

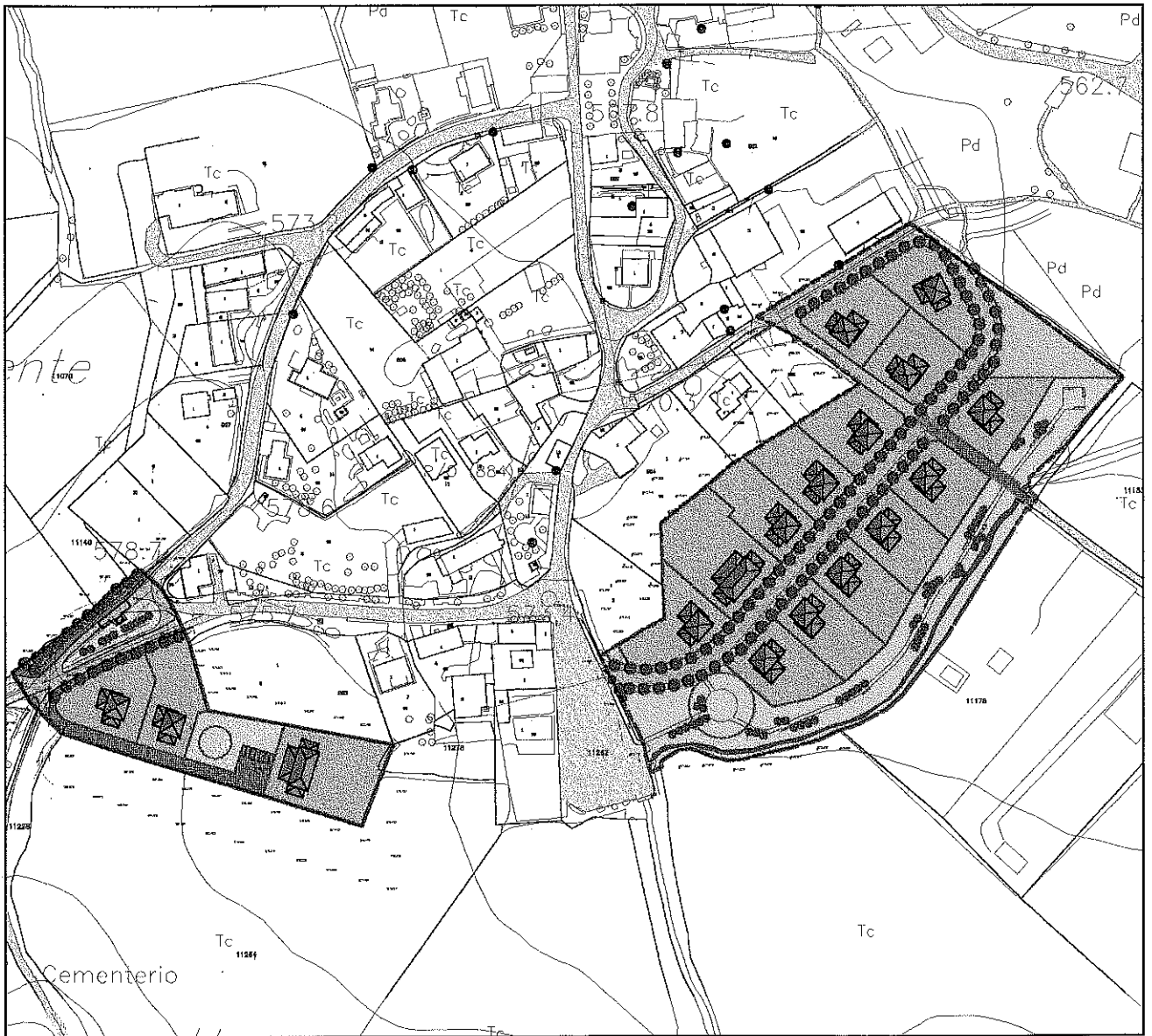
PROYECTO DE:

PLAN PARCIAL EN EL SECTOR 39-B DE LASARTE
VITORIA-GASTEIZ

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACION

REFERENCIA: 688-02



JOAQUIN JOVER LAGUARDIA
arquitecto-urbanista

C/JOSE ERBINA, 5-BAJO 01005 VITORIA-GASTEIZ
TFNO.: 945 23 37 99 FAX: 945 14 71 07 E.MAIL: jover.arqui@jet.es

MEMORIA

INDICE:

1.-	OBJETO DEL TRABAJO:	1
2.-	ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL:	1
2.1.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS:	1
2.2.	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:	1
2.3.	SERVICIOS URBANOS EXISTENTE:	2
2.3.1.-	Red de Saneamiento de Aguas Fecales:	2
2.3.2.-	Red de Saneamiento de Aguas Pluviales:	2
2.3.3.-	Red de Abastecimiento de Agua:	2
2.3.4.-	Red de Energía Eléctrica:	2
2.3.5.-	Accesos Rodados:	3
2.3.6.-	Red de Telefonía:	3
2.3.7.-	Red de Gas:	3
3.-	ESPECIFICACIONES DE LAS NN.SS. DE ORDENACIÓN URBANA DEL P.G. DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL SECTOR 39-B LASARTE.	3
3.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE ACUERDO CON EL P.G.	6
3.2.	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	
3.2.1.-	Zona Verde	6
3.2.2.-	Viario Local y Espacios Libres:	7
3.2.3.-	Aparcamientos	7
3.2.4.-	Residencial	7
3.2.5.-	Centro de Transformación	7
4.-	SOLUCIÓN ADOPTADA:	7
4.1.	INTRODUCCIÓN:	7
4.2.	DENSIDAD URBANA:	8
4.3.	ESTRUCTURA URBANA:	8
4.4.	EDIFICACIÓN:	8
4.4.1.-	Edificación destinada a vivienda:	8
4.4.2.-	Superficie de techo edificable:	8
4.4.3.-	Edificación correspondiente a equipamientos públicos:	9
4.5.	EQUIPAMIENTOS:	9
4.5.1.-	Zonas Verdes	10
4.5.2.-	Equipamiento Colectivo:	10
4.5.3.-	Plazas de aparcamiento:	10
4.5.4.-	Cuadro resumen:	11
4.6.	RED VIARIA RODADA:	11
4.7.	RED PEATONAL:	11
4.8.	SERVICIOS URBANOS:	12
4.8.1.-	Abastecimiento de agua:	12
4.8.2.-	Saneamiento de aguas fecales:	12
4.8.3.-	Saneamiento de aguas pluviales	13
4.8.4.-	Electricidad y alumbrado:	13
4.9.	ZONIFICACIÓN:	13
4.10.-	CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:	14
5.-	DIVISIÓN POLIGONAL:	15
6.-	EVALUACIÓN ECONÓMICA:	15

