG-2).
- Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie, Parque Urbano, que se extiende de Norte a Sur, hasta englobar al arroyo Errekaleor (PU.SG-1, PU.SG-2, PU.SG 3, PU.SG-4 y PU.SG-5).
- Sistema General de Equipamiento Comunitario (EM.SG) que afecta a un área situada al Sureste del ámbito, entre el viario TC.SG-1 y el Ferrocarril.
- Suelo Urbanizable Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

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

- . Zona Residencial Colectiva Libre (RC.L)
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública (RC.VPP).
- . Zona Residencial Unifamiliar Libre (RU.L)
- . Zona de Equipamiento Educativo (EE.1 y EE.2)
- . Zona de Equipamiento Deportivo ((ED.1 y ED.2)
- . Zona de Equipamiento Múltiple (Social-Asistencial) (EM.1 y EM.2)
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público (ZV)
- . Espacios Libres - Áreas de Juego y Recreo Niños (AJ)
- . Red viaria rodada (VL)

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

CAPÍTULO 3 - CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1. Generalidades

Art. 11.- 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, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con sectores próximos.

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

Art. 12.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 11 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 11 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

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

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

Art. 13.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad

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.

Serán asimismo vinculantes las conclusiones del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Errekaleor, que cruza el ámbito del Sector nº 11.

Art. 14.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01, 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente. Además incluirá el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con la Normativa vigente.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Errekaleor, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

3.2. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Art. 15.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

a) Red Viaria rodada:

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

- Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

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

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.

- 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 su-



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

perficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

- Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

- 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.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

- El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

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

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

- Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

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

- Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.

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

- Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".
El diseño que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

- Las Zonas Verdes ZV-2, ZV-4, ZV-6 y ZV-8 que forman la calle peatonal, tendrán un tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.

- La Zona Verde correspondiente al gran Parque Urbano situado al Este del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

En las áreas PUSG-5 y ZV-7, cruzadas por el arroyo Errekaleor, se adoptarán las medidas correctoras indicadas en las directrices de ordenación de la Ficha de Ámbito del P.G.O.U., dirigidas a su restauración ambiental, así como las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Art. 16.- Común a todas las obras de Urbanización

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

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

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

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

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

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 14 de estas Ordenanzas.

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

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

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

Art. 17.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal

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

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

- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- 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 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.
- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm. y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldoza o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.
- El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Art. 18.- 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.

Art.19.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por AMVISA.
- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

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

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

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

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

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

Art. 20.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales

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

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

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

- El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde.

- Se cuidará especialmente la estanqueidad de todas las redes en evitación de vertidos al acuífero.

Art. 21.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

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

- 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 discurran paralelos y próximos.

Art. 22.- 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.

- 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).



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

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 soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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

- 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.

Art. 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente.

Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (NATURGAS).

Art. 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones

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

Art. 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego 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 manera adecuada.

Art. 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- 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.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.
- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc....
- 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, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.
- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del río Errkaleor:

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

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

CAPÍTULO 4 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 27.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 11 de Salburua, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los art. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 y por los art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

Para el desarrollo de los Proyectos de Edificación de cada una de las manzanas definidas en el presente Plan Parcial, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o bien de un Proyecto Básico conjunto de la misma. Dicho instrumento deberá concretar no solo el desarrollo de la edificación en las plantas superiores sino también la solución conjunta de la planta de sótano con sus accesos y la urbanización interior de la manzana, todo ello al nivel propio de un Estudio de Detalle.

Sin la aprobación del Estudio de Detalle o del Proyecto Básico conjunto de cada manzana, no podrán aprobarse Proyectos Básicos de una parte de la misma. En las Manzanas M8, M9, M10 y M11 dichos Estudios de Detalle o Proyectos Básicos podrán dividirse en dos, uno para cada uno de los bloques Este y Oeste, siempre y cuando se redacte un proyecto único de Urbanización Interior y Guardería de Vehículos en sótano.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas como en cuanto a alturas máximas, superficies construidas en distintos usos, número máximo de viviendas y criterios indicados en las Ordenanzas Particulares de cada manzana.

Los Estudios de Detalle deberán justificar el cumplimiento del documento Básico DB-SI del C.T.E. (Seguridad en caso de incendios), en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

En el ámbito del Sector nº 11, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial, de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones señaladas:

- el nº de plantas (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial
- alturas de edificación (3,10 m por cada planta de variación) respecto a la solución tipo del Plan Parcial
- el fondo edificable (libre)
- la ocupación de parcela por la edificación bajo rasante (puede llegar al 100 por cien, salvo en las parcelas de tipología unifamiliar, que no sobrepasará el 75 por ciento).
- ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante.
- deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.

En el área de uso residencial unifamiliar, se podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle que agrupen las viviendas y parcelas, pudiéndose aplicar la Ordenanza OR-8 ó la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.

En estos casos serán las Ordenanzas OR-8 u OR-7 del Plan General respectivamente las que regulen la edificación.

CAPÍTULO 5 – CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Art. 28.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

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

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

Como el artículo 27 establece, las condiciones de la ordenación tipo propuesta por el Plan Parcial, pueden modificarse a través de Estudios de Detalle, con el fin de garantizar una mejor adaptación a la demanda social de cada momento.

Art. 29.- Condiciones de parcelación en parcelas de uso residencial; terciario y productivo

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

a) Parcelas de uso residencial colectivo

- La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,70 m. a viario público.

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

- Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

b) Parcelas de uso residencial unifamiliar

La parcela mínima se fija en 180 m², con un frente de 7,20 m. a espacio público.

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

c) Parcela de uso terciario

No se admiten parcelaciones.

d) Parcela de uso productivo:

No se admiten parcelaciones.

CAPÍTULO 6 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 30.- De carácter general

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

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 del P.G.A. para las Parcelas M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8, M9, M10 y M11, los criterios indicados en la Ordenanza OR-5 para las parcelas M12, M13, M14 y M15 y los criterios indicados en la Ordenanza OR-8 para las parcelas M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22 y M23.

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

Con respecto a la pérdida del área de infiltración de agua al acuífero, motivada por la construcción de edificios, la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, propone la disposición de lechos filtrantes bajo pavimento a los que se conecten las bajantes pluviales. Dichos lechos filtrantes tendrán un sobrante en su parte superior conectado a la red de pluviales, siempre que la cota lo permita.

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 dé frente la parcela y a una distancia no inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Las manzanas o parcelas residenciales unifamiliares, se regirán en compatibilidades de usos en lo no indicado en las ordenanzas del Plan Parcial, por lo establecido en la Ordenanza OR-8 Grado 1º del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia de la Ordenanza OR-7 (con limitación de la altura a B+2+A), en cuyo caso será ésta la de referencia.

El "Cuadro General de Parcelas", incluido en la Memoria, recoge la propuesta "tipo", en cuanto a condiciones de la edificación.

Como el Art. 27 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta "tipo", flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas, los fondos de la edificación, etc..

CAPÍTULO 7 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 31.- Clasificación

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

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

Art. 32.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

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

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

. Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurran en subterráneo por esta zona.

- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- 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.

b) Zona Verde Pública:

. Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

. Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

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

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

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

. Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5 por ciento de la superficie calificada como Zona Verde. Si fueran subterráneos, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.03.38 del Plan General.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como PU.SG. (Parque Urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

c) 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.

d) Espacios Libres de Uso Público:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- . Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.
- . Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados 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.

Art. 33.- Ordenanzas relativas a espacios de equipamiento de dominio público y uso colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de equipamiento deportivo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación, con la excepción que en ED-4 la edificación puede adosarse a las alineaciones, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10 por ciento de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30 por ciento cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc.) cuya superficie no supere el 10 por ciento de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.
- Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m². c.
- Usos prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

b) Zona de equipamiento educativo:

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación, excepto suprimir el retranqueo de la edificación a linderos en la parcela EE-2
 - Usos compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10 por ciento de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30 por ciento cuando sean subterráneos.
- Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.
- Usos prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de equipamiento múltiple (asistencial-cultural):

- Se corresponde con el uso pormenorizado asistencial y cultural asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 del citado documento, excepto supresión del retranqueo obligatorio de la edificación a linderos, que queda liberada, y en permitir mayores edificabilidad y alturas de edificación.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

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

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

- Condiciones de edificación:

Parcela	Ocupación máxima de parcela	Retranqueos mínimos edificación	Alturas máximas edificación	Aprovechamiento máximo
EM-1	100%	Libre	B+5 (22,00 m	4,13 m ² c/m ² .s.

d) Zona de equipamiento múltiple de sistema general (EM. SG)

- Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Como uso compatible se autoriza el uso de "servicios urbanos" y en concreto la instalación de la central de tratamiento de residuos sólidos urbanos para la zona.

Art. 34.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial Colectivo

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva.

Art.34.1.- Manzanas M1, M2, M3, M4 y M5

- Generalidades:

. Son manzanas situadas entre el vial Norte-Sur integrado en el Sector 9 y que delimita el Sector 11 por el lado Oeste y la calle peatonal Norte-Sur proyectada como continuación del paseo previsto en el Sector 8.

. Su tipología edificatoria corresponde a grandes manzanas cerradas casi en su totalidad, formadas por tres cuerpos edificatorios de diferente altura y adosados entre sí. Como elemento singular y protagonista de la manzana se plantea una torre de B+20 alturas situada en el extremo Sur de cada manzana con fachada al vial rodado Norte-Sur.

. El resto de dicha fachada al vial lo ocupa un bloque de B+6 alturas adosado o separado de la torre por su lado Sur y que conecta por su lado Norte con un tercer bloque de B+8, que forma la fachada Norte de la manzana y la fachada Este al paseo peatonal.

. No obstante y como singularidad específica de estas 5 manzanas, se podrán autorizar propuestas arquitectónicas que modifiquen las alturas máximas señaladas. Dicha autorización se concederá previa aprobación de un Estudio de Detalle que comprenda toda la Manzana.

. Se trata de manzanas compactas, de edificación concentrada y régimen de Protección Pública en su totalidad.

. Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único para cada manzana, contemplando la urbanización y la(s) planta(s) de sótano de la misma.

- Usos

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General)

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

- Planta de Sótano:

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

. En todos los casos, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

. En la solución "tipo" podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

Dicha superficie supone dejar libre (sin ocupación en planta sótano 1º) un 25 por ciento de la superficie sin edificar en altura, con objeto de permitir la plantación de arbolado. Previa justificación y en casos extraordinarios, se podrá reducir esa superficie a 75,00 m² o disponer una superficie equivalente de sustrato apto para plantación de árboles en la urbanización (sobre el forjado de techo de sótano -1). Se plantará como mínimo un árbol cada 40,00 m² de zona libre de sótano.

A través de Estudios de Detalle, según especifica el artículo 27, puede aumentarse la ocupación de parcela hasta llegar al 100 por cien.

No se podrán ocupar en planta sótano los espacios privados definidos como porches de uso público, ni siquiera con canalizaciones de servicios.

Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano, respetando igualmente el porche público pero pudiendo ocupar la zona de plantación de arbolado, libre en sótano -1.

. La solución constructiva del cierre o muro de la planta de sótano deberá garantizar la impermeabilidad del mismo, prohibiéndose la disposición de drenajes exteriores, con objeto de no afectar al acuífero.

- Planta Baja (para toda la manzana, incluso torres):

. En la solución "tipo", la edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en el plano P.05-2, pero dejando transparencias en las fachadas norte y sur hacia el espacio interior con una anchura mínima de 11,00 m. en cada fachada.

Su localización será libre, procurando el máximo enfrentamiento entre ambos huecos.

. Su altura libre mínima será de 4,00 m. y la máxima de 5,80 m.

. El fondo máximo o alineación trasera de esta planta se regula en el citado plano P.05-2, para la solución "tipo".

. Se destinará a los usos siguientes:

. Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

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

. Trasteros, con acceso desde distribuidor común interior y sin incidencia en fachada.

. Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana). 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 dé frente la parcela y a una distancia no inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

. Porche público de carácter obligatorio, señalado en el plano P.06.

. Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

. Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

. Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Situada en la parte komuinterior de la parcela, destinada a área de juego de niños o zona verde pública. Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m. Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento. Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco. Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante del aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc... Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

- Plantas Superiores:

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

. En la solución "tipo", la edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda la longitud, señalada en el plano P.05-1.

. El fondo máximo edificable se regula en dicho plano P.05-1.

. En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas.

. Respecto a las alineaciones (exterior obligada e interior) en los bloques de B+6 y B+8, se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. (hacia el exterior) y 1,25 m. (hacia fachada interior), sin otra limitación que la edificabilidad máxima.

. En los bloques de B+8 queda prohibida la apertura de huecos en la fachada Oeste que se enfrenta a la torre, situada a 10,80 m. de la misma, como mínimo.

. En caso de abrir huecos en dicha fachada Oeste, esta deberá retranquearse de la torre al menos en 12,00 m.

. Estas condiciones podrán modificarse a través de Estudios de Detalle.

. Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- Cuerpos de B+20 (Torres)

. En la solución "tipo", los cuerpos de B+20 o torres tienen delimitadas sus alineaciones dentro de un rectángulo de 31,00x21,85 metros, adosado o separado en su fachada Norte del bloque de B+6 y libre por el resto de los lados. Los vuelos serán libres, como característica diferenciadora que ayude a la consecución de una imagen propia de edificio singular.

. La cubierta será plana, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, ocultas por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura máxima. Sobre la cubierta sólo se autorizan chimeneas y casetones imprescindibles para instalaciones, escaleras de acceso a cubierta, etc. Como excepción se admite el planteamiento de cubierta inclinada, habilitando el espacio bajo la misma para trasteros e instalaciones.

- Planta de Entrecubierta:

. Se podrá destinar a trasteros, y a alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios, en el bloque de B+8, teniendo una pendiente máxima de 35º (70 por ciento) común en cada bloque o manzana.

. En el bloque de B+6, la cubierta será plana, como en la torre, no existiendo entrecubierta.

- Aprovechamiento:

Para la solución "tipo", el aprovechamiento máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente documento.

A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 27 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo, alturas, alineaciones, etc.

Art.34.2.- Manzanas M6, M8, M9, M10 y M11

- Generalidades:

. Son manzanas situadas entre la calle peatonal Norte-Sur, prolongación del paseo previsto en el Sector 8, y el vial local de tráfico rodado VL-5/VL-6.

. Su tipología edificatoria corresponde a grandes manzanas cerradas en sus frentes Este y Oeste, y abiertas en las orientaciones Norte y Sur. Están formadas por una planta baja común y dos bloques longitudinales desarrollados en altura con B+5+A.

Las manzanas M6, M8 y M9 son de promoción libre y las M9 y M10 de Protección Pública.

. Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico o Estudio de Detalle único para cada manzana, contemplando la urbanización y la(s) planta(s) de sótano de la misma.

. En cuanto a la aparición de medianerías por causa de escalonamiento de plazos de edificación, se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con las fachadas principales. No obstante la redacción obligatoria de un Proyecto Básico o Estudio de Detalle único por manzana garantiza un buen resultado final del edificio, sin posibilidad de medianerías vistas.

- Usos

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



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General)

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

- Planta de Sótano:

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

. En todos los casos, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

. En la solución "tipo", podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

Dicha superficie supone dejar libre (sin ocupación en planta sótano) un 25 por ciento de la superficie sin edificar en altura, con objeto de permitir la plantación de arbolado. Previa justificación y en casos extraordinarios, se podrá reducir esa superficie a 130,00 m². Se plantará como mínimo un árbol cada 40,00 m² de zona libre de sótano. A través de Estudios de Detalle, según especifica el artículo 27, puede modificarse la ocupación de parcela, llegando hasta el 100 por cien.

. No se podrán ocupar en planta sótano los espacios privados definidos como porches de uso público, ni siquiera con canalizaciones de servicios.

. Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano, respetando igualmente el porche de uso público y la zona de plantación de arbolado.

. La solución constructiva del cierre o muro de la planta de sótano deberá garantizar la impermeabilidad del mismo, prohibiéndose la disposición de drenajes exteriores, con objeto de no afectar al acuífero.

- Planta Baja:

. En la solución "tipo", la edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en el plano P.05-2, pero dejando transparencias en las fachadas norte y sur, hacia el espacio interior, con una anchura mínima de 9,00 m. en cada fachada.

Su localización será libre, procurando el máximo enfrentamiento entre ambos huecos. A través de Estudios de Detalle, según especifica el artículo 27, podrán modificarse estas condiciones.

. Su altura libre mínima será de 4,00 m. y la máxima de 5,00 m.

. El fondo máximo o alineación trasera de esta planta se regula en el citado plano P.05-2.

. Se destinará a los usos siguientes:

. Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

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

. Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

. Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana). Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que dé frente la parcela y a una distancia no inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- . Porche público de carácter obligatorio, señalado en el plano P.06.
- . Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- . Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.
- . Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta, situada en la parte interior de la parcela, destinada a área de juego de niños o zona verde privada. Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento. Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco. Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante del aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc... Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

- Plantas Superiores:

- . La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada manzana.
- . La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de manzana hacia el viario público en toda la longitud, señalada en el plano P.05-1.
- . El fondo máximo edificable se regula en dicho plano P.05-1.
- . En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas.
- . Respecto a las alineaciones señaladas en el plano P.05-1 se podrán sacar vuelos con un máximo de 1,50 m. hacia el exterior y 1,25 m. hacia el interior, sin otra limitación que la edificabilidad máxima.
- . Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m.

- Planta de Entrecubierta:

- . Se podrá destinar a viviendas, trasteros, y a alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios, teniendo una pendiente máxima de 35º (70 por ciento) común en cada bloque.

- Aprovechamiento:



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

Para la solución "tipo", el aprovechamiento máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente documento.

A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 27 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo, alturas, alineaciones, etc.

Art. 34.3.- Manzanas M12, M13, M14 y M15

- Generalidades:

. Son manzanas situadas entre el vial rodado VL-5/VL-6 y el Parque Urbano donde se ubican las viviendas unifamiliares.

. Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales, con gran parcela ajardinada privada, apoyados en una alineación fija, y con una mayor libertad de tratamiento, respecto al resto de manzanas del Sector.

. Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único para cada manzana, contemplando la urbanización y la(s) planta(s) de sótano de la misma.

. En cuanto a la aparición de medianerías por causa de escalonamiento de plazos de edificación, se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con las fachadas principales. No obstante la redacción obligatoria de un Proyecto Básico único por manzana garantiza un buen resultado final del edificio, sin posibilidad de medianerías vistas.

- Usos

. El uso predominante es el residencial, incluso en planta baja, en contacto con la zona verde privada de la parcela.

. La compatibilidad de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-5 (Art. 6.05.07 de la Normativa del Plan General).

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

- Planta de Sótano:

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

. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único.

. En la solución "tipo", se podrá ocupar la superficie que se indica para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales", pudiendo en su caso realizar dos plantas de sótano. Dicha superficie garantiza dejar libre (sin ocupación de sótano) más de un 25 por ciento de la superficie sin edificar en altura, con objeto de permitir la plantación de arbolado. Se concentrará en el lado Este de cada manzana y se dispondrá como mínimo 1 árbol cada 40 m² de zona verde, formando una barrera de protección de vistas hacia las viviendas unifamiliares.

Esta ocupación se corresponderá con la proyección vertical de las plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

. A través de Estudios de Detalle, según se especifica en el artículo 27, puede aumentarse la ocupación de parcela, llegando hasta el 100 por ciento.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. La solución constructiva del cierre o muro de la planta de sótano deberá garantizar la impermeabilidad del mismo, prohibiéndose la disposición de drenajes exteriores, con objeto de no afectar al acuífero.

- Planta Baja:

. Su altura libre mínima será de 2,60 m. y la máxima de 2,75 m.

. Se destinará a los usos siguientes:

. Residencial colectivo libre.

. Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana.

. Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

. Accesos al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

. Porche libre privado, de forma optativa, orientado hacia la zona libre interior de parcela, no edificada en esta planta.

. Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

. Zona libre que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta. Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m. Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento. Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, (cuando corresponda a zona edificada en sótano), y coincidente de rasante, cuando no esté edificado en sótano. Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la alineación no delimitada por la edificación) separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco. Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público), y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc..

. Las alineaciones de la edificación en esta planta respecto a la parcela receptora están parcialmente obligadas, tal y como se indica en el Plano correspondiente de "Condiciones Vinculantes de la Edificación"

- Plantas Superiores:

. Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando en la solución "tipo", un máximo de B+5+A alturas (16,10 m.) desde cara inferior de forjado de planta baja hasta cornisa, admitiéndose alturas menores.

. A través de Estudios de Detalle, según especifica el artículo 27 podrá modificarse el número de plantas, hasta un máximo de dos plantas más.

