

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” (VITORIA-GASTEIZ)

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.-	OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	Pág. 1
I.2.-	INICIATIVA.....	Pág. 2
I.3.-	EQUIPO REDACTOR.....	Pág. 3
I.4.-	ANTECEDENTES.....	Pág. 4
I.5.-	ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL.....	Pág. 6
I.6.-	PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE”	Pág. 7
I.7.-	BASE LEGAL.....	Pág. 8
I.8.-	DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	Pág. 9
I.8.1.-	Criterios y Objetivos.....	Pág. 9
I.8.2.-	Principales Modificaciones propuestas en la ordenación.....	Pág. 9
I.8.3.-	Calificación Global y Pormenorizada.....	Pág. 11
I.8.4.-	Edificabilidad y Densidad.....	Pág. 12
I.8.5.-	Edificabilidad Ponderada.....	Pág. 13
I.8.6.-	Cuadro General de Parcelas.....	Pág. 14
I.8.7.-	Cumplimiento de los parámetros y directrices establecidos por el Plan General.....	Pág. 17
I.8.8.-	Cumplimiento de las reservas de la edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección pública.....	Pág. 18
I.9.-	CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.....	Pág. 20
I.10.-	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	Pág. 21
I.11.-	PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	Pág. 22
I.12.-	EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	Pág. 23
I.12.1.	Consideraciones Previas.....	Pág. 23
I.12.2.	Afección sobre la urbanización por la Modificación del Plan Parcial planteada.....	Pág. 24
ANEXO 1.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” ZABALGANA (VITORIA-GASTEIZ)

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento “5ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 4 “ELEJALDE” en Zabalzana (Vitoria-Gasteiz), tiene por objeto adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a la “Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana y 12, 13 y 14 de Salburua”.

I.2.- INICIATIVA

La redacción de la “5ª *Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 4 “ELEJALDE”* corresponde al Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad.

Consciente de los desequilibrios urbanísticos que se empezaban a percibir en los últimos desarrollos urbanos, el Ayuntamiento acordó promover una densificación de los nuevos sectores de suelo urbanizable, así como adecuar su ordenación a los parámetros indicados en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y revisar los plazos de ejecución, adecuándolos a la situación del mercado y de la demanda social.

Se concretó en una “2ª *Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana*” que fue inmediatamente aceptada por las Comisiones de Seguimiento del Convenio y aprobada tanto por el Pleno Municipal (1 de Agosto de 2.008), como por las Asambleas de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

En el apartado Sexto del Acuerdo contenido en citada Adenda, se establece que “el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones”. Y en párrafo siguiente, determina que la alteración de la ordenación del Plan General se realizará en el ámbito de los “Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 mediante una revisión parcial de la ordenación estructural y modificación de la ordenación pormenorizada”

El Ayuntamiento por tanto asumió en el ámbito de esos Sectores, el compromiso de promover las revisiones del planeamiento general (materializada con la Revisión Parcial del Plan General aprobado definitivamente el 20 de Abril de 2.011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 4 hace el presente documento.

I.3.- EQUIPO REDACTOR

La redacción de la 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 "Elejalde", corresponde a los arquitectos superiores:

- Luis López de Armentia Orbe, colegiado nº 378 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
- Fernando Bajo Martínez de Murguía, colegiado nº 1567 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

El domicilio profesional vinculado a este trabajo es Calle Olaguibel nº 32-1º B (01005 Vitoria-Gasteiz) (Teléfono 945285800).

I.4.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 4 - "Elejalde" de Zabalgana (Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 29 de octubre de 2004 y publicado en el B.O.T.H.A. Nº 129 del 8 de noviembre de 2004.

1ª MODIFICACIÓN

Con fecha 28 de julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006. La iniciativa para la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la Modificación Puntual fue la modificación del artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtúe uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006.

2ª MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de octubre de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 30 de noviembre de 2007. La redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde" fue a iniciativa de la Asociación de Propietarios de Zabalgana. El objeto de la Modificación Puntual fue:

La calificación de un espacio libre entre la parcela U14 y el límite del ámbito, por el que circularán los colectores de aguas pluviales y fecales que eviten su corte durante la ejecución del nuevo trazado ferroviario. La reducción de la superficie de la parcela U14 para viviendas unifamiliares de promoción privada dará lugar a que ésta solo albergue dos viviendas, por lo que se incluye una nueva parcela para viviendas unifamiliares de promoción privada U30, a la que se le atribuyen dos viviendas y se mantienen el número total de viviendas para el Sector 4.

La sustitución del Vial 19 del Sector 4 que recogía el vial al otro lado del trazado del ferrocarril del Sector 5 por un espacio libre; S.L.E.L.

La reconfiguración de la parcela de Equipamiento Educativo; EE aumentando sus separaciones hacia el trazado del río Ali.

El trazado de los colectores de aguas pluviales paralelos al río Ali obligaron a reconfigurar la parcela para viviendas unifamiliares de promoción privada U 13, manteniéndose el número de viviendas y su superficie; así como a limitar el área de movimiento de la edificación en la parcela de equipamiento educativo por la que circularán los citados colectores.

3ª MODIFICACIÓN

Con fecha 19 de Diciembre de 2.008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. nº 8 de 19 de Enero de 2009. La iniciativa para la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 "Elejalde", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la Modificación Puntual fue la Redefinición de la línea envolvente de área de movimiento de la edificación en los edificios con tipología edificatoria de torre, de manera que se disponga de una mayor libertad en el diseño de las mismas cumpliendo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.

Adaptación de la parcela M5 a las condiciones de altura y alineaciones de la propuesta adjudicataria del correspondiente concurso de Enajenación de Promotores de la parcela.

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Aprobada definitivamente con fecha 26 de junio de 2.009 y publicada en el B.O.T.H.A. nº 85 del 27 de julio de 2.009. La iniciativa de su redacción correspondió a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A., a D. Francisco Javier Sáenz de Valluerca y a D. Carlos Fernández de Nograro, estos dos últimos con representación de las Asociaciones de Propietarios de Zabalgana y de Salburua.

Su objeto fue posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar en el ámbito del Sector nº 4, pero manteniendo la edificabilidad máxima permitida, lo que implicaba reducir su superficie media.

I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 149.430 m².

Actualmente, se encuentra urbanizado en su mayor parte, a falta de acabados superficiales de terminación en algunas áreas en cuya proximidad se están llevando a cabo las construcciones de parcelas residenciales. Con aceras delimitadas con bordillo y pavimentadas en gran parte, en otras con solera de hormigón a falta de embaldosado. El alumbrado público igualmente dispone de farolas en parte de sus viarios rodados y sendas peatonales. Las zonas verdes públicas se encuentran con urbanización iniciada, aunque lógicamente a falta de mobiliario urbano.

Toda la infraestructura soterrada de distintos servicios se encuentra terminada.

Por tanto ofrece el aspecto propio de un polígono con relativa actividad de edificación de parcelas residenciales en distintas fases de construcción y algunas de ellas (las de la banda Sur) en fase de terminación.

Las parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar (salvo la U-13 situada junto al río Ali) se encuentran sin iniciar la construcción. Se puede decir que las parcelas vacantes coinciden en su mayor parte con las de uso residencial libre, con la salvedad indicada de la U-13.

I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE”

La 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 es consecuencia inmediata e ineludible de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua.

Citada Revisión Parcial del Plan General en el ámbito del Sector 4, modifica la calificación del suelo, y las intensidades de uso (las edificabilidades), lo que exige inevitablemente la adecuación del Plan Parcial.

Por otra parte, la mayor densificación que el nuevo planeamiento propone, así como reducir las discontinuidades en los itinerarios; eliminar la tipología unifamiliar en favor de la colectiva; son razones que avalan la modificación propuesta, que por otra parte, se adecua mejor a la tipología residencial hoy demandada.

Además en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en Abril de 2.011, se han incluido algunas exigencias impuestas por la Agencia Vasca del Agua-URA; por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, y se ha reflejado la servidumbre del cono de vuelo del Aeropuerto de Foronda, según R.D. 377/2011 del 11 de Marzo, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 4

Hay que señalar además la necesaria adecuación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con la creación de edificabilidad residencial protegida tipo tasado y de alojamientos dotacionales, como nueva razón que justifica la procedencia de redactar la presente Modificación.

Posteriormente ha sido necesario transformar las coordenadas, al nuevo sistema Datum Cartográfico ETRS89, de acuerdo con el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio.

Por último y como consecuencia del contenido del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, se introducen algunas pequeñas modificaciones que tratan de garantizar el respeto de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

I.7.- BASE LEGAL

La redacción de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 tiene su base legal en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006) de 30 de Junio) (Art. 67, 68, 77 a 83), como instrumento indispensable para desarrollar el suelo urbanizable; y en el Reglamento de Planeamiento (Capítulo V del Título Primero), en lo que no contradiga a la Ley antes citada.

Más concretamente queda regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, tras la aprobación reciente de la Revisión Parcial del mismo, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, a través de la Ficha de Ámbito que para el Sector nº 4 establece.