7.-	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN:	17
7.1.	APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIÓN AL MUNICIPIO:	17
7.2.	PLAN DE ETAPAS:	17
7.3.	ALCANCE Y REGULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA "LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA" Y DEL "REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DEL ANTERIOR" DE JUNIO DE 1.978 :	18
7.4.	SISTEMAS DE ACTUACIÓN:	22
7.5.	ESPECIFICACIONES DE CARÁCTER JURÍDICO:	22
8.-	ORDENANZAS REGULADORAS:	23
8.1.	ORDENANZAS DE APLICACIÓN GENERAL:	23
	8.1.1.- Objeto y ámbito	23
	8.1.2.- Licencias de obras:	23
	8.1.3.- Clasificación de las obras:	23
	8.1.4.- Terminología:	23
	8.1.4.1.- Sector:	23
	8.1.4.2.- Zona:	24
	8.1.4.3.- Parcela:	24
	8.1.4.4.- Solar:	24
	8.1.4.5.- Edificabilidad de parcelas:	24
	8.1.5.- Condiciones de volumen:	24
	8.1.5.1.- Alineaciones:	24
	8.1.5.2.- Dimensiones mínimas de solares:	24
	8.1.5.3.- Alturas reguladoras:	24
	8.1.5.4.- Tipología de la Edificación:	25
	8.1.6.- Condiciones de aprovechamiento:	25
	8.1.7.- Aparcamientos. Plazas:	25
	8.1.8.- Urbanización:	25
8.2.	ORDENANZAS ESPECIALES:	25
	8.2.1.- Zona de parcelas edificables de uso residencial:	25
	8.2.2.- Zona de vialidad, aparcamiento y espacios libres:	26
	8.2.3.- Zonas verdes:	26
	8.2.4.- Equipamiento colectivo:	27
	8.2.5.- Cuadro general de aprovechamiento:	27
	8.2.6.- Cesiones al municipio:	27

PLAN PARCIAL EN EL SECTOR 39-B DE LASARTE - VITORIA-GASTEIZ. ÁLAVA

1.- OBJETO DEL TRABAJO:

El objeto del presente documento es la redacción del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 39-B DE LASARTE, al amparo del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE sobre las parcelas

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL:

2.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS:

Se trata de un Sector dividido en dos zonas: la A de 7.820,83 m². y la B de 32.357,86 m²., que da una superficie total de 29.751,53 m². Se encuentra situado al Sur del núcleo de Lasarte.

El terreno presenta ligera pendiente descendente de Oeste a Este.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Se ha formado a partir de cinco propiedades. Todas ellas son fincas rústicas dedicadas hasta ahora al cultivo agrícola. También entran dentro del sector una serie de espacios de propiedad pública, fundamentalmente caminos. No existe en ellas ninguna edificación, ni vegetación con carácter relevante. En la zona B existe un tendido aéreo de telefonía y otro de energía eléctrica de baja tensión.

Las dos zonas que constituyen el Sector, lindan al Norte con el Suelo Urbano de Lasarte y al Sur con suelo rústico. Al Oeste se desarrolla el Sector 39-C de Suelo Urbanizable. Al Sur-Este de la zona B discurre una pequeña acequia. Para todos los efectos del presente P.P. se ha partido de la medición topográfica del terreno, que no coincide ni con la catastrada ni la escriturada.

2.3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTE:

2.3.1.- Red de Saneamiento de Aguas Fecales: En la zona A del Sector, junto a su acceso Noroeste discurre un ramal de la Red Municipal de Saneamiento recientemente ejecutada. Dispone de una sección de 300 mm. de diámetro.

La zona B del Sector, cuenta con un colector que discurre por su lado Oeste con una cota que hace viable su utilización por gravedad para dar servicio a la mayoría de las parcelas que se proyecten en esta zona. Será preciso o bombear las aguas fecales o realizar una fosa séptica que vierta posteriormente a la acequia que discurre por el linde del Sector.

Dado que se encuentra también en fase de planeamiento el sector 39-C que tiene el mismo problema de cota insuficiente para verter su saneamiento, se plantea como solución óptima la realización de una fosa séptica que recoja las necesidades de los dos Sectores y se sitúe en el punto más bajo que está al Oeste del Sector 39-C y junto a la acequia a la que se realizarán los vertidos ya depurados.

2.3.2.- Red de Saneamiento de aguas Pluviales: Para la zona A del Sector disponemos de un colector de 500 mm. de diámetro que discurre por el acceso situado al Noroeste.

La zona B dispone de un colector al Oeste de 800 mm. que tampoco nos da la cota suficiente para realizar el drenaje de la zona.

Será preciso realizar una red independiente que vierta directamente a la acequia que discurre por su límite Sur-Este.

2.3.3.- Red de Abastecimiento de Agua: El abastecimiento de agua se realizará desde la red municipal. El empalme se efectuará desde el punto más conveniente siguiendo las indicaciones de la Compañía Suministradora.

El caudal necesario para un consumo previsto de 400 l. por habitante y día nos da un caudal punta de 0,13 l/sg. aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

2.3.4.- Red de Energía Eléctrica: La red de baja tensión cruza con tendido aéreo la zona B del Sector, soterrándose a partir de su límite Norte.

En la zona A se dispone de una línea soterrada que discurre junto a su acceso por el Noroeste.

La acometida para la electrificación del Sector se realizará según las indicaciones de la Compañía Suministradora.

Será preciso soterrar el tendido aéreo citado.

2.3.5.- Accesos Rodados: Se pueden establecer accesos rodados al Sector desde el Noroeste para la zona A por el Oeste y Noreste para la zona B, empalmando en estos puntos con la red viaria urbana existente.

