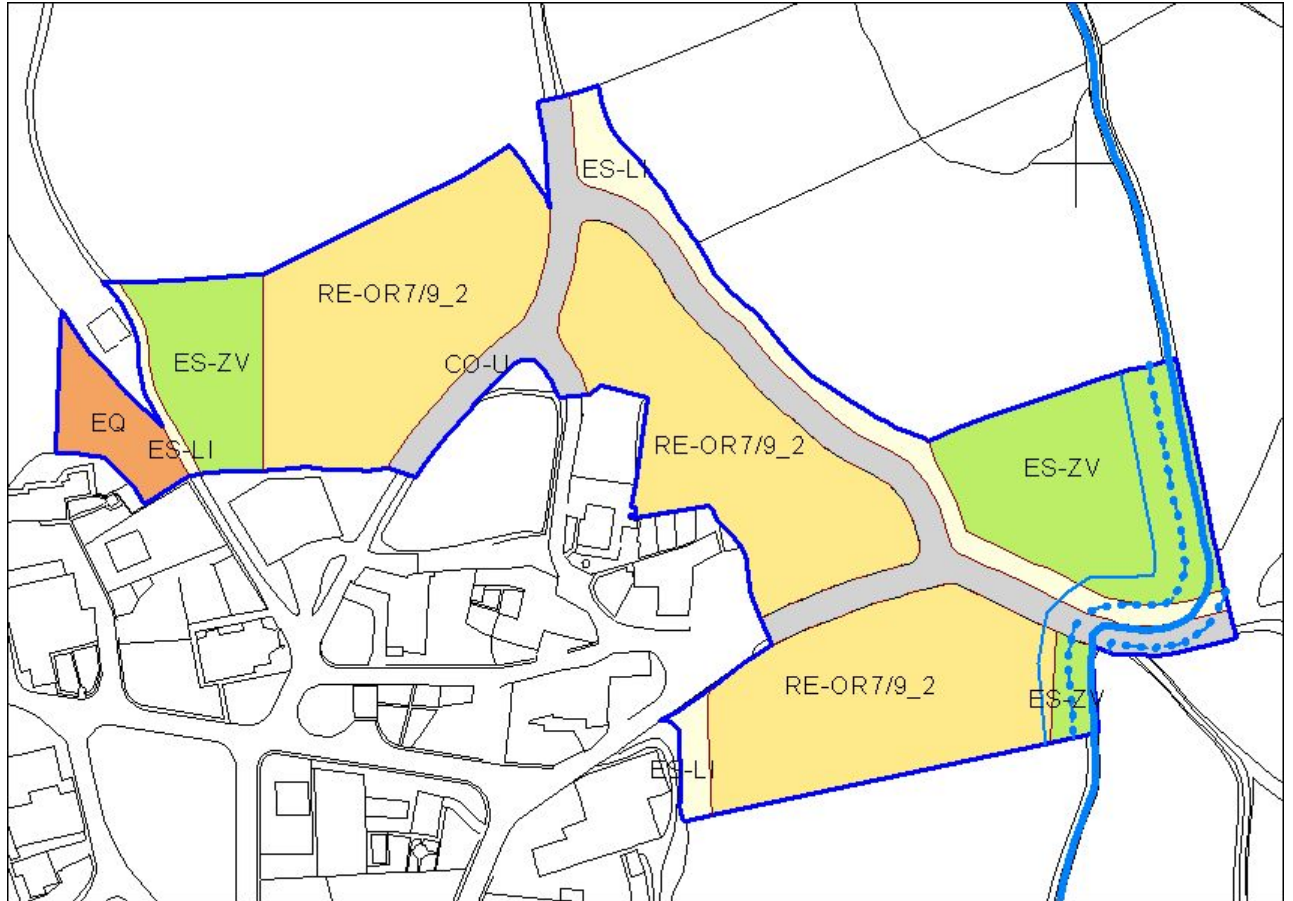


FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-53

S-53 ZUAZO DE VITORIA



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo y/o Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	37.894 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,1425 m ² s/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-53.....	0,1425 m ² ch/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR	0,1425 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO	4 años

SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -53

S-53 ZUAZO DE VITORIA

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACION PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACION	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN/ (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds.
Suelo Urbanizable	Residencial	37.894	R.Unifamiliar (RU) R.Colectivo (RC) y/o Equipamiento Zona Verde V.Local / E.Libre	19.853 1.300 8.379 8.362	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta (OR 9.2º) Unifam. Aislada	C.A. ⁽¹⁾	5.400 ⁽¹⁾	27
TOTAL		37.894					5.400	27

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 5.400 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,1425 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA 0,1425 m²c/m²s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 7,22 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 7,22 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 53
 APROVECHAMIENTO TIPO : 0,1425 m²ch/m²s
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 5.400 m²ch
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1425 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial Ciudad jardín mixta	1
Usos y tipologías sector:	Residencial Ciudad jardín mixta	1

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas.
 (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.

SUELO URBANIZABLE

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-53****S-53 ZUAZO DE VITORIA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el norte y este de trama urbana de la localidad de Villafranca, integrando el nuevo crecimiento con el núcleo urbano existente y conectando el bosque de Sarbicoechea con el parque de Zabalgana.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la reurbanización de caminos existentes y la creación de nuevos viarios, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrada la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales, y creación de un espacio libre de conexión entre las dos zonas naturales próximas a la localidad, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la conexión entre el bosque de Sarbicoechea y el parque de Zabalgana.

Viarios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de una zona más densa en las proximidades del núcleo actual, con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia los espacios verdes, con viviendas unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.9.2, "Edificación unifamiliar aislada" y la OR7 "Ciudad jardín mixta".

GRADO DE VINCULACIÓN:

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y los sistemas locales considerados en la documentación gráfica. En concreto las conexiones del nuevo viario local con el existente y la localización de las zonas verdes junto al bosque y junto al parque y del espacio libre en conexión de los espacios naturales.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, porcentajes y techos de unidades residenciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas locales e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, las derivadas del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Planeamiento vigente. Dentro de estas cesiones se incluyen aquellas que pudieran ser necesarias para la instalación de infraestructuras comunitarias para la entidad.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización. Se pondrá especial cuidado en la urbanización de las zonas verdes y el espacio libre de conexión, que se realizarán conforme a las directrices planteadas por el departamento de Medio Ambiente de Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