I.8.- DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

I.8.1.- Criterios y Objetivos

Una vez establecidos por la Revisión Parcial del Plan General los nuevos parámetros en el ámbito del Sector 4, los criterios y objetivos, que determinan la nueva ordenación pormenorizada, han sido:

- Mantener los criterios generales compositivos del planeamiento vigente, dado su avanzado grado de ejecución. Se pretende que la modificación se integre de tal manera en la preexistencia, que en el desarrollo total del Sector, mantenga la unidad necesaria, sin que se aprecien intervenciones discordantes.
- Adaptación a la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Adaptación de las coordenadas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal y como ordena el Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio. Esto a efectos prácticos supone un cambio de coordenadas de todos los elementos representados en la cartografía, así como de los puntos que constituyen la infraestructura topográfica en la que se apoya dicha cartografía. Los planos del Plan Parcial deberán adoptar la nuevas coordenadas, lo que no supone por sí, modificación alguna de la forma o superficie de las parcelas, respecto al planeamiento vigente.
- Respeto de las parcelas residenciales de VPO (en su mayor parte en fase de ejecución) y de las que disponen de licencia de construcción (U-13).
- Proponer una fusión amable entre el nuevo desarrollo que constituye el Sector 4 y el núcleo de Ali mediante un gradiente paulatino de volúmenes y edificabilidades.
- Respeto máximo de la urbanización existente, recientemente ejecutada y de los principales colectores de los distintos servicios.
- Respeto de las servidumbres aeronáuticas indicadas por Aviación Civil.
- Dada la escasa dimensión resultante de la reserva para Alojamientos Dotacionales resultante en el Sector 1 colindante, se propone agregarla a la que resulte en el Sector 4, de manera que su agrupación con la reserva de este sector permita una parcela más aprovechable o adaptable.
- Densificar el eje viario principal Este-Oeste (Calle Océano Pacífico) con un lenguaje volumétrico similar al de su prolongación por el Sector nº 1 colindante.

I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación

Dadas las particularidades del Sector 4 y su situación actual de desarrollo, únicamente se puede actuar sobre el área hasta ahora calificada como residencial unifamiliar.

Dentro de esta zona hay que distinguir dos subzonas diferentes. La que se encuentra en la banda central entre las calles Océano Pacífico (que se prolonga desde el Sector 1) y otras calles paralelas a ésta (Océano Atlántico y Mar Báltico); y la que se encuentra en la banda Norte, entre estas últimas calles y el poblado de Alí.

La primera subzona se trata con el mismo lenguaje y ritmo de volúmenes que existe en la prolongación de esta calle desde el Sector nº 1, con bloques residenciales colectivos de alturas considerables (B+8 y B+7) en una secuencia determinada. En los bloques más próximos a la Iglesia de Alí, se reducen las alturas de edificación (a B+4) para no afectar a la visibilidad del edificio singular.

La segunda, que supone la transición hacia el núcleo de Alí, se trata con edificación menos densa; de menor altura; retranqueada de la alineación viaria en parcelas ajardinadas. Aquí se proponen tipologías de *“Edificación Abierta en Parcela Independiente”* (B+3+ático) en la parte que no da directamente al área residencial de Ali (da a la parcela de Equipamiento Escolar), y tipología de *“Ciudad Jardín Mixta”* (B+1+e), en la que da directamente con el núcleo edificado. De esta manera se garantiza una integración amable con las preexistencias.

En la parte lindante con el núcleo de Ali (Calle Asestadero), se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales, que agrupa las reservas para este uso determinadas legalmente para los Sectores 1 y 4.

Por fin hay que señalar que se mantiene una parcela de tipología unifamiliar respecto al Planeamiento vigente (situada al Este del ámbito) por haber solicitado licencia de edificación con anterioridad al inicio del proceso de modificación.

Como consecuencia de todo ello, y en referencia al planeamiento parcial vigente, las principales modificaciones derivadas de la Revisión Parcial del Plan General son:

- Modificación de Calificación Global, reduciéndose los Sistemas Generales en más de una hectárea (casi el 50% entre el de Espacios Libres y el de Equipamientos Públicos). En la misma dimensión se incrementa el área con calificación global residencial (o superficie neta del Sector)
- En calificación pormenorizada:
 - Se incrementa en más de dos hectáreas y media la superficie de parcelas residenciales colectivas; pero al reducirse drásticamente la de parcelas residenciales unifamiliares, el total de calificación residencial se reduce en algo más de media hectárea.
 - Las reservas dotacionales locales, se incrementan en casi hectárea y media. Las Zonas verdes en más de 6.500 m² (el Sistema General de Espacios Libres se había reducido en casi 5.500 m²); y los Equipamientos Locales aumentan en casi 8.000 m² (el Sistema General de Equipamientos se había reducido en 6.000 m²).

- Se crea una parcela de Alojamientos Dotacionales de 1.310 m² que agrupa las reservas de los Sectores 1 y 4, colindantes.
 - La edificabilidad residencial total se incrementa en más de 24.400 m²c (un 27,20% respecto al Plan Parcial vigente), en su casi totalidad de régimen protegido tasado (22.838 m²c); 6.313 m²c en protegidas de VPO; y la de residencial libre se reduce en 4.733 m²c
- Además se incrementa en 2.700 m²c la edificabilidad de equipamientos privados o terciario comercial.
- La densidad máxima bruta pasa de 60,07 viv/hect a 76,42 viv/hect considerando la vivienda media de 100 m²c; y la edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,805 m²c/m²s a 0,946 m²c/ m²s

Todo esto supone la modificación respecto del Plan Parcial vigente de:

<u>Planos:</u>	Plano de Calificación Global
	Plano de Calificación Pormenorizada
	Plano de Alineaciones y Rasantes
	Plano de Ordenación de la Edificación
	Plano de Servidumbres Aeronáuticas y de Aislamiento Acústico

Plan de Etapas y Plazos de Ejecución

Ordenanzas Regulatoras

Estudio Económico-Financiero

I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	15.649	10.155
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	9.897	10.312
Sistema General de Equipamientos.....	6.045	---
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	31.591	20.467
Calificación Global Residencial.....	117.839	128.963
Superficie Total ámbito Sector 4.....	149.430	149.430

Calificaciones Pormenorizadas

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m ²)	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	14.146,70	16.017,70
	Protegida Tasada.....	--	10.630,66
	Total Residencial Protegida.....	14.146,70 (9,47%)	26.648,36 (17,83%)
	Libre Unifamiliar.....	32.884,46	1.024,56
	Libre Colectiva.....	4.783,32	19.052,83
	Total Libre.....	37.667,78 (25,21%)	20.077,39 (13,44%)
TOTAL RESIDENCIAL.....		51.814,48 (34,67%)	46.725,75 (31,27%)
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....		18.173 (12,16%)	24.768 (16,57%)
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO		16.259 (10,88%)	24.179 (16,18%)
RED VIARIA LOCAL.....		31.750 (21,25%)	31.980,25 (21,40%)
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....		---	(1) 1.310 (0,88%)

(1) agrupa la reserva para este uso establecida para los Sectores 1 y 4, tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General revisado.

I.8.4.- Edificabilidad y Densidad

		EDIFICABILIDAD (m ² c)				Nº Máximo Viviendas	
		Sobre rasante		Bajo rasante			
		Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado
<u>Residencial</u>							
Residencial	Protegida VPO	56.490 (62,93%)	62.638,26 (54,86%)	31.288 (53,72%)	754 (66,67%)	833 (56,71%)	
	Protegida Tasada	---	22.777,55 (19,95%)	13.125 (22,53%)	---	290 (19,74%)	
	Libre Unifamiliar	13.500	300,00	256	135	3	
	Libre Colectiva	19.780	28.471,94	13.574	242	343	
TOTAL RESIDENCIAL		89.770 (100%)	114.187,75 (100%)	58.243 (100%)	1.131 (100%)	1.469 (100%)	

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	3.220	4.020
en Tasadas	0	1.900
en libres colectivas	1.900	1.900
Total Equipamiento Privado	5.120	7.820

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante..... 122.007,75 m²c

Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante..... 58.243,00 m²c

Total Edificabilidad Urbanística..... 180.250,75 m²c

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 0,946 m²c/m²s

DENSIDAD

Bruta: 98,31 viv/hect

Neta: 113,91 viv/hect

I.8.5.- Edificabilidad Ponderada

Los coeficientes de homogeneización según diferentes usos establecidos por el Plan General para este Sector son los siguientes:

Residencial Colectiva Protección Pública VPO:	1,000
Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado:	2,125
Residencial Colectiva Libre:	3,690
Residencial Unifamiliar Libre:	4,029
Terciario / Comercial / Equipamiento Privado:	1,764
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Unifamiliar:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Colectiva:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Prot. Pública Precio Tasado:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Protección Pública VPO:	0,353

De esta manera, la Edificabilidad Ponderada resulta ser:

$$(62.638,26 \times 1,000) + (22.777,55 \times 2,125) + (28.471,94 \times 3,69) + (300 \times 4,029) + (7.820 \times 1,764) + [(13.830+13.125)] \times 0,47 + (31.288 \times 0,353) = \underline{254.818,71 \text{ m}^2\text{ch}}$$

casi coincidente con la fijada por el Plan General.

