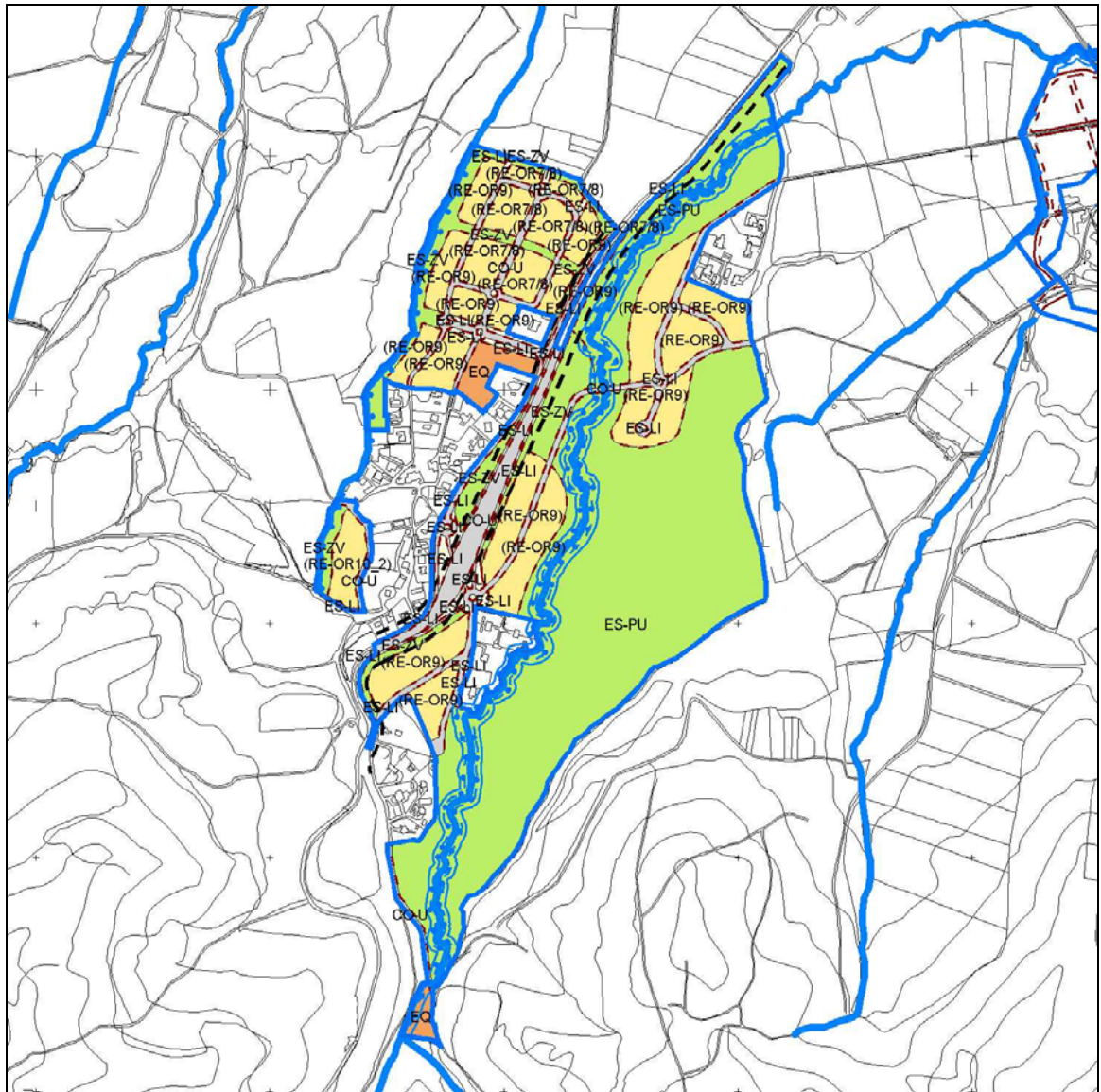


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE AMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-30

S-30 BERROSTEGUIETA



USOS GLOBALES.....	SGTC 2,44%, SGEL 52,50%, Resid. 45,06%
USO CARACTERÍSTICO.....	Residencial Unifamiliar
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	878.166 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,0710 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-22.....	0,0740 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR.....	0,0740 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Compensación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	8 años

## SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO.  
SUELO URBANIZABLE SECTOR 30.

## S.30-BERROSTEGUIETA

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m <sup>2</sup>	(2) ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m <sup>2</sup> c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbanizable	Sist.Gral.Transp.y Comc. Sist.Gral. Espacios Libres	21.400 461.055	Vial principal Parque Urbano					
Suelo Urbanizable	Residencial	395.711	R. Unif y/o R.Colect. R. Unifamiliar (R.U.1) Residencial (E.L.M.) Zona Verde Equipamiento V. Local E. Libre	38.373 159.371 11.449 72.094 17.295 67.937 29.194	(O.R. 7) y/o (O.R.8) (O.R.9.3º) (O.R.10, 2º)	0,50 0,25 C.A. (1)	19.187 39.843 3.290	116 158 13
TOTAL		878.166					62.320	287

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 62.320 m<sup>2</sup>c

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,0710 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

EDIFICABILIDAD NETA: 0,1575 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (3)

DENSIDAD BRUTA: 3,27 viv/ha

DENSIDAD NETA: 7,25 viv/ha (3)

AREA DE REPARTO: AR 30

APROVECHAMIENTO TIPO AR: 0,0740 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 65.015,080 m<sup>2</sup>ch

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,07404 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s

## COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso característico AR-30:	Residencial Unifamiliar aislada:	1
Usos sector	Residencial Unifamiliar aislada:	1
	Residencial Unifamiliar (E.L.M.):	1,096
	Ciudad Jardin mixta:	1,124

(1) Condiciones de Ámbito.

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-30****S-30 BERROSTEGUIETA****OBJETO:**

Ampliar la Entidad Menor de Berrosteguieta dadas sus características de pueblo próximo y bien comunicado con la ciudad de Vitoria-Gasteiz, así como la total pérdida de carácter rural del enclave, permitiendo así satisfacer una clara demanda de vivienda unifamiliar aislada cercana a Vitoria-Gasteiz y que actualmente viene siendo recogida por los municipios vecinos.

Asimismo se obtiene una importante superficie de Sistema General de Espacios Libres, considerado como ampliación del bosque de Armentia de forma que se establece una nueva conexión a través del río Batán con los Montes de Vitoria.

**DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:**

Crecimiento urbano del pueblo recogiendo unos enclaves residenciales aislados existentes e integrándolos en un conjunto más amplio.

Zona Verde forestal, urbanizada de forma natural en el entorno del Batán, que se desarrollará con un carácter eminentemente forestal de acuerdo con los criterios aplicados en otros espacios del Anillo Verde y que nos permite iniciar un recorrido que desde el Molino de Berrosteguieta (recuperado como equipamiento) nos lleve hasta el bosque de Armentia y en un futuro, permita la nueva conexión de los Montes de Vitoria con la zona sur de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Conexión del núcleo urbano existente con el río Batán y su entorno, se realizará la citada conexión por debajo del nuevo trazado de la carretera, con un tratamiento y dimensiones adecuadas, favoreciendo y potenciando su uso peatonal.

Las ordenanzas de referencia tipológica para desarrollar la regulación de la edificación serán la OR 7 "Ciudad Jardín Mixta", la OR 8 "Edificación Unifamiliar en hilera", la OR 9 "Edificación Unifamiliar aislada y la OR 10 "Entidades Locales Menores".

El documento de desarrollo cumplirá con los retiros mínimos de las edificaciones y urbanización con respecto al arroyo Batán de 15 y 5 m. respectivamente. En lo concerniente al arroyo Ali se estará a lo fijado en la Ley de Aguas.

**GRADO DE VINCULACIÓN:**

La cuantificación referida al aprovechamiento lucrativo, al aprovechamiento homogeneizado total del ámbito y al aprovechamiento tipo del área de reparto serán vinculantes. Respecto al mínimo de viviendas totales, también es vinculante permitiéndose únicamente variaciones no superiores al 10% respecto de las asignadas a cada tipo de ordenanza de referencia.

La localización de la zona verde junto al río será asimismo vinculante.

Con carácter vinculante las tipologías residenciales de la Zona Este del Sector, serán las de viviendas unifamiliares en parcelas de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>s.

Como mínimas las superficies del sistema general de espacios libres y los sistemas locales de equipamiento y zona verde, con unas superficies de 17.000 y 60.000 m<sup>2</sup>s, respectivamente. En todo caso se cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento vigente.

**CESIONES OBLIGATORIAS:**

Las correspondientes a los Sistemas Generales de Infraestructura del Transporte y Espacio Libre, así como los Sistemas Locales de equipamiento, viario, espacios libres y zona verde.

**CARGAS DE URBANIZACIÓN:**

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, así como las obras derivadas de las conexiones y remates con los sistemas generales y locales existentes fuera del ámbito.

Se tendrá especial cuidado en minimizar el impacto de las urbanizaciones en la orografía existente, debiéndose adaptar al medio físico.

Asimismo se realizarán todas las infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento del sector, con especial atención al saneamiento de las cuencas vertientes de los ríos Ali y Batán.