2.3.6.- Red de Telefonía: La zona A del Sector dispone de un ramal soterrado que discurre por su acceso Noroeste. En la zona B discurre un tendido aéreo de Oeste a Este que será preciso soterrar. Se dispone de una canalización que discurre por su límite Oeste y Norte. Se establecerá la acometida según las indicaciones de la Compañía Suministradora.

2.3.7.- Red de Gas: Existe canalización de gas hasta el acceso Noroeste en la zona A y el acceso Oeste en la zona B.

3.- ESPECIFICACIONES DE LAS NN.SS. DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL SECTOR 39-B LASARTE:

Calif. Globales	Residencial 100%
Calif. Representativa	Residencial Colectivo de Protección Pública
Clase de suelo	Suelo Urbanizable
Superficie total	38.072 m ² s.
Edificabilidad bruta	0,2593 m ² s/m ² s
Aprovechamiento tipo AR5	0,2593 m ² ch/m ² s
Aprovechamiento tipo sector	0,2593 m ² ch/m ² s
Instrumento desarrollo	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Privada
Plazo	4 años

FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR 39-B

CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA/APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN	ORDENANZA DE APLICACIÓN (REFERENCIA)	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX. VIVIENDAS uds.
Suelo Urbanizable	Residencial	38.072	Residencial (ELM) Equipamiento Zona Verde V. Local/E.Libre	20.443 1.200 8.061 8.368	(OR 10.2º)	C.A.	9.873	19
TOTAL		37.572,36					9.743	

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 9.873 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,2593 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA: 0,2593 m²c/m²s
 DENSIDAD BRUTA: 4,99 viv/ha
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 4,99 viv/ha

AREA DE REPARTO: AR 39-B
 APROVECHAMIENTO TIPO: 0,2593 m²/ch/m²s
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 9.873 m²ch
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,2593 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:
 Uso y tipología característico: Residencial pueblo 1
 Usos y tipologías sector: Residencial pueblo 1

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 39-B**OBJETO:**

Desarrollo de la Expansión residencial hacia el Sur del núcleo urbano de Lasarte integrando y relacionando la zona urbana existente y el entorno del río.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria, en las zonas de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de las márgenes del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrata la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno del río.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de la zona con viviendas bifamiliares y unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.10, grado 2 "Entidades Menores de Población".

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 curso del agua.

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.

Respecto de la superficie mínima de las parcelas resultantes se permite un margen del 10% respecto de la parcela mínima establecida en la correspondiente ordenanza de referencia.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas locales e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, las derivadas del artículo 20 de T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento vigente.

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 tendrá especial cuidado en la configuración de las márgenes fluviales.

3.1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE ACUERDO CON LAS NN.SS.:

- OBJETO: Ordenación de un Área de Suelo Apto para Urbanizar al Sur del Núcleo Urbano de Lasarte, de uso Residencial integrando y relacionando la zona urbana existente y el entorno del río.
- USO DOMINANTE: Residencial unifamiliar.
- EJECUCIÓN: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación y Proyecto de Edificación.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- INICIATIVA: Privada.
- SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD: 37.572,36 m².
La superficie del Sector ha resultado 499,64 m². inferior a la definida por el P.G. Esto es debido a que dentro de sus límites se había incluido dos franjas de la parcela situadas al Sur, al otro lado del río. Dada la escasa entidad de estas propiedades incluidas en el sector y su situación sin conexión con el resto del mismo, previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales, se ha optado por modificar los límites y excluirlos.
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Número máximo de viviendas:	19
Aprovechamiento lucrativo:	9.743 m ² c
Edificabilidad bruta:	0,2593 m ² c/m ² s
Edificabilidad neta:	0,2593 m ² c/m ² s
Densidad bruta:	4,99 viv/ha
Densidad neta:	4,99 viv/ha.
Ordenanza de aplicación/referencia:	OR 10-2º

3.2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

3.2.1.- Zona verde:

- Superficie definida en la ficha de ámbito: 8.061 m².
- Superficie proyectada: 7.461,44. La disminución en este parámetro es consecuencia de la reducción que ha sufrido el Sector en sus dimensiones, y que afecta a la zona verde situada la Sur de la Ribera del Río.

3.2.2.- Viario Local y Espacios Libres:

- Superficie definida en la vicha del ámbito: 8.368 m².
- Superficie proyectada: 8.368 m².

3.2.3.- Aparcamientos: De acuerdo con el Anexo del R.P. en sus Arts. 7 y 10 se establece un mínimo de 100 plazas de aparcamiento (una cada 100 m²c).

En situación al aire libre se han proyectado 43 plazas, de ellas dos de minusválido. El resto se situarán en el interior de las parcelas residenciales.

3.2.4.- Residencial:

- Superficie definida en la ficha de ámbito: 20.443 m².
- Superficie proyectada: 20.478,93 m².
- Se han proyectado 17 parcelas, 15 de ellas con capacidad para viviendas unifamiliares y dos de ellas para 2 viviendas bifamiliares.
- La superficie mínima de parcela resultante se ha tomado reduciendo un 10% la parcela mínima establecida en la ordenanza de referencia OR 10, grado 2, resultando de 1.125 m². para viviendas unifamiliares y 1.800 para viviendas bifamiliares.

3.2.5.- Centro de Transformación: Se ha previsto una pequeña parcela de 48,84 m². para centro de transformación en caso que sea necesario.

4.- SOLUCIÓN ADOPTADA:

4.1.- INTRODUCCIÓN:

En este capítulo se describe la solución de planeamiento adoptado y se explica cuando sea necesario las razones que justifican las determinaciones del Plan.

Además del planeamiento vigente expuesto en el capítulo 3 habrá que considerar las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, en especial en relación con las exigencias del suelo apto para urbanizar y las generales para la elaboración de Planes Parciales.

4.2.- DENSIDAD URBANA:

El número máximo de viviendas que determinan el Plan General es de 19. La densidad bruta y neta global que establece es de 4,99 viv/ha.

4.3.- ESTRUCTURA URBANA:

Como principio previo se ha planteado la creación de un área residencial que mantenga su carácter urbano del entorno con equipamientos, dotaciones y estructura necesaria y que integre el núcleo urbano existente de Lasarte con el entorno del arroyo que discurre al Sur del mismo.

La aplicación de este principio previo ha dado como consecuencia los siguientes criterios de ordenación:

- Mantenimiento del carácter de zona residencial de baja densidad, acorde con la parcelación limítrofe con tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- Creación de una red viaria, que sigue el trazado por el P.G., y que empalma con la trama urbana de Lasarte en los puntos fundamentales.
- Situar la zona verde a lo largo de la ribera del arroyo creando un paseo longitudinal a lo largo del mismo y que tendrá su prolongación futura en el Sector 39-C, colindante por el Oeste.
- Situar el equipamiento tal como se indica en el P.G. al Oeste del Sector, de manera que quede adyacente al correspondiente del Sector 39-C colindante. la verde a lo largo de la ribera del arroyo creando un paseo longitudinal a lo largo del mismo y que tendrá su prolongación futura en el Sector 39-C, colindante por el Oeste.

4.4.- EDIFICACIÓN:

4.4.1.- Edificación destinada a vivienda: De acuerdo con la estructura urbana adoptada, descrita en el punto anterior y las especificaciones del P.G. se han previsto viviendas situadas en parcelas de 1.250 m². mínimo para unifamiliares y de 1.800 m². para bifamiliares.

4.4.2.- Superficie de techo edificable: La superficie edificable que resulta de los aprovechamientos que establece el P.G. (0,2593 m²c/m²s) aplicados a las superficies del Sector (37.572,36 m²), es 9.743 m²., que se reparten por igual en las 19 viviendas.

4.4.3.- Edificación correspondiente a equipamientos públicos: Para este tipo de edificación se ha previsto una superficie construida de 12 m²/viv. lo que nos da 228 m². La edificación se realizará con libertad de ordenación, en función de las necesidades del proyecto que se redacte, con la única limitación de no exceder de dos plantas incluida la baja, para mantener el carácter de la zona.

4.5.- EQUIPAMIENTOS:

El vigente Reglamento de Planeamiento señala unas reservas de terrenos para espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, servicios de interés público y social y aparcamientos, que deberán de proyectarse en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

De acuerdo con el art. 9 del anexo del Reglamento de Planeamiento, que fija la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, el sector que desarrollamos se encuentra definido como Unidad Elemental (hasta 250 viviendas). Por lo tanto, de acuerdo con ello, los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial es el siguiente:

Artículo 10.- Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial.

		REGLAMENTO m² suelo/viv.	
Sistema espacios libres de dominio y uso público	Jardines y áreas de juego (10% s/p.p.)	18	3.757,24 (Mínimo 10% s/p.p.)
Centros docentes	Preescolar y EGB	10	1.000 m ² . mínimo de parcela
Servicios de interés público y social	Equipamiento Comercial y Social (m ² . construidos)	2 m ² . de techo construido	38 m ² de techo construido
Plazas de aparcamiento		1/100 m ² . edif.	100 plazas

Los mínimos establecidos como estándares de reserva para equipamiento se superan en la ordenación prevista por el P.P.

4.5.1.- Zonas verdes: Para el diseño y ubicación de los espacios libres se ha tenido en cuenta no sólo garantizar los mínimos que cuantitativamente imponen el Reglamento, sino mantener las determinaciones del Plan General se han creado dos zonas con distinto carácter:

La ZV-1 de trazado longitudinal a lo largo de la ribera del arroyo; y la ZV-2 de menor entidad, situada en el centro de la zona A, que dota a ésta de un espacio público de reunión y convivencia propio.

4.5.2.- Equipamiento colectivo: La parcela de equipamiento se ha situado junto al límite Oeste del Sector para que pueda complementarse con la correspondiente al Sector 39-C.

4.5.3.- Plazas de aparcamiento: El Reglamento de Planeamiento exige (punto 4.5) la dotación en Planes Parciales de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie construidas. Dado que en este Plan Parcial la edificabilidad total residencial es de 9.743 m². y la de equipamiento de 228 m²., el número mínimo de plazas de aparcamiento que este Plan Parcial debe garantizar será de 100 no pudiendo situarse en la vía pública más del 50%.

Dentro de cada una de las parcelas edificables privadas podrán situarse 3 plazas de aparcamiento como mínimo dos de ellas cubiertas. Las situadas en el sistema viario son 43, por lo que obviamente se cumple con las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

En este apartado hay que tener en cuenta, así mismo, lo dispuesto en el art. 7.c. del Anexo del Reglamento de Planeamiento y en el art. 13.1 de la Normativa para la supresión de barreras arquitectónicas, que reserva un 2% y una plaza por 40 o fracción, respectivamente, para usuarios minusválidos por lo que en el presente Plan Parcial se destinan a este uso 2 plazas de aparcamiento.

4.5.4.- Cuadro resumen:

DOTACIÓN	REGLAMENTO m ² /viv.	MÍNIMO m ² .	PREVISTO PLAN PARCIAL m ² .
Sistema de espacios libres de dominio y uso público, mínimo 10% sup. p.p.	18	3.757,24	7.476,44
Centros docentes y servicios de interés público y social	10+2	38 m ² . de techo construido 1.038 m ² . de parcela	228 m ² . de techo construido 1.200,15 m ² . de parcela
Plazas de aparcamiento	1/100 m ² . edif.	100	43 en vía pública 57 en parcelas

Dentro del sistema de zonas verdes se sitúa un "Área de Juegos y Recreo para Niños" que se grafía en el plano 3 "Calificación pormenorizada de Usos, y cuyo coste se valora aparte en la Evaluación Económica del P.P.

Los usos previstos en la dotación correspondiente a los servicios de interés público y social, es decir, en su equipamiento comercial y social, lo determinarán en su momento el Ayuntamiento en función de los intereses y necesidades del Municipio.

4.6.- RED VIARIA RODADA:

La vialidad planteada en el Plan Parcial propuesto, se articula sobre la red viaria existente en el núcleo de Lasarte y la proyectada en el sector situado al Oeste.