I.8.6.- Cuadro General de Parcelas**I.8.6.a.- Parcelas con Edificabilidad Urbanística****Según Plan Parcial vigente**

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO			MODALIDAD	MAXIMÓ Nº PLANTAS **
		TERCIARIO EN PLANTA BAJA (m ²)	RESIDENCIAL (m ² .c.)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS		
M-1	2.118,07	800,00	7.560,00	101	V.P.P.*	B+IX
M-2	904,75	400,00	4.140,00	51	Libre	B+IX
M-3	3.878,57	1.500,00	15.640,00	191	Libre	B+IX
M-4	1.857,62	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-5	2.807,05	350,00	8.400,00	112	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-6	7.363,96	1.370,00	32.970,00	440	V.P.P. (AYTO)	B+IX+e - B+VII+e
U-1	996,76		300,00	3	Libre	B+I+e
U-2	1.007,96		300,00	3	Libre	B+I+e
U-3	1.046,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-4	1.020,48		300,00	3	Libre	B+I+e
U-5	1.020,48		300,00	3	Libre	B+I+e
U-6	1.022,50		300,00	3	Libre	B+I+e
U-7	1.009,45		300,00	3	Libre	B+I+e
U-8	1.011,47		300,00	3	Libre	B+I+e
U-9	1.011,47		300,00	3	Libre	B+I+e
U-10	986,59		300,00	3	Libre	B+I+e
U-11	999,08		300,00	3	Libre	B+I+e
U-12	999,08		300,00	3	Libre	B+I+e
U-13	1.024,56		300,00	3	Libre	B+I+e
U-14	761,40		300,00	3	Libre	B+I+e
U-15	1.118,18		600,00	6	Libre	B+I+e
U-16	1.014,92		600,00	6	Libre	B+I+e
U-17	1.053,36		600,00	6	Libre	B+I+e
U-18	1.002,14		600,00	6	Libre	B+I+e
U-19	1.272,63		600,00	6	Libre	B+I+e
U-20	1.326,92		600,00	6	Libre	B+I+e
U-21	1.206,91		600,00	6	Libre	B+I+e
U-22	1.079,21		600,00	6	Libre	B+I+e
U-23	1.018,00		600,00	6	Libre	B+I+e
U-24	1.191,41		600,00	6	Libre	B+I+e
U-25	1.309,93		600,00	6	Libre	B+I+e
U-26	1.457,20		600,00	6	Libre	B+I+e
U-27	1.457,79		600,00	6	Libre	B+I+e
U-28	1.175,87		600,00	6	Libre	B+I+e
U-29	1.296,16		600,00	6	Libre	B+I+e
U-30	986,33		300,00	3	Libre	B+I+e
TOTALES	51.814,48	5.120,00	89.770,00	1.131		

* NOTA: De las viviendas de VPP de promoción privada 58 son para los particulares y el resto para Ensanche XXI

** NOTA: Modificable según Art. 19 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle

Según Plan Parcial Modificado**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL LIBRE**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-1	1.024,56	0	300,00	300,00	256,00	LIBRE	B+1+e	3
M-10A	1.864,00	0	2.324,00	2.324,00	906,00	LIBRE	B+3+A°	27
M-2	904,75	400	4.140,00	4.540,00	1.809,00	LIBRE	B+9	51
M-3	3.878,57	1.500	15.640,00	17.140,00	7.757,00	LIBRE	B+9	191
M-11	7.531,51	0	3.865,94	3.865,94	1.883,00	LIBRE	B+1+e	45
M-12 (*)	4.874,00	0	2.502,00	2.502,00	1.219,00	LIBRE	B+1+e	29
TOTAL	20.077,39	1.900	28.771,94	30.671,94	13.830,00			346

(*) La Parcela M-12 tiene una servidumbre por retranqueo obligatorio de 15 m de la edificación al cauce del río Ali (según Normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyo del País Vasco)

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7A	928,00	100	2.446,74	2.546,74	1.485,00	TASADAS	B+7	31
M-8	2.807,00	900	7.680,00	8.580,00	4.491,00	TASADAS	B+4/B+7/B+8	98
M-9	2.807,00	900	7.680,00	8.580,00	4.491,00	TASADAS	B+4/B+7/B+8	98
M-10B	4.088,66	0	4.970,81	4.970,81	2.658,00	TASADAS	B+3+A°	63
TOTAL	10.630,66	1.900	22.777,55	24.677,55	13.125,00			290

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m2c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m2c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-1	2.118,07	800	7.560,00	8.360,00	4.236,00	VPO	B+9	101
M-4	1.857,62	700	7.560,00	8.260,00	3.715,00	VPO	B+9	101
M-5	2.807,05	350	8.400,00	8.750,00	5.615,00	VPO	B+9	112
M-6	7.363,96	1.370	32.970,00	34.340,00	14.728,00	VPO	B+9+e/B+7+e	440
M-7B	1.871,00	800	6.148,26	6.948,26	2.994,00	VPO	B+8/B+7	79
TOTAL	16.017,70	4.020	62.638,26	66.658,26	31.288,00			833

TOTAL	46.725,75	7.820,00	114.187,75	122.007,75	58.243,00			1.469
--------------	------------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------	--	--	--------------

I.8.6.b.- Otras Parcelas de Sistema Local**EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL**

PARCELA N°	SUPERFICIE (m ²)	USO	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	7.903	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-2 (*)	9.600	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-3	3.639	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-4 (*)	3.037	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
TOTAL	24.179			

(*) Las Parcelas EM-2 y EM-4 tienen una servidumbre por retranqueo obligatorio de 15 m de la edificación al cauce del río Ali (según Normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyo del País Vasco). Además la EM-2 tiene servidumbre por colectores de fecales y pluviales soterrados, paralelos al río (ver Plano nº 9 del Plan Parcial sobre Otros Condicionantes de la Edificación)

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	1.194 m ²
ZV-2.....	3.065 m ²
ZV-3.....	10.305 m ²
ZV-4.....	4.111 m ²
ZV-5.....	4.074 m ²
ZV-6.....	1.067 m ²
ZV-7.....	952 m ²
TOTAL.....	24.768 m ²

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:

A.D.: 1.310 m²
 Edificabilidad sobre rasante: 1.638 m²c
 Ordenanza de Referencia: OR-5 (Edificación Abierta en Parcela Independiente)
 Edificabilidad bajo rasante: 1.048 m²c (2 sótanos ocupando el 40% de la parcela)

SISTEMA VIARIO LOCAL

VL-1.....	9.489 m ²
VL-2.....	17.113 m ²
VL-3.....	5.378 m ²
TOTAL.....	31.980 m ²

I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

SGEL-1.....	1.357 m ²
SGEL-2.....	2.351 m ²
SGEL-3.....	6.261 m ²
SGEL-4.....	186 m ²
TOTAL.....	10.155 m ²

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SGTC.....	10.312 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	20.467 m ²
TOTAL CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL....	128.963 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO SECTOR 4.....	149.430 m²

I.8.7.- Cumplimiento de los Parámetros y las directrices establecidas por el Plan General.

La presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 da cumplimiento a los parámetros que la Ficha de Ámbito del Plan General establece para este Sector.

- En reservas mínimas para Sistemas Generales de Espacios Libres como de Transportes y Comunicaciones

En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos (según Art. 79 Ley 2/2006):

$$\frac{122.007,75 \times 10}{25} = 48.803,10 \text{ m}^2 < (24.179 + 24.768 = 48.947 \text{ m}^2)$$

- En reserva para Alojamientos Dotacionales acoge además la correspondiente al colindante Sector nº 1 agrupándose en una parcela la necesaria reserva de ambos sectores, tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General, con el fin de obtener una parcela con mejor aprovechamiento.

Su superficie mínima será en función del incremento de edificabilidad residencial, de

$$\frac{114.187,75 - 89.770}{100} \times 1,50 = 366,27 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector 4}$$

y añadiendo los 943,49 m² que corresponden al Sector 1, resulta una parcela conjunta de 1.309,76 m² como superficie mínima

Así mismo se da cumplimiento a las directrices de ordenación indicadas, y en particular:

- el respeto a la limitación de altura de edificación derivado del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Foronda (R.D. 377/2011 de 11 de Marzo)
- los objetivos de calidad acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R. D. 1367/2007, concretados en el DB-HR de Octubre de 2.007 del C.T.E. y su última versión de Septiembre de 2.009

- a las exigencias impuestas por la Agencia Vasca del Agua y por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, en la tramitación de la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en Abril de 2.011
- la reserva mínima de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m²t edificados sobre rasante según se trate de parcelas destinadas a usos distintos de los de dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada o se trate de parcelas destinadas a dotaciones públicas.
- Se garantizará la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda (1.469 árboles en el ámbito del Sector 4), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización

I.8.8.- Cumplimiento de la Reserva de la Edificabilidad Residencial sometida a algún régimen de Protección Pública

La presente modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 da cumplimiento a lo establecido por la Ley 2/2006 en los apartados 3 y 4 del Art. 80 en cuanto a reserva dentro de la edificabilidad residencial total de cada Sector, del porcentaje correspondiente sometido a protección pública.