. Los vuelos serán libres, son siempre hacia interior de parcela, con la única limitación de la edificabilidad máxima.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. Las alturas máximas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 m. como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- **Planta de Entrecubierta:**

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

. La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) de 35º (70 por ciento)

- **Aprovechamiento:**

Para la solución "tipo", el aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente documento.

A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 27 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo, alturas, alineaciones, etc.

Art. 34.4.- Manzanas M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22 y M23

- **Generalidades:**

. Se trata de manzanas formadas por pequeñas agrupaciones de viviendas unifamiliares ubicadas en medio del gran Parque Urbano. Tienen frente a calle o paseo peatonal de 7,25 m. de longitud y fondo de 25,00 m.

. Su tipología edificatoria en la solución "tipo" corresponde a vivienda unifamiliar en hilera con patio-jardín, teniendo definida un área de movimiento de la edificación y libertad respecto del tratamiento de fachadas y composición de las mismas.

. Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único para cada manzana, contemplando la urbanización y la(s) planta(s) de sótano de la misma.

. Se podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle (regulados por el artículo 27), pudiéndose aplicar la Ordenanza OR-8 ó la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.

- **Usos**

. El uso predominante es el residencial unifamiliar, en dos plantas y posible aprovechamiento bajocubierta (B+1+A), en la solución "tipo" y B+2+A en soluciones nuevas a través de Estudios de Detalle.

. La compatibilidad de usos, con carácter general, será la indicada en la Ordenanza OR-8 del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Mediante un estudio de Detalle se puede optar por agrupación de viviendas tipo OR-7, en cuyo caso la compatibilidad de usos será la indicada en dicha Ordenanza. Limitándose la altura a B+2+A.

- **Planta de Sótano:**

. Se autoriza en la solución "tipo", una planta de sótano destinada a aparcamiento con acceso común, señalado en el plano P.05-1, con carácter obligatorio para el caso de no llegar a otro acuerdo entre los propietarios de la parcela.

. En la solución "tipo", se podrá ocupar la superficie que se indica para cada manzana en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del plano P.05-1 o P.05-2. La ocupación en sótano



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

deberá coincidir con la de planta baja, rebasándola por el lado Este en 5 m. para formar la calle de acceso que conecta con la rampa.

. A través de Estudios de Detalle, según se regula en el Art. 27 se pueden modificar los parámetros de alineación, fondo y ocupación de parcela por la edificación, hasta llegar a una ocupación del 75 por ciento.

. La solución constructiva del cierre o muro de la planta de sótano deberá garantizar la impermeabilidad del mismo, prohibiéndose la disposición de drenajes exteriores, con objeto de no afectar al acuífero.

- Planta Baja:

En la solución tipo:

. Su altura libre mínima será de 2,60 m. y la máxima de 3,00 m.

. La cota de acabado de dicha planta baja será de 1,00 m. como máximo con respecto a la cota de la acera en el punto medio del frente de cada parcela individual.

. Además del uso residencial de vivienda unifamiliar se admiten los accesos rodados o peatonales a la planta de sótano y los usos complementarios del residencial señalados en la OR-8 del PGOU

. Los cierres de parcela con respecto a viales o zona pública serán igualmente los señalados en OR-8 del PGOU

. Las alineaciones de la edificación en esta planta serán las señaladas en el plano P.05-2.

- Plantas Superiores:

En la solución tipo:

. Las rasantes de los forjados de las plantas superiores y de la cornisa deberán ser coincidentes en cada manzana, o respetar un ritmo uniforme de diferencias de altura, para adaptarse a las rasantes del vial que forma el frente.

. El número de plantas será de B+1+A con altura máxima de cornisa de 7,00 m.

. Las alineaciones de la edificación en plantas altas serán las señaladas en el plano P.05-1.

. Las fachadas laterales de cada un de las manzanas se tratarán como fachadas principales, procurando la aparición de huecos.

. En cuanto a la aparición de medianerías por causa de escalonamiento de plazos de edificación, se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con las fachadas principales. No obstante la redacción obligatoria de un Proyecto Básico único por manzana garantiza un buen resultado final del edificio, sin posibilidad de medianerías vistas.

. Los vuelos, que serán libres, no podrán sobrepasar el área de movimiento de la edificación.

Se podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle (regulados por el artículo 27) pudiéndose aplicar la Ordenanza OR-8 ó la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.

- Planta de Entrecubierta:

. Se podrá destinar a uso residencial, trastero o a alojar instalaciones.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

. La cubierta tendrá una envolvente máxima conformada por un plano de pendiente máxima de 70 por ciento (35°), a partir de la línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. La forma de la cubierta será libre pero con tratamiento unitario por agrupación o manzana.

- Aprovechamiento:

En la solución "tipo", el aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente documento.

Se podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle (regulados por el artículo 27) pudiéndose aplicar la Ordenanza OR-8 ó la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.

Art. 34.5.- Manzana M7

- Generalidades:

Se trata de una única manzana o parcela de 2.469 m² con un aprovechamiento total de 2.308,11 m² y dos plantas como máximo en altura (B+1).

- Usos

El uso predominante es el definido como "Uso Terciario" en el PGOU. de Vitoria-Gasteiz, en el artículo 5.03.15, con sus usos pormenorizados señalados en el artículo 5.03.16.

- Régimen de edificación

. Sobre la parcela M7 no se admiten parcelaciones.

. Las condiciones de edificación serán libres, respetando las alineaciones, nº de alturas y edificabilidad máxima señaladas en el "Cuadro General de parcelas residenciales" del presente Plan Parcial, reflejado en los planos P.05-1 y P.05-2.

. En caso de plantear huecos en la fachada orientada hacia el espacio libre central, perteneciente a la parcela M6, dicha fachada deberá retranquearse al menos 3,00 m. del lindero con la parcela M6 citada.

. La altura máxima se fija en 10 m. a cornisa.

. Las condiciones generales y particulares serán las establecidas en los artículos 5.03.17 y siguientes del PGOU

. En cuanto a la planta de sótano, se autoriza la ocupación de dos plantas bajo rasante con la superficie máxima señalada en el "Cuadro general de parcelas residenciales" para cada planta.

- Aprovechamiento

Será el indicado en el "Cuadro general de parcelas residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 34.6.- Parcela PR (Zona con Uso Productivo)

- Generalidades:

Se trata de una parcela o manzana situada en el área Noreste del Sector 11, dando fachada a tres viarios (VL-1; VL-5 y VL-7) y lindante con la zona deportiva ED-1. Su carácter debe ser el que corresponde a edificación aislada, de calidad, que puede convivir con áreas residenciales.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Aprobación: 20/12/2002

Última modificación: 29/5/2009

BOTHA, nº 4 de 13/1/2003

BOTHA, nº 74 de 01/7/2009

- Usos:

Exclusivamente el Uso Productivo, regulado por los Art. 6.13.01y 6.13.07 de la normativa del Plan General.

Admite Comercial hasta un máximo de 100 m²c. en planta baja y ligado al uso productivo.

- Condiciones de Edificación:

Serán las indicadas en la Ordenanza OR-13 "Edificación no residencial de borde viario arterial" Art. 6.13.01 y siguientes de la Normativa del Plan General, con las siguientes excepciones:

- En cuanto a parcelación – según se indica en el Art. 29 del presente Plan Parcial, es indivisible.

- Edificabilidad total máxima (1 m²c/m²s) – 5.551 m².c.

- Retranqueos de la edificación respecto a linderos:

Lindero Norte: 10,28 m.

Lindero Sur: 5,50 m.

Lindero Este: 3,50 m

Lindero Oeste: Inicialmente 10,50 que pasará a ser 3,50 m cuando se construya la ampliación

- Otras condiciones de la edificación:

- Fachada principal hacia el Norte

- Se cuidará la composición arquitectónica de volúmenes y el tratamiento de materiales, buscando su integración con los edificios del entorno.

- Altura máxima de edificación: B+1 plantas; 10 m (11,50 m hasta cumbrera)

- Cerramientos de la parcela:

Hacia Lindero Norte: En el se plantea el acceso principal. El cerramiento será de tipo vegetal, admitiéndose barreras móviles en los pasos de vehículos.

Hacia Linderos Sur y Oeste: Calidad similar al de los cerramientos de las parcelas residenciales próximas.

Hacia lindero Este: Se puede hacer normalizado.