4.7.- RED PEATONAL:

La vialidad peatonal propuesta por el Plan crea un recorrido de Noroeste a Sudeste siguiendo la traza de un antiguo camino que cruza el arroyo por el límite del Sector. Adyacente a la red viaria de rodadura se sitúan aceras de 3 m. de anchura.

4.8.- SERVICIOS URBANOS:

4.8.1.- Abastecimiento de agua: Para la distribución interior del propio Plan Parcial, se ha previsto la utilización de la vialidad proyectada, formando una retícula de distribución, con llaves de paso en las intersecciones que posibiliten la simultaneidad del abastecimiento.

Se han previsto, las salidas necesarias para las bocas de riego de la zona verde, así como los hidrantes de incendios.

Los empalmes se efectúan en la arqueta situada al Oeste de la zona B del sector donde se encuentra una tubería de la red municipal con capacidad para garantizar el suministro del sector y al Noroeste de la zona A.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización desarrollará este servicio según las determinaciones establecidas en el P.G. y las indicaciones de la Compañía Suministradora.

4.8.2.- Saneamiento de aguas fecales: La red de saneamiento se ha realizado utilizando la vialidad del Plan, habiéndose procurado, como normal general que la red discurra por zonas de calzada o aparcamiento. Se ha separado la red de fecales y pluviales.

Se han intercalado arquetas de registro de tal modo que los tramos más largos sean siempre inferiores a 50 m.

La pendiente mínima será del 1%.

La red parte de la cota más alta del ámbito del Plan en la zona A entroncándose con la red municipal en el colector de nueva creación situados al Noroeste. Disponen de unas conducciones de 30 mm. de diámetro, con capacidad suficiente para las 4 viviendas previstas en esta zona.

Para la zona B la red parte también de la zona más alta, finalizando en el punto más bajo situado al Oeste del Sector, en donde empalmará a la red del Sector 39-C para desembocar en una fosa séptica común para los dos sectores. Esta se dimensionará con capacidad suficiente para las viviendas y equipamientos a los que da servicio y con un nivel de depuración que permita su vertido sin ningún riesgo medioambiental, al arroyo que discurre por la margen de ambos sectores.

4.8.3.- Sanearamiento de aguas pluviales: La red de pluviales discurre paralela a la de fecales a una cota superior para facilitar los cruces, por el centro del viario rodado.

Vierte en su punto más bajo en el arroyo.

4.8.4.- Electricidad y alumbrado: El número de viviendas previsto en el Plan Parcial del Sector 39-B LASARTE es de 19 que a razón de un consumo de 4 kw. por vivienda y de un coeficiente de simultaneidad de 0,5 y un factor de potencia de 0,9, supondría como primera estimación, una carga instantánea del transformador del orden de 34,20 kw/hora.

Esta pendiente de determinar la necesidad de un transformador que se sitúe en el sector. Este extremo quedará totalmente definido en el Proyecto de Urbanización.

Para el diseño de la red de alumbrado se procurará garantizar un nivel de iluminación igual o superior a los 15 lux para las vías de tráfico rodado, debiéndose buscar en los espacios libres, aparte de un correcto nivel de iluminación, un criterio estético en la distribución de luminarias.

El tipo de farola será el utilizado por el Ayuntamiento y quedara detallado también en el Proyecto de Urbanización.

4.9.- ZONIFICACION:

La Ley del Suelo, en su art. 13, exige la asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio planificado en razón de aquellas.

En el presente Plan Parcial se han delimitado, como se expresa en el plano N°. 3 "Calificación Pormenorizada de Usos", las distintas calificaciones que se han otorgado a los terrenos en función de los objetivos indicados en el punto 4.1 de esta memoria.

De este modo, como se expresa en el plano de zonificación, se han distinguido y delimitado, tipos de zonas diferentes para usos determinados, que se especifican en las Ordenanzas particulares de cada zona de este Plan Parcial.

- Suelo Residencial: Constituyen los terrenos edificables de baja densidad con un aprovechamiento de uso privado para viviendas con zonas ajardinadas. Las parcelas corresponden a dos tipologías: viviendas unifamiliares y viviendas bifamiliares.

- Equipamientos: Constituyen los terrenos de cesión gratuita, en los que se prevé la instalación de los equipamientos necesarios en el nuevo desarrollo, especificados en el punto 4.5 de esta Memoria.

La determinación y localización de cada uno de ellos queda desglosado en el correspondiente plano, del siguiente modo:

- Equipamiento colectivo (E.C.): Puede destinarse a equipamiento docente y el equipamiento comercial y social.
- Zonas verdes: Engloba las dos diferentes zonas verdes.
- Sistema viario local y espacios libres: Constituida por la vialidad rodada, peatonal, aparcamientos y aceras.

4.10.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:

Como resumen de este capítulo en el que se ha tratado de las determinaciones del Plan, a continuación se acompaña el correspondiente cuadro de características, que como complemento a la documentación gráfica, determina todas y cada una de las superficies y datos numéricos que se establecen en el Plan.

- <u>Suelo Residencial:</u>	20.478,93 m ² .
- <u>Sistema Viario Local y espacios libres:</u>	8.368,00 m ² .
Zona de Rodadura:	3.508,29 m ² .
Acera Pavimentada:	2.484,16 m ² .
Rodado - Peatonal:	1.214,51 m ² .
Acera con Césped:	458,27 m ² .
Espacios libres de uso EL-1	247,49 m ² .
Y Dominio Público EL-2	455,28 m ² .
- <u>Sistema de Zonas Verdes:</u>	7.476,44 m ² .
ZV-1	6.677,48 m ² .
ZV-2	798,96 m ² .
- <u>Equipamiento colectivo:</u>	1.200,15 m ² .
- <u>Centro de Transformación:</u>	48,84 m ² .
Número de plazas de aparcamiento: 43 Ud.	
(3 PLAZAS DE MINUSVÁLIDOS)	

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA: 37.572,36 m².

SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD POR PARCELA Y VIVIENDAS			
Nº. DE PARCELA	Nº. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE (m².) DE PARCELA	EDIFICABILIDAD (m².)
1	1	1.125,12	513
2	1	1.125,86	513
3	1	1.125,36	513
4	1	1.125,27	513
5	1	1.125,25	513
6	1	1.125,02	513
7	1	1.125,03	513
8	1	1.126,10	513
9	1	1.125,11	513
10	1	1.125,06	513
11	1	1.125,02	513
12	1	1.125,01	513
13	2	1.800,12	1.024
14	1	1.125,00	513
15	2	1.800,31	1.024
16	1	1.125,23	513
17	1	1.125,06	513
TOTAL	19	20.478,93	9.743

5.- **DIVISIÓN POLIGONAL:**

Se ha creído conveniente el desarrollo del mismo en un único polígono, con la conveniencia de que el mismo sea una unidad lógica de actuación, totalmente homogénea, en cuanto a aprovechamiento medio y cesiones de equipamiento público.

6.- **EVALUACIÓN ECONÓMICA:**

Para la ejecución de todo Plan Parcial, es necesario conocer la evaluación económica de las obras de urbanización necesarias para la obtención de suelo urbanizado, de modo que pueda establecerse una distribución equitativa de los beneficios y cargas que genere el proceso de urbanización.

En este documento se establece una evaluación, que con valor puramente orientativo, es suficiente para conocer a priori la viabilidad o no del Plan Parcial que se propone y su adecuación a las circunstancias concretas del mismo.

UNIDADES		CONCEPTOS	PRECIO UD.	TOTAL
8.368,00	m².	Vialidad tráfico rodado	60	502.080,00
7.476,44	m².	Zona verde Área de juego y recreo para niños	15	112.146,60
950,00	ml.	Red de abastecimiento de agua	24	22.800,00
480,00	ml.	Red de saneamiento de fecales	30	14.400,00
600,00	ml.	Red de saneamiento de pluviales	25	15.000,00
580,00	ml.	Canalización de Red general energía, incluso p.p. de transformados y acometida a la red general.	60	34.800,00
71,00	Ud.	Luminaria tipo Ayuntamiento a red viaria, incluso p.p. de instalación	900	63.900,00
580,00	ml.	Red de telefonía	10	5.800,00
580,00	ml	Red de gas	10	5.800,00
		Honorarios Plan Parcial		22.500,00
		Honorarios Proyecto Compensación		12.000,00
		Honorarios Proyecto Urbanización		40.750,00
		TOTAL		851.976,60

Un indicador importante para conocer la incidencia de la Urbanización es el coste de la misma por módulo de vivienda a realizar.

Obtenemos por tanto:

$$\frac{851.976,60 \text{ €}}{19 \text{ viv.}} = 44.840,87 \text{ €/viv.}$$

19 viv.

En cuanto a la repercusión sobre el metro cuadrado de edificación, teniendo en cuenta que el total a edificar es de 9.743 m². construidos para usos privados, excluidos los aprovechamientos de uso públicos, la repercusión sobre el metro cuadrado de edificación es:

$$\frac{851.976,60 \text{ €}}{9.743 \text{ m}^2} = 87,44 \text{ €/m}^2.$$

9.743 m².

Suponiendo un precio de costo de la edificación igual a 724,21 €/m². la repercusión de las obras de urbanización sobre el costo de la edificación sería 87,44 €/m². cifra que aunque bastante elevada se puede considerar dentro de los límites de tolerancia.

Podemos en resumen, considerar que se trata de una urbanización que, dentro de una adecuada calidad y generosidad de espacios libres, aparcamientos, zonas peatonales, etc., resulta económicamente rentable y admite una repercusión, razonable sobre el costo de la edificación.

7.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN:

7.1.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIÓN AL MUNICIPIO:

En orden a determinar el aprovechamiento de cada una de las parcelas previstas en el Plan Parcial, se han fijado los aprovechamientos previstos para este Plan, de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1.- Los aprovechamientos de cesión obligada se han considerado de aprovechamiento cero.
- 2.- Se han establecido como base el aprovechamiento de superficie construida para usos residenciales con un coeficiente igual a 1 para todas las parcelas.

La superficie de todas las parcelas edificables es de 20.478,93 m². y la superficie máxima de techo edificable es de 9.743 m². para las 19 viviendas resultantes. Por lo tanto, de acuerdo con el art. 18 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo 6/98, la cesión obligada del aprovechamiento de uso residencial al municipio es del 10% (diez por ciento), que integrará el Patrimonio Municipal del Suelo, y tendrá por destino la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

A consecuencia de ello, las superficies orientativas de aprovechamiento correspondiente al Municipio de techo edificable y de viviendas son respectivamente 974,30 m². y 19 viviendas, que evidentemente se determinarán y concretarán en el oportuno Proyecto de Compensación, preceptivo en la gestión del sistema de Compensación propuesto.

7.2.- PLAN DE ETAPAS:

El Sector se desarrollará en una sola fase y deberá quedar totalmente urbanizado en un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

Se podrán conceder licencias de obras para edificar las viviendas, una vez aprobado el Proyecto de urbanización. No obstante, no se concederá ninguna licencia de primera ocupación hasta que esté finalizada la totalidad de la urbanización.

Así mismo se establece un plazo de 3 años, a partir de la finalización de la urbanización, para solicitar obligatoriamente licencias de obras de las parcelas que falten por edificar.

El particular que solicite licencia para edificar, responderá de la urbanización interior de su parcela y de los cierres de la misma si no se incluyen en el Proyecto de Urbanización.

El municipio actuante, garantizará el correcto cumplimiento de dicha obligación de urbanización, exigiendo las garantías, avales bancarios, etc., que tenga por conveniente.

7.3.- ALCANCE Y REGULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA "LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA" Y DEL "REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DEL ANTERIOR" DE JUNIO DE 1.978:

Las determinaciones primarias del desarrollo urbanístico del suelo, se contienen a nivel de Planeamiento General Municipal y se desarrollan sin modificación de éste, mediante los Planes Parciales. El Plan Parcial representa la concreción y desarrollo de sus previsiones, sin ningún tipo de innovación esencial que altere su estructura.

Específicamente trata la "Ley del Suelo" de 1976 de los Planes Parciales de Ordenación en su "art. 13", insistiendo en el carácter de Ordenación de detalle que a los mismos incumbe.

Habida cuenta el carácter residencial que ostenta el Plan Parcial del Sector 39-B Lasarte del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, nos ocuparemos de detallar aquellas determinaciones que a nivel de planeamiento Parcial, son de aplicación a este tipo de actividad.

Teniendo en cuenta que el Capítulo 5 del "Reglamento de Planeamiento", fija como concretas determinaciones del Planeamiento Parcial las siguientes:

- a) "Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización de "Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento".

- b) "Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división de polígonos o unidades de actuación".
- c) "Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 m². por vivienda o por cada 100 m². de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá que establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General o espacios libres o zonas verdes para parques públicos.

El Reglamento, tipifica esta dotación de parques y jardín público, como especifica el Plan Parcial, por lo que exige su cómputo con independencia de otras reservas de igual carácter establecidas a nivel de Plan General o para la atención de las necesidades colectivas propias del mismo".

- d) "Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 m². por vivienda o por cada 100 m². de edificación residencial, si no hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

Esta determinación es de específica aplicación a los polígonos de carácter residencial".

- e) "Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social".
- f) "Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m². de edificación.

La dotación de aparcamientos, puede establecerse en su doble modalidad de superficie y subterráneas en la proporción respectiva que libremente determine cada planeamiento, habida cuenta las circunstancias urbanísticas y de cualquier otro tipo concurrentes en el sector".

- g) "Características y trazado de las galerías y las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan".
- h) "Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".
- i) "Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de la edificación".

Cabe mencionar el cuadro de módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial, que se determina en el "art. 10" del anexo al citado "Reglamento de Planeamiento".

Todas las dotaciones dichas, se cumplen en el presente Plan Parcial de Ordenación.

Por tratarse de un planeamiento parcial de iniciativa particular, debe considerarse de aplicación el "Art. 46" del mencionado Reglamento de Planeamiento, y ello comporta las siguientes particularidades:

- a) "Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación".
- b) "Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a":
 - 1º.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
 - 2º.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - 3º.- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del

período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

- c) "Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario".
- d) "Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación".

En cuanto a la documentación que deberán contener los Planes Parciales, queda ésta determinada en los "Art. 57" y siguientes del título primero del citado Reglamento de Planeamiento, las cuales quedan de igual modo cumplimentadas en el presente Plan Parcial.

Por tratarse de un Plan que tiene por objeto la urbanización de iniciativa particular, es de aplicación el "Art. 64" del citado Reglamento, por lo que la documentación del Plan se debe incluir como anexo a la Memoria con los siguientes datos.

- a) "Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización".
- b) "Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección".
- c) "Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento".

Este anexo se incluye al final de la Memoria.

Además de lo dicho, y por especial indicación del "Art. 106, párrafo 1º", de la citada Ley, la información pública del planeamiento, se amplía con la obligación de citación personal e individualizada de los títulos dominicales, por el término de un mes. Cabe asimismo, que la Administración actuante, imponga en el acto de aprobación definitiva, las condiciones, modalidades y plazos que estime conveniente.

7.4.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN:

Establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1.976, como sistemas de actuación de los polígonos o unidades de actuación en que respectivamente se concretan los Planes y Programas de actuación urbanística, los de:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

La elección de cualquiera de ellos, corresponde a la Administración actuante y deberá realizarse según las necesidades, medios económicos-financieros con que se cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de Compensación y Cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad, exijan la Expropiación.

En el presente Plan Parcial de Ordenación, por ser un Plan de iniciativa privada, y consistir en la urbanización de unos terrenos sin edificar, y ser los propios particulares los primeros interesados en el desarrollo del presente Plan Parcial del Sector 39-B Lasarte de Vitoria-Gasteiz, se ha elegido el sistema de Compensación, resultando evidente la procedencia y conveniencia de dicho sistema elegido.

A tal sistema de actuación, le son de aplicación los "artículos 152" y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, tratándose específicamente del mismo en los "artículos 157" y siguientes del mencionado Cuerpo Legal.

7.5.- ESPECIFICACIONES DE CARÁCTER JURÍDICO:

Conviene resaltar en primer término que la presente ordenación a nivel de Plan Parcial se acomoda al Plan General de Vitoria-Gasteiz.

Se cumplen las exigencias legales para el Planeamiento Parcial que se establece en la mencionada Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, teniéndose en cuenta el carácter residencial de dicha ordenación.

En materia de procedimiento: le son de aplicación las Normas Generales contenidas en el "art. 41" y concordantes de dicho Texto Refundido, y asimismo por ser tal ordenación de iniciativa particular, debe efectuarse el trámite especial de información pública que previene el párrafo 1º del "art. 54" de dicha Ley, con citación personal de todos los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo. A este efecto, se señala en la Memoria y en su epígrafe 2.1.

"Relación de propietarios", el nombre, dos apellidos y domicilio de todos los titulares dominicales interesados.

Las peculiaridades, derivadas del sujeto actuante, que se especifican en el "art. 46" del Reglamento de Planeamiento, se estudian y concretan en los epígrafes del Anexo I.

8.- ORDENANZAS REGULADORAS:

8.1.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN GENERAL:

8.1.1.- Objeto y ámbito: Las presentes ordenanzas reguladores tienen por objeto, así como todo lo reglamentado en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ, ordenar el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas en el SECTOR 39-B LASARTE de Vitoria-Gasteiz.

8.1.2.- Licencias de obras: Estarán sujetos a previa Licencia Municipal los actos previstos en el P.G. de Vitoria-Gasteiz, además de los determinados en la Ley del Suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la vigente Ley del Suelo y del presente Plan Parcial de Ordenación, ajustándose en su procedimiento a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local.

8.1.3.- Clasificación de las obras: Las obras se clasifican de acuerdo con su naturaleza en los grupos siguientes: de nueva planta, reforma y ampliación.

Las obras de nueva planta se ajustarán a las condiciones que más adelante se establecen.

No se autorizarán obras de reforma, o ampliación cuando se excedan las condiciones de volumen, o con ello hayan de incumplirse las de uso permitido en la zona.

8.1.4.- Terminología:

8.1.4.1.- **Sector:** Constituye la unidad básica de Planeamiento Parcial en el suelo apto para urbanizar.

8.1.4.2.- **Zona:** Se autoriza el término "Zona" para definir las áreas con determinaciones urbanísticas homogéneas en cuanto a usos y parámetros, es decir dotadas de una misma calificación urbanística.

8.1.4.3.- **Parcela:** Se denomina parcela, la porción de terreno de propiedad privada o pública, que posibilita la construcción de una o dos viviendas o edificio público respectivamente.

8.1.4.4.- **Solar:** Se denomina "Solar" a la parcela que después de ejecutarse el sistema de actuación correspondiente, cuenta con todos los servicios e infraestructuras previstas en la Ordenación y que cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

8.1.4.5.- **Edificabilidad de parcelas:** La edificabilidad de cada parcela edificable de uso residencial se determina en el cuadro correspondiente y recogido en el plano N.º 3 "Calificación pormenorizada de usos" y en el punto 8.2 Ordenanzas Especiales de la presente Memoria. Esta edificabilidad es para el uso dominante residencial y para los usos compatibles que admita el P.G. de Vitoria-Gasteiz.

8.1.5.- Condiciones de volumen: Con objeto de establecer las Condiciones de Volumen y las Condiciones estéticas y de composición se adoptan las definidas en el Plan General de Ordenación OR-10 grado 2, completándola con las determinaciones que se definen a continuación.

8.1.5.1.- **Alineaciones:** Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc y las zonas de propiedad privada, como consecuencia de lo previsto en el presente Plan Parcial. En el plano n.º 4 se señala esta alineación y la que separa cada parcela de las colindantes.

8.1.5.2.- **Dimensiones mínimas de solares:** En las parcelas de viviendas unifamiliares y bifamiliares, no se establece dimensión mínima ya que se grafía con exactitud su perímetro.

8.1.5.3.- **Alturas reguladoras:** La altura de las edificaciones será de dos plantas sobre la rasante con una cota máxima a la casa inferior del alero desde la rasante de la calle de 7,00 m.

8.1.5.4.- **Tipología de la Edificación:**

Se podrán construir viviendas unifamiliares aisladas y pareadas según se define en la documentación gráfica.

8.1.6.- Condiciones de aprovechamiento: El aprovechamiento se determina para cada parcela, y se refiere a techo edificado para uso residencial y los usos compatibles tolerados por el P.G.

8.1.7.- Aparcamientos. Plazas: En el número mínimo obligado de aparcamientos por unidad de vivienda es de una plaza integrada en planta sótano o planta baja de cada edificación, dos en caso que la edificación exceda de 300 m². construidos y una más que puede ser al aire libre en el interior de la parcela si la edificación excede de 400 m². construidos.

8.1.8.- Urbanización: Las obras de urbanización se detallarán en su aspecto material, en el Proyecto de Urbanización, que deberá redactarse de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo, y lo que defina el P.G. de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Su forma de ejecución se detalla en los epígrafes relativos a Plan de Etapas y Anexo I a esta Memoria.

8.2.- ORDENANZAS ESPECIALES:

8.2.1.- Zona de parcelas edificables de uso residencial: Las alineaciones de parcela quedan determinadas en el plano 4.

SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD POR PARCELA Y VIVIENDAS			
Nº. DE PARCELA	Nº. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE (m ²) DE PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ² .)
1	1	1.125,12	513
2	1	1.125,86	513
3	1	1.125,36	513
4	1	1.125,27	513
5	1	1.125,25	513
6	1	1.125,02	513
7	1	1.125,03	513
8	1	1.126,10	513
9	1	1.125,11	513
10	1	1.125,06	513
11	1	1.125,02	513
12	1	1.125,01	513
13	2	1.800,12	1.024
14	1	1.125,00	513
15	2	1.800,31	1.024
16	1	1.125,23	513
17	1	1.125,06	513
TOTAL	19	20.478,93	9.743

- Condiciones de uso. En estas zonas se establece como uso dominante el Residencial para vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Se admiten los usos compatibles y los usos complementarios para sectores residenciales recogidos en el P.G. de Vitoria-Gasteiz.

8.2.2.- Zona de vialidad, aparcamiento y espacios libres: Comprende el suelo destinado a accesos, aparcamiento, conexiones viarias y espacios libres.

Condiciones de uso:

Uso dominante: Comunicación viaria y peatonal.

Uso complementario: Servicios de utilidad pública y social, tales como quioscos, cabinas telefónicas, etc.

8.2.3.- Zonas verdes: Comprende el suelo destinado a zonas verdes y áreas de juego y recreo identificadas en el plano 3 como ZV-1 y ZV-2.

Condiciones de uso.

Uso dominante: Espacio libre público para actividades de recreo, expansión y ocio.

Uso complementario: se permite la construcción de edificios de utilidad pública e interés social, directamente vinculado con la función de plaza, parque o jardín, con un aprovechamiento máximo de 0,02 m². T/m². S.

Condiciones de volumen: Altura máxima 3 m.

8.2.4.- Equipamiento colectivo: Se sitúa en la parcela destinada a equipamientos colectivos indicada en el plano 3.

La condición de volumen será la que se derive del correspondiente programa de necesidades, con libre ordenación dentro del área de movimiento de la edificación grafiada y una altura máxima de dos plantas.

8.2.5.- Cuadro general de aprovechamiento: A continuación se establecen la superficies de Suelo y aprovechamiento por los diversos usos en el conjunto del sector.

Superficie total del sector	37.572,36 m².
Edificabilidad residencial y usos compatibles (Techo edificable)	9.743,00 m ² .
Nº. total viviendas	19
Zonas verdes	7.476,44 m ² .
Equipamiento colectivo (Techo edificable)	228,00 m ² .
Equipamiento, superficie de parcela	1.200,15 m ² .
Vialidad	8.368,00 m ² .
Centro de Transformación	48,84 m ²

8.2.6.- Cesiones al municipio:

Cesión aprovechamiento uso residencial	10 % 2 viviendas
Parcela de equipamiento colectivo	1.200,15 m ² .
Techo edificable para equipamiento docente	228,00 m ² .
Zonas verdes	7.476,44 m ² .
Sistema viario y espacios libres	8.368,00 m ²

Vitoria-Gasteiz, a 15 de Mayo de 2.003

EL ARQUITECTO:

