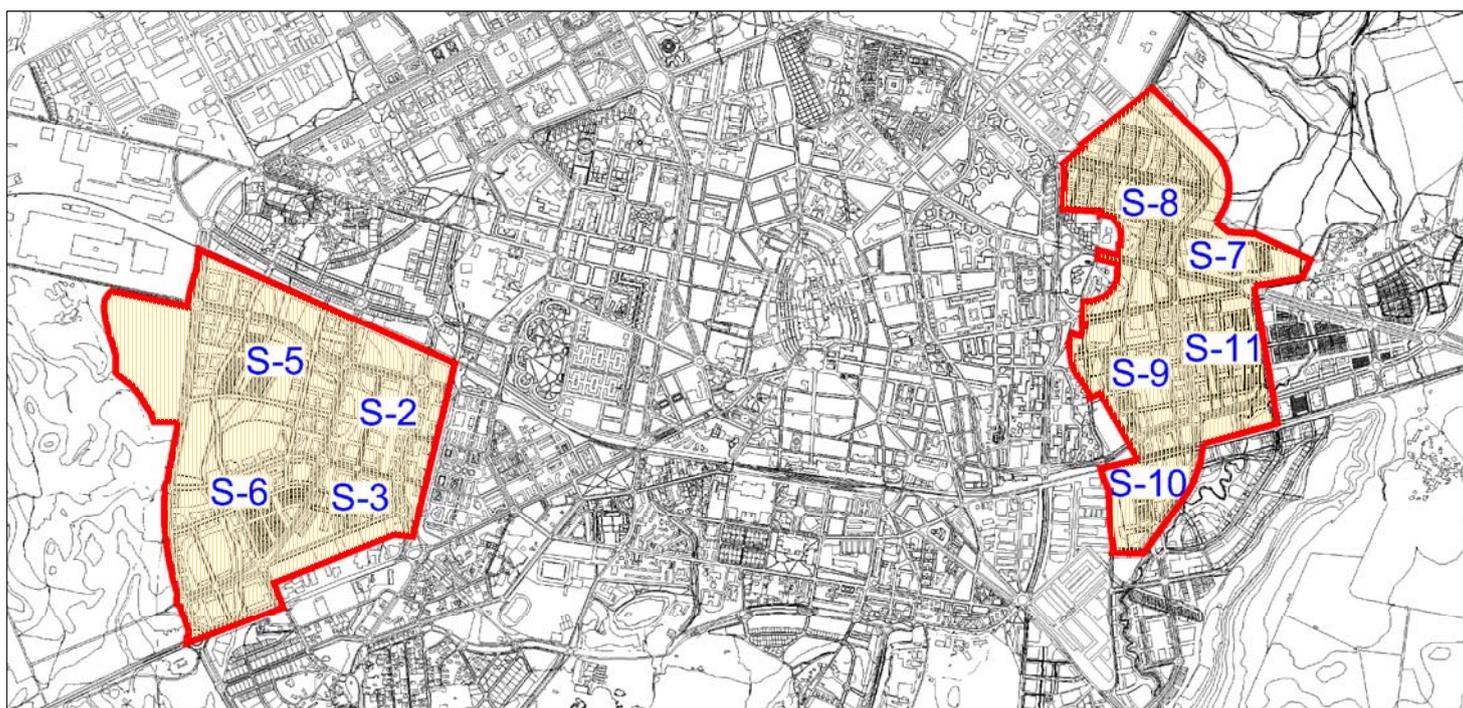


REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ
EN EL AMBITO DE SUELO URBANO DE LOS ANTIGUOS
SECTORES 2, 3, 5 Y 6 DE ZABALGANA
Y SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11 DE SALBURUA

"MEJORA DE LA CONTINUIDAD Y COMPACIDAD DE LA
TRAMA URBANA Y AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD"

APROBACION DEFINITIVA
DOCUMENTO II



INICIATIVA

JUNTAS DE CONCERTACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
UNICAS DE LOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 DE ZABALGANA
Y SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11 DE SALBURUA

NORMAS URBANISTICAS
FICHAS DE PARCELA

EQUIPO TECNICO REDACTOR

ANGEL LUIS BELLIDO BOTELLA. ARQUITECTO
JUAN ADRIAN BUENO AGERO. ARQUITECTO
PABLO CARRETON GIL. ARQUITECTO

AREA JURIDICA

EDUARDO BARBARA GUTIERREZ. ABOGADO URBANISTA

AREA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

PABLO TORQUEMADA ALONSO. INGENIERO DE CAMINOS

AREA SOCIOLOGICA

IÑAKI RUIZ DE PINEDO UNDIANO. SOCIOLOGO

AREA MEDIO-AMBIENTAL

ESTITXU NANCLARES MEDRANO. L.C.BIOLOGICAS (INGURU)

VITORIA-GASTEIZ - JUNIO 2012

**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ**

**EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LOS ANTIGUOS
SECTORES 2, 3, 5 Y 6 (ZABALGANA) Y 7, 8, 9, 10 Y 11 (SALBURÚA)
“MEJORA DE LA CONTINUIDAD Y COMPACIDAD DE LA
TRAMA URBANA Y AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD”**

APROBACIÓN DEFINITIVA

JUNIO 2012

DOCUMENTACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Documento I:

MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA DE LA REVISIÓN PARCIAL Y SUS DETERMINACIONES
ANEXOS Y COMPLEMENTOS A LA MEMORIA

Documento II:

NORMAS URBANÍSTICAS.- FICHAS DE PARCELA

Documento III:

PLANOS DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)

- ZABALGANA

IZ1 CALIFICACIÓN GLOBAL	e:1/3000
IZ2 SISTEMAS GENERALES	e:1/3000
IZ3 ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	e:1/3000

- SALBURUA

IS1 CALIFICACIÓN GLOBAL	e:1/3000
IS2 SISTEMAS GENERALES	e:1/3000
IS3 ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	e:1/3000

PLANOS DE ORDENACIÓN (PLANEAMIENTO MODIFICADO)

- ZABALGANA

OZ1 CALIFICACIÓN GLOBAL	e:1/3000
OZ2 SISTEMAS GENERALES	e:1/3000
OZ3 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO	e:1/3000
· SUELO URBANO CONSOLIDADO	
· SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
OZ4 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	e:1/3000
OZ5 ESTUDIO HIDROLOGICO	e:1/3000
OZ6 CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS EN ZABALGANA	e:1/3000

