

## INDICE DE DOCUMENTOS

### MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

2. DESCRIPCION DEL AREA OBJETO DEL ESTUDIO.

3. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

7. ORDENACION.

7.1. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

7.2. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS.

7.3. PARAMETROS EN LA EDIFICACION.

7.3.1. CONDICIONES DE PARCELA.

7.3.2. CONDICIONES DE OCUPACION DE PARCELA.

A. Retranqueos obligatorios.

B. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

C. Cerramientos.

7.3.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

A. Altura máxima. Forma de medirla.

B. Volumen.

C. Número de plantas y características de las mismas.

D. Fondo máximo de la edificación.

E. Superficie edificable y Edificabilidad máxima.

F. Condiciones de separación.

G. Cuerpos volados.

H. Edificaciones complementarias.

7.3.4. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

- 7.4. PARAMETROS DE LA RED VIARIA.
- 7.5. APARCAMIENTOS.
- 7.6. ZONAS VERDES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.
- 7.7. EQUIPAMIENTO PUBLICO.
- 8. PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO.
- 9. CALIFICACION DEL SUELO.
  - 9.1. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.
  - 9.2. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.
  - 9.3. ZONAS VERDES.
  - 9.4. VIARIO LOCAL.
  - 9.5. CUADROS DE SUPERFICIE DE PARCELA POR USOS.
- 10. URBANIZACION Y SERVICIOS.

#### DOCUMENTACION GRAFICA

- 1. SITUACION.
- 2. ESTADO ACTUAL.
- 3. ESTADO ACTUAL UTM.
- 4. CLASIFICACION
- 5. CALIFICACION.
- 6. ORDENACION SOBRE TOPOGRAFICO.
- 7. PARCELAS PRIVADAS Y DE CESION.
- 8. ALINEACIONES Y RASANTES I.
- 9. ALINEACIONES Y RASANTES II. PROYECCION UTM.
- 10. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

En el mes de noviembre de 1.994, el representante legal se ZULUAGA CENARCO S.L., D. Juan Angel Serna Urbaneja, encargó al Arquitecto suscribiente, D. Juan Antonio Olmo Prieto, miembro del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, la redacción del Estudio de Detalle de la U.A. 6 de Abetxuko Oeste del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz define la ordenación sobre el suelo urbano de la U.A. 6 que tiene calificación global de residencial.

El objeto del presente trabajo consiste en definir las alineaciones, rasantes y volúmenes tomando como punto de partida las determinaciones de aprovechamiento, composición y ordenanzas definidos en el citado Plan General.

## 2. DESCRIPCION DEL AREA OBJETO DEL ESTUDIO.

El área sobre el que se proyectan las edificaciones objeto del presente Estudio de Detalle es de forma poligonal pudiendo asemejarse a un paralelepípedo.

Los lados Sureste y Noroeste del paralelepípedo vienen definidos por la existencia de edificaciones limítrofes con la unidad de actuación y que acotan la extensión de dicha unidad.

El lado Suroeste corresponde al límite inferior de un vial que atraviesa de Este a Oeste la Unidad, siendo continuación de una calle existente (Calle del Cristo) y que en el futuro se pretende que enlace con la calle existente entre la C-2.610 y la ermita.

El límite Nordeste es paralelo al lado sur y a una distancia que viene dada por el fondo de la edificación que limita al Este con la U.A: 6.

La unidad se haya atravesada de Suroeste a nordeste por una regata perpendicular a los lados largos de la misma. Esta regata coincide con la parte más baja de la unidad y desde ella se eleva la unidad hasta los extremos siendo estos los que poseen una cota de altura mayor como se puede apreciar en la Documentación Gráfica.

De acuerdo con la descripción realizada, el Plan General define dos fajas de terreno edificable en ambos extremos de la Unidad asignándose a cada una de ellas una superficie distinta. Junto a dichas fajas y separadas mediante dos viales peatonales, se sitúan dos zonas verdes de uso y dominio público. La zona que queda entre las dos zonas verdes se destina a equipamiento comunitario genérico.

También se define una faja a lo largo de toda la unidad y localizada entre las zonas descritas anteriormente y el límite Suroeste de la Unidad.