De acuerdo con el Apartado 3 y en el Art. 21.2 del Decreto 105/2008 el estándar de superficie construida residencial sometida a protección pública se debe aplicar en el caso de modificación del planeamiento vigente, una vez deducida la previamente materializada.

En el Plan Parcial hoy vigente (ver apartado I.8.4 de esta Memoria), la edificabilidad residencial se distribuye de la siguiente manera:

Edificabilidad Residencial Protegida VPO	56.490 m ² c	(62,93%)
Edificabilidad Residencial Libre	33.280 m ² c	(37,07%)
TOTAL	89.770 m ² c	(100,00%)

El día 1 de agosto de 2.008, en que se adoptó el acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General solamente la Parcela U-13 disponía de Licencia de Edificación (para 2 viviendas y 300 m²c)

De esta manera, la proporción de edificabilidad residencial protegida afecta a la edificabilidad del Sector 4 deducidos los 300 m²c de la Parcela U-13

Edificabilidad residencial total del Sector 4 según Plan Parcial modificado: 114.187,75 Mac, y la afectada será 113.887,75 m²

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	113.887,75 x 0,55 =	62.638,26 m ² c
Protegida régimen Tasado	113.887,75 x 0,20 =	22.777,55 m ² c
Régimen Libre	113.887,75 x 0,25 =	28.471,94 m ² c

y sumados los 300 m²c ya edificados queda en 28.771,94 m²c

El resultado comparativo con el planeamiento parcial hasta ahora vigente, viene a ser:

	Plan Parcial Vigente				Materializada		Plan Parcial Modificado			
	Protección Pública		Libre	Total			Protección Pública		Libre	Total
	VPO	Tasada			VPO	Tasada				
Edificabilidad (m ² c)	56.490	---	33.280	89.770	---	300	62.638,26	22.777,55	28.771,94	114.187,75
%	62,93	---	37,07	100	---	---	54,86	19,95	25,19	100
Nº Viviendas	754	---	377	1.131	---	2-3	833	290	346	1.469
%	66,67	---	33,33	100	---	---	56,71	19,74	23,55	100

I.9.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias serán las correspondientes a Sistemas Generales (de Espacios Libres y Transportes y Comunicaciones) además de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes; de Equipamientos; la totalidad de la red viaria pública; y la parcela de Alojamientos Dotacionales.

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en el caso presente y en lo referente al incremento de edificabilidad que esta modificación introduce, hay que remitirse a la *“2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana”* que en sus puntos Sexto y Séptimo lo concreta, siendo superior a la establecida por la Ley 2/2006.

Además habrá que tener en cuenta las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística que habrá que redactar

Se urbanizará con cargo al Ámbito 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 y la infraestructura común de los pasos elevados y de cualquier tipo sobre el ferrocarril (Art. 147 Ley 2/2006) de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio *“Expansión Este y Oeste”* del 21.01.2000 y la *“2ª Adenda”* al mismo del 01.08.2008.

Se cumplirán el estándar que para vegetación se establece en el Art. 79.2d) de la Ley 2/2006, así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponde, debiendo justificarse su cumplimiento en los proyectos de urbanización.

I.10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

En la fase de ejecución avanzada en que se encuentra el Sector nº 4, habrá que realizar:

- Modificación del Proyecto de Urbanización
- Modificación o Anexo o Adaptación de la Reparcelación de acuerdo con los criterios recogidos en el Convenio "*Expansión Este y Oeste*" del 21.01.2000 y de la "*2ª Adenda*" al mismo del 01.08.2008 y en el Programa de Actuación Urbanística que habrá que redactar

I.11.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Según Convenio “*Expansión Este y Oeste*” del 21.01.2000 y la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008 y el Programa de Actuación Urbanística que habrá que redactar

I.12.- EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

I.12.1.- Consideraciones previas

En la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 se incluía una descripción de las principales afecciones que la modificación del planeamiento representaba en los principales colectores o conductos de infraestructuras realizadas, en fase de realización o proyectadas, así como su evaluación económica.

Pues bien; ese análisis se hizo sobre el Avance de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito, y por tanto, se puede incorporar sin alteración, al presente documento.

La 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, aprobada por unanimidad en el Pleno Municipal el 1 de agosto de 2.008, en su acuerdo Sexto, entre otros aspectos, establece que:

“Del incremento de la edificabilidad total ponderada se atribuirá a los propietarios un tercio, reservándose el Ayuntamiento los dos tercios restantes. Esta atribución de aprovechamiento se considera neta, esto es, considerando como ya realizado el cumplimiento de todo tipo de cesiones, deberes que corresponda efectuar a favor del Ayuntamiento y participación de Sistemas Generales exteriores de propiedad municipal.

En todo caso se respetarán los aprovechamientos que correspondían a cada propietario, por lo que el incremento sobre el aprovechamiento ponderado preexistente es el único susceptible de atribución a los particulares y de reserva por el Ayuntamiento”

Los gastos imputables a la ejecución y desarrollo de la presente Adenda serán sufragados en proporción al incremento de edificabilidad neta atribuida a cada propietario o al Ayuntamiento.

y en su acuerdo SÉPTIMO dice:

“El incremento de la edificabilidad ponderada que corresponda a los particulares se atribuirá por igual entre todos los propietarios urbanizadores afectados por el Convenio, en proporción a sus aportaciones en el conjunto de sectores y siempre que se encuentren al corriente del pago de los gastos de urbanización.

Corresponderá la obtención de estos aprovechamientos añadidos, salvo pacto en contrario, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubieran satisfecho/percibido la cuenta de liquidación definitiva, en caso de que la urbanización estuviera concluida.

La atribución concreta en parcelas edificables se realizará mediante la modificación oportuna del Proyecto de Adscripción y de los Proyectos de Compensación o Reparcelación, una vez determinado el incremento de la edificabilidad que corresponde a los particulares.

En ningún caso se adjudicará este aprovechamiento a quienes no se encuentren al corriente de las cuotas; mientras se encuentren en dicha situación se retendrá en garantía del pago de las cuotas.

Si el propietario cumple con el pago de cuotas y los intereses, recibirá los aprovechamientos que tenía retenidos la Junta.

Al propietario que diera lugar a un incumplimiento definitivo de sus obligaciones que motive la expropiación o venta forzosa de sus fincas en el ámbito de aplicación del Convenio no se le atribuirán aprovechamientos añadidos, que quedarán en beneficio del resto de los propietarios particulares de la Junta de Compensación”

y previamente, en el acuerdo SEGUNDO, había establecido:

“En relación con los Sistemas Generales las partes no discuten la procedencia de los ya ejecutados por las Juntas de Compensación y los que se contienen en el listado adjunto, cuyo coste estimado máximo se incluye.

En el 2º semestre de 2.008, se modificará el Proyecto de Adscripción para la determinación de la parte imputable a cada Sector”.

Por tanto, parece que están ya acordados de forma clara, la forma de distribuir los nuevos aprovechamientos o los incrementos de edificabilidades ponderas así como los costes de urbanización y por tanto los incrementos de costes que la Revisión Parcial del Plan General, y por tanto de los diversos sectores del ámbito comporta.

Ahora corresponde valorar de forma orientativa, el incremento de costes de urbanización que la Modificación del Plan Parcial supone, y su repercusión en función del aumento de edificabilidad ponderada que representa. Lógicamente el coste final, será consecuencia de los Modificados de Proyectos de Urbanización en cada Sector; que será preciso redactar en desarrollo de la presente variación del planeamiento, y de la ejecución de las correspondientes obras. Pero es muy útil la previa elaboración del avance que a esta fase del trabajo corresponde.

I.12.2. Afeción sobre la urbanización por la modificación del Plan Parcial planteada

a) Obras de urbanización

En el Sector 4 se crean nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, aunque más que crearse nuevas parcelas, lo que se propone es convertir tipología unifamiliar en colectiva, con un incremento de edificabilidad muy considerable.

Así, las Parcelas M-7A; M-7B; M-8; M-9; M-10A; M-10B; M-11 y M-12 residenciales colectivas o la AD de Alojamientos Dotacionales, se sitúan ocupando áreas que en el Plan Parcial vigente correspondía a unifamiliares. Se mantiene la parcela de tipología unifamiliar U-1 (antes denominada U-13) y se suprime otra unifamiliar situada en lindero Este con el Sector 1 (antes denominada U-14) que pasa a espacio libre verde

Las principales afecciones a la urbanización serán:

- **Red viaria:** No varía respecto a lo proyectado. Únicamente se amplía la acera en lindero Oeste de la Parcela M-9
- **Abastecimiento:** No son necesarias modificaciones en la red existente.
- **Pluviales:** La red ya construida deberá ser suficiente, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los caudales como consecuencia de la mayor superficie de cubiertas de las nuevas parcelas. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.
- Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas .En total supondremos 8 nuevas acometidas de pluviales.
- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M8, M9.
- Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 8 acometidas de fecales.
- **Canalizaciones para electricidad:** Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.
- Las canalizaciones existentes llegan a todas las parcelas previstas. En algunos tramos se incrementará el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.
- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% será necesario modificar las canalizaciones aumentando el número de tubos en algunos tramos, demoliendo para ello los pavimentos y reponiéndolos posteriormente.
- **Red de gas:** Se prolongarán las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M1.

- Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento. Habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.
- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M7A, M7B, M8, M9). Habrá que realizar 4 acometidas a las nuevas parcelas.
- **Alumbrado público.** Bastará con modificar algunos puntos de luz en la zona de ampliación del viario junto a la parcela M9.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Las variaciones no son relevantes.

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	62.800,00 €
- Red de Abastecimiento.....	20.000,00 €
- Red de Pluviales.....	77.062,08 €
- Red de Fecales.....	51.392,51 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	50.000,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	20.000,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	30.933,33 €
- Conducción de RSU.....	48.000,00 €
- Alumbrado Público.....	15.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	<u>375.187,92 €</u>
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	86.293,22 €
Total Incremento de Obra.....	<u>461.481,14 €</u>
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	104.400,00 €
- Instalaciones de RSU.....	82.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 4 (Sin IVA)..	<u>648.381,15 €</u>

Sin embargo, como a efectos de distribución tanto de incremento de edificabilidad urbanística y su distribución entre propietarios y Ayuntamiento, así como de contribución a los costes de urbanización, el ámbito considerado son los 5 Sectores (nº 1, 4, 12, 13 y 14) objeto de la reciente Revisión del Plan General, será éste el que se debe considerar.

En citada Revisión Parcial del Plan General, se hace un estudio económico de incremento de costes de urbanización, similar al aquí indicado para el Sector nº 4, obteniendo como resultado de coste global el de 12.533.619 € (Presupuesto de Contrata)

b) Otros costes a tener en consideración (cuantificación orientativa)

- Honorarios Técnicos de Modificación de los 5 Planes Parciales: 39.224,00 € (según Contrato firmado en su día)
- Honorarios de Modificado o Complemento de los Proyectos de Urbanización, e incremento de dirección de obra.

Se estima en un porcentaje del 5,5% sobre el Presupuesto de Ejecución material previsto para las obras

$$\frac{12.533.619}{1,19} \times 0,055 = 579.285 \text{ €}$$

- Honorarios estimados de Modificación de los Proyectos de Reparcelación de los 5 Sectores de la Revisión Parcial del Plan General.

Se hace una estimación orientativa de 55.000,00 €

c) Total Costes consecuencia de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito de la Revisión Parcial del Plan General:

$$12.533.619 + 39.224 + 579.285 + 55.000 = \underline{13.207.128 \text{ €}}$$

d) Repercusión de los costes sobre la edificabilidad urbanística

La Revisión Parcial del Plan General, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 establece con exactitud las edificabilidades resultantes y por tanto el incremento de la edificabilidad lucrativa que se obtiene respecto al planeamiento vigente.

Asimismo, establece los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos, lo que permite obtener la edificabilidad ponderada incrementada. Sobre ella habrá que repercutir los costes originados.

+ 97.662 m ² t de uso Residencial Protegido VPO	1,000 =	+ 97.662,000 ud. aprov. h
+255.264 m ² t de uso Residencial Protegido (VT)	2,125 =	+542.436,000 ud. aprov. h
+ 93.694 m ² t de uso Residencial Libre Colectiva	3,690 =	+345.730,860 ud. aprov. h
- 85.800 m ² t de uso Residencial Libre Unifamiliar	4,029 =	-345.688,200 ud. aprov. h
+ 29.423 m ² t uso Terciario-Comercial-Equip. Privado	1,764 =	+ 51.902,170 ud. aprov. h
Total incremento edificabilidad ponderada.....		<u>692.042,830 ud. aprov. h</u>

La repercusión de costes supone por tanto, sobre la unidad de edificabilidad ponderada (que coincide con la unidad de superficie construida en uso residencial de VPO):

$$\frac{13.207.128 \text{ €}}{692.043} = 19,084 \text{ €/m}^2\text{ch}$$

que trasladándolo a la unidad de superficie construida en cada uso, supone como repercusión:

19,084 € sobre cada m²c de uso residencial protegido VPO

40,554 € sobre cada m²c de uso residencial protegido Precio Tasado

70,421 € sobre cada m²c de uso residencial Libre colectiva

33,665 € sobre cada m²c de uso residencial Terciario / Comercial
/ Equipamiento Privado

No se ha tenido en cuenta la edificabilidad ponderada bajo rasante, por no ser fácil cuantificar la edificabilidad máxima bajo rasante, según planeamiento parcial vigente, y en consecuencia la incrementada.

Se puede comprobar que la repercusión de costes de urbanización (y gestión asociada para el desarrollo del Sector 4) es muy baja, del orden del 1,382% del precio máximo de venta (en uso residencial colectivo protegido VPO), cuando habitualmente suele oscilar entre el 6% y el 7%, lo que confirma la viabilidad económica de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

ANEXO 1 A LA MEMORIA

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

- l) En la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 4 se da cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco, y al Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

En efecto; en las determinaciones del Plan Parcial se asegura que las personas que padezcan cualquier tipo de minusvalía, dispongan del mismo grado de accesibilidad que el resto de los ciudadanos, a través de los espacios libres de edificación que hayan de pasar a uso y dominio público. Así se recoge en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización. En el campo de las actuaciones en las parcelas edificables, la aplicación de las ordenanzas generales municipales y de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Gobierno Vasco para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 antes citado garantizarán igualmente el uso adecuado por personas con minusvalías.

En las determinaciones del Plan Parcial, se ha considerado:

- Diseño y trazado de vías rodadas y espacios libres peatonales:

- Pendientes longitudinales siempre inferiores al 6% y transversales inferiores al 2%.
- Enrasado de pavimento entre distintas zonas.
- El uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes (o blandos con determinadas condiciones)
- La formación de vados peatonales (de acuerdo con el diseño adecuado en cuanto a dimensiones, pendientes y cambios de textura del pavimento), en los cruces de calzadas por los itinerarios peatonales. Estos vados tendrán una pendiente no superior a 1/12 y ancho igual al del paso peatonal (nunca inferior a 2,00 m.).
- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal.
- Cobertura de alcorques con rejillas o elemento equivalente (aglomerado permeable), enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 1,50 m. o adopción de alcorques con resalto en aceras de anchura superior.
- Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- Las aceras tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%.

- Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado, caso de adoptarse solución con bordillo, serán de canto redondeado (radio máximo 1 cm.) o achaflanado (2 cm.). Su altura máxima será de 12 cm. excepto en vados de peatones.
- En los cruces de calles y en cambios de alineación, se colocarán en aceras, dos franjas de losetas especiales partiendo del vértice interior de la acera y en forma perpendicular a la alineación de los bordillos, y hasta éstos.
- En los vados peatonales se colocará un sumidero de rejilla, salvo que la pendiente longitudinal de la vía en que se sitúen sea superior al 3%.

- Escaleras y Rampas:

- No se prevén en el Plan Parcial, pero en su caso, deberían cumplir lo estipulado en los Art. 3.7 y 3.8 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

- Zona Verde Pública:

- Deberá cumplir lo indicado en el Artículo 3.6 del Anejo II del Decreto 68/2000.
- Se dispondrá de caminos o sendas de anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante. En algunas zonas pueden ser construidas de tierra compactada con valor superior al 90% del Proctor modificado.
- Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se realizarán de modo que no invadan los caminos o sendas a altura inferior a 2,20 m.
- Los desniveles, si existieran, se salvarán con rampas de pendiente máxima del 6%.
- Los bordillos que limiten los laterales de las sendas peatonales, cuando sobresalgan del pavimento, deberán redondearse o achaflanarse de forma que no originen aristas vivas respecto a la superficie destinada a sendero peatonal.

- Mobiliario Urbano:

- Los pasamanos, caso de colocarse, cumplirán lo estipulado en el Art. 3.10 del Anejo II del Decreto 68/2000.
- La señalización y otros elementos del mobiliario urbano, cumplirán lo establecido en el Art 4 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Las fuentes públicas cumplirán lo estipulado en el Art. 4.2.2.6.del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Las cabinas telefónicas, cumplirán lo indicado en el Art. 4.2.2.2.del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

- Las señales indicativas, cumplirán el Art. 4.3 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- II) En las Ordenanzas sobre las CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, se indica expresamente la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco, 68/2000 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” (VITORIA-GASTEIZ)

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO II.- PLANOS

PLANOS PLAN PARCIAL VIGENTE

- PLANO 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 3.- ALINEACIONES Y RASANTES PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 4.- ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE

PLANOS PLAN PARCIAL MODIFICADO

- PLANO 5.- CALIFICACIÓN GLOBAL PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 6.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO GENERAL DE PARCELAS PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 7.- ALINEACIONES Y RASANTES PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 8.- ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 9.- OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN – SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS; PROTECCIÓN ACÚSTICA; INUNDABILIDAD PLAN PARCIAL MODIFICADO

**5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4
“ELEJALDE” (VITORIA-GASTEIZ)**

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística

1.- <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	Pág. 1
Art. 1.- Contenido.....	Pág. 1
2.- <u>CALIFICACIÓN DEL SUELO</u>	Pág. 2
Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.....	Pág. 2
3.- <u>CONDICIONES PARA LOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN</u>	Pág. 3
3.1.- <u>Generalidades</u>	Pág. 3
Art. 3.- Definición.....	Pág. 3
Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 4 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.....	Pág. 3
Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.....	Pág. 3
Art. 6.- Documentación.....	Pág. 6
3.2.- <u>Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</u>	Pág. 6
Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.....	Pág. 6
3.3.- <u>Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización</u>	Pág. 8
Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización.....	Pág. 8
Art. 9.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.....	Pág. 8
Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para incendios.....	Pág. 9
Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y del Proyecto de Recogida Neumática de Basuras.....	Pág. 10

Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.....	Pág. 10
Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.....	Pág. 11
Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.....	Pág. 12
Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.....	Pág. 12
Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños (interiores a las zonas de calificación de Espacios Libres y Zonas Verdes	Pág. 12
Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.....	Pág. 12
4.- <u>REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE</u>.....	Pág. 13
Art. 18.- Definición.....	Pág. 13
5.- <u>CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES</u>.....	Pág. 15
Art. 19.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.....	Pág. 15
Art. 20.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial.....	Pág. 15
6.- <u>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS</u>.....	Pág. 16
Art. 21.- De Carácter General.....	Pág. 16
7.- <u>ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA</u>.....	Pág. 17
Art. 22.- Clasificación.....	Pág. 17
Art. 23.- Ordenanzas relativas a zonas no edificables de Uso y Dominio Público.....	Pág. 17
Art. 24.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.....	Pág. 18
Art. 25.- Ordenanzas relativas a zonas Edificables de uso y dominio privado o público y con uso predominante Residencial.....	Pág. 19
Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zona Edificable de Uso y Dominio Público....	Pág. 26
ANEXO I.- CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD	

5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 4 “ELEJALDE” (VITORIA-GASTEIZ)

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector 4, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

2. **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 4, existen tres calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la vía de borde Oeste.
- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una franja situada en márgenes del río Ali, y que se extiende al Sur en borde del trazado ferroviario
- . Suelo Urbanizable Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- . Zona Residencial Unifamiliar Libre
- . Zona Residencial Colectiva Libre
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública VPO
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública Régimen Tasado
- . Zona de Equipamiento Genérico
- . Espacios Libres y Zonas Verdes.
- . Alojamientos Dotacionales
- . Red viaria

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "*Calificación Pormenorizada*", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de "*Alineaciones y Rasantes*", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1.- GENERALIDADES

Art. 3.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con antiguos sectores próximos, de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio "*Expansión Este y Oeste del 21.01.2000 y de la 2ª Adenda al mismo del 01.08.20008*", así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda y que se incluyen en las conclusiones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del P.G.O.U. en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 aprobada en Abril de 2.011

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Art. 194 a 198); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General Revisado (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector 4 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 4 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa.

El Proyecto o Proyectos, incluirán 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 obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco)

Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de las actuaciones de tipo medio-ambiental

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En la ordenación del sector se tendrá en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que proviene de la zona de Mercedes cruza el ámbito en sentido este oeste y continúa por el sector S1.

Objetivo fundamental será la integración con la trama menuda de Ali potenciando la conexión y continuando los recorridos del tejido existente.

Se dotara de continuidad mediante el tratamiento apropiado al itinerario peatonal del borde de la línea férrea, dejando abierta la posibilidad de su conexión en determinados tramos con el itinerario paralelo al Sur de las vías.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el estudio de inundabilidad del entorno del río Ali, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y formarán parte de las Ordenanzas los Criterios de Uso de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1 a estas Ordenanzas.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Alí:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”
- la afección a la vegetación de ribera del río Ali, deberá reducirse al mínimo imprescindible. Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Ali, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Mediterráneas de URA.

Será obligatorio respetar la limitación en altura de edificación derivada del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda (R.D. 377/2011 del 11 de Marzo)

Además se tendrá en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados por el Mapa de Zonificación Acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R.D. 1367/2007.

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.

1.2.-Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- Contaminación lumínica

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, con el fin de:

3.1.-Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades

3.2.-Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

3.3.-Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

4.- Fomento de la movilidad sostenible

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía y autobús– con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40% del total anual (medio en pasajeros-kilómetro).

4.1.-Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.

4.2.-Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- Eficacia energética

Se impulsarán sistemas de calefacción más eficientes, así como la elaboración de planes de autonomía y eficiencia energética que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de las administraciones públicas.

6.- Suelo y permeabilidad

6.1.-Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

6.2.-Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

Art. 6.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el Art. 194 de la Ley 2/2006, en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Incluirá además, el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con la normativa vigente

3.2.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

a) Red Viaria rodada:

- . 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 en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
 - . El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
 - . Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.
 - . Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- . Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.
- . Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.
- . 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*".

- . La Zona Verde correspondiente al gran parque interior situado en el centro del Sector, deberá tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica de la Avenida de Los Huetos y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado.

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semioculta por vegetación (salvo que para entonces exista el desvío de la citada infraestructura)

Se recomienda conformar a base de vegetación de distinto desarrollo, una barrera de protección acústica a lo largo de la banda verde junto al trazado del ferrocarril, adoptándose además las recomendaciones incluidas en el EsECIA de la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011

3.3.- **CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos 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, salvo en lo referente a los pasos elevados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y 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 (Calificación Pormenorizada y Alineaciones y Rasantes), red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 6 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

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 del arbolado.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes, que no vayan pavimentadas como garantía de su mejor conservación.

Art. 9.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.

- 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.

- 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 de Vitoria-Gasteiz.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).
- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas Ley 20/1997 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.
- 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 15 cm. y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) 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, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, 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.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- 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 (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

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

Deberá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación, o solución equivalente.

- Se colocarán hidrantes para incendios (según Código Técnico de la Edificación), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías de uso público.
- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Ali.
- Se deberán incluir en el Proyecto, los empalmes y conexiones con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y del proyecto de Recogida neumática de Basuras.

- Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- 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, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río Ali que discurre por la zona verde del Sector 4. También se deberá considerar el aprovechamiento de pluviales para riego de Zonas Verdes

Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al río Ali, para evitar su contaminación.

- La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los Sectores colindantes.

Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (ITC/BT01 a BT51) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

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

Se cuidará su debida integración estética, bien en plantas bajas de edificaciones, bien con el tratamiento arquitectónico adecuado en cada caso.

- 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.

Art. 13.- 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.
- Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del 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 el 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, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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, serán del modelo similar al de las áreas colindantes o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.
- Se deberá tener 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 la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (NATURGAS).

Art. 15.- 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 para la Ciudad.

Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños (interiores a las zonas de calificación de Espacios Libres y Zonas Verdes)

- Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.
- Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.
- Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.
- Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada.

Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha redactado la **Ordenanza de Creación de Zonas Verdes** que será de aplicación en el presente Plan Parcial, y que en su Título 3 define las Normas Básicas preceptivas.

4. **REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Art. 18.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 4, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.

Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

En el ámbito del Sector nº 4, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el nº de plantas (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial, salvo en aquellas en que se indica B+8 o B+9 que tendrán carácter de altura máxima, por respetar la servidumbre aeronáutica.
- alturas de edificación (3,10 m por cada planta de variación) respecto a la solución tipo del Plan Parcial. - el fondo edificable – libre
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Además deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz aprobado por Orden del Ministerio de Fomento (R.D. 377/11-03-2011) Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*”, y que en el área del Sector 4 corresponde en su mayor parte a la rasante 553,00
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos en sótano.
- el nº de plantas (inmovible en Parcelas U-1, M-10A, M-11, M-12 Y AD) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

Relación preferente entre bloques	Longitud fachadas opuestas (m)	Separación mínima entre bloques (m)
E-W	hasta 30 m	0,75 h
	mayor de 30 m	0,85 h
N-S	hasta 30 m	0,90 h
	mayor de 30 m	1,00 h

(siendo "h" la altura hasta suelo de planta 1ª del bloque más alto en E-W y del situado al Sur en la relación N-S)

- Para la Parcela M-3 se permiten alternativas, caso de reducir las alturas a B+8 plantas (según se indica en el Art. 25. f)

5. **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

Art. 19.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial ("*Alineaciones y Rasantes*"), es vinculante.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Como el Art. 18 establece las condiciones de la ordenación "tipo", propuesta por el Plan Parcial, pueden modificarse a través de Estudios de Detalle, con el fin de garantizar una mejor adaptación a la demanda social de cada momento.

Art. 20.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

- La **parcela mínima** en bloques de viviendas colectivas se fija en 200 m² de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público, en áreas con ordenanza de referencia OR.4. En áreas con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 las condiciones de parcelación serán las indicadas en los Art. 6.05.03; 6.07.03 y 6.09.03 Grado 1 respectivamente, de la Normativa del Plan General vigente.
- El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación o Reparcelación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria. Únicamente se admite división en dos independientes en la Parcelas M-3 y en cuatro independientes en la Parcela M-6 y las resultantes de parcelaciones.
- Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, salvo en la Parcelas M-6 en que se permite su adaptación a las condiciones concretas de la vía pública.

Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

6. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

Art. 21.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a **compatibilidades de usos**, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación:

- Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5 (Parcelas M-10A y M-10B), OR-7 (U-1; M-11 y M-12) o OR-9 Grado 1 (Parcela U-1), será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.
- Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la Ordenanza OR-4 Grado 1º la que regule la compatibilidad de usos.

En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

El “Cuadro General de Parcelas”, incluido en la Memoria y en el Plano correspondiente, recoge la propuesta “tipo”, en cuanto a condiciones de la edificación.

Como el Art. 18 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.

Será recomendable el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 25.a)

Las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito del Sector no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas

7. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

Art. 22.- Clasificación

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

- Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado o público y con predominante uso residencial.
- Zona edificable de Uso y Dominio Público.

Art. 23.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal y a la zona de espacios libres y zonas verdes públicas.

a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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 (agua, alcantarillado,...) que discurran en subterráneo por esta zona.
- 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.
- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc..., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.
- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

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 señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El uso como áreas de juego de niños se incluye en esta zona, aconsejándose una superficie destinada a este uso específico de un 15% aproximadamente.

Los únicos otros usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurren en subterráneo por estas zonas.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc.)

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

Art. 24.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

Afecta a las parcelas con calificación pormenorizada de Equipamiento Público. EM1; EM-2; EM-3 y EM-4.

Se corresponde con el uso pormenorizado de Equipamiento Genérico definido en el Art. 5.03.24-11 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Las Parcelas EM-2 y EM-4 deberán retranquear la edificación un mínimo de 15 m respecto del cauce del río Ali (según normativa del P.T.S. de Ordenación de los márgenes de ríos y arroyos del País Vasco). Además, la EM-2 tiene una servidumbre por colectores soterrados de saneamiento existentes, paralelos al río (ver Plano nº 9 del Plan Parcial sobre Otros Condicionantes de la Edificación)

Usos Autorizados y compatibles: Todos los Usos Pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del Art. 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de Junio. Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios que no superen los 50 m² de superficie.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de uso y dominio privado o público y con uso predominante Residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva y Unifamiliar.

25.a) De aplicación a todas las parcelas de uso predominante residencial

- Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.
- Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el Terciario-Comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como edificabilidad.
- Se deberá tener en cuenta la necesidad de permitir la aproximación de los vehículos de bomberos a los edificios, de acuerdo con las condiciones indicadas en el Apartado 1.1 del Documento DB.SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

- Planta de Sótano:

- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en Parcelas M-3 y M-6 en que se permite su subdivisión en dos partes y en cuatro partes respectivamente. Además en las Parcelas M-10A y M-10B; M11 y M-12 se permite independización en función de la parcelación

- Planta Baja: (salvo en las parcelas con Ordenanzas de referencia OR-5 o OR-7 y OR-9)

- Se alinearán de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.
- Se destinará a los usos siguientes:
 - Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.
 - Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.
 - Accesos al aparcamiento en sótano
 - Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
 - Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)

- Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público
- Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública colindante.

- Plantas Superiores:

- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas, salvo en la Parcela M-6 que podrá adaptarse a la pendiente de la vía pública.
- La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 18.
- En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.
- Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).
- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.

- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, M32, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico

Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C.T.E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*” los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 4.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas:

En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

En el diseño interior de los edificios puede ayudar a paliar la molestia ocasionada por el ruido, la ubicación de habitaciones de menor sensibilidad acústica, como cuartos de baño, cocinas, en las fachadas más expuestas al ruido.

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

- El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+8 y B+9. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios, limitando su altura al mínimo con el fin de no afectar a la servidumbre aeronáutica.
- Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque, pudiendo optarse en bloques de alturas B+4+e hasta B+7+e por retranquear la planta de entrecubierta perimetralmente un mínimo de 3 m (solo puede interrumpirse por los núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m cada uno) con una altura total máxima de 2,60 m y con cubierta plana

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libre o de protección pública), será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas” del presente Plan Parcial. A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 18 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones interiores; etc.

Dado el diferente tratamiento edificatorio y volumétrico de cada una de ellas, se especifica su regulación de la siguiente manera:

25.b) Parcelas de tipología unifamiliar

Se refiere a la Parcela U-1

- Puede optarse por hacer hasta un máximo de 3 viviendas, pero adosadas o integradas en un único volumen, retranqueado de linderos. La parcela es indivisible.
- La ordenanza de referencia es la OR-7 (compatible con la OR-9) del Plan General vigente.
- Los retranqueos mínimos respecto de alineaciones de parcela serán de 5 m hacia viario y de 3 m en resto de linderos.
- La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 25% en planta de sótano y del 20% en plantas sobre rasante. El resto de parcela deberá mayoritariamente ajardinarse.
- La altura máxima de edificación será B+1+e (7,50 m)
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas, etc, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto para la OR-7 (y en su caso para la OR-9) en el Plan General vigente.

25.c) Parcelas colectivas con edificación de baja altura (B+1+e), retranqueadas de linderos y con parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las Parcelas M-11 y M-12

- La Ordenanza de referencia es la OR-7 del Plan General vigente.
- Las parcelas reflejadas en el Plan Parcial pueden subdividirse de acuerdo con los criterios de la Ordenanza OR-7 de referencia, que será además la que regule todo lo no especificado en estas Ordenanzas del Plan Parcial.
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas; etc, se indican en el Cuadro General de Parcelas.

- La altura máxima de edificación será B+1+e (7,50 m), no pudiendo aumentarse en hipotético Estudio de Detalle
- La ocupación máxima de suelo será del 25% en subsuelo y en plantas sobre rasante.
- La longitud máxima de las edificaciones podrá alcanzar 50 m

25.d) Parcelas colectivas con edificación de altura moderada (B+3+Ático), retranqueadas de linderos y con parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las Parcelas M-10A y M-10B

- La ordenanza de referencia es la O-5 del Plan General vigente, que será la que regule todo lo no especificado en estas ordenanzas del Plan Parcial. La altura máxima de edificación B+3+A° en la Parcela M-10A no podrá aumentarse en hipotético Estudio de Detalle.
- La edificabilidad máxima sobre y bajo rasante; el número máximo de viviendas; etc, se indican en el Cuadro General de Parcelas.
- El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 50% en sótano y del 40% sobre rasante.
- La separación mínima entre cuerpos construidos en la misma parcela será de 6 m.

25.e) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques lineales paralelos, perpendiculares al viario principal, y enlazados con un cuerpo en planta baja, dejando la parte central de la parcela mayoritariamente liberada en planta baja.

Se refiere a las Parcelas M-7A / M-7B / M-8 y M-9

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de “*Ordenación de la Edificación*”
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos en la Parcela M-7B, y del 80% de su superficie en las Parcelas M-7A; M-8 y M-9. El 20% no ocupado se agrupará por el centro de la manzana y se tratará ajardinado y con arbolado.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- El cuerpo de mayor altura (B+8) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada,
- Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+4 o B+7) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Únicamente podrán alcanzar la alineación de fachada los núcleos de escaleras y en dimensión máxima de 3,50 m cada uno.

- En fachada al viario principal se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura. Su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas (rasante 553,00 en su mayor parte, pero superior en Parcelas M-1 y M-2).
- La ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 1º del Plan General.

25.f) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques-torre con predominante dimensión vertical

Se refiere a las Parcelas M-1 / M-2 / M-3 y M-4 situadas a lo largo de la alineación Sur de la calle Océano Pacifico.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el Plano de "Ordenación de la Edificación", en referencia a los vértices o esquinas de las parcelas.
- Las dimensiones máximas en planta de los bloques en altura se desarrollan dentro de la envolvente de 21,00 m en alineación a viario, por 20,00 m de fondo. Sin embargo, a través de un Estudio de Detalle en la Parcela M-3 se permite ampliar la envolvente de la edificación en altura a un cuadrado de 22 x 22 m, si se reduce su altura a B+8 plantas

En estas parcelas se propone además un cuerpo en planta baja, apoyado en alineación viaria con un fondo máximo de 20,00 m (en cualquier caso paralelo a alineación de fachada)

- Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas (rasante 553,00 en su mayor parte, pero superior en Parcelas M-1 y M-2)
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 2º del Plan General.
- Estas parcelas son las más cercanas a la actual línea del ferrocarril. Es por ello por lo que se deberá cuidar esmeradamente tanto el tratamiento acústico de sus fachadas, como incluso la adopción de criterios generales de diseño arquitectónico que favorezcan el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-HR)

25.g) Parcelas Residenciales Colectivas en bloques lineales

Se refiere a las Parcelas M-5 y M-6, situadas al Oeste del Sector 4.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales paralelos y perpendiculares al viario principal (en la M-5) y a bloque lineal en alineación viaria (en la M-6). Puede modificarse a través de Estudio de Detalle (Art. 18)

Su edificabilidad tanto sobre, como bajo rasante; los usos; número máximo de viviendas; alturas edificables en la ordenación “*tipo*” etc, se indican en el Cuatro General de Parcelas.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

- Planta de Sótano:

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos en la Parcela M-5, pudiendo subdividirse hasta un máximo de 4 partes la M-6.

Podrá ocuparse la superficie de la totalidad de la parcela, incluso se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

La edificación se alineará de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

Su altura libre mínima será de 3,50 m. (En la parcela M6 se podrá reducir a 3,20 m cuando no exista uso terciario) y la máxima la determinada por las pendientes de las rasantes de los viales.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta será libre, pero paralelo a la alineación de fachada o espacio público.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas, en la Manzana M-5, pudiendo adaptarse con quiebros o escalonamientos en la M-6 dada la diferencia de rasantes entre alineaciones viarias Este y Oeste.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 18).

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9, sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrán destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana. También puede hacerse con cubierta plana, retranqueando 3 m la planta de entrecubiertas en todo el perímetro (salvo núcleos de escaleras en un máximo de 3,50 m) y con una altura total de 2,60 m sobre la altura máxima edificable

- Edificabilidad:

El edificabilidad máxima de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su régimen, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Artículo 26.- Ordenanzas relativas a Zona Edificable de Uso y Dominio Público

Afecta a la zona con calificación pormenorizada de Alojamientos Dotacionales, de propiedad pública, como cesión obligatoria y gratuita.

Su uso se corresponde con lo indicado en los Arts. 17 y 81 de la Ley 2/2006; para edificación tanto de alojamiento con carácter transitorio, como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados. Se regulan además por la disposición adicional Novena del Texto Legal antes citado.

Sus condiciones de edificación corresponden a las establecidas en la Ordenanza OR-5 del Plan General vigente. En cualquier caso, su altura máxima edificable de B+3+Aº es inalterable.

Su edificabilidad sobre rasante se establece en 1.638 m²c y bajo rasante un máximo de 1.048 m²c entre dos sótanos, limitándose la ocupación de parcela por la edificación a un 40% de su superficie.

Vitoria-Gasteiz, enero 2.012

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

ANEXO I

CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD

1. INTRODUCCIÓN

La inundación producida por los ríos y aguas costeras es un proceso natural que juega un importante papel en el modelado del relieve. Los daños que se producen a las personas y bienes son consecuencia de la ubicación y características de los asentamientos y usos del suelo.

Reducir la vulnerabilidad al riesgo y los daños causados por avenidas contribuye a la consecución de una mejor calidad de vida y de los objetivos de desarrollo sostenible.

El riesgo de inundaciones conjuga tanto la probabilidad estadística de ocurrencia de avenidas como la envergadura de sus consecuencias potenciales. El desarrollo urbanístico que no tenga en cuenta este riesgo puede suponer la pérdida de vidas humanas y amplios daños materiales.

Las actuaciones de defensa, que en general suelen tener un coste ambiental nada despreciable, pueden reducir el riesgo de inundaciones pero no pueden eliminarlo por completo.

La Ordenación del Territorio debe reconocer las características funcionales de las llanuras de inundación evitando en ellas actuaciones inapropiadas de desarrollo urbanístico, que constituyen también la pérdida del estado ecológico de los ecosistemas acuáticos, contraviniendo la Directiva Marco 2000/60/CE acerca de la política comunitaria en materia de aguas.

La Administración Pública debe garantizar que los nuevos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia y que están protegidas de actuaciones inadecuadas.

En consonancia con todo ello, la Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, que la traspone muestra una notoria vocación de prevención de riesgo mediante instrumentos y criterios de gestión en base a los mapas de peligrosidad para tres rangos de probabilidad de inundación.

En congruencia con el mencionado Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación se ha elaborado una cartografía de inundabilidad en la que se diferencian las áreas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, que debe servir de referencia geográfica para la aplicación de los "Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad". Asimismo, en cumplimiento de las determinaciones de dicho Real Decreto se elaborarán los documentos y mapas de evaluación del riesgo a las personas, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

Por otro lado, el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, introduce una clara limitación para las autorizaciones de usos en la denominada zona de flujo preferente. Esta zona viene a ser la superficie territorial en la que, para el ámbito de la avenida de cien años de periodo de retorno, se estima que pueden producirse daños graves, entendiéndose por tales los que son susceptibles de ocurrir si la velocidad del agua o la altura de su lámina (o su combinación) en esos episodios superan ciertos valores umbral. En la zona de flujo preferente la administración no podrá autorizar usos que sean vulnerables en esas circunstancias ni que empeoren con su presencia la situación de inundabilidad del entorno.

No puede ocultarse que la aplicación de lo descrito en el párrafo anterior, si se hace desde una interpretación maximalista y desde una óptica ciega, puede colisionar con la lógica urbanística, o con la lógica sin adjetivos, del ordenamiento de tramas urbanas centenarias en las que se pretende ocupar solares vacíos o rehabilitar edificios que, difícilmente, van a empeorar una situación preexistente.

En ese sentido, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” supone una interpretación satisfactoria y escrupulosamente respetuosa con el cumplimiento del Real Decreto 9/2008, que facilita su cumplimiento y aplicación tanto por la administración urbanística como por la hidráulica.

Es decir, por un lado, en medios no urbanizados, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad”, al exigir el respeto a la zona inundada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, siempre cumple lo previsto en el Real Decreto 9/2008. Por otro lado, en medios urbanizados, aparte de proponer, dentro de lo posible y de lo razonable, una reubicación de usos a zonas no inundables, dichos criterios contempla que sólo aquellos usos que no perjudiquen las condiciones de inundabilidad del entorno, y que se practiquen con las cautelas precisas para que no se incremente la vulnerabilidad del conjunto ni se genere en la obra en sí misma, podrán materializarse.

En consecuencia, los presentes criterios suponen de facto, y así lo pueden sostener las administraciones urbanística e hidráulica, el cumplimiento del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero ya que en los suelos inundables urbanizables y no urbanizables se ordenan los usos y actividades para evitar poner en riesgo vidas y bienes y, en el caso de los suelos inundables urbanizados, se aplican medidas cautelares para reducir significativamente la eventual vulnerabilidad frente al riesgo de inundación. En este último caso, las nuevas actuaciones no podrán incrementar el riesgo existente en la zona y en el entorno ya que no ocasionarán una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que las autorizaciones de usos y actividades conforme a los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” dan cumplimiento a lo recogido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Por último hay que señalar que los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” constituye normas complementarias a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008.

Finalmente dichos criterios se enmarcará dentro de los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación los cuales deberán incorporar, entre otras, medidas de restauración fluvial y medidas de ordenación territorial y urbanismo que incluirán limitaciones al uso del suelo en las áreas inundables y criterios constructivos exigidos a las edificaciones situadas en dichas zonas.

2. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU GRADO DE INUNDABILIDAD

A la hora de proponer ubicaciones para el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar los criterios de ordenación que a continuación se exponen, teniendo en cuenta que:

A. RESPECTO A LAS ACTUACIONES ESTRUCTURALES DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES:

- Las obras de defensa contra inundaciones se limitarán a los tramos fluviales o estuarinos que afecten a áreas urbanas, bien residenciales o de actividades económicas, o infraestructuras de interés estratégico preexistentes a la entrada en vigor de este plan.

Estas obras de defensa se proyectarán para proteger de las crecidas de hasta 100 años de periodo de retorno, y deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

- No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.
- En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.

B.- RESPECTO A LA POSIBLE REUBICACIÓN DE USOS

- Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en las franjas sometidas a riesgo de inundación (en especial las de riesgo elevado), siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.
- En el caso de que la reubicación de construcciones no sea viable, se adoptarán otras soluciones de tipo estructural o no estructural (como planes de contingencia, directrices de actuación ante avenidas...) para minimizar el riesgo.

C.- SOBRE LA APLICACIÓN DE ESTAS NORMAS

- Estos "Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad" realiza una clasificación de los terrenos en función de dos variables: el grado de peligrosidad por inundación a partir de los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y el de transformación urbanística experimentado. Este último de acuerdo con lo recogido en el artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” se aplicarán sobre la situación previa.

I. ÁREAS INUNDADAS POR AVENIDAS CON PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No serán autorizables garajes y sótanos.
2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:
 - a) Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.
 - b) Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
3. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de la misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el punto V de este documento.
4. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.
5. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

II. ÁREAS INUNDADAS CON AVENIDAS DE PERIODO DE RETORNO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 100 AÑOS

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0% y el 10%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Con carácter general, si bien no deben practicarse, en el caso de que se construyan garajes y/o sótanos, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota.
2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno.

Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo primero.
4. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.
5. Como excepción al punto anterior, se consideran adecuados los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)
6. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.
7. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

III. ÁREAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS LÍNEAS DE AVENIDA DE 100 Y 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2% y el 1%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

IV. ÁREAS QUE QUEDAN FUERA DE LA MANCHA DE LA AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

V. MEDIDAS DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE HAYA DE UBICARSE EN ÁREAS INUNDABLES

- 1) Las edificaciones que se sitúen en áreas inundables deberán contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir. Los establecimientos comerciales deberán contar con un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y con seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.
- 2) Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.
- 3) Evitar el uso residencial en la planta baja.
- 4) Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.
- 5) Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.

- 6) Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.
- 7) Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.
- 8) Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.
- 9) Dotar de válvulas antiretorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.
- 10) Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo