

DOCUMENTO 4. - ORDENANZAS REGULADORAS

- Indice -

4.1.	ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION	<u>Pág</u>
	art. 1.- Ambito de aplicación	1
	art. 2.- Ordenanzas genéricas	1
	art. 3.- Definiciones	2
	art. 4.- Calificación	2
	art. 5.- Condiciones de parcela	2
	art. 6.- Condiciones de ocupación de parcela	2
	art. 7.- Condiciones de la edificación	2
	art. 8.- Condiciones estéticas y de composición	5
	art. 9.- Condiciones de uso y compatibilidad	5
	art. 10.- Condiciones para la modificación del PERI	5
4.2.	ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION	
	art. 1.- Ambito de aplicación	6
	art. 2.- Implantación sobre el terreno	6
	art. 3.- Pavimentaciones	6
	art. 4.- Instalaciones	7
	art. 5.- Jardinería	9
	art. 6.- Mobiliario Urbano	10
	art. 7.- Barreras urbanísticas	10

DOCUMENTO 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 1.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación obligatoria de la presente ordenanza es el definido por el polígono nº 9 "HERACLIO FOURNIER".

Su delimitación es la siguiente:

Norte: Alineación sur de la senda Raimundo Olabide y lindero norte de la empresa Heracio Fournier, S.A. En línea interior, el lindero norte interior de la parcela ocupada por Heracio Fournier, S.A. coincidente con la fachada posterior de las casas números 3, 5 y 7 de la plaza de los Naipes.

Sur: Línea paralela y al norte del eje de la calle Heracio Fournier a una distancia de 4,00 m. hacia el sur del bordillo actual de la acera norte de la calle.

Este: En línea exterior del bordillo oeste actual de la calle de conexión de la plaza de los Naipes con la calle Heracio Fournier. En línea interior, el lindero entre la parcela ocupada por las instalaciones de la empresa Heracio Fournier, S.A. y la fachada posterior (oeste) de las casa números 9 y 11 de la plaza de los Naipes.

Oeste: Línea paralela al eje de la calle Castro Urdiales situada a 4,00 m. hacia el oeste del bordillo actual de la acera este de dicha calle.

Art. 2.- Ordenanzas genéricas

Las Ordenanzas del Plan General de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz serán de aplicación complementaria y subsidiaria a las específicas para el polígono. Especialmente será de aplicación la ordenanza OR-3, Segundo Ensanche.

Será preceptiva la aplicación de la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. 3.- Definiciones

Los conceptos contenidos en las presentes ordenanzas se ajustan estrictamente a las diversas definiciones del vigente Plan General de Vitoria-Gasteiz.

Art. 4.- Calificación

La ordenación del presente ámbito corresponde al grado 2 de la OR-3, manzanas con edificación perimetral de fondo limitado sin patios de parcela.

Art. 5.- Condiciones de parcela

Las condiciones de parcela vienen expresadas en el propio Plan Especial por lo que no es preciso establecer otras nuevas.

Art. 6.- Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos obligatorios.

No se permiten los retranqueos en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de parcela.

Tampoco se autorizan los patios abiertos a fachada o los pasos abiertos entre fachada y patio de manzana.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela tanto en planta baja como pisos, áticos y vuelos viene determinada por la ficha de cada parcela edificable.

Art. 7.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones generales.

La tipología de la edificación será la de edificio entre medianería

con fachada continua en las alineaciones de calle y patio de manzana y volumetría definida por estas alineaciones, las correspondientes medianería y la altura de planta baja, cuatro pisos y ático retranqueado respecto de la alineación de las calles.

2.- Dimensiones de la edificación.

a) Número de plantas de la edificación.

Será la correspondiente a planta baja, cuatro pisos y ático retranqueado respecto de la alineación de la calle.

b) Fondo edificable impuesto.

El fondo edificable impuesto para la planta baja es el definido en los planos de ordenación.

El fondo edificable impuesto para la edificación en pisos será de 14,40 ml. No obstante, este fondo será susceptible de modificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No superar la superficie construida asignada en la ficha correspondiente del presente PERI.

No ser superior a 15,00 ml ni inferior a 14,00 ml.

Seguir manteniendo una alineación recta y paralela a la alineación de fachada y, por tanto, sin retranqueos, cortes, etc.

c) Edificación bajo rasantes.

Se autorizan dos plantas bajo rasante con la condición de no sobrepasar la alineación definida a la vía pública ni el espacio ocupado por la planta baja ni el cumplimiento de la normativa sobre garajes.

Dichas plantas se destinarán (uso) a guardería de coches, trasteros de las viviendas e instalaciones generales del inmueble correspondiente.

3.- Aprovechamiento

El aprovechamiento de cada parcela viene asignada en su ficha correspondiente.

4.- Condiciones de separación.

No se establecen.

5.- Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres.

Son obligatorias las alturas de planta baja, cornisa y edificación señaladas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

La altura para los pisos de suelo a suelo será de 3,05 ml.

Cuerpos volados.

Se establecen las dimensiones máximas indicadas en la correspondiente ficha de la parcela en los tres parámetros indicados: vuelo, frente y superficie.

6.- Cómputo de la superficie construida en viviendas.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se entiende que la superficie construida media en viviendas debe ser, como mínimo de 100 m²c/viv. En consecuencia, si la superficie total de las viviendas promovidas fuese superior o igual al número de viviendas multiplicadas por 100 se considerará como superficie construida la real. En caso contrario, es decir, inferior al número de viviendas multiplicadas por cien, la superficie edificada a considerar será esta última.

7.- Accesos

En las parcelas n^os 8 y 10 deberán proyectarse accesos desde el exterior a la parcela n^o 12. La situación de los mismos no

interferirán las superficies de obligada cesión como equipamiento genérico público.

8.- Aparcamientos

Será de aplicación lo enunciado en las fichas de las parcelas, descritas en el Anexo III a la Memoria.

Art. 8.- Condiciones estéticas y de composición

En esta ordenanza no se imponen condiciones referentes a materiales, colores o composiciones específicas diferentes de las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

No obstante, la totalidad de las parcelas edificables deberán tener una homogénea composición estética y de materiales.

Art. 9.- Condiciones de uso y compatibilidad

Serán de aplicación los usos y compatibilidades establecidos en la OR-3, grado 2º, siempre que no contradigan lo regulado por el artículo 7. En la superficie de cesión, en plantas bajas, se permitirán todos los usos, sin limitación, dentro de los considerados como genéricos.

Art. 10.- Condiciones para la modificación del presente PERI

La modificación del uso característico o de otros usos precisaría la tramitación y aprobación de la correspondiente modificación puntual del Plan General.

El Plan Especial de Reforma Interior que se desarrolla en el presente proyecto solamente podrá ser modificado por otro Plan Especial que lo sustituya.

No obstante, si lo que se pretendiese fuese la modificación de los fondos edificables (alineaciones interiores) y siempre dentro de los límites fijados por la presente ordenanza (artículo 7.2.b), será suficiente la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que fije dichos fondos o alineaciones.

En cualquier caso, todo esto queda dentro de las determinaciones impuestas por lo señalado en el capítulo 7º del Plan General, "Regulación de los Ambitos de Ordenación y Gestión".

4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION

Art. 1.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación obligatoria de la presente ordenanza es el definido por el polígono nº 9 "HERACLIO FOURNIER".

Su delimitación queda establecida en el Art. 1 de las ordenanzas reguladoras de la edificación.

Art. 2.- Implantación sobre el terreno

Alineaciones y rasantes. Serán las señaladas en los planos correspondientes.

Pavimentaciones. Las fajas pavimentadas tendrán las anchuras señaladas en los planos correspondientes así como los usos en ellos indicados.

Instalaciones. Tendrán la disposición indicada en los planos correspondientes. La profundidad de zanjas, anchura de las mismas y situación exacta se establecerá en el correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 3.- Pavimentaciones

a) Calzadas. Se realizarán para cargas de vehículos de 20 To. Su terminación será a base de, al menos, 6 cm. de aglomerado asfáltico en caliente sobre lecho de todouno compactado y nivelado y previo riegos de imprimación y penetración. El lecho de todouno tendrá 30 cm. de espesor mínimo y se extenderá sobre una capa anticontaminante de escoria que, a su vez, estará extendida sobre una sub-base de, al menos 30 cm. de relleno de zahorras compactadas.

b) Aceras. Se realizarán con solado de baldosa de terrazo con dibujo antideslizante sobre solera de 15 cm. de hormigón en masa. Esta solera se asentará sobre un lecho de todouno compactado similar al de calzada.

c) Bordillos y rigolas. Serán de hormigón blanco prefabricados. Se asentarán sobre cimentación de hormigón en masa. Los bordillos de separación de

acera y calzada serán de 20 x 15 con chaflán a 12 cm. Los de separación de pasos peatonales y zonas ajardinadas, alcorques, etc. lo serán de 20 x 8 cm. Las rigolas lo serán de 30 x 8.

Art. 4.- Instalaciones

a) Suministro de agua potable.

La toma se realizará desde la actual conducción en la calle Heraclio Fournier previa la construcción de la correspondiente arqueta y la instalación de una T con llaves de paso en sus tres salidas. Las llaves deberán ser de las de compuerta.