La Unidad tiene una superficie total de nueve mil seiscientos doce metros cuadrados (9.612 m<sup>2</sup>) y tiene tres propietarios que se reparten la propiedad de forma desigual. Dentro de la Unidad no existe ningún tipo de edificación.

### 3. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz redactó el Plan General de Ordenación Urbana que recibió su aprobación mediante Decreto Foral nº 842/1.990 del Consejo de Diputados, que daba por cumplidas las condiciones impuestas en el Decreto Foral 1.250/1.986 del Consejo de Diputados.

El citado Plan General en el capítulo séptimo, sección tercera de sus Normas Generales incluye el área objeto del presente Estudio, clasificándola de suelo urbano y estableciendo como uso global del área el residencial.

### 4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.

El área objeto del Estudio, que como ya se ha explicado está calificada como SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL, está definida como Unidad de Actuación Nº 6.

En la ficha de ámbito correspondiente a la U.A. 6 establece el número máximo de viviendas permitidas que será de 31 en las zonas calificadas como OR-8.1 "Edificación Unifamiliar en hilera con aprovechamiento intensivo del suelo".

El plano nº 3 refleja el contenido del Plan General de Ordenación Urbana y expresa con claridad los usos pormenorizados del suelo. Se puede distinguir claramente las dos fajas de uso residencial OR-8.1, así como los usos de Zona Verde de uso y

dominio público ZV, la zona de Equipamiento Genérico EG y los viarios locales tanto de índole peatonal como rodado VL.

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad está repartida entre tres propietarios, dos privados y el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con desiguales cantidades de terreno aportado en la forma descrita en el apartado 2 de ésta memoria.

La superficie total de la U.A. 6 es de nueve mil seiscientos doce metros cuadrados (9.612 m<sup>2</sup>) repartidos entre los distintos propietarios tal y como se refleja en el siguiente cuadro y en el plano nº 2 de la Documentación Gráfica.

PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
A		5.510,00
B		1.400,03
C		1.420,10
D		600,00
E		248,54
F		433,33
	TOTALES	9.612,00

## 6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en lo referente al suelo urbano define los usos y las intensidades del mismo. No obstante no definen las rasantes de los viales que han de servir de soporte de la edificación, de la misma manera están sin delimitar las alineaciones precisas que deben tener las edificaciones así como el número de viviendas que se alojan en cada tipo de edificación de acuerdo con las intensidades previstas.

La obligatoriedad de fijar las alineaciones y las rasantes de la edificación se traduce en la necesidad de adoptar una figura de planeamiento recogida en la Ley del Suelo. De todas las que ésta Ley contiene es la figura del ESTUDIO DE DETALLE la que tiene un desarrollo en el que todas las determinaciones indicadas tienen cabida.

Por todo ello la Junta de Compensación como la Autoridad Municipal entienden que es la figura urbanística del ESTUDIO DE DETALLE la figura a adoptar para la correcta adecuación del la U.A. 6 Abetxuko Oeste a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

## 7. ORDENACION.

### 7.1. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

La ordenación contenida en el presente Documento se guía por la propuesta diseñada en el Plan General de Ordenación Urbana y que tiene como objeto consolidar el enlace entre el poblado y el pueblo de Abetxuko.

En tal sentido, cabe destacar que la estructura urbana se apoya principalmente en la calle del Cristo y en su prolongación, contemplada en el presente Estudio, calle que se extiende a través del borde Suroeste de la Unidad de Actuación (VL-1, VL-4) y que conecta el poblado de Abetxuko con el pueblo. En esta calle se prevé aparcamiento en fila en un lado de la misma.

El borde Noreste resulta de trazar una paralela a la calle del Cristo a una distancia igual al fondo que posee la edificación existente al Noreste de dicha calle. Los bordes Noroeste y Sureste están definidos por los límites de las parcelas actuales y la edificación existente.

En la banda situada entre la prolongación de la calle del Cristo y el borde Noreste de la U.A. se disponen el resto de usos contemplados en el presente Estudio, delimitándose así el perímetro urbano.

En los extremos de la mencionada banda se ubican dos fajas de igual fondo pero de distinta longitud para uso residencial OR-8.1 "Edificación Unifamiliar en hilera con aprovechamiento intensivo del suelo", definidas en el Plan General por su superficie (RU 1 y RU 2).

Al lado de dichas zonas y separadas mediante dos viales peatonales (VL 2 y VI 3) se sitúan dos Zonas Verdes de uso y dominio público (ZV 1 y ZV 2), y finalmente entre estas dos Zonas Verdes una zona para Equipamiento Genérico (EG).

Todos estos usos vienen definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en Ficha de Ambito dedicada a la U.A. 6: ABETXUKO OESTE.

## 7.2. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna una sola tipología edificatoria en las dos zonas de uso residencial, RU1 y RU 2, que prevé en la Unidad de Actuación.

La tipología asignada es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana, Normas Edificatorias bajo el epígrafe "OR-8 EDIFICACION UNIFAMILIAR EN HILERA" Grado 1: Edificación en hilera con aprovechamiento intensivo del suelo (parcelas de tamaño reducido) (Art. 6.08.02).

Dicha tipología se define en el Art. 6.08.01:

*Agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.*

La propuesta de ordenación se ha realizado de acuerdo con estas determinaciones y el número máximo de viviendas permitidas para la U.A. 6 es de 32 viviendas por hectárea, lo cual nos da un número de 31 viviendas.

## 7.3. PARAMETROS EN LA EDIFICACION.

En el Plano Nº 8 de la Documentación Gráfica se definen los perfiles de la ordenación, de acuerdo con el Plan General. Los nuevos edificios deberán realizarse de acuerdo con los siguientes parámetros.

### 7.3.1. CONDICIONES DE PARCELA.

La parcela mínima será según el Art. 6.08.03 de 130 m<sup>2</sup>.

Según el mismo Art. el frente mínimo de parcela será de 6,5 ml. Por lo tanto, dividiendo el frente de la parcela RU 1 resultante de la ordenación contemplada en el presente Estudio entre los 6,5 ml de frente mínimo resulta que se pueden ubicar un máximo de 18 viviendas. Del mismo modo en la parcela RU 2 resulta un máximo de 3

Por lo tanto, en la ordenación propuesta se dividen las dos parcelas de uso residencial unifamiliar en hilera en veintiún parcelas privadas.

### 7.3.2.CONDICIONES DE OCUPACION DE PARCELA.

#### A. Retranqueos obligatorios.

Los retranqueos obligatorios para todos los grados de la ordenanza OR-8 quedan especificados en el Art. 6.08.04.1. No se exigen retranqueos a linderos laterales ni a la alineación de fachada.

Sin embargo permite el retranqueo a la alineación de fachada producido por común acuerdo en tramos de ordenación completos en zonas de nueva edificación.

Respecto al fondo de parcela se exigirá un retranqueo mínimo de 6,5 m.

#### B. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Para el grado 1 se establece un porcentaje de ocupación máximo del 65%, dentro del cual coincidirán las proyecciones verticales de las distintas plantas de cada edificación. Por lo tanto cada parcela dispondrá de un 35% de superficie de la parcela para ajardinar o arbolar (Art. 6.08.04.2).

En el Art. 5.01.13 del Plan General de Ordenación Urbana se define superficie ocupable:

*1. "Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior."*

*2. "La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc. señala la correspondiente Ordenanza."*

*3. "Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrá en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias."*

a) *Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.*

*Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cubrición esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Así mismo se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.*

b) *En ningún caso el incremento de superficie ocupada por razón de patios podrá superar el 10% del porcentaje establecido de superficie ocupable en cada Ordenanza particular."*

4. *"Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a lindero, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario los límites de alineación, ni siquiera por el anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.*

*Las plantas bajo rasante no podrán superar la superficie ocupable en planta baja -salvo autorización expresa de la Ordenanza particular- si bien para su distribución y perímetro se dispondrá de la flexibilidad otorgada por la aplicación del párrafo precedente."*

### C. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela vienen definidos por el Art. 6.08.08.3:

*"Los cerramientos laterales entre distintas parcelas podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de 1,85 m., sin embargo los cerramientos que linden con espacios públicos (vianos o no) podrán alcanzar dicha altura máxima. pero sólo podrán ser opacos hasta una cota de 0,70 m., el resto se resolverá con cerramientos traslúcidos de madera, verja metálica, etc."*

### 7.3.3.CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Se especifican a continuación los parámetros edificatorios específicos de la Ordenanza OR-8 Grado 1. Los elementos de la edificación no referidos en el presente

apartado estarán condicionados por lo que dicte en sus apartados respectivos el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria- Gasteiz.

**A. Altura máxima. Forma de medirla.**

Se admite una altura máxima de 6 ml. hasta cota de alero (Art. 6.08.05.1).

Según el Art. 5.01.19 la definición de altura máxima y la forma de medirla es:

*1. "Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta habitable (para cualquier uso distinto a los señalados en el artículo 5.01.15 de las Normas) o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m."*

*2. "Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el método de medida del párrafo precedente."*

**B. Volumen.**

El volumen máximo de las construcciones será el definido por las alineaciones del Plano Nº 7, la ocupación máxima de la parcela, la edificabilidad y los perfiles de la edificación del Plano Nº 8, teniendo en cuenta que la pendiente máxima de cubierta es de 35º; y sólo podrán sobresalir con los salientes y vuelos que se determina en la Ordenanza.

Se admite también, buhardillas vivideras bajo cubierta de pendiente máxima no superior a 35° y con un desarrollo no superior al 40% de la longitud de cada fachada. Esta regla afectará a ambas fachadas de las agrupaciones en hilera.

Las características de las distintas plantas vienen definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria y en el Plano Nº 8.

Se entiende por Planta Baja (Art. 5.01.27):

1. *“Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,30 ml., y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.”*

2. *“Habrá de entenderse asimismo como plantas bajas las que cumpliendo la condición anterior rebasen favorablemente los parámetros de cumplimiento obligatorio para los distintos supuestos de semisótanos.”*

Semisótano viene definido por el Art. 5.01.26 del Plan General.

1. *“Se entenderá por planta semisótano aquella cuya cota media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o a la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea mayor de 0,30 ml., disponga de acceso directo a espacio de uso y dominio público en una longitud no menor de 2,5 ml. con una diferencia de cota menor de 0,30 ml. y permita su iluminación natural y su ventilación cruzada.”*

2. *“Además deberá cumplir íntegramente alguno de los bloques de parámetros asimilados a cada una de las situaciones siguientes:*

a) *Dispone de una fachada a espacio de dominio y uso público en la que la cota del forjado inferior es siempre igual o mayor que la del exterior, siendo esta fachada mayor del 25% de sus paramentos verticales, y disponiendo de solución para la exigencia de ventilación cruzada de la planta.*

*b) Dispone al menos de:*

*- Una fachada a espacio de uso y dominio público que cumple las siguientes condiciones:*

- Una altura libre media mayor de 2,00 ml. referida a toda su longitud*
- Una altura libre mínima en toda su longitud mayor de 0,80 ml.*
- La superficie del paramento de fachada sobre rasante será superior al 50% de la total del mismo.*
- La longitud de la fachada en cuestión será mayor o igual que el 25% del perímetro de la planta.*

*- Un segundo paramento parcialmente sobre rasante a espacio accesible y enfrentada con el anterior que cumpla las siguientes condiciones:*

- Una altura libre mayor de 0,80 ml. en toda su longitud.*
- La superficie del paramento sobre rasante será superior al 40% de la total del mismo.*
- La longitud sumada de ambos paramentos con superficie parcialmente sobre rasante será mayor o igual del 40% al perímetro de la planta.*

*c) Dispone al menos de:*

*- Una fachada a espacio de uso y dominio público que cumple las siguientes condiciones:*

- Una altura libre media mayor de 2,50 ml. referida a toda su longitud.*
- Una altura libre mínima de 0,80 ml. en toda su longitud.*
- La superficie del paramento de fachada sobre rasante será superior al 80% del total del mismo.*
- La longitud de la fachada en cuestión será mayor o igual que el 25% del perímetro de la planta.*

- *Un segundo paramento parcialmente sobre rasante a espacio accesible y enfrentado con el anterior, que cumple las siguientes condiciones:*

- *La superficie del paramento sobre rasante será superior al 40% del total del mismo.*
- *La longitud sumada de ambos paramentos con superficie parcialmente sobre rasante será mayor o igual del 40% del perímetro de la planta."*

3. *"Para la utilización de la fórmula constructiva del patio inglés permita eludir favorablemente la clasificación como planta semisótano, por ende su clasificación como planta baja, habrán de cumplirse las condiciones del artículo 5.01.27 y además las siguientes:*

- *El punto de arranque del talud estará constantemente a una distancia de la línea de la edificación mayor o igual de 2,50 ml.*
- *El talud no presentará líneas de máxima pendiente que formen ángulos rectos con el plano horizontal del suelo del patio inglés de apertura mayor de 60°.*
- *El patio inglés contará con acceso practicable a los servicios de protección ciudadana por conexión con suelos demaniales o por el establecimiento de servidumbre de paso al efecto sobre planta baja beneficiada."*

La planta sótano la define el artículo 5.01.29 del Plan General:

1. *"Se entenderá por planta sótano aquella que incumple desfavorablemente los parámetros exigibles para su clasificación dentro de alguno de los supuestos de semisótanos delineados en el artículo precedente."*

D. Fondo máximo de la edificación.

El fondo máximo de edificación será de 14 ml (Art. 6.08.05.1).

E. Superficie edificable y Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (Art. 6.08.05.2)

La superficie edificable la define el Art. 5.01.15 del Plan General:

1. "Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos."

2. "En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

-La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas al número obligatorios en aplicación de la presente normativa, - salvo que estos aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante-, o a instalaciones propias del edificio. Contabilizarán las plazas de aparcamiento no obligatorias por la aplicación de la presente normativa a razón de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

-La superficie construida de la primera planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

-Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.

-Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

-Los balcones y terrazas siempre que estén cubiertos computarán al 50% su superficie edificada."

3. "Quedarán excluidos del cómputo:

-Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

-Los soportales y plantas bajas diáfanos que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.

-Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

*-Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del Artículo 5.03.03-12 y 13."*

Por lo tanto la Parcela RU-1 que tiene una superficie de 3.509 m<sup>2</sup>s tendrá una superficie edificable de 2.632 m<sup>2</sup>c. Así mismo la parcela RU-2 con 565 m<sup>2</sup>s tendrá una superficie edificable de 424 m<sup>2</sup>c.

#### F. Condiciones de separación.

*" Entre cuerpos edificados diferentes se guardará una separación mínima de vez y media la altura del más alto o del situado al Sur, siempre que la línea normal a la fachada Norte de éste último forme con el Norte geográfico un ángulo comprendido entre  $\pm 15^\circ$ ."*

Por otra parte las edificaciones se separarán del eje del viario o espacio libre la mitad de la distancia establecida en el párrafo anterior (Art.6.08.05.3).

#### G. Cuerpos volados.

Los cuerpos volados hacia el interior de la parcela son libres. (Art. 6.08.05.4)

*"... Cuando rebasen la alineación oficial no podrán hacerlo más de 0,60 ml., siempre que no se supere un tope igual al 4% de anchura de la calle en dicho tramo. No podrán superar un 60% de la longitud de fachada."*

#### H. Edificaciones complementarias.

Se autoriza una ocupación complementaria del 5% por encima de lo señalado en los apartados 7.2.2.B y 7.2.3.E. Dicha ocupación está destinada a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que la altura máxima no supere los 3ml. Se situarán en la parte posterior y separadas del lindero posterior una distancia igual a su altura.

#### 7.3.4.CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

Libres.

#### 7.4. PARAMETROS DE LA RED VIARIA.

Los viales comprenden los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase (Art. 5.03.54).

Los viales de la Unidad de Actuación están considerados dentro del uso Red Viaria Urbana (Art. 5.03.55.2).

#### 7.5. APARCAMIENTOS.

La ordenación propone un aparcamiento en fila a un lado de la prolongación de la calle del Cristo. La necesidad de vados para el acceso rodado a cada vivienda condiciona la ubicación de dicho aparcamiento junto a la acera contraria a la de las viviendas.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas, sin contar accesos, de 2,20 metros por 4,50 metros.

El número de plazas de aparcamiento propuesto es de 39. Una de estas plazas se destina a usuarios minusválidos según lo dispuesto en el artículo 5.03.68.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En cuanto a las plazas de aparcamiento en garajes privados, cada vivienda en hilera dispondrá de una en planta sótano o en planta baja.

#### 7.6. ZONAS VERDES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

*"Zonas ajardinadas parcial o totalmente se uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo, o parques, paseos o sendas lineales que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres."* (Art. 5.03.40.3)

En la ordenación planteada se mantienen dos Zonas Verdes de uso y dominio público tal y como se refleja en el Plano N° 6, ZV-1 y ZV-2, con una superficie de 862 m<sup>2</sup> y 899 m<sup>2</sup> respectivamente.

## 7.7. EQUIPAMIENTO PUBLICO.

*“Actividades de uso público, colectivo destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.” (Art. 5.03.28)*

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz propone una parcela con un uso de Equipamiento Genérico.

En el presente Estudio se concreta este uso proponiendo que dicha parcela tenga un uso de Espacio Libre de usos públicos, tal y como se define en el Art. 5.03.40.4:

*“Areas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.”*

## 8. PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO.

Para la programación y detalle de las obras de urbanización, con la previsión necesaria para su ejecución, se procederá a la redacción de un Proyecto de Urbanización, según la figura definida por la Ley del Suelo de 1.992. No se prevé ningún otro instrumento de planeamiento complementario al presente Documento.

## 9. CALIFICACION DEL SUELO.

### 9.1. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz determina dos parcelas de uso residencial en hilera con aprovechamiento intensivo del suelo. En la ordenación se plantean de la misma manera, dos parcelas para uso residencial con superficie total de 4.074 m<sup>2</sup> que se distribuyen de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )
RU-1	3.509 m <sup>2</sup>
RU-2	565 m <sup>2</sup>

TOTAL	4.074 m2
-------	----------

## 9.2. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

Se ha previsto una parcela destinada a equipamiento público, dispuesta así en el Plan General de Ordenación Urbana destinada a Equipamiento Genérico.

PARCELA	SUPERFICIE(m2)
EG	827 m2
TOTAL	827 m2

## 9.3. ZONAS VERDES.

Como ya se ha mencionado se destinan dos parcelas para zonas verdes de uso y dominio público, ZV-1 y ZV-2. Estas dos parcelas se hayan dispuestas a los dos lados de la zona destinada a Equipamiento Genérico, y se distribuyen de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE(m2)
ZV-1	862 m2
ZV-2	899 m2
TOTAL	<hr/> 1.761 m2

## 9.4. VIARIO LOCAL.

Se plantean cuatro parcelas para uso de viario local.

Las parcelas VL-1 y VL-4 se constituyen en la prolongación de la calle del Cristo y por lo tanto en acceso rodado a las parcelas resultantes y, además, en enlace entre el pueblo y el poblado de Abetxuko.

Las parcelas VL-2 y VL-3 serán viales peatonales dispuestos entre las zonas verdes y las parcelas residenciales.

PARCELA	SUPERFICIE(m2)
CIRCULACION RODADA: VL-1	2.215 m2
VL-4	549 m2

CIRCULACION PEATONAL: VL-2	84 m2
VL-3	102 m2
TOTAL	<u>2.950 m2</u>

### 9.5. CUADROS DE SUPERFICIE DE PARCELA POR USOS.

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	S. TOTAL (m2)
USO RESIDENCIAL	RU-1	3.509	4.074
	RU-2	565	
EQUIPAMIENTO	EG	826	826
ZONAS VERDES	ZV-1	862	1.761
	ZV-2	899	
VIARIO LOCAL	RODADO (VL-1+VL-4)	2.764	2.950
	PEATONAL (VL-2+VL-3)	186	

### 10. URBANIZACION Y SERVICIOS.

Se realizará un Proyecto de Urbanización de acuerdo a las determinaciones previstas en el presente Estudio de Detalle, así como las indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz como figura de Planeamiento Superior.

En cuanto a materiales y distribución se estará a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Y para que así conste y surta los oportunos efectos.

Barakaldo, a Enero de 1.995.

EL ARQUITECTO.



Fdo.: Juan Antonio Olmo Prieto.