- SALBURUA

OS1 CALIFICACIÓN GLOBAL	e:1/3000
OS2 SISTEMAS GENERALES	e:1/3000
OS3 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO	e:1/3000
· SUELO URBANO CONSOLIDADO	
· SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
OS4 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	e:1/3000
OS5 ESTUDIO HIDROLOGICO	e:1/3000

*Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa
Mejora de la Continuidad y Compacidad de la Trama Urbana y Aumento de la Edificabilidad*

Aprobación Definitiva

DOCUMENTO II:
NORMAS URBANÍSTICAS
FICHAS DE PARCELA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO II

NORMAS URBANÍSTICAS – FICHAS DE PARCELA

	PÁG.
CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES	1
Artº 1. Disposiciones Generales	1
Artº 2. Objeto	1
Artº 3. Iniciativa	1
Artº 4. Vigencia	2
Artº 5. Gestión y Ejecución de la Ordenación	2
CAPÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	3
Sección 1ª – Clasificación del Suelo	3
Artº 6. Categorización y Régimen del Suelo	3
Artº 7. Suelo Urbano Consolidado de Zabalgana y Salburua	3
Artº 8. Suelo Urbano No Consolidado de Zabalgana y Salburua	3
Sección 2ª – Regulación de los Estudios de Detalle	4
Artº 9. Definición	4
Artº 10. Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación	4
Sección 3ª – Relativo a las Parcelaciones	5
Artº 11. Vinculación de las Determinaciones de la Ordenación	5
Artº 12. Condiciones de las Parcelaciones	5
Sección 4ª – Regulación de los Proyectos de Urbanización	6
Artº 13. Definición	6
Artº 14. Ámbitos de los Proyectos de Urbanización	6
Artº 15. Grado de Vinculaciones de las Determinaciones del Documento	6
Artº 16. Condiciones de los Proyectos de Urbanización	6
Artº 16.1. Aspectos Generales	6
Artº 16.2. Determinaciones de la Agencia Vasca del Agua – URA	7
Artº 16.3. Texto Refundido Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental	8
CAPÍTULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	10
Sección 1ª – Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General	10
Artº 17. Ordenanzas de Edificación	10
Artº 17.1. Aspectos Generales	10
Artº 17.2. Servidumbres Aeronáuticas	10
Artº 17.3. Aislamiento Acústico	10
Artº 17.4. Condiciones de Separación	10
Artº 17.5. Retiros en los Cauces de Fluviales	11
Artº 17.6. Condiciones Medioambientales de la Edificación	11
Artº 17.7. Transformación de Viviendas	11
Artº 18. Ordenanzas de Usos	13

Sección 2ª – Ordenanzas Particulares para cada Zona	14
Artº 19. Clasificación	14
Artº 20. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres y la Urbanización	14
Artº 20.1. Condiciones Generales	14
Artº 20.2. Condiciones Especiales	14
Artº 21. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario	17
Artº 22. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Terciario – Equipamiento Privado	17
Artº 23. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Alojamientos Dotacionales	17
Artº 24. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado Residencial	17
Artº 24.1. Aspectos Introdutorios	17
Artº 24.2. Régimen de Usos	20
Artº 24.3. Régimen de la Edificación	21
Artº 24.4. Aprovechamiento y Edificabilidad Física	22

**Anexo I – Criterios de Usos del Suelo en función del Grado de Inundabilidad
(Anexo II del Informe de la Agencia Vasca del Agua- URA, de 17/5/2012)**

FICHAS DE PARCELA

CAPITULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1. **Ámbito de la Ordenación**

El ámbito de las presentes Normas Urbanísticas queda compuesto por los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa.

Artº 2. **Objeto**

El objeto del documento, en sintonía con la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco, consiste en elaborar las Normas Urbanísticas de la “Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano no consolidado de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa”, con la finalidad de la **mejora de la continuidad y compacidad urbana y aumento de la edificabilidad.**

Lo anterior lo es en cumplimiento del Acuerdo 6º contenido en la “Segunda Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste en Salburúa y Zabalgana” aprobada por unanimidad en Sesión Extraordinaria del Pleno el 1 de Agosto de 2008 (BOTH A 29 de Agosto de 2008), en la que se indicaba que para lograr un aumento consensuado de la edificabilidad de este ámbito, se alterará la ordenación estructural y pormenorizada de los sectores citados.

Esta circunstancia que persigue el aumento de la edificabilidad residencial en estos sectores y el estudio de las dotaciones legales y generales para lograr una ciudad más atractiva, compacta y compleja, frente a modelos difusos y dispersos de la ciudad segregada ha sido conocida por particulares, propietarios de suelo, habiendo aceptado y asumido esta alteración como queda certificado con su adhesión a la Segunda Adenda.

Esta alteración de la ordenación estructural y pormenorizada constituye en sí misma una Revisión Parcial del PGOU de acuerdo a las determinaciones de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, y al Decreto 105/2008 de 3 de Junio de Medidas Urgentes de Desarrollo de la Ley, artº 99, 102 y 105 de la Ley y artº 33 del Decreto.

Artº 3. **Iniciativa**

La iniciativa para la formulación de las presentes Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sintonía con lo determinado en la Ley 2/2006 de 30 de Junio (artº 90 Formulación y Tramitación del PGOU).

En línea con lo anterior, y con fecha de 31 de Julio de 2009, el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, firmó el Decreto de Formulación de la “Revisión del PGOU del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa.

Posteriormente a la elaboración del Avance, se procedió por la Junta de Gobierno Local con fecha 8 de Octubre de 2010, a la Aprobación de los Criterios y Objetivos para la Revisión Parcial del Plan. El documento de Revisión Parcial fue aprobado

inicialmente por la Comisión de Urbanismo el 29 de Diciembre de 2010 y por el Pleno Municipal el 30 de Diciembre de 2010.

El documento aprobado inicialmente fue expuesto al Consejo Asesor y al preceptivo periodo de exposición pública de alegaciones, que concluyó el 25 de Febrero de 2011.

Tras la resolución de las alegaciones, y una vez introducidas en la documentación las matizaciones y modificaciones correspondientes, de carácter no sustancial, el día 20 de Abril de 2011, se procedió a su Aprobación Provisional por el Pleno Municipal (BOTH A 16 de Mayo de 2011).

Esta documentación de Aprobación Inicial se trasladó a los Órganos Públicos del Gobierno Vasco para la emisión de los oportunos informes y resoluciones, habiéndose introducido las exigencias, consideraciones y determinaciones vinculantes derivadas de los mismos en el documento para Aprobación Definitiva, siendo éstos los que siguen:

- Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 8 de Mayo de 2012.
- Propuesta de Informe de la Agencia Vasca del Agua-Ura sobre “La Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbanos de los sectores 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del vigente PGOU” de 17 de Mayo de 2012.
- Resolución de 21 de Mayo de 2012 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se formula informe definitivo de impacto ambiental de la “Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa” promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Informe técnico de la Dirección de Suelo y Urbanismo relativo a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz, de 23 de Abril de 2012.

Artº 4. Vigencia

La presente Revisión Parcial dispondrá de vigencia y ejecutoriedad el día siguiente de la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOTH A, siendo su vigencia indefinida.

Artº 5. Gestión y Ejecución de la Ordenación

La ejecución de la Ordenación Urbanística de la presente Revisión Parcial se efectuará mediante uno o varios PAU, Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación, conforme a lo estipulado en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, siendo el sistema de actuación, el de Concertación.

La ejecución del suelo consolidado será mediante actuaciones aisladas y en suelo no consolidado, mediante actuaciones integradas.

CAPITULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª. Clasificación del Suelo

Artº 6. Categorización y Régimen del Suelo

De conformidad con el artº 11 (Clasificación del Suelo Urbano) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, de la CAPV, los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalzana y los antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa, se delimitan en virtud de la presente Revisión Parcial del PGOU, en suelos urbanos consolidados y no consolidados, con las notas y características que en los siguientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas se detallan:

Artº 7. Suelo Urbano consolidado de Zabalzana y Salburua

Este suelo está constituido por las manzanas, parcelas, zonas verdes, espacios libres y viarios no comprendidas en la relación de suelos urbanos no consolidados en la presente Normativa Urbanística, en los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalzana y en los antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa.

Estos suelos urbanos consolidados se regularán en su régimen de edificación y usos, así como de su compatibilidad, conforme a sus respectivos planes vigentes, constituyéndose automáticamente en ámbitos de suelo urbano provenientes de planeamiento parcial, ya ejecutado o en avanzado grado de ejecución y en curso de ejecución de realización, recogidos por el Plan General.

Artº 8. Suelo Urbano No consolidado de Zabalzana y Salburua

Este suelo está constituido por un conjunto variado de subáreas discontinuas en los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalzana y antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua.

Estas subáreas disponen de una zonificación según distintas calificaciones de suelo, que atienden a parcelas que soportan edificaciones de uso característico residencial colectivo, terciario exclusivo, equipamiento y alojamientos dotacionales, así como a parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres, viarios locales y equipamientos públicos.

En las áreas de Zabalzana y Salburua se distinguen 13 y 25 subáreas con unas superficies de suelo de 525.242 m²s y 307.052 m²s respectivamente.

En los planos de Ordenación OZ3 y OS3 (Categorización del Suelo Urbano) se detallan, para cada subárea y el conjunto de las mismas, las superficies adscritas a sistema general de zonas verdes, y las dotaciones públicas que conforman la red de sistemas locales, zonas verdes y equipamiento, todo ello de conformidad con el artº 79 de la Ley 2/2006. Asimismo, se incorporan los espacios libres públicos, viarios locales, terciario exclusivo y alojamientos dotacionales.

En cuanto al cumplimiento de estándares de dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado, se ha observado el contenido del artº 17.4 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006.

Estas subáreas de suelo urbano no consolidado se regularán mediante las Ordenanzas Particulares para cada zona en lo relativo a la Edificación y los Usos, Capítulo III de las presentes Normas Urbanísticas y en aquello no contemplado en el presente documento, el régimen y determinaciones de las mismas se regulará según el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz (Texto Refundido 2003).

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 9. Definición

Los Estudios de Detalle tienen como objeto completar o adaptar las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada siendo sus determinaciones y documentación las indicadas en los artº 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca.

Asimismo, resultan de aplicación los artº 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y lo regulado al efecto en los artículos 2.02.06 y 2.02.07 del Cap. 2 (Instrumentos de Planeamiento) del Título II (Desarrollo del Plan General) del Tomo II (Disposiciones Generales y Régimen del Suelo y Ámbitos) del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

En las presentes Normas Urbanísticas, el documento de Proyecto Básico Unitario por manzana completa, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

Artº 10. Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación

Los Estudios de Detalle, o en su caso, el Proyecto Básico Unitario se redactará obligatoriamente en los siguientes casos:

- En todas las manzanas residenciales de las subáreas de Zabalgana y Salburua, en los casos que existan diferentes propietarios dentro de las mismas
- En el momento de adoptar fondos edificados diferenciados.
- En los casos de cambios de la configuración volumétrica adoptada en las fichas de parcela, cuando no modifiquen sus alturas.

Las alturas fijadas en la colección de Fichas de Parcela, disponen de carácter vinculante, es decir, altura máxima no pudiéndose superar las mismas.

Además, los Estudios de Detalle, deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI), en cuanto a la aproximación del Servicio de Extinción de Incendios.

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 11. Vinculación de las Determinaciones de la Ordenación

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 colectivas y los alojamientos dotacionales, indicada en Planos OZ3 y Os3 (Categorización del Suelo Urbano) es vinculante.

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

Artº 12. Condiciones de las Parcelaciones

En lo relativo a las parcelaciones, y al objeto de reducir en lo posible proindivisos en la gestión y ejecución de la presente ordenación de manzanas densificadas, y para posibilitar subdivisiones se actuará según las reglas siguientes:

- La parcela mínima se fija en 350 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas cerradas, y en 255 m² de superficie y con un frente mínimo de 17,00 m a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.
- El sótano de aparcamientos de cada manzana definida en las Fichas será común (para evitar la frecuencia de accesos) lo que se deberá tener en cuenta en el oportuno proyecto reparcelatorio, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.
- En caso de manzanas con superficie calificada superior a 5.000 m²s se permitirán subdividir la misma en dos sótanos independientes.
- En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario. Este cierre, en general, tendrá una altura mínima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.
- Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Artº 13. Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obra que definen los detalles técnicos de las obras urbanizadoras. Su finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las calificaciones del espacio público, 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).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2006 (artº 194, 195, 196), en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artº 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artº 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14, además de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artº 14. Ámbitos de los Proyectos de Urbanización

Corresponden a las distintas subáreas discontinuas que figuran en los planos de ordenación (OZ3 y OS3, Categorización del Suelo Urbano), alcanzando a 13 y 25 unidades, en Zabalgana y Salburua, respectivamente, y los mismos podrán ser unitarios según las dos expansiones de la ciudad, o aislados subárea por subárea.

Los proyectos, incluirán las posibles conexiones de las distintas redes de infraestructura, con las externas a cada subárea, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

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

Artº 15. Grado de Vinculación de las Determinaciones de la Ordenación

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones fundamentales de la ordenación. 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 ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

Artº 16. Condiciones de los Proyectos de Urbanización

Artº 16.1. Aspectos Generales

En el área de Salburua, los proyectos de urbanización contemplarán las medidas recomendadas en el informe de la Agencia Vasca del Agua – URA, de 17 de Mayo, relativas a la protección del acuífero, y que resultan concordantes con las determinaciones de los antiguos sectores de Salburua.

- **De índole hidrogeológico**

En los bombeos que ya se están realizando para el achique de los garajes procurar que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.

Complementariamente a esta medida y para las bajantes de pluviales se la edificación, se ejecutarán los lechos filtrantes, determinados en los antiguos sectores de Salburua, que actúan como elementos puntales del acuífero.

- **Concernientes a la permeabilidad del suelo**

Se minimizará la impermeabilización de las superficies a urbanizar.

Complementariamente a lo anterior y como aspecto concerniente al drenaje del acuífero de Salburua, se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Artº 16.2. Determinaciones de la Agencia Vasca del Agua – URA

En la realización de los proyectos de urbanización, especialmente en Salburua, por la presencia del acuífero, el Informe de 5 de Febrero de 2010 de la Agencia Vasca del Agua – URA, recomienda una serie de medidas paliativas - correctoras para su adopción en la redacción y ejecución de los proyectos y que se concretan en los siguientes aspectos:

- **Garajes Subterráneos**

Se considera que la realización de garajes subterráneos supone un impacto ambiental importante, tanto por el drenaje del acuífero y las barreras hidráulicas que pueden suponer como por el insostenible bombeo y gasto energético asociados al mismo. Es por ello que se deberían estudiar soluciones que eviten, minimicen o corrijan en la medida de lo posible estas afecciones de manera que se consiga que el agua extraída retorne al acuífero o vaya directamente al humedal.

Como posibles soluciones, se propone que los **garajes** se dispongan en **los bajos de las edificaciones de la parcela**, en lugar de que sean subterráneos. En el caso de inevitabilidad de realización de nuevos garajes subterráneos y con el objeto de minimizar el efecto de incremento de nuevas barreras hidráulicas, éstos **deberían disponerse de manera elongada a la dirección del flujo subterráneo** (Sur-Norte).

En cualquier caso una medida correctora para los bombeos que ya se están realizando para el achique de los garajes es que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la **recarga hídrica del acuífero**.

- **Vulnerabilidad del Acuífero**

A la vista del alto grado de vulnerabilidad de la zona húmeda a los drenajes que se efectúen en su zona de recarga, la **red de saneamiento** debería disponerse **sobre el nivel piezométrico** del acuífero con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.

Además de lo anterior, será preciso que el proyecto constructivo incorpore las medidas necesarias para garantizar la **estanqueidad de la red de saneamiento** y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

- **Vertidos**

Sería preciso considerar el riesgo de contaminación del humedal como consecuencia de vertidos accidentales. El diseño de cunetas, colectores, etc. de los viales deberá tener en cuenta esta consideración.

- **Permeabilidad**

Se deberán minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como zonas no permeables.

Artº 16.3. Texto Refundido Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en su Texto Refundido de Abril de 2011 determina para las fases de obras y funcionamiento en las áreas de Zabalgana y Salburua, lo que sigue en cuanto medidas protectoras, correctoras y compensatorias, así como el programa de supervisión, determinaciones todas ellas derivadas del precitado Texto Refundido de Abril de 2011 y que suponen condicionantes de los proyectos de urbanización.

1. Medias Protectoras, Correctoras y Compensatorias Genéricas para ambas áreas de Zabalgana y Salburua

- Delimitación del ámbito máximo de afección.
- Establecer sistemas de ahorro de agua y consumo energético.
- Potenciar la captación solar térmica y fotovoltaica en los edificios.
- Potenciar la energía geotérmica.
- Adopción de un diseño atractivo y de calidad de las nuevas edificaciones.
- Mediciones del nivel de ruido antes y durante las obras.

2. Mapa de Medidas Correctoras

- Actuaciones de renaturalización y restauración de los cursos fluviales del Zarauna en Zabalgana y el Errekaleor dentro del antiguo S-11 de Salburua.
- Medidas de protección de la vegetación de interés y/o transplante, en la subárea 7 del antiguo Sector 6 de Zabalgana, bosque de Quejigo (*Quercus faginea*) entre arroyo Zarauna y boulevard de Mariturri.

3. Programa de Supervisión

El plan de vigencia ambiental tiene por objeto supervisar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y/o de sostenibilidad marcados por la memoria del documento de la Revisión Parcial del Plan General y del ECIA, a través de las siguientes premisas:

- Garantizar que las medidas protectoras y correctoras establecidas se implanten adecuadamente.
- Realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.
- Medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los que realmente se producen, tanto en magnitud como en variables afectadas (fase de obra y funcionamiento).
- Determinar las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que se detecten incumplimientos en las obligaciones establecidas o se superen los umbrales fijados para las variables ambientales.

Con carácter general, los aspectos objeto de supervisión serán:

- Vigilancia del cumplimiento de la Normativa del PGOU.
- Control de la incidencia sobre la vegetación, especialmente sobre la mancha de la vegetación de interés del antiguo Sector 6 de Zabalgana y la vegetación de los cursos fluviales.
- Controlar si se ha detectado la presencia o no de orquídeas en los espacios cartografiados como hábitat de interés prioritario 6210¹ y en caso positivo, controlar que se ejecuten las medidas correctoras y protectoras oportunas.
- Supervisión de las superficies ocupadas por las obras previstas y definición de las áreas sensibles.
- Control de vertidos.
- Control de las áreas de mantenimiento de maquinaria.
- Control del ruido durante la fase de ejecución de las propuestas.
- Gestión de tierra vegetal y residuos producidos durante la fase de ejecución.

¹ Prados secos seminaturales y de matorral sobre sustrato calcáreo (festuco-brometalia) en franja de contacto de antiguo Sector 8 con Parque de Salburúa y una zona reducida en el límite NO del antiguo Sector 9.

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

Sección 1ª. Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 17. Ordenanzas de Edificación

Artº 17.1. Aspectos Generales

En todos los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y Fichas de Parcelas, se estará a lo establecido en el Plan General de Vitoria-Gasteiz, según el Capítulo 3 (Normas Particulares de los Usos) del Tomo III (Normas y Ordenanzas de Edificación y Usos del vigente PGOU de su Título V (Normas Generales de Edificación y Usos) y más concretamente en su sección primera (Uso Residencial).

Igualmente resultan de aplicación, el Capítulo 1 (Normas Generales de la Edificación) del mismo Tomo III, así como la modificación del PGOU (BOTH A nº 43 de 12 de Abril de 2006) relativa al cómputo de la superficie edificable artº 5.01.17.

Artº 17.2. Servidumbres Aeronáuticas

Cualquier construcción o estructura, y los medios para su instalación, así como las antenas de telefonía, radio, pararrayos y similares, casetas y remates de la edificación, deberán respetar las servidumbres aeronáuticas que resulten de aplicación en la actualidad y reguladas en la Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE. nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de Febrero (BOE. nº 69, de 21 de Marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 29 de Agosto (BOE. nº 218, de 11 de Septiembre) y por Real Decreto en 1541/2003, de 5 de Diciembre (BOE. nº 303, de 19 de Diciembre); conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 377/2011 de 11 de Marzo por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Vitoria.

En colección de Fichas de Parcela, se significa para Zabalgana, la aplicación de las servidumbres del aeropuerto de Vitoria.

Artº 17.3. Aislamiento Acústico

En cuanto al aislamiento acústico, y en tanto no se realiza el proyecto de evaluación de impacto sonoro, que facilite los niveles sonoros a ruido aéreo, se adopta como recomendación de aislamiento acústico global en fachadas, las expresiones (37 dbA) y (33 dbA) que figuran en Fichas de Parcela.

Artº 17.4. Condiciones de Separación

En los supuestos en los que se permitieran vuelos, los mismos deberán ajustarse a las siguientes proporciones entre las distancias y alturas de los

edificios colindantes existentes, con los provenientes de las actuaciones de redensificación:

- En bloques con relación preferente Este-Oeste, su separación deberá ser de orden de 0,75 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual de 30 m y del orden de 0,85 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.
- En bloques con relación preferente Norte-Sur, su separación deberá ser del orden de 0,90 veces la altura del situado más al Sur, si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual a 30 y del orden de 1,00 veces la altura del situado más al Sur si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.

En relación a lo anterior, y para su correcta observancia, en el caso de existir plantas de ático, las mismas deberán disponer de un retranqueo de 3 metros, respecto a las alineaciones de la calificación pormenorizada residencial con el sistema viario y con el resto de espacios libres públicos.

Artº 17.5. Retiros en los Cauces Fluviales

En la colección de Fichas de Parcela de las presentes Normas Urbanísticas se han indicado los retiros en los cauces fluviales para la edificación y urbanización de conformidad con el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos del País Vasco (Vertiente Mediterránea) para los arroyos Errekaleor, en Salburua, Ali y Zاراuna, en Zabalzana; señalándose que en las distintas actuaciones derivadas de la presente Revisión parcial, los cauces de los ríos no se ven alterados.

Artº 17.6. Condiciones Medioambientales para la Edificación

Los Proyectos de Edificación del Sistema Edificado contemplarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, así como el programa de supervisión determinado en el artículo 16.

Artº 17.7. Transformación de Viviendas

En el área de Salburua, la colección de Fichas recoge las superficies construidas residenciales del cuadro general, en el que se han reajustado parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y libres, manteniéndose la edificabilidad ponderada del área de Salburua, con los siguientes trasvases:

Parcela antiguo **S10 RUL-1** se transforma en **RD19 (L)**

Compuesta por viviendas RU, con una superficie de 3.000 m²c se transforma en RD19(L)

RD19 (L)	Superficie de parcela	2.588,00 m ² s
	Superficie construida residencial	3.275,61 m ² c
	Superficie construida bajasante	5.176,00 m ² c
	Nº de alturas	PB+4+A

Parcelas **M8, M16 y M17** del antiguo **S-11** se transforman en **RD22 (L)**
Compuestas por viviendas RCL y RU, con una superficie de 9.200 m²c, 1.200 m²c y 1.500 m²c respectivamente, y 1.500 m²c de LC, se transforma en RD22(L)

RD22 (L)	Superficie de parcela	5.072,00 m ² s
	Superficie construida comercial	1.500,00 m ² c
	Superficie construida residencial	12.148,05 m ² c
	Superficie construida bajasasante	5.072,00 m ² c
	Superficie construida sobre rasante	660,00 m ² c
	Nº de alturas	PB+8, B+5+A

Parcelas **M9, M22 y M23** del antiguo **S-11** se transforman en **RD24 (L)**
Compuestas por viviendas RCL y RU, con 9.890 m²c, 1.500 m²c y 900 m²c respectivamente, y 1.781,89 m²c de LC, se transforma en RD24(L)

RD24 (L)	Superficie de parcela	5.324,00 m ² s
	Superficie construida comercial	1.781,89 m ² c
	Superficie construida residencial	12.510,48 m ² c
	Superficie construida bajasasante	5.324,00 m ² c
	Superficie construida sobre rasante	750,00 m ² c
	Nº de alturas	PB+8, B+5+A

Parcelas **M18 y M19** del antiguo **S-11** se transforman en **RD30 (L)**
Compuestas por viviendas RU, con una superficie de 1.500 m²c y 1.200,00 m²c respectivamente, se transforman en RD30(L)

RD30 (L)	Superficie de parcela	1.232,00 m ² s
	Superficie construida comercial (*)	400,00 m ² c
	Superficie construida residencial	2.948,05 m ² c
	Superficie construida bajasasante	1.232,00 m ² c
	Nº de alturas	PB+6+A

Parcelas **RUL7** del antiguo **S-9** y **M20 y M21** del antiguo **S-11** se transforman en **RD31 (L)**

Compuestas por viviendas RU con una superficie 750 m²c, 1.500 m²c y 1.500 m²c respectivamente, se transforman en RD31(L)

RD31 (L)	Superficie de parcela	1.537,00 m ² s
	Superficie construida comercial (*)	440,00 m ² c
	Superficie construida residencial	4.094,51 m ² c
	Superficie construida bajasasante	1.537,00 m ² c
	Nº de alturas	PB+6+A

(*) Estas superficies proceden del proceso de Redensificación y Aumento de la Edificabilidad, y no son inherentes a los trasvases de las viviendas libres.

Artº 18. Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas Particulares. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Ordenanzas de la Edificación y de los Usos del Título VI, del Tomo IV del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz y más concretamente en su capítulo 3º (Ordenanza OR-3: Segundo Ensanche) y su Capítulo 4 (Ordenanza OR-4: Edificación Abierta Ordenada según Alineación Viaria).

La adscripción a estas dos ordenanzas se establece, para las manzanas residenciales, conforme a los siguientes cuadros:

OR3 en Manzanas Cerradas

ZABALGANA	SALBURÚA
RD-1	RD-13
RD-2	RD-16
RD-6	RD-17
RD-9	RD-22
RD-10	RD-23
RD-11	RD-24
RD-15	RD-25
RD-17	RD-26
RD-19	RD-27
RD-21	RD-28
	RD-29

OR4 en Manzanas Abiertas

ZABALGANA	SALBURÚA
RD-3	RD-1
RD-4	RD-2
RD-7	RD-3
RD-8	RD-4
RD-22	RD-9
RD-23	RD-10
RD-24	RD-11
RD-25	RD-12
RD-26	RD-19
	RD-20
	RD-32
	RD-33

OR4 en Manzanas Semiabiertas

ZABALGANA	SALBURÚA
RD-5	RD-5
RD-6	RD-6
RD-12	RD-7
RD-13	RD-8
RD-14	RD-14
RD-16	RD-15
RD-18	RD-18
RD-20	RD-21
RD-27	RD-30
	RD-31

Sección 2ª Ordenanzas Particulares para cada Zona

Artº 19. Clasificación

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

- Zonas del Sistema de Espacios Libres.
- Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario.
- Zonas del Sistema Terciario.
- Zonas del Sistema de Alojamientos Dotacionales.
- Zonas del Sistema Edificado Residencial.

Artº 20. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres y la Urbanización

Artº 20.1. Condiciones Generales

En el tratamiento y ejecución de las zonas verdes, espacios libres y viarios se observarán las determinaciones del Capítulo 4, apartado 1 (Proyectos de Urbanización) del Título II (Desarrollo del PG) y Capítulo 3 (Normas Particulares de los Usos) Sección 6 (Espacios Libres) y Sección 8 (Red Viaria) del Título V (Normas Generales de la Edificación y los Usos) del vigente PGOU. y las siguientes normativas de aplicación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz:

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

Asimismo, y en consonancia con el artº 79.2.d, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se plantará un árbol por cada vivienda nueva y por cada 100 m²c de uso terciario Compartido o Exclusivo.

Artº 20.2. Condiciones Especiales

Los proyectos de urbanización de las zonas del Sistema de Espacios Libres contemplarán las siguientes condiciones especiales, de carácter vinculante, derivadas de la observancia de las determinaciones de los organismos medioambientales, del Gobierno Vasco, en el área de Salburúa y Zabalzana, especialmente en atención a la protección del acuífero de Salburúa, y reglamentaciones del sector eléctrico:

1. Informe de la Agencia Vasca del Agua – URA, de 17 de Mayo de 2012

- Todas las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la oficina de las Cuencas Mediterráneas.
- A los efectos de la presente revisión, además de las medidas correctoras y/o compensatorias derivadas del estudio hidrogeológico que se estimen oportunas, en todo el Sector 11 no se ejecutará más de una planta sótano.
- En Salburua, en tanto no se termine la revisión del *Estudio de Inundabilidad del río Errekaleor a su paso por los antiguos Sectores 7 y 11 de Salburua y de los ríos Ali y Zaraona de Zabalgana*, y se defina rigurosamente la situación de inundabilidad, con el visto bueno por parte de esta Agencia, la ordenación deberá ser orientativa y estará condicionada al respeto de los “*Criterios de Usos del Suelo en función del Grado de Inundabilidad*” (*Anexo I a las presentes Normas Urbanísticas*).

2. Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 21 de Mayo de 2012.

- Los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión propuestas en el EsECIA, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado; habiéndose detallado todo ello en el artº 15.3. de las presentes Normas Urbanísticas. Además, todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
- En el caso del antiguo Sector 8 de Salburua y por sus proximidad al LIC de Salburua, no se desarrollarán actuaciones que puedan comprometer los objetivos de conservación del LIC y a que cualquier plan o proyecto que pudiera generar afecciones sobre el LIC habrá de ser objeto de una adecuada evaluación en los términos de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992.
- En todos los casos, en los documentos de desarrollo se deberán promover las directrices ambientales recogidas en los tratados y estudios sobre sostenibilidad que desarrollan los criterios ambientales establecidos en el Documento de Referencia que formuló esta Viceconsejería de Medio Ambiente mediante resolución con fecha de 5 de febrero de 2010.

3. Condiciones Especiales de las Obras de Urbanización en el Entorno del Circuito de REE (Puentelarrá-Jundiz)

Las obras de urbanización deberán realizarse de modo que:

- La altura mínima de los conductores de la línea de 220 kv, con su máxima flecha vertical, sea de 8,55 metros a la rasante de las calzadas y de 6,77 metros a cualquier punto del terreno.
- Que en los cruzamientos de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan cumplan las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.
- Que la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de las eventuales luminarias situadas bajo ella, en las condiciones más desfavorables, sea de 5,50 metros.
- Que la resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no sea superior a 20 ohmios, usando además electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia.
- Que los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos se efectúen a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos, al contar con suficiente aporte de terreno (no removido) para un ángulo de arranque de 35 grados sexagesimales, respetando, a partir del extremo del cono de arranque, el talud natural del terreno, tomando las debidas precauciones para consolidarlo evitando su erosión, lavado o desmoronamiento, lo que normalmente se garantiza no efectuando movimientos de tierra a menos de una distancia aproximada de 4 metros de cada pata, y respetando a partir de esta distancia el talud natural del terreno debidamente consolidado.
- Que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 metros a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre del paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 54/1997 de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso.
- Todo proyecto de construcción, del tipo que sea, en el entorno de la línea deberá ser notificado a Red Eléctrica Española, con información suficiente (documentos y planos) para la comprobación de las eventuales afecciones a la línea y del cumplimiento de las condiciones técnicas antedichas.

Artº 21. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento

El uso pormenorizado del equipamiento corresponde al definido en el artº 5.03.24 del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y su regulación edificatoria se establece en el artº 5.03.28 del PGOU (Categoría II, Situación 3ª) y lo indicado en las Fichas de Parcela.

En el caso de los equipamientos EQ-1 y EQ-2 del antiguo Sector 5, se establecerá una servidumbre de 5 m respecto a las manzanas RD-1 y RD-2.

En la Parcela EQ-6 del antiguo Sector 5, las edificaciones guardarán un retiro de 50 metros respecto a la línea eléctrica a 220 Kv (Puentelarrá-Jundiz) según RD 1955/2000 de 22 de Enero de 2000.

La altura máxima de los equipamientos será de baja y tres plantas, admitiéndose dos plantas de sótano, excepto en el antiguo Sector 11, que se reduce a una única planta de sótano.

La edificabilidad física en m²c sobre y bajo rasante queda señalada en la colección de fichas de parcela.

La edificación podrá coincidir con las alineaciones de la calificación con los viarios circundantes al equipamiento.

Artº 22. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Terciario-Equipamiento Privado

Las mismas se regularán, en aquello no indicado en la colección de Fichas de Parcelas, según el capítulo 3 (Normas Particulares de los Usos) del Título V (Normas Generales de la Edificación y los Usos) del Tomo III (Normas y Ordenanzas de Edificación y Usos) del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y más concretamente en su Sección 3ª (Uso Terciario), tanto para el uso terciario comercial en parcela exclusiva como en edificio compartido.

Las Fichas de Parcelas indican en cada una de ellas la superficie construida de este uso que lo será en planta baja, planta primera y excepcionalmente en planta segunda, en los casos que particularmente se indique en la colección de Fichas; incorporándose lo mismo, al régimen de compatibilidad con el uso característico (residencial colectivo) en las ordenanzas OR3 y OR4.

La altura máxima de los equipamientos privados, en parcela exclusiva, será de planta baja y tres plantas, admitiéndose dos plantas de sótano como máximo excepto en el antiguo sector 11 que se reduce a una única planta.

La edificabilidad física sobre y bajo rasante y el aprovechamiento, quedan señaladas en la colección de fichas de parcela para el terciario exclusivo o compartido.

La edificación podrá coincidir con las alineaciones de los viarios circundantes al terciario exclusivo.

Artº 23. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Alojamientos Dotacionales

El uso queda establecido en el artº 5.03.24 apartado 11 (Modificación PGOU BOTHA 8 de Enero de 2010) y que establece lo que sigue:

Comprende las edificaciones y sus espacios anexos de titularidad pública, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente

necesitados, como los jóvenes, la tercera edad, etc., en áreas de uso predominantemente residencial y que se ejecuten de acuerdo a la normativa sectorial que sea de aplicación.

La edificación respetará las condiciones de separación establecidas en las presentes normas urbanísticas, con una altura máxima de B+5 plantas para Zabalgana y Salburúa, siendo la edificabilidad física, sobre y bajo rasante, la señalada en Fichas de Parcelas, admitiéndose un máximo de dos plantas de sótano.

En el Alojamiento Dotacional del área de Salburua, la edificación podrá coincidir con la alineación del viario al que da frente, en el caso del área de Zabalgana la alineación de la edificación resulta obligatoria conforme a lo indicado en su Ficha de Parcela.

Artº 24. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado Residencial

Artº 24.1. Aspectos introductorios

Predominante el uso residencial colectivo según régimen de protección pública, en viviendas de protección oficial de régimen general y viviendas de protección oficial de precio tasado, y en colectiva libre en las transformaciones de vivienda operadas en Salburua, con terciario-comercial en planta baja, e incluso en planta primera y segunda, según colección de Fichas de Parcelas que se adjunta a las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de las Manzanas RD-7 y RD-8 de Zabalgana, y Manzanas RD-16 y RD-17 de Salburúa y ante la perspectiva futura de la aparición del nuevo boulevard del ferrocarril, tras el soterramiento de la línea de alta velocidad, se permitirán usos comerciales bajo la rasante superior, operándose del siguiente modo:

- a) Establecimiento por los servicios municipales de la cota de rasante inferior, en las zonas del trazado del actual ferrocarril, en su conversión en nuevo boulevard, en Zabalgana y Salburúa, con la conservación del actual puente de Avenida de Zabalgana.
- b) Adicionalmente en los casos de RD-7 y RD-8 de Zabalgana, se posibilitarán las siguientes acciones:
 - Ejecución de los frentes edificados hasta esta cota, posibilitando la apertura de huecos en las alineaciones Norte, Este y Oeste de estas manzanas.
 - Posibilidad de ejecutar hasta más de tres sótanos o semisótanos en estas manzanas permitiendo en los distintos niveles la coexistencia del uso de aparcamiento y el terciario comercial.

En cuanto a la coexistencia de equipamiento comunitario público y el uso residencial colectivo, en colección de Fichas de Parcela se señalan aquellas manzanas, que en su planta baja, e incluso primera, mediante la técnica de la estratificación, disponen de suelo destinado a equipamiento siendo estas las que siguen:

ZABALGANA	SALBURÚA
RD-1	RD-1
RD-2	RD-2
	RD-13
	RD-15
	RD-16
	RD-17
	RD-20
	RD-21
	RD-23
	RD-25
	RD-26
	RD-27

Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 y OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, R.S.U. y ortos), no computarán aprovechamiento.

En lo referente a las zonas de aparcamiento, las mismas se dispondrán en planta de sótano, quedando permitidas en planta baja e incluso en planta primera, y que al amparo del PGOU de Vitoria-Gasteiz, al responder a las plazas necesarias mínimas, no computan superficie edificable, de acuerdo al artículo 5.01.17, (modificado por BOTHA nº 43 de 12 de Abril de 2006), y a lo preceptuado en el artículo 79.2b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como en la sección 10 (uso de estacionamiento) del capítulo 3 (Normas particulares de los usos) del PGOU.

El número de sótanos, plantas y situación, según la estructuración de categorías y situaciones del Régimen de compatibilidad de usos de PGOU, se establece conforme a lo que sigue:

- **Área de Zabalzana**

En el área de Zabalzana, se autorizan hasta tres sótanos en los casos señalados en la colección de Fichas de Parcela y cuatro plantas de aparcamiento, excepcionalmente en RD-7 y RD-8.

Igualmente se autoriza el uso de aparcamiento en planta baja y planta primera con la superficie construida indicada en la colección de Fichas de Parcela.

- **Área de Salburua**

En el área de Salburua, se autorizan dos plantas de sótano, excepto en el antiguo sector 11, en el que se reduce a una única planta.

Igualmente se autoriza el uso de aparcamiento en planta baja y planta primera con la superficie construida indicada en la colección de Fichas de Parcela.

- **Régimen de compatibilidad de usos**

Las situaciones anteriores en planta baja (situación 2ª) y planta primera (situación 3ª) de la categoría I, del uso aparcamiento, se incorporan al régimen de compatibilidad con el uso característico (residencial colectivo) en las ordenanzas OR-3 y OR-4.

Artº 24.2. Régimen de usos

1. Plantas de Sótano y o Semisótano

Se destinarán a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, con las excepciones citadas para las manzanas RD-7 y RD-8 de Zabalzana.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

2. Planta Baja y Planta Primera

Se destinarán preferentemente a los siguientes usos:

- Portales, en planta baja, con acceso preferente por viario y/o espacio libre público, permitiéndose los mismos a patio de manzana, lo que facilitará, en algunos casos, el acceso del Servicio de Bomberos, preveyéndose con ello un gálibo suficiente de entrada desde el viario y consecuente sobrecarga en forjado de techo a sótano.
- La sobrecarga de uso en la zona de paso del Servicio de Bomberos, será como mínimo de 2.000 Kg/m².
- Accesos, salidas y emergencia, en planta baja, del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas, en planta baja, destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.
- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada Ficha de Parcela.
- Uso de Equipamiento Público, con la superficie destinada a este uso en la colección de Fichas de Parcela y con la localización establecida en el artículo 24.1 precedente.
- Aparcamientos, con la edificabilidad física que figura en la colección de Fichas de Parcela.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

- Trasteros, complementarios y vinculados al uso residencial, que no computan aprovechamiento.
- Excepcionalmente, y sólo en Zabalgana, se permite el uso de vivienda en planta baja en aquellas manzanas en alineación a cauce fluvial, ríos Ali y Zarauna, como son los casos de las manzanas RD-13, RD-16, RD-18, RD-19 y RD-27.

Artº 24.3. Régimen de la Edificación

1. Plantas de Sótano y o semisótano

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela en dos plantas de sótano, o más según las superficies indicadas en las Fichas de Parcela, que cumplimentan las determinaciones del artº 79.2.b. de la Ley 2/2006, que establece las reservas mínimas de plazas de aparcamiento, para todos los usos, y asimismo las del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

El número máximo de sótanos en Zabalgana y en Salburúa, queda establecido en el artículo 24.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones de la Calificación de Uso Característico Residencial y respetará las alineaciones obligatorias señaladas en las Fichas de Parcela, que disponen del carácter de determinación vinculante.

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

3. Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada manzana, respetándose los distintos saltos en el número de plantas que se señalan en las Fichas de Parcela, que igualmente resultan vinculantes.

La edificación respetará las alineaciones obligatorias señaladas en fichas de parcela.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de la edificabilidad máxima de cada manzana, serán permitidos, con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas, observándose lo indicado en el artículo 17.4 de las presentes Normas Urbanísticas, en lo referente a la separación de las edificaciones

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

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 m respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

4. Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima del 70% (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios y cualquier otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

Artº 24.4. Aprovechamiento y Edificabilidad física

La colección de Fichas de Parcela señala para las manzanas residenciales los siguientes parámetros y determinaciones:

- Aprovechamiento máximo, residencial y terciario-equipamiento privado.
- Edificabilidad física máxima de cada manzana, según su uso residencial, comercial. o de equipamiento público, tanto sobre como bajo rasante.
- Número de alturas máximas de la edificación, número máximo de viviendas y régimen administrativo de las mismas (VPO-VPT y Libres).

Vitoria-Gasteiz, Junio 2012

Equipo Técnico Redactor:

Angel Luis Bellido Botella – Arquitecto
Juan Adrián Bueno Agero – Arquitecto
Pablo Carretón Gil - Arquitecto

Área Jurídica

Eduardo Bárbara Gutiérrez – Abogado Urbanista

Área de Infraestructuras y Servicios

Pablo Torquemada Alonso – Ingeniero de Caminos

Área Sociológica

Iñaki Ruiz de Pinedo Undiano – Sociólogo

Área Medio-Ambiental

Estitxu Nanclares Medrano. L.C. Biológicas (Inguru)

Fdo. Ángel Luis Bellido Botella

Fdo. Juan Adrián Bueno Agero

Fdo. Pablo Carretón Gil

ANEXO I

CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DEL GRADO DE INUNDABILIDAD (ANEXO II DEL INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA – URA, 17/5/2012)

*Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa
Mejora de la Continuidad y Compacidad de la Trama Urbana y Aumento de la Edificabilidad*

Aprobación Definitiva

**FICHAS DE PARCELA
ZABALGANA**

*Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa
Mejora de la Continuidad y Compacidad de la Trama Urbana y Aumento de la Edificabilidad*

Aprobación Definitiva

FICHAS DE PARCELA
SALBURUA

*Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburúa
Mejora de la Continuidad y Compacidad de la Trama Urbana y Aumento de la Edificabilidad*

Aprobación Definitiva