



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 53 ZUAZO DE VITORIA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1: ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector-53 Zuazo de Vitoria, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de ordenación. La delimitación exacta viene definida en el levantamiento topográfico que se adjunta como plano nº 1.04 de conformidad con el Acta de Replanteo suscrita con fecha 9 de junio de 2.004 con el Ingeniero Técnico en Topografía del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

La superficie total del Sector es de 37.918 m².

Artº 2: CONTENIDO

Estas ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones de suelo incluidas en el Sector 53 Zuazo de Vitoria del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Texto Refundido del Plan Parcial definirá la división en zonas de la totalidad del Sector, conforme a sus usos prioritarios.

Las Ordenanzas se estructuran en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas.

Artº 3: OBLIGATORIEDAD

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

Artº 4: EJECUCIÓN

La ejecución del Sector 53 Zuazo de Vitoria se efectuará en una única unidad de ejecución.

Artº 5: VIGENCIA

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

Artº. 6: DOCUMENTACIÓN

El presente Texto Refundido del Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos que integran sus determinaciones.

- Documento 1: Memoria
- Documento 2: Ordenanzas Reguladoras
- Documento 3: Plan de Etapas

- Documento 4: Estudio Económico-Financiero
- Documento 5: Planos

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las normas enunciadas en el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz.

Todas la Leyes, Reglamentos, Decretos, etc. en vigor, referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio.

Artº 7: ALCANCE NORMATIVO DE LA DOCUMENTACIÓN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos enumerados en el artículo anterior, son los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y el Plan de Etapas, los que poseen carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Artº 8: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Los instrumentos de ejecución del presente Texto Refundido del Plan Parcial serán, el Proyecto de Compensación, al objeto de efectuar la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como para regularizar la configuración de las fincas, situando su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y adjudicando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, así como para localizar los espacios dotacionales de cesión obligatoria y gratuita y las parcelas lucrativas a adjudicar al Ayuntamiento en concepto de cesión del 10% aprovechamiento; Proyecto de Urbanización para la realización de las obras propias de urbanización, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Previa la obtención de licencia de los diversos Proyectos de Edificación, se deberá redactar el oportuno Proyecto de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Texto Refundido del Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

Artº 9: SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto es el de COMPENSACIÓN.

Artº 10: OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL

Los compromisos derivados de la ejecución del Plan y que obligarán, tanto, al promotor del plan, a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, así como a los futuros adquirentes de parcelas, como al Ayuntamiento, son los siguientes:

- 1.- Los espacios dotacionales previstos en el presente Plan Parcial y que integran sistema de comunicaciones viarias, el sistema de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, así como el sistema de equipamiento genérico, tendrán la condición de públicos, resultando los mismos de cesión obligatoria y gratuita al municipio.
- 2.- La conservación de la urbanización será de cuenta del Ayuntamiento, si bien la misma correrá a cargo de la Junta de Compensación, en tanto no se produzca la recepción de las obras por el Ayuntamiento, que deberá hacerse de acuerdo con lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II, del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (arts. 179 y 180).
- 3.- Una vez recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización y las instalaciones y dotaciones cuya ejecución prevé el presente Plan Parcial, la prestación de los servicios públicos en

el Sector 53 se efectuará por dicha Administración Municipal, o, en su caso, por las empresas u organismos a los que la misma tenga encomendada la gestión de dichos servicios.

4.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector 53 consignarán en los contratos de ventas de las parcelas los compromisos del presente Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y separación a linderos.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artº 11: CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz, y se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación, comprendiendo una categoría:

- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al residencial unifamiliar.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas.
- Red viaria y aparcamientos.
- Equipamiento genérico.
- Servicios Urbanos
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Artº 12: DIVISIÓN DE ZONAS

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 53, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
- Red viaria y aparcamientos
- Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Zona verde: Jardines y Áreas de Juego
- Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
- Equipamiento Genérico
- Sistema de Servicios Urbanos
- Infraestructuras de saneamiento.
- Sistema Edificado-Áreas con Aprovechamiento Lucrativo Residencial Unifamiliar.

Dentro de esta zona se establecen 9 polígonos:

- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "A".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "B".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "C".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "D".

- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "E".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "F"

Cada una de estas categorías, se representa en el Plano de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado Ordenanzas Particulares de cada zona.

SECCIÓN 1ª: RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Artº 13: VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamiento público de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el presente Plan Parcial, es vinculante.

SECCIÓN 2ª: REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Subsección 1ª: Generalidades

Artº 14: OBJETO

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la practica las determinaciones contenidas en el presente Texto Refundido del Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.), y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán con lo establecido en la Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones (art. 18.3), en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art. 67 al 70); y en vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artº 15: ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN EL SECTOR 53: SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Para la ejecución material del Sector 53, se procederá a la redacción de único Proyecto de Urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, que contemplaran en cualquier caso la totalidad del ámbito dada que se prevé su ejecución en una única etapa.

El proyecto incluirá 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 obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley 20/1997, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de desarrollo de la citada Ley.

Artº 16: GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial, no obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterio y necesidades técnicas de ejecución de obra, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen de suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación, de conformidad con el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

Artº 17: DOCUMENTACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, así como lo establecido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Subsección 2ª: Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artº 18: CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El tratamiento a concretar en el Proyecto de Urbanización de las zonas verdes y espacios libres se realizará de modo unitario para facilitar su funcionamiento conjunto.

A) Red viaria rodada y espacios libres

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

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 25% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial.

Las aceras irán pavimentadas en su totalidad. El tipo de pavimento será similar al existente en la localidad de Zuazo. Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla. (Decreto 68/2000 de 11 de Abril).

Los espacios libres irán pavimentados con un tipo de pavimento similar al de las aceras, debiendo adaptarse a la normativa vigente.

B) Zonas Verdes, Area de juego de niños.

Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental.

Su tratamiento se realizará de acuerdo a las correspondientes Ordenanzas Municipales de creación, usos de zonas verdes y gestión y protección de arbolado, en función de su grado de tratamiento artificial/natural.

Área de Juego de Niños.

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%.

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".

Subsección 3ª: Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Artº 19: COMÚN A TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

Este proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo la Junta de Compensación de acuerdo con el ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectados independientes) del Proyecto de urbanización que contendrá los documentos indicados en el artº 17 de estas Ordenanzas.

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 de arbolado.

Artº 20: CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL

En la parte gráfica y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del R.P. se describe la sección del viario definiendo las siguientes determinaciones:

Trazado en Planta
Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales

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.

Asimismo el Proyecto de Urbanización concretará el entronque con el actual viario, al sur del Polígono "A", lo dotará de la mejor continuidad posible respecto a la circulación rodada, produciéndose el acuerdo en las aceras, tanto del Sector como externas a el.

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.

El firme será del tipo flexible, la sección de firme considerada corresponde a la Instrucción 6.1-IC y 6.2.-IC del MOPU con número 222 de su catálogo de firme, para tráfico T2 y explanada E2 $10 \leq \text{CBR} \leq 20$

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular, solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y 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, deberán proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión, la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, 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.

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

Artº 21: 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.

Artº 22: CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS ZONAS VERDES Y JARDINERÍA

Su tratamiento se realizará de acuerdo a las correspondientes Ordenanzas Municipales de creación, usos de zonas verdes y gestión y protección de arbolado, en función de su grado de tratamiento artificial/natural.

Artº 23: CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público" BOE 29.8.82) así como los criterios del Servicio Municipal correspondiente.

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.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/Ha, colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

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

Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBC-CPI-93).

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.

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

Artº 24: CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

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

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.

Artº 25: CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

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

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

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

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

Residencia: 50W/m. Techo construido.

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurrendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m. de profundidad.

Artº 26: 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, se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de PVC cumpliendo la UNE 53.112.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y el 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 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.

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

Las farolas a utilizar en las vías rodadas se definirán en el Proyecto de Urbanización, atendiendo lo que el Ayuntamiento pueda indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

Se tendrá en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente los enlaces de la red interior con la exterior.

Artº 27: 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.

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y A LOS USOS

SECCIÓN 1ª: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 28: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido en el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Artº 29: ORDENANZAS DE USOS

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados se estará a lo dispuesto por las normas generales y particulares de cada uso enunciadas en el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SECCIÓN 2ª: ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artº 30: CLASIFICACIÓN

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

- Zona del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público
- Zona del Sistema de Transporte y Comunicaciones
- Zona del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Zona del Sistema de Equipamiento Genérico
- Zona del Sistema de Servicios Urbanos
- Zona del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Esta zona a su vez se subdivide en 6 polígonos:
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "A".
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "B".
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "C".
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "D".
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "E".
 - Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "F".

Artº 31: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Red Viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de comunicaciones viarias. 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 de agua, alcantarillado, etc., que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
- 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.

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 autorizadas en el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

Artº 32: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

a) Zona Verde Pública

Los únicos Usos Compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para la venta de periódicos, helados, bebidas, etc, que no superen una superficie de 20 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo o estancia de estas zonas.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico, aseos públicos y contenedores de basura.

También se admiten las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc., que discurren en subterráneo por esta zona.

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

Usos prohibidos: El resto de usos no mencionados como compatibles, y en particular el de aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

b) Paseos peatonales

Pueden asociarse a la red viaria y peatonal.

Usos Compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi 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 rodada o peatonal.

Artº 33: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Equipamiento Genérico:

Actividades de uso público colectivo o privado destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural-asociativo, religioso, universitario, comercial, social..., excepto espectáculos.

En el terreno calificado como Sistema General de Equipamiento Genérico, regirán los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso: Genérico
- Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m²
- Ocupación: 50%
- N° máximo de plantas: B+1
- Altura máxima a alero: 8 m

Usos Compatibles: Los establecidos en el Plan General (Artículo 5.03.23.11).

Usos prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

Retranqueos y alineaciones mínimas:

Edificación: Viales de acceso: 5 m
Espacios Libres: 5 m

Artº 34: ORDENANZAS RELATIVAS A LA ZONA DEL SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

En el terreno calificado como Sistema General de Servicios Urbanos, regirá los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso: Depuración o Bombeo de aguas residuales
- Edificabilidad bruta: 0,3 m²/m²
- Ocupación: 30%
- N° máximo de plantas: B
- Altura máxima a alero: 4 m

Usos Compatibles: Son los de aparcamiento en superficie ligados al servicio de la infraestructura. Las únicas construcciones permitidas serán subterráneas.

Usos prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

Retranqueos y alineaciones mínimas:

Edificación: Viales de acceso: 3 m
Espacios Libres: 3 m

Artº 35: ORDENANZA RELATIVA A LA ZONA DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE USO RESIDENCIAL (OR-9 .2º ZUAZO DE VITORIA).

Definición: En esta zona se proyectan viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas respecto a los distintos linderos de parcela. También se permiten viviendas unifamiliares agrupadas de 2 en 2 compartiendo una medianería siempre que el proyecto y la construcción se realicen a la vez o que conste registralmente el acuerdo de medianería común.

En todo caso, se entiende que cada vivienda ocupa una parcela diferente con los requisitos que se especifican en la Ordenanza OR-9. 2º del P.G.O.U de Vitoria-Gasteiz, si bien se establecen las siguientes condiciones particulares para esta zona, denominada OR-9.2º Zuazo de Vitoria:

Frente mínimo a viario público: 18 ml

Plazas de Garaje: 2 por vivienda

Condiciones Estéticas de la Edificación: La composición de los distintos proyectos edificatorios será libre, si bien los mismos deberán integrarse con el núcleo urbano, recomendándose la consideración de las características y valores existentes en la localidad de Zuazo de Vitoria, como guía y condiciones de las nuevas edificaciones.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes situadas en parcelas cercanas.

División de Polígonos: Se establecen 6 polígonos:

- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "A".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "B".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "C".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "D".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "E".
- Polígono con Aprovechamiento Lucrativo "F".

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "A"

Superficie total: 3.288 m².

Edificabilidad: 0,2433 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 800 m²c

Numero máximo de viviendas: 4 viviendas

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "B"

Superficie total: 3.446 m².

Edificabilidad: 0,2901 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 1.000 m²c

Número máximo de viviendas: 5 viviendas

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "C"

Superficie total: 2.452 m².

Edificabilidad: 0,3262 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 800 m²c

Número máximo de viviendas: 4 viviendas

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "D"

Superficie total: 4.350 m².

Edificabilidad: 0,2759 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 1.200 m²c

Número máximo de viviendas: 6 viviendas

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "E"

Superficie total: 2.794 m².

Edificabilidad: 0,2863 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 800 m²c

Número máximo de viviendas: 4 viviendas

POLÍGONO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO "F"

Superficie total: 3.144 m².

Edificabilidad: 0,2544 m²t/m²s

Superficie total construida (aprovechamiento límite): 800 m²c

Número máximo de viviendas: 4 viviendas