

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la novena modificación puntual del plan parcial del Sector 1 Borinbizkarra del término municipal de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 27 de marzo de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la novena modificación puntual del plan parcial del Sector 1 Borinbizkarra del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

Propuesta de acuerdo

La presente modificación constituye la novena modificación puntual del plan parcial del Sector 1 Borinbizkarra en Vitoria-Gasteiz.

El ámbito de la modificación coincide con las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20, del ámbito del Sector 1 Borinbizkarra de Zabalgana, Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz siendo el estado actual el que se refleja en la última redacción del documento del plan parcial del citado sector, octava modificación, aprobada definitivamente el 21 de julio del 2017 (BOTHA número 96, de 23 de agosto de 2017).

La propuesta consiste en introducir dos modificaciones normativas y corregir un planos de ordenación.

La primera modificación consiste en permitir además de la Ordenanza OR-9 grado 1 (Unifamiliar aislada), la ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) como ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos de las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20. Para ello se modifica el artículo 26.b del apartado 7 Ordenanzas particulares para cada zona de las normas urbanísticas del plan parcial. Así, se corrige también el error de no definir la ordenanza de aplicación para la subzona U-20.

La segunda modificación consiste en actualizar los condicionantes derivados de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. Para ello se elimina toda la parte normativa existente al final del artículo 22 dentro del apartado 6 Ordenanzas de edificación y usos y se crea un nuevo artículo 22 bis Servidumbres aeronáuticas para que queden claramente definidas en un artículo exclusivo que las regule.

Además para completarlo, se incluyen asimismo correcciones sobre el plano 9 de ordenación para incluir además de las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas del estado actual establecidas por el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (BOE número 77, de 31 de marzo de 2011), las siguientes servidumbres:

– Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas de desarrollo previsible de la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (BOE número 188, de 7 de agosto de 2001).

— Servidumbres de operaciones de aeronaves establecidas en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (BOE número 77, de 31 de marzo de 2011).

Finalmente, se ha ampliado el artículo 19, para establecer que en base a la Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, los estudios de detalle que desarrollen este sector deberán de ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial del estudio de detalle.

Estas modificaciones devienen necesarias para corregir una errata en el artículo 26.b de las Normas urbanísticas del plan parcial (falta de definir la ordenanza de aplicación en la subzona U-20) y también para corregir la situación provocada por la sexta modificación del plan parcial, en la que se aumentó el número de viviendas de las 4 subzonas y para poder ejecutar todas ellas, resulta más apropiado aplicar la OR-7 en lugar de la OR-9 grado 1.

En el proyecto elaborado se deja constancia del objeto, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta, así como del planeamiento vigente y el propuesto respecto a la regulación de la edificación en las parcelas, estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, estudio de viabilidad económico financiera, informe de sostenibilidad económica, justificación de la innecesariedad de evaluación ambiental estratégica, justificación de la innecesariedad de elaboración de informe de impacto de género, justificación de la innecesariedad de elaborar un estudio de impacto sociolingüístico, estimándose no necesaria la suspensión de licencias en este ámbito.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 29 de noviembre de 2019 procede a la aprobación inicial de la modificación del plan parcial a la que se ha hecho referencia, de conformidad con el proyecto redactado que consta en el expediente.

Tal acuerdo fue publicado en el BOTHA número 143, de 13 de diciembre de 2019 y en el diario El Correo Español-El Pueblo Vasco (edición Álava) el 10 de diciembre de 2019, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de veinte días, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada, por lo que se puede proseguir el trámite.

Respecto a la regulación legal que resulta aplicable, los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el Plan General o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable de acuerdo con el artículo 67 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 68 regula el contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señalan el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, entendiéndose que las modificaciones de plan general se formalizarán en documentos similares, si bien ajustando su contenido al objeto de la modificación.

El artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando, entre otras figuras, la de modificación del Plan General, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local misma Ley, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio en virtud de las

competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la corporación el siguiente,

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la novena modificación del plan parcial del Sector 1 Borinbizkarra del término municipal de Vitoria-Gasteiz, de conformidad con el proyecto redactado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo que consta en el expediente.

2. Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación del Sector 1 Borinbizkarra.

3. Publicar el presente acuerdo en el BOTA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/s1-9modif

Normativa modificada **Plan Parcial Sector 1 Borinbizkarra, Vitoria-Gasteiz**

Índice

1. Disposiciones generales

Artículo 1. Contenido

2. Calificación del suelo

Artículo 2. Calificación global y pormenorizada

3. Condiciones para los proyectos de urbanización

3.1. Generalidades

Artículo 3. Definición

Artículo 4. Ámbito de los proyectos de urbanización en el Sector 1 y cumplimiento de la Ley para la promoción de la accesibilidad

Artículo 5. Grado de vinculación de las determinaciones del plan parcial y de las actuaciones de tipo medio ambiental

Artículo 6. Documentación

3.2. Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización

Artículo 7. Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización

3.3. Condiciones técnicas para el proyecto de urbanización

Artículo 8. Común a todas las obras de urbanización

Artículo 9. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red viaria rodada y peatonal

Artículo 10. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para los espacios libres de uso público

Artículo 11. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

Artículo 12. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales y del proyecto de recogida neumática de basuras

Artículo 13. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para el suministro de energía eléctrica

Artículo 14. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para el alumbrado público

Artículo 15. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red de distribución de gas natural

Artículo 16. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red del servicio telefónico y telecomunicaciones

Artículo 17. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para las áreas de juego de niños

Artículo 18. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para las zonas verdes y jardinería

4. Regulación de los estudios de detalle

Artículo 19. Definición

5. Condiciones para las parcelaciones

Artículo 20. Vinculación de las determinaciones del plan parcial

Artículo 21. Condiciones de parcelación en parcelas de uso residencial

6. Ordenanzas de edificación y usos

Artículo 22. De carácter general

Artículo 22 Bis. Servidumbres aeronáuticas

7. Ordenanzas particulares para cada zona

Artículo 23. Clasificación

Artículo 24. Ordenanzas relativas a zonas no edificables de uso y dominio público

Artículo 25. Ordenanzas relativas a espacios de equipamiento de dominio público y uso colectivo aunque pueda ser restringido

Artículo 26. Ordenanzas relativas a zonas edificables con uso predominante residencial

Ordenanzas reguladoras

1. Disposiciones generales

Artículo 1. Contenido

Las presentes ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el plan parcial del Sector 1, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del suelo.
- Condiciones para los proyectos de urbanización.
- Regulación de los estudios de detalle.

- Condiciones para las parcelaciones.
- Ordenanzas de edificación y usos.
- Ordenanzas particulares para cada zona.

2. Calificación del suelo

Artículo 2. Calificación global y pormenorizada

Dentro del ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 1, existen tres calificaciones globales:

- Sistema General de transportes y comunicaciones, que afecta a las vías Norte-Sur.
- Sistema General de espacios libres, que afecta a una franja situada en el Sur junto al trazado del 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 unifamiliar libre.
- Zona residencial colectiva libre.
- Zona residencial colectiva de protección pública VPO.
- Zona residencial colectiva de protección pública régimen tasado.
- Zona de equipamiento genérico.
- Espacios libres - zonas verdes.
- Espacios libres de uso y dominio público.
- Red viaria.

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.

3. Condiciones para los proyectos de urbanización

3.1. Generalidades.

Artículo 3. Definición

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el plan parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, 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 las áreas próximas, de acuerdo con los criterios establecidos en el convenio Expansión Este y Oeste del 21 de enero de 2000 y de la segunda Adenda al mismo del 1 de agosto de 2008, así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda y que se incluyen en las conclusiones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, aprobado en abril de 2.011.

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (artículos 194 a 198); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente (artículos 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 4. Ámbito de los proyectos de urbanización en el Sector 1 y cumplimiento de la Ley para la promoción de la accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 1 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.

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).

Artículo 5. Grado de vinculación de las determinaciones del plan parcial y de las actuaciones de tipo medio ambiental

El proyecto de urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del plan parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el plan parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del plan parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además se tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados en el Mapa de zonificación acústica, derivados de la Ley 37/2003 y del Real Decreto 1367/2007.

Asimismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Contaminación acústica.

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica.

2. Contaminación lumínica.

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, con el fin de:

2.1. Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.

2.2. Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

2.3. Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

3. Fomento de la movilidad sostenible

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía y autobús– con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40 por ciento del total anual (medio en pasajeros-kilómetro).

3.1. Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.

3.2. Garantizando el acceso del transporte público al área.

4. Eficacia energética.

Se impulsarán sistemas de calefacción más eficientes, así como la elaboración de planes de autonomía y eficiencia energética que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de las administraciones públicas.

En todas las nuevas edificaciones, la reserva mínima para plazas de aparcamiento dentro de la parcela será de 0,35 plazas o de 0,15 plazas, por cada 25 m² edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (artículo 79-2b Ley 2/2006.)

Artículo 6. Documentación

El proyecto de urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el artículo 194 de la Ley 2/2006, en los artículos 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 artículos 2.04.01 y 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Incluirá además, el estudio de gestión de residuos, de acuerdo con la normativa vigente.

3.2. Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización.

Artículo 7. 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 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 por ciento 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 superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

– 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 (banco, 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.

– La zona verde correspondiente al gran parque interior situado en el centro del sector, deberá 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 de la Avenida de Los Huetos y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

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

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semioculta por vegetación (salvo que para entonces exista el desvío de la citada infraestructura).

Se recomienda conformar a base de vegetación de distinto desarrollo, una barrera de protección acústica a lo largo de la banda verde junto al trazado del ferrocarril, adoptándose además las recomendaciones incluidas en el EsECIA de la Revisión Parcial del PGOU aprobada en abril de 2011.

3.3. Condiciones técnicas para el proyecto de urbanización.

Artículo 8. Común a todas las obras de urbanización

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

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones -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, salvo en lo referente a los pasos elevados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

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 (Calificación pormenorizada y alineaciones y rasantes), red viaria y esquema de redes de infraestructuras del plan parcial.

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 artículo 6 de estas ordenanzas.

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

Artículo 9. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red viaria rodada y peatonal

– Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno proyecto de urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el plan parcial.

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

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

– 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 15 cm y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

– El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, etc.; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc.; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

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

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

Artículo 10. 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.

Artículo 11. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

– Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en 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 cubrición de toda el área.

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

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 Código técnico de la edificación), a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

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

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

Artículo 12. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red de saneamiento y evacuación de aguas residuales y del proyecto de recogida neumática de basuras

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

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

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

El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde del Sector 4. También se deberá considerar el aprovechamiento de pluviales para riego de zonas verdes.

– La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los sectores colindantes.

Artículo 13. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para el suministro de energía eléctrica

– Será de aplicación el Reglamento electrotécnico de baja tensión; las Instrucciones complementarias (BT-2002 –rd. 842) 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.

Se cuidará su debida integración estética, bien en plantas bajas de edificaciones, bien con el tratamiento arquitectónico adecuado en cada caso.

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

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

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

Artículo 14. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para el alumbrado público

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

– 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).

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 al 15 por ciento respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

– En el plan parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el proyecto de urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo similar al de las áreas colindantes o el que el ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

– Se deberá tener en cuenta la afeción 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.

Artículo 15. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red de distribución de gas natural

– Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento general del servicio público de gases combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de octubre), a las Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 e marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG de noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (NATURGAS).

Artículo 16. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para la red del servicio telefónico y telecomunicaciones

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

Artículo 17. 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.

Artículo 18. Condiciones técnicas del proyecto de urbanización para las zonas verdes y jardinería

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

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha redactado la Ordenanza de creación de zonas verdes que será de aplicación en el presente plan parcial, y que en su Título 3 define las Normas básicas preceptivas.

4. Regulación de los estudios de detalle**Artículo 19. Definición**

Los estudios de detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los artículos 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los artículos 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente plan parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.

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

Los estudios de detalle, en base a la Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil, debiendo solicitarse informe antes de la aprobación inicial del estudio de detalle.

En el ámbito del Sector número 1, se podrán redactar estudios de detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el plan parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

– el fondo edificable – libre.

– la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.

– Se deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las servidumbres aeronáuticas contenidas en el plano número 9 Otros condicionantes de la edificación.”

– Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.

– el número de plantas (inamovible en parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del plan parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

5. Condiciones para las parcelaciones

Artículo 20. 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 el artículo siguiente.

Como el artículo 19 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.

Artículo 21. Condiciones de parcelación en parcelas de uso residencial

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

– La parcela mínima en bloques de viviendas colectivas se fija en 200 m² de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m a viario público, en áreas con ordenanza de referencia OR.4. En áreas con ordenanzas de referencia OR-7 o OR-9 las condiciones de parcelación serán las indicadas en los artículos 6.07.03 y 6.09.03 grado 1 respectivamente, de la Normativa del Plan General vigente.

– 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 o de reparcelación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria. Únicamente se admite división en dos independientes en las parcelas M-2; M-13 y M-27.

– Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el plan parcial, salvo en las parcelas M-2 y M-13 en que se permite su adaptación a las condiciones concretas.

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

6. Ordenanzas de edificación y usos

Artículo 22. 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:

— Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 grado 1, será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.

— Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la ordenanza OR-4 grado 1 la que regule la compatibilidad de usos.

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.

El Cuadro general de parcelas, incluido en la memoria y en el plano correspondiente, recoge la propuesta tipo, en cuanto a condiciones de la edificación.

Como el artículo 19 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.

Será obligatorio el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas técnicas de condiciones de accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre promoción de la accesibilidad.

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la ordenanza correspondiente artículo 26.a).

Artículo 22 Bis. Servidumbres aeronáuticas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbre aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este plan parcial número 9 Otros condicionantes de la edificación. Servidumbres aeronáuticas, ferroviarias y protección acústica.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

3. Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.

b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

7. Ordenanzas particulares para cada zona

Artículo 23. 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.

Artículo 24. Ordenanzas relativas a zonas no edificables de uso y dominio público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona de espacios libres y zonas verdes públicas; y a los espacios libres de uso y dominio público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de red viaria urbana definido en los artículos 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,...) que discurran en subterráneo por esta zona.
- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

– Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, terrazas de bares, 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 de espacios libres y zonas verdes públicas:

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

El uso como áreas de juego de niños se incluye en esta zona, aconsejándose una superficie destinada a este uso específico de un 15 por ciento aproximadamente.

Los únicos otros 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 discurren en subterráneo por estas zonas.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, pequeños puestos de bebidas o similares, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc.).

Usos prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento en superficie, que supere el 5 por ciento de la superficie calificada como zona verde.

c) Espacios libres de uso y dominio público:

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

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

Artículo 25. Ordenanzas relativas a espacios de equipamiento de dominio público y uso colectivo aunque pueda ser restringido

Se corresponde con el uso pormenorizado de equipamiento genérico definido en el artículo 5.03.24-11 de las Normas urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el artículo 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Condicionantes Particulares:

– Existe un estudio informativo del proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, (no aprobado), que prevé un nuevo trazado, que podría afectar a las parcelas EM2, EM-4 y EM-7, creando una banda de servidumbre del soterramiento del ferrocarril.

– En la parcela EM-7, la edificación podrá alinearse con la calle Océano Atlántico y calle Henry Morton Stanley, sin guardar retranqueo respecto al cierre de su parcela.

– Las parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 deben retranquear su edificación de manera que libere la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m desde eje del ferrocarril). De hecho, en el caso de las dos primeras parcelas, con retranquearse 3 m desde el lindero Sur, se da cumplimiento sobradamente.

Usos compatibles: Todos los usos pormenorizados dentro del uso global de equipamientos excepto el de espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del artículo 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de junio. Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios que no superen los 50 m² de superficie.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Artículo 26. Ordenanzas relativas a zonas edificables con uso predominante residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada residencial colectiva y unifamiliar.

26.a) De aplicación a todas las parcelas de uso predominante residencial.

– Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.

– Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el terciario-comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).

– En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación), no computarían como edificabilidad.

– Planta de sótano:

– Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en parcelas M-2; M-13 y M-27 en que se permite su subdivisión en dos partes.

– Planta baja: (salvo en las parcelas con ordenanzas de referencia OR-5 o OR-7 y OR-9).

– Se alineará de acuerdo con los planos de alineaciones y de ordenación de la edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de estudios de detalle (artículo 19).

– Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.

– Se destinará a los usos siguientes:

– Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.

– Terciario-comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.

– Accesos al aparcamiento en sótano.

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

– Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (centros de transformación eléctricos, etc.).

– Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.

– Zona libre privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con ordenanza de referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y

arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y 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.

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 (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.).

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública colindante.

– Plantas superiores:

– La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas.

– La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plan de ordenación de la edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de estudios de detalle (artículo 19).

– El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta ordenanza con las salvedades recogidas en el artículo 19.

– 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 a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

– Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.

– las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de ordenación de la edificación y en el cuadro general de parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de estudios de detalle (artículo 19), en todo caso con la limitación del respeto de las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, que deberá justificarse en caso de modificación de alturas.

– La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.

– De acuerdo con el informe técnico de evaluación de impacto sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico.

Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la evaluación de impacto sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C. T. E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos Sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de impacto sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los proyectos de edificación en relación con el DB-HR del C. T. E.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el plano número 9 Otros condicionantes de la edificación los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 1.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas:

En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

En el diseño interior de los edificios puede ayudar a paliar la molestia ocasionada por el ruido, la ubicación de habitaciones de menor sensibilidad acústica, como cuartos de baño, cocinas, en las fachadas más expuestas al ruido.

– Planta de entrecubierta y cubiertas:

– El plano de ordenación de la edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9 y superiores. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

– Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

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

– Aprovechamiento:

– El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libre o de protección pública), será el indicado en el Cuadro general de parcelas del presente plan parcial. A través de estudios de detalle y según recoge el artículo 19 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones interiores; etc.

Dado el diferente tratamiento edificatorio y volumétrico de cada una de ellas, se especifica su regulación de la siguiente manera:

26.b) Parcelas con reducida altura de edificación, en parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las parcelas U-8 / U-9 / U-10 / U-20 y a las M-44 / M-45 / M-46 / M-47 / M-48 / M-49 / M-50.

– Altura máxima de edificación: B+1+e (7,50 m).

– La máxima ocupación en sótano se establece en el 25 por ciento de la parcela fundamentalmente coincidente con la edificación en altura. El resto libre deberá mayoritariamente ajardinarse.

– La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) para todas las parcelas. En las parcelas U-8 a U-10 y U-20 también se podrá aplicar la OR-9 grado 1 (Ciudad Jardín Mixta).

– La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro general de parcelas.

– Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto en el Plan General vigente para las ordenanzas de referencia indicadas.

26.c) Parcelas con edificación en altura moderada (B+3+ático), retranqueadas de linderos y parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las parcelas M-32/33 / M-34 / M-35 / M-36 / M-38 y M-39/40.

– La altura máxima de edificación es B+3+ático (12,80 m).

– La máxima ocupación en sótano que deberá situarse bajo la edificación en altura, será del 55 por ciento de la parcela salvo en las parcelas M-32/33 y M39/40 que será del 75 por ciento, y en la M-38 que será del 64 por ciento. El resto libre deberá ajardinarse.

– La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-5 (edificación abierta en parcela independiente) que será la que regule todo lo no especificado en la normativa del plan parcial. En las parcelas M-32/33, M-36, M38 y M39/40 debido a su longitud se libera la longitud máxima del bloque edificado, quedando limitada únicamente por los retranqueos mínimos a linderos

– La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro general de parcelas.

26.d) Parcelas con edificación abierta, ordenadas según bloques lineales de altura media, paralelos (en algún caso se trata de 1 sólo bloque), apoyados en alineaciones opuestas, de parcelas rectangulares, dejando la parte central liberada en planta baja.

Se refiere a las parcelas: M-14 / M-15 / M-21 / M-22 / M-23 / M-24 / M-25 / M-26 y M-43. También se puede integrar en este grupo la M-29 que es un caso particular.

– La máxima ocupación de suelo por la edificación en sótano será el 80 por ciento de la superficie de la parcela (salvo en la parcela M-29 en que se autoriza el 100 por cien), debiendo ajardinarse el 20 por ciento restante, con plantación de arbolado de mediano desarrollo.

– Los bloques, que deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de Ordenación de la edificación, tendrán un fondo máximo de 13 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo). En la parcela M-43 el fondo máximo será de 13,50 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo).

– Sobre la altura máxima edificable, se podrán situar trasteros, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Este retranqueo, podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m. Este mismo uso se podrá situar en planta baja hacia la parte interior de parcela.

– La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro general de parcelas.

– La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial será la OR-4 grado 1 del Plan General.

26.e) Parcelas de edificación abierta, ordenada según bloques lineales paralelos en los que el cuerpo en alineación a la calle de mayor amplitud es más elevado que el resto, y dejan la parte central de la parcela mayoritariamente liberada en planta baja.

Se refiere a las parcelas: M-9 / M-10 / M-11 / M-12 / M-16 / M-17 / M-18 / M-19 / M-20. Las parcelas M-13; M-30 y M-31 son casos particulares de este grupo.

– El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de Ordenación de la edificación.

– Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.

– La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.

– El cuerpo de mayor altura (B+9) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada, incluso en las parcelas M-30 y M-31 en las que los volúmenes más próximos a la plaza Gustavo Dorè tendrán el fondo de 17 m. como máximo (perpendicular a alineación principal a viario).

– Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+6) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Ese retranqueo podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m.

– En las parcelas en las que se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura, su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta

– Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.

– La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 1 del Plan General.

– La parcela M-13 presenta la particularidad de tres cuerpos o bloques lineales paralelos, uno situado en el punto medio de los otros dos, dadas las grandes dimensiones de la parcela.

– La parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m (más vuelos con un máximo de 1,50 m de vuelo), y apoyado en el vértice de la red viaria.

– La parcela M-31 tiene forma trapezoidal; un bloque en altura inscribible en 20 x 17 m en planta (más vuelos de 1,50 m máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m. de fondo máximo.

26.f) Parcelas de edificación abierta, ordenadas según bloques-torre con predominante dimensión vertical.

En algunos casos enlazan los volúmenes en altura con cuerpos en planta baja, apoyados en la alineación a viario.

Se refiere a las parcelas M-1 / M-2 / M-3 / M-4 / M-5 / M-6 / M-37. Las parcelas M-7 / M-8 / M-27 y M-51 vienen a ser casos particulares de este grupo.

– Los bloques en altura se situarán según se indica en el plano de Ordenación de la edificación, en referencia a los vértices o esquinas de las parcelas.

– Las dimensiones máximas en planta de los bloques en altura se desarrollan dentro de la envolvente de 21,00 m en alineación a viario, por 22,50 m de fondo.

En las parcelas M-7 y M-8 las dimensiones en planta de la envolvente serán de 18,00 m a 20,00 m en alineación de fachada, por 30 m de fondo; en la parcela M-27 serán de 16,63 m en alineación viaria y 30 m de fondo; y en la parcela M-51 de 16 x 18 m. En todos los casos respecto a esta envolvente se podrán sacar vuelos con un máximo de 1,50 m.

En estas parcelas se propone un cuerpo en planta baja, apoyado en alineación viaria, con un fondo máximo de 20 m (siempre paralelo a línea de fachada); de 16 m en la M-51; y de 30 m en M-7 y M-8. En la parcela M-37, podrá ocupar la proyección del cuerpo en altura; hasta la alineación de parcela hacia Avenida de los Huetos, y hasta límite de parcela por lindero Sureste, hacia la zona verde pública.

– Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela (en la M-43 sólo el 80 por ciento), en dos sótanos, y en las parcelas M-7 y M-8 se permite un tercer sótano hasta alcanzar la edificabilidad asignada.

– La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.

– Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.

– La Ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

26.g) Parcelas de edificación abierta, ordenadas según bloques lineales apoyados en alineación viaria con gran fondo.

Se refiere a las parcelas M-41 y M-42.

– Los bloques en altura se situarán según se indica en el plano de Ordenación de la edificación.

– El fondo máximo edificable en plantas en altura será de 16 m (más vuelos de 1,50 m máximo en todo su perímetro).

– Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y si fuera necesario en un tercero hasta alcanzar la edificabilidad asignada a cada parcela.

– La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.

– Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.

– La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de mayo de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

RELACIÓN PREFERENTE ENTRE BLOQUES	LONGITUD FACHADAS OPUESTAS (M)	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES (M)
E-W	hasta 30 m	0,75 h
	mayor de 30 m	0,85 h
N-S	hasta 30 m	0,90 h
	mayor de 30 m	1,00 h