Frente a cada portal se colocará una arqueta conteniendo la T para derivación, la llave de paso para ésta y la tubería precisa hasta el límite de la parcela para su posterior entronque al interior.

Cada 25 m. como máximo, se construirá una arqueta con derivación para toma de riego con su correspondiente llave.

La tubería deberá ser de fundición nodular con piezas del mismo material. Se instalará en zanja sobre lecho de arena nivelado y aplanado.

En el recodo Noreste del nuevo vial se instalará un hidrante para uso de bomberos suministrado con tubería de, al menos, diámetro de 100 mm.

b) Red de saneamiento.

Se realizará con sistema unitario con colectores en centro de calzada, acometidas a partir de portales con entronque en pozos de registro e imbornales de buzón en bordillo o sumideros de rejilla sobre rigola (en ambos casos de fundición y con cierre hidráulico).

Se instalarán tuberías de drenaje a lo largo de los viales en zona próxima a las alineaciones exteriores a base de PVC perforado de D. 8 cm. como mínimo con sus conexiones a la red.

Las tuberías principales serán de hormigón centrifugado.

Los pozos de registro, arquetas, etc. serán de hormigón armado prefabricado o no, con tapa de fundición.

c) Suministro de energía eléctrica.

La acometida se realizará en el punto señalado en el plano correspondiente con arqueta de enlace.

En la edificación de la Plaza de los Naipes se instalará el correspondiente transformador de energía eléctrica y al que se acometerá desde la línea de alta con entrada y salida. Se precisa un rectángulo de dimensiones 6 x 8 m² y en él se instalarán los equipos de medida del alumbrado público.

Se deberán dejar seis tuberías vacías, con guía, para posterior paso de conductores. Frente a cada portal se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá una tubería vacía con guía hasta el límite de la parcela para posterior introducción en la misma.

Dichas tuberías serán de PVC ligero de D. 110 mm.

d) Alumbrado público.

La acometida se realizará en el transformador de energía, en el que se instalarán los equipos de medida.

Se deberán dejar dos tuberías con sus correspondientes conductores. Frente a cada punto de luz se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá la acometida al mismo.

Se instalarán luminarias de vapor de mercurio corregido sobre báculos de 8,00 m. de altura de chapa de acero galvanizado y troncocónicas con su correspondiente vuelo.

Dichas tuberías serán de PVC ligeros de D. 110 mm.

e) Suministro de gas natural.

Se realizará por la compañía suministradora de acuerdo con la legislación vigente.

f) Red de telefonía.

Se realizará por la compañía suministradora de acuerdo con la legislación vigente.

No obstante, la acometida se realizará en el punto señalado en el plano correspondiente con arqueta de enlace.

Se deberán dejar tres tuberías vacías, con guía, para posterior paso de conductores. Frente a cada portal se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá una tubería vacía con guía hasta el límite de la parcela para posterior introducción en la misma.

Dichas tuberías serán de PVC ligero de D. 110 mm.

Art. 5.- Jardinería

a) Jardinería en espacios públicos. Se basará en zonas de césped con espacios para tres tipos de especies vegetales: agrupaciones de árboles tipo castaño, plátano o acacia; sectores de arbustos tales como boj, prunus, rosal, etc. y macizos para flores de temporada.

b) Jardinería en espacios privados. Dado que en estos espacios es conveniente un máximo de pavimentación por los problemas de mantenimientos que suelen presentarse, la jardinería se planteará de dos vertientes: Arbolado sobre alcorques o arbustos sobre jardineras a nivel del suelo. Tanto en un caso como en otro, las especies serán autóctonas aunque su crecimiento sea lento. Por ello se piensa en roble, haya y castaño para el arbolado y boj, aligustre, prunus, etc. para el arbusto. Se deberá limitar al mínimo los espacios de césped.

c) Elementos vegetales en zonas pavimentadas. Serán árboles de tipo plátano o acacia sobre alcorques circulares.

El diseño de la zona verde incluido en los planos correspondientes no debe entenderse como vinculante sino indicativo del tipo de espacio que se pretende.

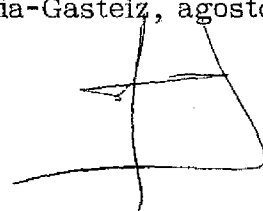
Art. 6.- Mobiliario urbano

El mobiliario urbano será del tipo y modelo existente en la zona con prioridad por el establecido en la calle Raimundo Olabide.

Art. 7.- Barreras urbanísticas

Será obligatoria la eliminación de barreras urbanísticas conforme a la legislación vigente.

Vitoria-Gasteiz, agosto de 1994.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the date.