

# 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” (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 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN”.....	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. 12
I.8.6.-	Cuadro General de Parcelas.....	Pág. 14
I.8.7.-	Cumplimiento de los parámetros y directrices establecidos por el Plan General.....	Pág. 18
I.8.8.-	Cumplimiento de las reservas de la edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección pública.....	Pág. 19
I.9.-	CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.....	Pág. 21
I.10.-	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	Pág. 22
I.11.-	PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	Pág. 23

I.12.-	EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	Pág. 24
I.12.1.	Consideraciones Previas.....	Pág. 24
I.12.2.	Afección sobre la urbanización por la Modificación del Plan Parcial planteada.....	Pág. 25
ANEXO 1.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	

## **4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)**

---

### **DOCUMENTO I.- MEMORIA**

#### **I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El presente documento “4ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 14 “OLARAN” en Salburua (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 *“4ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 14 “OLARAN”* 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 aprobada definitivamente el 20 de Abril de 2.011 (B.O.T.H.A. nº 59 de 16/05/2011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 14 hace el presente documento.

### **I.3.- EQUIPO REDACTOR**

La redacción de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 "Olaran", 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 14 "OLARAN" de Salburua (Expansión Este de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 28 de Julio de 2.006 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 93, del 16 de Agosto de 2.006.

##### **1ª MODIFICACIÓN**

Aprobada definitivamente por el Pleno Municipal del día 31 de Julio de 2.009 (B.O.H.A. nº 109 de 23 de Septiembre de 2.009), con el fin de dar cumplimiento a puntualizaciones indicadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Sociedad "Ensanche 21 Zabalgunea".

Las modificaciones introducidas en el documento venían a ser:

- Rectificación del trazado del viario de Sistema General de manera que en lugar de bordear por el Oeste, cruce el ámbito de Norte a Sur por el centro; y el que discurre por el linderio Sur, se rectifique, de manera que no afecte a la antigua estación del Vasco-Navarro, proponiendo un encuentro en rotonda con la carretera de Mendiola.

Como consecuencia de todo ello, se ampliaba ligeramente la superficie del Sector, hasta alcanzar los 346.350 m<sup>2</sup>.

Además se corregía el aprovechamiento tipo del Sector 14, y del área de reparto AR-1 al que pertenece.

##### **2ª MODIFICACIÓN:**

Por el Pleno Municipal del 31 de Julio de 2009, se aprobó definitivamente la 2ª Modificación, (BOTH A de 115 de 7 de Octubre de 2.009), redactada a instancia de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 y de la Asociación de Propietarios de Salburua.

Esta modificación consistía en incorporar las propuestas contenidas en la "*2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana*" referente al incremento del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad residencial y a la reconsideración de los plazos de urbanización y de edificación (en éste último caso, a excepción de los de edificabilidad residencial de VPO).

##### **3ª MODIFICACIÓN:**

Redactada en octubre de 2.010, a iniciativa de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 Zabalgunea y de la Asociación de Propietarios de Salburua, en orden a la ligerísima ampliación de su ámbito, al incluir en el mismo el terraplén o talud de la glorieta situada al Sureste del Sector (Zona de Puente Alto). Representa un incremento de superficie de 11.812,35 m<sup>2</sup> de los que una pequeña parte se califican de Sistema General de Espacio Libre-Parque Urbana y el resto de Sistema General de Transporte y Comunicaciones. El ámbito total del Sector 14 pasa a ser de 346.857,35 m<sup>2</sup>

Se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del día 25 de Febrero de 2.011 (BOTH A nº 45 de fecha 13 de Abril de 2.011)

Posteriormente hubo una pequeña modificación del Plan General que reajustó la delimitación del PEOU de Errekaleor y como consecuencia del Sector nº 14.

### **I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL**

El ámbito de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 coincide prácticamente con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 335.551,73 m<sup>2</sup>

Todavía no se ha iniciado obra alguna, ni de urbanización (salvo el remate de un encuentro viario en la parte central del lindero Norte), ni de edificación.

Por tanto, actualmente el ámbito del Sector ofrece el aspecto propio de fincas agrícolas, aunque algunas parece han suspendido su explotación y parcelas llecas, ante su próxima transformación por la urbanización.

Hay que señalar, la existencia en la parte central del ámbito del poblado de Errekaleor, objeto de un Plan Especial PEOU-16, aprobado recientemente con carácter definitivo, que va a suponer la demolición de las edificaciones existentes y su integración en la ordenación del Sector 14.



## **I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN”**

La 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 14, modifica la calificación del suelo, y las intensidades de uso (las edificabilidades), además de reajustar su delimitación, 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.

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; y por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 14

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.

### **I.7.- BASE LEGAL**

La redacción de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 2/2006.

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 14 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 14, los criterios y objetivos, que determinan la nueva ordenación pormenorizada, han sido:

- Mantener los criterios generales compositivos del planeamiento vigente. Se pretende que la modificación se integre de tal manera con la ordenación prevista en el PEOU-16 y con la de los antiguos Sectores 10 y 13 colindantes por el Norte, que en el desarrollo total del área, mantenga la unidad necesaria, sin que se aprecien intervenciones discordantes.
- Adaptación a la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Respeto de las parcelas residenciales de VPO que tengan proyectos en fase de redacción, como es alguna propiedad de VISESA
- Respeto máximo de la urbanización prevista en el PEOU-16 aprobado y de la ya ejecutada en los Sectores colindantes.
- Respeto del área libre vinculada al río Errekaleor, cumpliendo las limitaciones derivadas del estudio de inundabilidad y de las recomendaciones de la Agencia Vasca del Agua URA
- Se completa la formación del frente edificado en la alineación Oeste y Suroeste.
- Se reduce de manera importante la superficie calificada de Zona Verde, eliminando la plaza central propuesta en el planeamiento vigente, por duplicidad con el espacio libre público diseñado en el PEOU-16
- Se suprimen totalmente las viviendas unifamiliares, transformándolas en parcelas residenciales colectivas.
- Se reajusta la delimitación del Sector a lo indicado en la Revisión Parcial del Plan General, aprobada definitivamente en Abril de 2.011
- Se crea la parcela de Alojamientos Dotacionales, de acuerdo con lo establecido por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco

### **I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación**

Se asume, como no podía ser de otra manera, la ordenación aprobada definitivamente en el PEOU-16 de Errekaleor.

Se completa el frente edificado en alineación Oeste y Suroeste, con la nueva vía bordeando el polígono de Oreitiasolo colindante, y se redimensiona la rotonda de encuentro de prolongación de Heraclio Fournier con la carretera a Mendiola.

Se elimina la gran plaza pública prevista en la parte central del Sector, que pierde su sentido con la prevista en el PEOU de Errekaleor, ocupándose el espacio por manzanas residenciales colectivas.

Se suprimen las parcelas residenciales unifamiliares, que pasan a ser bien residenciales colectivas, bien Equipamientos Públicos.

Se mejora la accesibilidad del área, con el viario VL-4 (a caballo con el Sector 13, en el ángulo Noreste del Sector 14) y se mejora la correspondiente al área central de Equipamientos Públicos, además de dotarla de un aparcamiento vinculado a la red viaria.

Se incrementa la superficie de las parcelas residenciales a fin de permitir resolver la dotación de aparcamientos y trasteros con mayor libertad.

Por fin se crea una parcela de Alojamientos Dotacionales de acuerdo con las exigencias de la Ley vigente.

Respecto al Plan Parcial vigente, las principales modificaciones cuantitativas en cuanto a calificación de suelo y aprovechamientos, derivadas en su mayor parte de la Revisión Parcial del Plan General son:

- Se reduce en 58.400 m<sup>2</sup> el Sistema General de Espacios Libres, pasando 29.301,00 m<sup>2</sup> a engrosar las Zonas Verdes Locales; 15.766,00 m<sup>2</sup> a incrementar las dotaciones de Equipamientos Públicos, y el resto, a incrementar la superficie calificada como viario, mejorando la dotación de aparcamientos.
- La calificación residencial se aumenta ligeramente en 14.147 m<sup>2</sup>, suprimiendo la de tipo unifamiliar. La edificabilidad total residencial se incrementa en 94.072 m<sup>2</sup>c (un 56,53%). De este aumento, 31.125,00 m<sup>2</sup>c corresponde a régimen protegido de VPO; 61.401 m<sup>2</sup>c a régimen protegido tipo tasado; y 1.546 m<sup>2</sup>c a residencial libre.
- El aprovechamiento Terciario-Comercial-Equipamientos Privados, pasa de 13.151 m<sup>2</sup>c a 17.010 m<sup>2</sup>c; y la edificabilidad urbanística bruta sobre rasante, de 0,523 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a 0,828 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

La edificabilidad urbanística neta sobre rasante pasa de 0,964 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a 1,153 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

- La superficie del Sector pasa de 346.857,35 m<sup>2</sup> a 335.551,73 m<sup>2</sup>
- Además hay que destacar la incorporación en las Ordenanzas de Urbanización y Edificación de condicionantes de tipo medio-ambiental para reducir la afección al acuífero y para la protección de los márgenes del río Errekaleor

Todo ello 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 Red Viaria y Referencias de Replanteo

## Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación

## Plano de Otros Condicionantes de la Edificación

Plan de Etapas y Plazos de EjecuciónOrdenanzas RegulatorasEstudio Económico-Financiero**I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada**

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	112.794	54.394
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	40.868	40.416
Sistema General de Equipamientos.....	9.603	---
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>163.265</b>	<b>94.810 (28,25%)</b>
Calificación Global Residencial.....	183.592	240.742 (71,75%)
Superficie Total ámbito Sector 14.....	346.857	335.552 (100%) <b>(1)</b>

(1) Según Revisión Parcial del Plan General aprobada, es de 335.561 m<sup>2</sup>, pero la medición real da lo indicado

**Calificaciones Pormenorizadas**

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	26.515	38.419
	Protegida Tasada.....	---	20.142
	<b>Total Residencial Protegida.....</b>	<b>26.515 (7,64%)</b>	<b>58.561 (17,45%)</b>
	Libre Unifamiliar.....	14.409	---
	Libre Colectiva.....	19.600	16.110
	<b>Total Libre.....</b>	<b>34.009 (9,80%)</b>	<b>16.110 (4,80%)</b>
	<b>TOTAL RESIDENCIAL.....</b>	<b>60.524 (17,45%)</b>	<b>74.671 (22,25%)</b>
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	31.731 (9,15%)	61.032 (18,19%)
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO	35.218 (10,15%)	50.984 (15,19%)
	RED VIARIA LOCAL.....	38.522 (11,11%)	44.505 (13,26%)
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....	12.296 (3,54%)	5.837 (1,74%)
	SERVICIOS URBANOS.....	3.500 (1,01%)	2.301 (0,69%)
	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	---	1.412 (0,42%)
	COMERCIAL EXCLUSIVO.....	1.801 (0,52%)	---

**I.8.4.- Edificabilidad y Densidad**

	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)				Nº Máximo Viviendas	
	Sobre rasante		Bajo rasante		Plan Vigente	Plan Modificado
	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado		
<u>Residencial</u>						
Protegida VPO	112.140 (67,39%)	143.265 (55,00%)		76.838 (53,10%)	1.495 (71,94%)	1.741 (54,65%)
Protegida Tasada	---	61.401 (23,57%)		36.889 (25,49%)	---	780 (24,48%)
Libre Unifamiliar	14.250	--		---	95	---
Libre Colectiva	40.020	55.816 (21,43%)		30.988 (21,41%)	488	665 (20,87%)
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>166.410 (100%)</b>	<b>260.482 (100%)</b>		<b>144.715 (100%)</b>	<b>2.078 (100%)</b>	<b>3.186 (100%)</b>

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

	Plan Vigente	Plan Modificado
en VPO	4.478	8.860
en Tasadas	0	4.200
en libres colectivas	4.140	3.950
En parcela exclusiva	4.533	---
<b>Total Equipamiento Privado</b>	<b>13.151</b>	<b>17.010</b>

	Plan Vigente	Plan Modificado
Servicios urbanos (Edificabilidad Máxima)	200 m <sup>2</sup> c	200 m <sup>2</sup> c

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante.....	277.692,00 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	144.715,00 m <sup>2</sup> c
<b>Total Edificabilidad Urbanística.....</b>	<b>422.407,00 m<sup>2</sup>c</b>

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,153 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

DENSIDAD (con vivienda equivalente de 100 m<sup>2</sup>c como media)

Bruta: 77,63 viv/hect

Neta: 108,20 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

Servicios Urbanos Lucrativos:	5,523
Terciario / Comercial / Equipamiento Privado:	1,764
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:

$$(143.265 \times 1,000) + (61.401 \times 2,125) + (55.816 \times 3,69) + (200 \times 5,523) + (17.010 \times 1,764) + [(30.988 + 36.889) \times 0,47] + (76.838 \times 0,353) = \underline{569.839,409 \text{ m}^2\text{ch}}$$

casi coincidente con la fijada en la Ficha de Ámbito del Plan General.

Resulta ligeramente inferior, por reducir algo la edificabilidad bajo rasante de viviendas.

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

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RC-L1	1.054	1.054	240	4.695,27	4.935,27	LIBRE	B+8	41
RC-L2	3.306	3.306	1.700	16.004,73	17.734,73	LIBRE	B+8	139
RC-L3	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L4	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L5	1.054	1.054	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
RC-L6	922	922	550	4.830	5.380	LIBRE	B+8	42
<b>TOTAL</b>	<b>8.444</b>	<b>8.444</b>	<b>4.140</b>	<b>40.020</b>	<b>44.160</b>			<b>348</b>

**RESIDENCIALES COLECTIVAS VPO**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RC.P-1	1.331	1.331	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-2	1.222	1.222	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-3	2.728	2.728	1.451,48	9.028,76	10.480,24	VPO	B+7+A	86
RC.P-4	2.567	2.567	360	7.560	7.920	VPO	B+7+A	72
RC.P-5	1.908	1.908	440	9.030	9.470	VPO	B+7+A	86
RC.P-6	1.732	1.732	360	7.560	7.920	VPO	B+7+A	72
RC.P-7	1.071	1.071	00	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-8	1.240	1.240	--	4.830	4.830	VPO	B+6+A	46
RC.P-9	1.067	1.067	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-10	909	909	--	2.940	2.940	VPO	B+4, B+6	28
RC.P-11	1.056	1.056	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-12	1.056	1.056	--	5.040	5.040	VPO	B+8	48
RC.P-13	1.056	1.056	100	5.040	5.140	VPO	B+8	48
RC.P-14	1.243	1.243	175	5.250	5.425	VPO	B+8	50
RC.P-15	1.054	1.054	--	4.410	4.410	VPO	B+8	42
RC.P-16	922	922	500	4.410	4.910	VPO	B+8	42
RC.P-17	2.849	2.849	601,52	11.761,24	12.362,76	VPO	B+8, B+15	112
RC.P-18	1.504	1.504	490	10.080	10.570	VPO	B+20, B+8	96
<b>TOTAL</b>	<b>26.515</b>	<b>26.515</b>	<b>4.478</b>	<b>112.140</b>	<b>116.618</b>			<b>1.068</b>

<b>Total Parcelas RC.L-RCP</b>	<b>34.959</b>	<b>34.959</b>	<b>8.618</b>	<b>152.160</b>	<b>160.778</b>			<b>1.416</b>
--------------------------------	---------------	---------------	--------------	----------------	----------------	--	--	--------------



**RESIDENCIALES UNIFAMILIAR LIBRE**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RU.L-1	2.384	--	--	1.350	1.350	LIBRE	B+1+E	9
RU.L-2	2.224	--	--	1.500	1.500	LIBRE	B+1+E	10
RU.L-3	2.998	--	--	1.950	1.950	LIBRE	B+1+E	13
RU.L-4	1.421	--	--	760	760	LIBRE	B+1+E	5
RU.L-5.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-5.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-5.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.4	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.5	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-6.6	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.4	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.5	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-7.6	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.1	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.2	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
RU.L-8.3	299	--	--	150	150	LIBRE	SS+B+1+E	1
<b>TOTAL</b>	<b>14.409</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>8.260</b>	<b>8.260</b>			<b>55</b>

**RESIDENCIAL JARDÍN LIBRE**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			MODALIDAD	ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIV
			Terciario	Residencial	Total			
RJ.L-1	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-2	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-3	972	--	--	447	447	LIBRE	B+1	3
RJ.L-4	4.834	--	--	2.677,93	2.677,93	LIBRE	B+2+A	18
RJ.L-5	3.406	--	--	1.971,07	1.971,07	LIBRE	B+2+A	13
<b>TOTAL</b>	<b>11.156</b>			<b>5.990</b>	<b>5.990</b>			<b>40</b>
<b>Total Parcelas RU.L-RJ.L</b>	<b>25.565</b>			<b>14.250</b>	<b>14.250</b>			<b>95</b>

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)
TERCIARIO EXCLUSIVO	1.801	4.533
SERVICIOS URBANOS	3.500	200

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

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCL-1	1.960,00	500	5.795,00	6.295,00	3.920,00	LIBRE	B+6/B	70
RCL-2	1.300,00	350	5.300,00	5.650,00	2.600,00	LIBRE	B+13/B	65
RCL-3	1.304,00	350	5.634,00	5.984,00	2.608,00	LIBRE	B+8	63
RCL-4	1.736,00	500	5.200,00	5.700,00	3.472,00	LIBRE	B+7/B	63
RCL-5	1.184,00	300	5.100,00	5.400,00	2.368,00	LIBRE	B+8	56
RCL-6	2.470,00	450	9.387,00	9.837,00	4.940,00	LIBRE	B+8	113
RCL-7	6.156,00	1.500	19.400,00	20.900,00	11.080,00	LIBRE	B+8/B+6/B	235
<b>TOTAL</b>	<b>16.110,00</b>	<b>3.950,00</b>	<b>55.816,00</b>	<b>59.766,00</b>	<b>30.988,00</b>			<b>665</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL TASADAS**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCT-1	1.459,00	350	5.614,00	5.964,00	2.918,00	TASADAS	B+8	71
RCT-2	1.550,00	300	5.800,00	6.100,00	3.100,00	TASADAS	B+8	74
RCT-3	4.978,00	1.000	14.540,00	15.540,00	8.255,00	TASADAS	B+8/B+7/B	185
RCT-4	2.461,00	700	9.380,00	10.080,00	4.922,00	TASADAS	B+8/B+6/B+5	119
RCT-5	3.297,00	750	9.780,00	10.530,00	6.594,00	TASADAS	B+7/B+5/B	124
RCT-6	3.563,00	700	8.757,00	9.457,00	5.700,00	TASADAS	B+7/B+5	111
RCT-7	2.834,00	400	7.530,00	7.930,00	5.400,00	TASADAS	B/B+9	96
<b>TOTAL</b>	<b>20.142,00</b>	<b>4.200</b>	<b>61.401,00</b>	<b>65.601,00</b>	<b>36.889,00</b>	<b>TASADAS</b>		<b>780</b>

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL VPO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	MODALIDAD	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
RCP-1	1.619,00	350,00	6.140,00	6.490,00	3.238,00	VPO	B+8	72
RCP-2	1.280,00	250,00	4.900,00	5.150,00	2.560,00	VPO	B+8	57
RCP-3	2.728,00	1.451,48	9.028,76	10.480,24	5.456,00	VPO	B+8	120
RCP-4	2.567,00	400,00	8.160,00	8.560,00	5.134,00	VPO	B+8	108
RCP-5	1.321,00	280,00	5.100,00	5.380,00	2.642,00	VPO	B+8	60
RCP-6	2.288,00	400,00	8.550,00	8.950,00	4.576,00	VPO	B+8	102
RCP-7	2.342,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.684,00	VPO	B+8	104
RCP-8	2.300,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.600,00	VPO	B+8	103
RCP-9	1.546,00	300,00	4.435,00	4.735,00	3.092,00	VPO	B+7	59
RCP-10	1.956,00	400,00	7.600,00	8.000,00	3.912,00	VPO	B+8	96
RCP11	1.845,00	500,00	7.760,00	8.260,00	3.690,00	VPO	B+8/B+6/B+5	96
RCP12-A	1.407,00	400,00	5.700,00	6.100,00	2.814,00	VPO	B+8	72
RCP12-B	1.633,00	248,52	6.321,69	6.570,21	3.266,00	VPO	B+8	78
RCP-13	2.494,00	500,00	9.650,00	10.150,00	4.988,00	VPO	B+8	112
RCP-14	2.032,00	400,00	7.870,00	8.270,00	4.064,00	VPO	B+8	97
RCP-15	1.736,00	500,00	5.600,00	6.100,00	3.472,00	VPO	B+8/B	74
RCP-16	1.550,00	400,00	5.850,00	6.250,00	3.100,00	VPO	B+7/B	70
RCP-17	3.652,00	630,00	13.300,00	13.930,00	7.304,00	VPO	B+15/B+8/B	165
RCP-18	2.123,00	450,00	8.000,00	8.450,00	4.246,00	VPO	B+12/B+8/B	96
<b>TOTAL</b>	<b>38.419,00</b>	<b>8.860,00</b>	<b>143.265,45</b>	<b>152.125,45</b>	<b>76.838,00</b>	<b>VPO</b>		<b>1.741</b>

<b>TOTAL</b>	<b>74.671,00</b>	<b>17.010,00</b>	<b>260.482,45</b>	<b>277.492,45</b>	<b>144.715,00</b>			<b>3.186</b>
--------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	--	--------------

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)
SERVICIOS URBANOS	2.301	200

### **I.8.6.b.- Otras Parcelas de Sistema Local**

#### **EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	2.911	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-2	10.328	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-3	3.933	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-4	12.691	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-5	10.519	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-6	2.525	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-7	8.077	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
TOTAL	50.984			

#### **ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

ZV-1.....	6.209 m <sup>2</sup>
ZV-2.....	1.823 m <sup>2</sup>
ZV-3 A.....	2.042 m <sup>2</sup>
ZV-3 B.....	2.042 m <sup>2</sup>
ZV-4.....	35.936 m <sup>2</sup>
ZV-5.....	1.735 m <sup>2</sup>
ZV-6.....	450 m <sup>2</sup>
ZV-7.....	450 m <sup>2</sup>
ZV-8.....	414 m <sup>2</sup>
ZV-9.....	9.931 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>61.032 m<sup>2</sup></u>

#### **ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO**

ELP-1.....	450 m <sup>2</sup>
ELP-2.....	379 m <sup>2</sup>
ELP-3.....	500 m <sup>2</sup>
ELP-4.....	181 m <sup>2</sup>
ELP-5.....	378 m <sup>2</sup>
ELP-6.....	500 m <sup>2</sup>
ELP-7.....	1.327 m <sup>2</sup>
ELP-8.....	441 m <sup>2</sup>
ELP-9.....	480 m <sup>2</sup>
ELP-10.....	661 m <sup>2</sup>
ELP-11.....	290 m <sup>2</sup>
ELP-12.....	250 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>5.837 m<sup>2</sup></u>

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES:A.D.: 1.412,00 m<sup>2</sup>Edificabilidad sobre rasante: 4.300 m<sup>2</sup>c

Ordenanza de Referencia OR-4 (Edificación Abierta ordenada según alineación viaria)

Ordenanza de edificación: según Normativa específica del Plan Parcial

Edificabilidad bajo rasante: 2.824 m<sup>2</sup>c (2 sótanos ocupando el 100% de la parcela)**I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

PUSG-1.....	8.935,00 m <sup>2</sup>
PUSG-2.....	38.392,00 m <sup>2</sup>
PUSG-3.....	6.945,00 m <sup>2</sup>
PUSG-4.....	131,00 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>54.403,00 m<sup>2</sup></u>

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SGTC-1.....	9.345,00 m <sup>2</sup>
SGTC-2.....	24.283,00 m <sup>2</sup>
SGTC-3.....	6.788,00 m <sup>2</sup>
TOTAL.....	<u>40.416,00 m<sup>2</sup></u>

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

La presente 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 (supera en 19 m<sup>2</sup> el SGEL y coincide el SGTC)
- En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos.

$$\frac{277.692}{25} \times 10 = 111.076,80 \text{ m}^2 < 61.032 + 50.984 = 112.016 \text{ m}^2$$

- En reserva de parcela para Alojamientos Dotacionales

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

$$\frac{260.482 - 166.410}{100} \times 1,50 = 1.411,08 \text{ m}^2 \text{ de parcela}$$

En el ámbito del Sector nº 14 se califican 1.412,00 m<sup>2</sup>

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

- coherencia de la definición de intensidades de uso en relación con los ejes de actividad e itinerarios peatonales preferentes.
- respeto de la riberas del río Errekaleor y del estudio de inundabilidad, favoreciendo la restauración ambiental del ecosistema, recogiendo las exigencias indicadas en la Revisión Parcial del Plan General.

En este sentido, se incluyen en las Ordenanzas de Urbanización y de Edificación, todas las prescripciones indicadas por la Agencia Vasca del Agua, URA y por la Viceconsejería de Medio Ambiente, para la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14

- 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
- la reserva mínima de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> edificadas 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 (3.186 árboles en el ámbito del Sector 14), 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 14 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	112.140 m <sup>2</sup> c	(67,39%)
Edificabilidad Residencial Libre	54.270 m <sup>2</sup> c	(32,61%)
<b>TOTAL</b>	<b>166.410 m<sup>2</sup>c</b>	<b>(100,00%)</b>

El día 1 de agosto de 2.008, en que se adoptó el acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General ninguna parcela disponía de Licencia de Edificación.

De esta manera, la proporción de edificabilidad residencial protegida establecida por la Ley 2/206 afecta a la totalidad del Sector 14.

Edificabilidad residencial total del Sector 14 según Plan Parcial modificado: 260.482,00 m<sup>2</sup>c

La distribución mínima de edificabilidad protegida debe ser:

Protegida régimen VPO	260.482,00 x 0,55 =	143.265,10 m <sup>2</sup> c
Protegida régimen Tasado	260.482,00 x 0,20 =	52.096,40 m <sup>2</sup> c

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 <sup>2</sup> c)	112.140	---	54.270	166.410	---	---	143.265	61.401	55.816	260.482
%	67,39	---	32,61	100	---	---	55,00	23,57	21,43	100
Nº Viviendas	1.495	---	583	2.078	---	---	1.741	780	665	3.186
%	71,94	---	28,06	100	---	---	54,65	24,48	20,87	100

comprobándose que se cumple la proporción de edificabilidad residencial sometida a régimen de protección pública, exigida legalmente.

## **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; los espacios libres de uso y dominio público; 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 Urbanizadora 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.

Se tendrán en cuenta los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad indicados por la Agencia Vasca del Agua URA.

### **I.10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

En la fase de ejecución en que se encuentra el Sector nº 14 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 Urbanizadora 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 Urbanizadora 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. Afección sobre la urbanización por la modificación del Plan Parcial planteada**

##### **a) Obras de urbanización**

En el Sector 14 se crean nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente; además se propone convertir tipología unifamiliar en colectiva, con un incremento de edificabilidad muy considerable, y se amplía el viario rodado de Sistema Local.

Las Parcelas RCP-2; RCP-5, RCT-6 y gran parte de la RCL-7 se crean nuevas y habrá que darles servicios. Ocupan áreas antes calificadas de Equipamiento Público o de Zona Verde.

Hay otras (RCL-1, RCP-12; RCT-5; RCP-11 y RCT-4) ahora residenciales colectivas que ocupan áreas antes previstas para unifamiliares. En este grupo podemos incluir la Parcela AD de Alojamientos Dotacionales.

Hay otras que incrementan considerablemente su aprovechamiento y sus dimensiones como la RCT-3 y otras que lo incrementan en menor proporción como las Parcelas RCP-7; RCP-8; RCP-13; RCP-14; RCP-17; RCP-18 y RCP-10.

Por fin, la Parcela RCL-2 residencial, ocupa una zona antes destinada a un edificio de terciario exclusivo, con menor aprovechamiento.

En este Sector no han comenzado (más que en una pequeña superficie al Norte del ámbito) las obras de urbanización, por lo que las modificaciones se realizarán en fase de Proyecto.

#### VARIACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** Se crean un nuevo vial (VL - 3) al sur y este de la parcela RCT-5, que conjuntamente con la zona de aparcamiento a la que sirve de acceso, tiene una superficie pavimentada total de 4.200 m<sup>2</sup>. Se completa el Vial 4 limítrofe con el Sector 13, con 1.040 m<sup>2</sup> pavimentados.

Las zonas de espacio libre público E.LP se reducen en 6.459 m<sup>2</sup> aproximadamente.

- Se crean espacios de "Zona verde local" ampliando en algunos casos las ya existentes (aunque sea a costa de reducir espacio libre de Sistema General), que se pavimentarán parcialmente para acceso de peatones y servicios. La superficie pavimentada en estos espacios se definirá en el Proyecto de segunda fase. Con la nueva densidad de viviendas la superficie pavimentada en estas zonas aumentará unos 6.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- **Abastecimiento:** Serán necesarias canalizaciones en los viales, y cerrando anillos con las nuevas parcelas, instalando en total unos 500 ml de nuevas conducciones
- **Pluviales:** Como consecuencia del aumento de las superficies pavimentadas y de cubiertas, se producirá un aumento en el caudal punta a evacuar del Sector que estimamos en 0,5 m<sup>3</sup>/s, repartido en el total de los colectores. La red se dimensionará para los nuevos caudales. Se valora como una partida alzada el aumento de presupuesto que se producirá en la red de pluviales por este concepto.

Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 550 ml con diámetro entre 300 y 400 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas y aumentar su número en las que se amplían. En total supondremos 20 nuevas acometidas de pluviales

- **Fecales:** Serán necesarios colectores en los nuevos viales y para acceder a todas las parcelas, unos 600 ml con diámetro DN 300 mm

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 20 nuevas acometidas de fecales

- **Canalizaciones para electricidad:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 750 ml con una media de 6 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 56,53% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 600 ml con una media de 10 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas, al aumentar la edificabilidad residencial

- **Red de gas:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 350 ml.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento.

- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas. En total resulta una longitud de 250 ml. Habrá que realizar 10 nuevas acometidas a las parcelas.

- **Alumbrado público:** Se deberán iluminar los nuevos viales, zonas EL y zonas verdes locales.

- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Habrá una redistribución de superficies, los equipamientos previstos deberán reubicarse

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	426.960,00 €
- Red de Abastecimiento.....	70.276,82 €
- Red de Pluviales.....	151.076,94 €
- Red de Fecales.....	124.538,26 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	118.250,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	89.400,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	53.611,11 €
- Conducción de RSU.....	125.000,00 €
- Alumbrado Público.....	120.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	1.279.113,13 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	294.196,02 €
Total Incremento de Obra.....	1.573.309,15 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	367.500,00 €
- Instalaciones de RSU.....	277.500,00 €
<b>TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 14 (Sin IVA)</b>	<b>2.218.309,15 €</b>

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 14 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 incrementada**

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 <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido VPO	1,000 =	+ 97.662,000 ud. aprov. h
+255.264 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido (VT)	2,125 =	+542.436,000 ud. aprov. h
+ 93.694 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Colectiva	3,690 =	+345.730,860 ud. aprov. h
- 85.800 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Unifamiliar	4,029 =	-345.688,200 ud. aprov. h
+ 29.423 m <sup>2</sup> 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 sobre la edificabilidad incrementada en la presente modificación:

19,084 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido VPO

40,554 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido Precio Tasado

70,421 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial Libre colectiva

33,665 € sobre cada m<sup>2</sup>c 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 14) 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 14.

Vitoria-Gasteiz, enero 2012

**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 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 14 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 garantizará 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 2012

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

## 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” SALBURUA (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 BÁSICAS - PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 4.- REFERENCIAS PARA EL REPLANTEO - PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 5.- CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN - PLAN PARCIAL VIGENTE

##### PLANOS PLAN PARCIAL MODIFICADO

- PLANO 6.- CALIFICACIÓN GLOBAL - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 7.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO GENERAL DE PARCELAS PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 8.- ALINEACIONES Y RASANTES - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 9.- CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN Y SERVIDUMBRES CAUCE FLUVIAL - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 10 OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN. INUNDABILIDAD Y PROTECCIÓN ACÚSTICA – PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 11 ESQUEMA DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO
- PLANO 12 ESQUEMA DE REDES DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES
- PLANO 13 ESQUEMA DE REDES DE SANEAMIENTO DE FECALES
- PLANO 14 ESQUEMA DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- PLANO 15 ESQUEMA DE REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO
- PLANO 16 ESQUEMA DE REDES DE SERVICIO DE GAS
- PLANO 17 ESQUEMA DE REDES DE TELECOMUNICACIONES
- PLANO 18 ESQUEMA DE RED NEUMÁTICA DE RECOGIDA DE BASURAS

**4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14  
“OLARAN” (VITORIA-GASTEIZ)**

---

**ÍNDICE GENERAL**

**DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística Modificada

<b><u>INTRODUCCIÓN</u></b> .....	Pág. 1
<b><u>CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES</u></b> .....	Pág. 2
Art. 1.- Ámbito Territorial de la Aplicación.....	Pág. 2
Art. 2.- Contenido.....	Pág. 2
Art. 3.- Obligatoriedad.....	Pág. 2
Art. 4.- Ejecución.....	Pág. 2
Art. 5.- Vigencia.....	Pág. 2
Art. 6.- Documentación.....	Pág. 2
Art. 7.- Alcance Normativo de la Documentación.....	Pág. 3
Art. 8.- Instrumentos de Ejecución.....	Pág. 3
Art. 9.- Instrumentos de Gestión.....	Pág. 3
<b><u>CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u></b> .....	Pág. 4
<b>Sección 1ª Calificación del Suelo</b>	
Art. 10. Calificación Global y Pormenorizada.....	Pág. 4
Art. 11.- División de Zonas.....	Pág. 4
<b>Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle</b>	
Art. 12.- Definición.....	Pág. 5
Art. 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación.....	Pág. 5
<b>Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones</b>	
Art. 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.....	Pág. 6
Art. 15.- Condiciones de Parcelación.....	Pág. 6
<b><u>Sección 4ª. Regulación de los Proyectos de Urbanización</u></b>	
<b>Subsección 1ª Generalidades</b>	
Art. 16.- Definición.....	Pág. 7
Art. 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.....	Pág. 8

Art. 18.-	Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de los Estudios Hidrológico y de Inundabilidad, y de las actuaciones de tipo medio-ambiental.....	Pág. 8
Art. 19.-	Documentación.....	Pág. 11
<b>Subsección 2ª. Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</b>		
Art. 20.-	Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización.....	Pág. 11
<b>Subsección 3ª. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización</b>		
Art. 21.-	Común a todas las obras de Urbanización.....	Pág. 13
Art. 22.-	Definición de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias provenientes de la evaluación conjunta de impacto ambiental.....	Pág. 14
Art. 23.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal.....	Pág. 24
Art. 24.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público.....	Pág. 25
Art. 25.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.....	Pág. 25
Art. 26.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras.....	Pág. 25
Art. 27.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.....	Pág. 26
Art. 28.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.....	Pág. 27
Art. 29.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.....	Pág. 27
Art. 30.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.....	Pág. 28
Art. 31.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juegos de Niños.....	Pág. 28
Art. 32.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.....	Pág. 28
<b><u>CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS</u></b> .....		
		Pág. 30
<b>Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General</b>		
Art. 33.-	Ordenanzas de Edificación y Usos.....	Pág. 30
<b>Sección 2ª Ordenanzas Particulares para cada zona</b>		
Art. 34.-	Clasificación.....	Pág. 30
Art. 35.-	Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transportes y Comunicaciones. Red Viaria rodada y peatonal.....	Pág. 31
Art. 36.-	Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.....	Pág. 31
Art. 37.-	Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Genérico .....	Pág. 32
Art. 38.-	Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema de Servicios Urbanos.....	Pág. 35
Art. 39.-	Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso predominante Residencial.....	Pág. 35

Art. 39.1.	Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-3; RCL-5; RCT-1; RCT-2; RCP-1; RCP-2; RCP-4; RCP-5; RCP-7; RCP-8; RCP-9; RCP-10; RCP-13; RCP-14.....	Pág. 37
Art. 39.2.	Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-1; RCL-4; RCL-6; RCL-7; RCT-3; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCP-3; RCP-6; RCP-11; RCP-15 y RCP-16...	Pág. 39
Art. 39.3.	Residencial Edificación Abierta. RCL-2; RCP-12; RCP-17 y RCP-18.....	Pág. 41
Art. 40.-	Ordenanzas relativas a Zonas de alojamientos Dotacionales.....	Pág. 43
ANEXO I.-	CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD	

## **4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 14 “OLARAN” (VITORIA-GASTEIZ)**

---

### **DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **ORDENANZAS REGULADORAS: Normativa Urbanística Modificada**

#### **INTRODUCCIÓN**

En virtud del Capítulo V “de los Planes Parciales” del Reglamento de Planeamiento, y más concretamente de su artículo 61, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Parcial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados
  - Estudios de Detalle
  - Parcelaciones
  - Proyectos de Urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
  - Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.
  - Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en tres grandes apartados:

- |              |   |
|--------------|---|
| Capítulo I   | Disposiciones Generales   |
| Capítulo II  | Régimen Urbanístico del Suelo   |
| Capítulo III | Ordenanzas Particulares para cada Zona en lo relativo a la Edificación y Usos |



## **CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artº 1.- Ámbito Territorial de Aplicación**

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-14 "OLARAN" Expansión Este Salburúa, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM., indicadas en el plano correspondiente

La superficie total del ámbito es de 335.561,73 m<sup>2</sup>s.

### **Artº 2.- Contenido**

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Sector 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la Expansión Este (Salburúa) así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

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

### **Artº 3.- Obligatoriedad**

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

### **Artº 4.- Ejecución**

La ejecución del Plan se hará mediante la delimitación de una única Unidad de Ejecución.

### **Artº 5.- Vigencia**

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva de la 4ª Modificación del Plan Parcial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo modifique,

### **Artº 6.- Documentación**

Todos los planos y documentos escritos del Plan Parcial forman parte de estas Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc., tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

#### **Artº 7.- Alcance Normativo de la Documentación**

Los documentos de “Ordenanzas Regulatoras” y “Planos de Ordenación” son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

#### **Artº 8.- Instrumentos de Ejecución**

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial serán, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización único para la realización de las obras propias del Sector, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyecto de Urbanización único del Sector, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

#### **Artº 9.- Instrumentos de Gestión**

El Sistema de Actuación previsto inicialmente, por el Plan General es el de expropiación.

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente y con la legislación en vigor, los instrumentos de desarrollo y gestión tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación serán, el Programa de Actuación Urbanizadora, (PAU) y el Proyecto de Reparcelación.

## **CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Sección 1ª Calificación del Suelo**

#### **Artº 10.- Calificación Global y Pormenorizada**

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo tres categorías:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al Residencial

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

- Residencial Protegida VPO
- Residencial Protegida Tasada
- Residencial Libre
- Espacios libres y Zonas Verdes
- Red viaria
- Equipamiento Genérico
- Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Servicios Urbanos
- Alojamientos Dotacionales

#### **Artº 11.- División de Zonas**

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 14 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones:
  - Red Viaria (S.General)
  - Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:
  - Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
  - Espacios Libres y Zonas Verdes de Sistema Local
  - Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- Sistema de Equipamiento Genérico
- Sistema de Servicios Urbanos:
  - Servicios Urbanos. Estación de servicio                      S.U.

- Sistema Edificado Áreas con Aprovechamiento Lucrativo:

Residencial Colectiva Libre (RCL-1 a RCL-7)

Residencial Colectiva Protección Pública régimen VPO (RCP-1 a RCP-18)

Residencial Colectiva-Protección Pública, régimen Tasado (RCT-1 a RCT-7)

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.

## Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

### **Artº 12.- Definición**

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden a los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, BOPV N° 138 de 20 de julio de 2006.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artº 2.02.06 y artº 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario, de cada manzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle de cada Manzana (o Parcela del Plan Parcial) será obligatorio en el caso de parcelaciones, para justificar la solución funcional del sótano; en su caso, la solución del espacio libre en planta baja; y la distribución de volúmenes.

### **Artº 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación, y condiciones a cumplir por los Estudios de Detalle**

No se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle en ninguna parcela del Sector 14, salvo, cuando cualquier parcela de tipo bloque o manzana semicerrada se divida consecuencia de parcelación, en cuyo caso será preciso o Estudio de Detalle o Anteproyecto común, abarcando la totalidad de la Parcela definida en el Plan Parcial.

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o edificabilidad en los distintos usos y los 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 14, 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 o manzana las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – es libre, pero se evitará en todo caso que existan medianeras sin tratamiento como fachada.
- 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.
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- Se procurará 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)

### Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

#### **Artº 14.- 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.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en las presentes Ordenanzas.

#### **Artº 15.- Condiciones de Parcelación**

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

- La parcela mínima se fija en 300 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m a viario público.
- Las parcelas RCL-2; SU y AD son indivisibles

- En las Parcelas RCT-7; RCP-17 y RCP-18 los bloques torre serán indivisibles.
- El sótano de aparcamientos de cada Manzana definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), salvo en manzanas o parcelas RCL-1; RCL-6; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCT-7; RCP-3; RCP4; RCP-6; RCP-7; RCP-8; RCP-13; RCP-14; RCP-17 y RCP-18 que pueden dividirse en dos independientes y en manzanas RCT-3; y RCL-7 que puede dividirse en tres independientes, lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y total de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,50 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

## **Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización**

### **Subsección 1ª Generalidades**

#### **Artº 16.- 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, gas natural, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público y en los espacios libres y zonas verdes públicas.

Además deberán contener las decisiones de tipo medio ambiental que correspondan 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 2/2006 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 (Art. 2.04.01 al 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), y las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Además deberán cumplir las conclusiones del estudio hidrogeológico elaborado para las expansiones de Salburua y Zabalzana; los retranqueos mínimos al cauce del río de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, establecidos por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P-V.; y los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad, incluidos como Anexo a estas Ordenanzas.

**Art. 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 14 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, que contemplará en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única etapa.

Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, se podrán ejecutar las obras en dos fases, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc... para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

El Proyecto, incluirá las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco) de citada Ley.

**Artº 18.- Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Parcial y de los Estudios Hidrológico y de Inundabilidad, 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)

Se tendrán en cuenta, las conclusiones del Estudio Hidrológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabagana y Salburua que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U de Abril de 2.011 y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA

La red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través e ella.

Se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

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 la Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los párrafos anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas como:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se deberán tener en cuenta los criterios de Uso incluidos en el ANEXO 1 (en función de su grado de inundabilidad)

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

- 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 habitats 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*”

Se cumplirá 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.

Se deberán incorporar las siguientes directrices ambientales:

- La afección a la vegetación de ribera del río Errekaleor deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.
- Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Errekaleor, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.
- Sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al Avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el Visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:



- ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
- ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra.
- La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística
- Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

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

Asimismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

#### **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.

### **Artº 19.- Documentación**

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y en el Art. 194 y siguientes de la Ley 2/2006, 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 artículos 2.04.01 y 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Deberá asimismo recoger, las medidas adoptadas en cuanto a reducir o evitar la afección negativa a la relación acuífero-río, tal y como se indica en el artículo anterior.

Incluirá además el Estudio de Gestión de Residuos de acuerdo con la normativa vigente, R.D. 105/2008 de 1 de Febrero.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre el río Errekaleor, los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, de acuerdo con lo que el Estudio de Inundabilidad correspondiente, determine.

### **Subsección 2ª Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización**

#### **Artº 20.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización**

##### **De tipo general:**

Todas las zonas que pueden ser afectadas por hipotéticas inundaciones, llevarán el tratamiento adecuado, evitando elementos que puedan suponer obstáculos para el normal curso del caudal y que no se deterioren por esporádicas inundaciones o en su caso sean de fácil y sencilla reparación.

### a) Red Viaria Rodada y Peatonal

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

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 5% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos respetarán los criterios del Apartado 3.11 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).

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 1,20x1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

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.

Los pasos sobre el río se proyectarán como puentes abiertos –respetando el cauce del mismo– y en su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta el caudal máximo previsible así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad

Los paseos peatonales de anchura superior a 10 m tendrán como criterio general doble hilera de arbolado.

Se dotarán 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.

### b) Espacios Libres y Zona Verdes Públicas:

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su normativa en las siguientes categorías:

**b.1) Zonas Verdes Públicas.-** Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales “blandos” (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Se deberán tener en cuenta los criterios establecido en la “Ordenanza de creación de Zonas Verdes” aprobada por el Ayuntamiento

Las áreas de juego de niños se deberán integrar en las Zonas Verdes, distribuyéndose regularmente en ellas, debiendo alcanzar una superficie total aproximada de 20.000 m<sup>2</sup> en el ámbito del Sector 14, debiendo dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, deberá pavimentarse de acuerdo con su uso específico.

Deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco sobre “*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*”

Deberán adoptarse las precauciones indicadas en las conclusiones del EsECIA y los criterios indicados en el Art. 18 precedente.

Las zonas verdes vinculadas al río deberán tener un tratamiento natural, con el objetivo de recuperar la vegetación de ribera.

La zona ZV-4, al constituirse en cornisa visual, deberá tratarse con abundante arbolado.

Se deberá cumplir el Art. 79.d) de la Ley 2/2006 en cuanto a densidad de arbolado.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se recomienda, sin carácter vinculante, a base de “suelo estabilizado”: arena (75%) arcilla (20%) cal (5%) con una gra-nulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

- b.2) Espacios libres de Dominio y Uso Público.-** Corresponden a zonas de acceso a algunos equipamientos y a grupos de viviendas previstas en la ordenación, así como de acceso a parques públicos y su tratamiento será preferentemente con pavimentación, en materiales pétreos en sendas de paso, aunque también pueden tratarse parcialmente con ajardinamiento.

### **Subsección 3ª Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización**

#### **Artº 21.- Común a todas las Obras de Urbanización**

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

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

Este Proyecto de Urbanización podrá contemplar su ejecución en fase única.

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 fases 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*" del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio Hidrogeológico del área; el de Inundabilidad y las Prescripciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y el Plan de Vigilancia ambiental incluido en aquél, así como lo indicado en el Art. 18 precedente.

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 artº 19 de estas Ordenanzas.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

Se tendrán en cuenta las exigencias del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.a.P-V (vertiente mediterránea).

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 o afectadas por terraplenes, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

Se procurará como criterio general, diseñar pavimentos permeables de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno.

## **Art. 22.- Definición de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias provenientes de la evaluación conjunta de impacto ambiental.**

### **A.1 Medidas protectoras de carácter general para la fase de obras.**

La primera fase de trabajo, antes del comienzo de las obras, deberá consistir en la **delimitación de las áreas de afección** de las obras planteadas. Se deberá tener en cuenta que las áreas que queden fuera del ámbito serán restringidas para todos los operarios y para la maquinaria.

Será una delimitación en la que se incluyan áreas específicas destinadas a albergar los **acúmulos de tierras y el parque de maquinaria**. Esta última zona deberá garantizar que, en el caso de que se generen vertidos accidentales, no se produzca una contaminación de los cauces cercanos ni del subsuelo. Para ello, se impermeabilizarán las áreas destinadas a la reparación y cambios de aceite de la maquinaria.

En la elección de las zonas para la **ubicación de maquinaria e instalaciones provisionales** de obra se tendrán en cuenta por un lado los criterios técnicos y económicos y por otro lado los de tipo ecológico y paisajístico. Así, todas las instalaciones, acúmulos de tierras y de materiales deberán alejarse del cauce del río Errekaleor. Quedará prohibida también la acumulación de materiales de obra y sobrantes en zonas fuera del ámbito donde se realiza la actuación.

Se deberán evitar los **obstáculos en la vía** y que el aumento del tráfico de vehículos pesados pueda causar problemas de tráfico y accesibilidad para los habitantes, permitiendo el paso de vehículos y peatones.

Se deberá de redactar por parte del contratista un **Programa Ambiental** que contendrá la correcta gestión de residuos, tierras sobrantes, las medidas encaminadas a limitar los riesgos de contaminación por vertidos accidentales de hidrocarburos y aceite y todas aquellas actividades de carácter ambiental que conlleva una fase de obras, así como unas correctas pautas de comportamiento. Poniendo en conocimiento de los trabajadores todas ellas.

Se promoverá la **reutilización y/o reciclado** de los materiales utilizados en la fase de obras. En este sentido, la **tierra vegetal** que sea levantada deberá reservarse para su reutilización en la fase de restauración ambiental y la materia vegetal obtenida en el desbroce se usará para la obtención de compost para el abonado de las superficies revegetadas.

En relación con los **materiales de deshecho**, el programa incluirá una zona de sistema de puntos limpios (previamente diseñados) para aquellas zonas de almacenamiento temporal de residuos, deshechos, aguas sucias o similares, que se gestionarán según vea el contratista (semanal quinquenal o mensualmente).

Para los residuos sólidos, el sistema de puntos limpios consistirá en un **conjunto de contenedores**, algunos con capacidad de compactación, distinguibles según el tipo de deshecho y continuo al área del proyecto. El diseño de los contenedores será en base a distintos colores como puede ser:

CLASE DE RESIDUO	COLOR DEL CONTENEDOR
<b>Metal, plástico y brik</b>	<b>Amarillo</b>
<b>Madera</b>	<b>Marrón</b>
<b>Tóxicos</b>	<b>Rojo</b>
<b>Neumáticos</b>	<b>Negro</b>
<b>Papel y cartón</b>	<b>Azul</b>
<b>Vidrio</b>	<b>Verde</b>
<b>Restos orgánicos</b>	<b>Blanco</b>

Independientemente del tipo de residuo, el fondo y los laterales de los contenedores serán impermeables, pudiendo ser sin techo (abiertos) o con él (estancos).

Para evitar un aumento de partículas en suspensión, generado por los movimientos de tierras y que pueda afectar a la vegetación, calidad de aguas y al grado de contaminación atmosférica, los acúmulos de tierras se deberán localizar en áreas resguardadas de los vientos predominantes, con **riegos periódicos** que eviten la dispersión de las partículas. La periodicidad de los riegos deberá establecerse por el Director Ambiental de la Obra, de manera que se tengan en cuenta las previsiones meteorológicas y la frecuencia de lluvias durante la fase de obras.

Los **acopios temporales** de tierra que sean necesarios, se deberán llevar a cabo en zonas afectadas por las obras, en su defecto en áreas desprovistas de vegetación y todos los casos alejados del cauce del río Errekaleor. Los acopios temporales de tierra vegetal se deberán mantener en pilas de altura inferior a 1,5 metros y deberán ser revegetadas en el caso de que la tierra vegetal vaya a permanecer acumulada más de un mes. Se deberán plantar especies que vayan a ser utilizadas en la restauración final de las zonas afectadas.

Los **sobrantes** que se generen deberán ser llevados primeramente a zonas demandantes y en su defecto a rellenos autorizados, de acuerdo con el Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre gestión de residuos inertes e inertizados.

Si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de **restos arqueológicos o patrimoniales**, se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

La gestión de **aceites usados** de la maquinaria se llevará a través de un gestor autorizado y en base a las directrices de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y del Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, de Gestión del Aceite Usado del País Vasco.

Una vez finalizada la fase de obras, se deberá llevar a cabo una **campana general de limpieza** de todas las áreas afectadas.

#### **A-2. Medidas propuestas para minimizar el impacto en la cubierta vegetal.**

Serán de aplicación las medidas generales dispuestas anteriormente respecto a la reutilización y/o reciclado de los materiales utilizados en la fase de obras reservándose la utilización de la tierra vegetal y la materia vegetal generada por el desbroce para la obtención de compost y abonado de las superficies revegetadas.

Por otro lado, en las obras de cruce del río Errekaleor, se procederá a jalonar específicamente el ámbito de afección y los ejemplares arbóreos de interés.

#### **A-3. Medidas propuestas para minimizar el impacto en la atmósfera.**

Como se ha dicho con anterioridad, para evitar un aumento de partículas en suspensión que pueda afectar a la vegetación, calidad de las aguas y al grado de contaminación atmosférica, los acúmulos de tierras se deberán localizar en áreas resguardadas, con **riegos periódicos** que eviten la dispersión de las partículas.

La maquinaria que va a ser utilizada, así como los camiones de obra deberán tener en regla la documentación y haber pasado satisfactoriamente la Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.).

Otra medida que pretende eliminar el aumento de la concentración de polvo atmosférico es la utilización de **toldos** en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico.

#### **A-4 Medidas propuestas para minimizar el impacto en el hábitat acuático.**

En los tramos de río que van a ser afectados por las obras, deberán respetarse, en una de las dos márgenes, franjas de vegetación de ribera arbustiva de entre 10 y 25 metros de largo, y sin que existan espacios de ribera sin vegetación de más de 100 metros de largo. En caso contrario, se originará una zona de máximo riesgo para el paso de la fauna, aislando las poblaciones a ambos lados y dejando un hueco vacío en la zona afectada.

Instalación de barreras para los sedimentos y escombros a lo largo de las márgenes del río Errekaleor.

Se prohibirá el depósito de escombros en el cauce y si se produce, deberá procederse a su limpieza de manera inmediata.

Se prohibirá el paso por el cauce de maquinaria o personas.

Una vez finalizadas las obras se procederá a la restauración ambiental de las áreas afectadas del río Errekaleor, para lo que se deberán seguir las directrices establecidas en el Proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor, de junio de 2007.

Para garantizar la función conectora del cauce y de sus riberas, a la hora de llevar a cabo el proyecto es necesario respetar tramos de vegetación de ribera arbustiva y arbórea y plantear las restauraciones de las áreas afectadas con especies arbóreas y arbustivas de origen autóctono. Además, para la estabilización de taludes, en el caso de que sea necesario, se favorecerán técnicas de ingeniería naturalística que utilicen especies vegetales y mejoren la integración natural de las actuaciones.

A pesar de que se trata de un ámbito destinado a uso público, la primera línea de vegetación de ribera deberá ser arbustiva, de manera que se evite el acceso directo a la lámina de agua y se favorezca un espacio fluvial lo más naturalizado posible.

En el proyecto de restauración de las riberas se potenciarán las plantaciones densas de ejemplares jóvenes frente a marcos más espaciados con ejemplares de mayor porte.

En las tareas de revegetación, siempre que resulte factible, se deberán emplear esquejes de ejemplares locales que pueden mejorar el éxito de las revegetaciones, debido a la adaptación a las condiciones particulares del medio.

Se evitarán las revegetaciones monoespecíficas, ya que la incorporación de cierta diversidad de especies puede reducir sustancialmente el tiempo para alcanzar formaciones vegetales maduras.

Se evitará el uso de especies alóctonas susceptibles de generar procesos invasivos (*Cortaderia selloana*, etc.).

A modo de precaución frente a la difusión del mejillón cebra (*Dreissena polymorpha*) se deberán tener en cuenta las siguientes medidas en la maquinaria y elementos auxiliares que se empleen en el entorno del cauce del Errekaleor:



- Inspección visual para detectar ejemplares adheridos, en cuyo caso debe consultarse a la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco el protocolo de actuación, antes de dar inicio al proyecto.
- Debe guardarse una cuarentena de al menos 10 días fuera del agua desde que los equipos se emplearon en otra masa de agua, con la finalidad de eliminar por desecación los adultos o larvas de mejillón adheridas.
- Con el fin de facilitar la desecación, deben eliminarse previamente los restos de vegetación y barro adheridos, así como vaciar las acumulaciones de agua (cebado de bombas, cavidades de maquinaria, etc.). Debe impedirse que los restos y agua vaciada alcancen una nueva masa de agua.

#### **A-5 Medidas propuestas para prevenir impactos en elementos de interés cultural.**

Se deberá llevar a cabo un proyecto específico para determinar el procedimiento para garantizar la no afección del Puente "alto" durante el traslado propuesto.

Se deberá garantizar el seguimiento arqueológico de las obras y trabajos a realizar, por parte de un profesional o equipo de profesionales que puedan detectar la presencia de elementos patrimoniales hoy desconocidos y realicen el análisis de los mismos.

#### **A-6 Medidas propuestas para prevenir impactos en la productividad agraria.**

La protección de las áreas agrícolas cercanas durante la fase de obras, deberá incluir una delimitación específica y previa al comienzo de las obras, que evite la deposición de escombros y restos de obra, así como la afección por el paso de maquinaria o de los operarios.

#### **A-7 Medidas propuestas para prevenir impactos en el confort social de la población.**

Se dispondrá de un sistema de lavado de ruedas para los camiones en la zona de salida de las obras, y riegos periódicos de calzadas y zonas urbanas que acumulen polvo de manera que se evite una mayor dispersión de polvo y suciedad por el núcleo.

Las emisiones de ruido durante esta fase deberán cumplir las directrices de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y las del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por lo que se regulan las emisiones sonoras en el entorno, debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana, de este modo, se garantizará el sosiego de los habitantes.

#### **A-8 Medidas relacionadas con la afección al tráfico.**

La zona de obra, deberá contar con la suficiente señalización en las zonas urbanas y enlaces. Con ello se pretende, por razones de Seguridad Vial y antes de comenzar los trabajos en las proximidades de la calzada, que se envíe al Centro de Control de Carreteras, la correspondiente incidencia del tráfico.

De la misma forma, tanto el parque de maquinaria como los acúmulos temporales deberán situarse fuera de la servidumbre los viales cercanos.

## **B PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

### **B-1 OBJETIVOS.**

El objetivo general del Programa de Vigilancia Ambiental es el de certificar que no aparecen o se generen impactos no reflejados en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU.

Los objetivos del Plan de Vigilancia Ambiental a desarrollar durante la fase de obras serán los siguientes:

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Realizar un seguimiento de los impactos, estableciendo su adecuación a las previsiones del estudio Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Detectar impactos no previstos en el estudio Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Verificar el cumplimiento de las limitaciones o restricciones establecidas.
- Controlar la eficacia de las medidas protectoras correctoras de manera que se pueda aumentar la intensidad de las mismas si fuera necesario.
- Describir el tipo, frecuencia y periodo de la emisión de los informes que deben remitirse al Organismo Ambiental Competente.

El éxito del Programa de Vigilancia Ambiental se basará en su capacidad de adaptación a los imprevistos de la obra, a su capacidad de reajustar el calendario de la obra y a la viabilidad y facilidad de aplicación de las medidas.

### **B-2 RESPONSABILIDAD Y SEGUIMIENTO.**

El cumplimiento, control y seguimiento de las medidas correctoras es responsabilidad del Órgano Competente quién lo ejecutará con personal propio o mediante asistencia técnica. Para ello, este organismo a través de la Dirección de Obra se responsabilizará de la adopción de las medidas correctoras, de la ejecución del programa de vigilancia ambiental y de la emisión de los informes técnicos periódicos.

### **B.3 REMISIÓN DE LOS INFORMES DE SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS.**

La Administración deberá llevar un registro sobre el seguimiento y control ambiental de la obra, que posibilite la elaboración de cualquier informe que pueda ser requerido. Se registrarán las incidencias acontecidas, acciones realizadas y niveles de cumplimiento de las medidas protectoras correctoras y compensatorias de los proyectos derivados de la Modificación Puntual del PGOU y de los proyectos que la desarrollen.

Los informes que se deberán presentar y redactar son lo que se describen a continuación.

- **Informes resumen periódicos:** Su objetivo es determinar la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación. Se deberá proponer nuevas medidas en el caso de que se constate su insuficiencia, detección de nuevos impactos no previstos.

Estos informes deberán ser entregados mensualmente al Órgano competente durante la fase de obras.

- **Informe final de Medidas Correctoras y Compensatorias:** En este informe se presentarán las medidas correctoras y protectoras correctamente ejecutadas recogiendo aspectos como:
  - . Unidades previstas del proyecto junto con las desviaciones y lo realmente ejecutado.
  - . Actuaciones pendientes de ejecutar.
  - . Estado y situación definitiva de las obras de protección y corrección realizadas.
- **Informes especiales:** Se presentara informes especiales ante cualquier situación excepcional que pueda suponer deterioro ambiental o riesgo de deterioro de cualquier factor ambiental.

**B-4 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
<b>OCUPACIÓN DEL TERRENO Y ÁREAS CON ACTIVIDADES DE OBRA</b>						
Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.	Seguimiento del proceso.	Longitud correctamente señalizada en relación con la longitud total del perímetro correspondiente a la zona de ocupación, elementos auxiliares y caminos de acceso en su entronque con la traza, expresando en porcentaje.	Al inicio de las obras y verificación mensual.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción.	10% del total de la señalización ausente o en mal estado.	Reparación o reposición de la señalización.
Verificar la localización del parque de maquinaria, elementos auxiliares en las zonas previstas y fuera de las excluidas.	Seguimiento del proceso.	Superficie de zonas excluidas afectadas, expresadas como porcentaje del total.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción, incluyendo una al final y al principio de la recepción.	0% de superficie de las zonas excluidas ocupada.	Desmantelamiento inmediato y recuperación del espacio afectado.
Desbroce y despeje del terreno.	Examen visual del proceso y vigilancia del transporte del material.	Superficie de zonas fuera del ámbito de actuación afectadas.	En la fase de desbroce.	Control al inicio de las obras.	0% de superficie fuera del ámbito afectada.	Recuperación de las zonas afectadas.
Compostaje del material vegetal	Seguimiento del proceso.	Reutilización del material vegetal por medio del compostaje "in situ".	Tras la fase de desbroce.	Fase de desbroce.	Cumplimiento del compostaje para posibles enmiendas.	Sanción en caso de quema del material vegetal.
<b>PROTECCIÓN DEL SUELO</b>						
Retirada de la capa de suelo vegetal y su conservación para su posterior restauración.	Seguimiento del proceso.	Espesor de tierra vegetal retirada en relación con la profundidad de tierra que considere la Dirección de Obra que mantiene características de tierra vegetal.	Fase de retirada de la tierra vegetal.	Diario.	Tierra vegetal 1,5 meses sin ser utilizada.	Revegetación en el caso de que permanezca durante más de 1,5 meses sin ser utilizada.
Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.	Control visual	Presencia de área impermeabilizada	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Control previo al inicio de las obras y comprobación mensual durante la fase de construcción.	Falta de la zona impermeabilizada en el área de mantenimiento de la maquinaria.	Instalación de un área impermeabilizada.
<b>PROTECCIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL</b>						
Protección de la vegetación cercana a las obras, incluyendo las riberas del río Errekaleor.	Examen visual de la vegetación cercana a las obras.	Porcentaje de la vegetación afectada en los 10 metros exteriores de la banda de actuación.	Durante la fase de obras.	Mensual.	10% de la superficie máxima admisible con algún tipo de afección negativa por efecto de las obras.	Recuperación del área afectada.
Protección de la capacidad fotosintética de la vegetación cercana a las obras.	Examen visual de las zonas cercanas a las obras.	Comprobación a criterio de la Dirección de Obra de la necesidad de riego del sistema foliar de la vegetación con polvo en sus hojas.	Durante la fase de obras.	Mensual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Riegos.
<b>PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE</b>						
Mantener el aire libre de polvo	Inspección visual. En caso necesario se realizarán mediciones de polvo sedimentable.	Presencia de polvo.	Durante toda la fase de obras.	Diario durante el periodo estival y quinquenal en el resto del año.	En el caso de mediciones: 150µg/m <sup>3</sup> N como media diaria y 300 µg/m <sup>3</sup> N como media anual.	Incremento de la humectación de zonas polvorientas. La Dirección de Obra puede requerir el riego de elementos sensibles afectados.
Limpieza de los lechos de polvo acumulados en zonas colindantes a las obras y en las zonas de acceso.	Examen visual del proceso	Presencia de lechos de polvo.	Durante toda la fase de movimiento de tierras.	Semanal	A criterio de la Dirección de Obra.	Limpieza.

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
Comprobación de la puesta al día de la I.T.V. de todos los vehículos de obra, así como la realización de las medidas complementarias para minimizar los niveles de inmisión.	Control de la documentación de los vehículos.	Situación de los vehículos de obra con respecto a la I.T.V.	Durante la fase de obras.	Mensual	0% del total de vehículos con el estado de la I.T.V. irregular.	Cese de los vehículos que no tengan la puesta a punto de la I.T.V.
Comprobación de la presencia de toldos en camiones que transporten materiales pulverulentos.	Control visual.	Presencia de toldos en camiones que transporten materiales pulverulentos.	Durante la fase de obras.	Semanal.	0% de los camiones que porten sustancias pulverulentas sin toldo.	Sanción dispuesta en el Plan de Gestión Medioambiental.
<b>PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO</b>						
Instalación de sacos de terreros en las riberas del río Errekaleor	Control visual	Grado de colmatación de los sacos de terreros linealmente en las riberas del río Errekaleor	Durante la fase de obras	Mensual	50% de la altura del saco con acumulación de lodos, tierras y/o residuos.	Limpieza de los lechos de polvo.
Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.	Inspecciones visuales de los acopios de materiales que puedan dar lugar a lixiviados.	Localización de los acopios que puedan generar lixiviados se encuentren sobre áreas impermeabilizadas.	Durante la fase de obras.	Trimestral.	Detección de aceite, carburantes, acopios de sustancias peligrosas en zonas no impermeabilizadas.	Restauración de las zonas afectadas, mediante limpieza y retirada de los suelos contaminados a vertedero autorizado.
Asegurar la conectividad faunística del río durante las obras.	Inspecciones visuales de las riberas en las áreas de obra	Longitud de la ribera fluvial afectada.	Durante la fase de obras.	Quincenal.	Longitud de margen sin vegetación superior a 50 metros y en ningún caso en un mismo punto del río ambas márgenes deberán permanecer sin vegetación alguna.	Restauración de las zonas afectadas con vegetación arbustiva autóctona y en función de los criterios del proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor.
Restauración de las áreas fluviales afectadas.	Control visual	Longitud de ribera fluvial afectada.	Una vez terminadas las obras	Puntual	0 metros de ribera degradada por las obras.	Restauración de las zonas afectadas con vegetación arbustiva autóctona y en función de los criterios del proyecto de Parque Fluvial del Río Errekaleor.
Restauración correcta de las riberas del río Errekaleor	Inspección del proyecto.	Porcentaje de especies autóctonas de carácter invasivo definidas en el proyecto.	Previo al inicio de las obras.	Puntual.	0% de especies autóctonas de carácter invasivo.	Redefinición del proyecto de restauración.
Evitar la dispersión del mejillón cebra ( <i>Dreissena polymorpha</i> ).	Definir 10 días de cuarentena para la maquinaria empleados en obras en otra masa de agua.	Presencia de maquinaria utilizada en otras masas de agua en los 10 días anteriores a realizar trabajos cercanos al cauce del río Errekaleor.	Al inicio de las obras.	Puntual	Presencia de 0 equipos utilizados en otras masas de agua en los 10 días anteriores.	Restablecer el período de cuarentena.
	Inspección visual de la maquinaria de obra y elementos auxiliares que se empleen en el entorno del cauce.	Detección de ejemplares de mejillón cebra adheridos.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Semanal.	Detección de 1 ejemplar de mejillón cebra adherido en la maquinaria o en los elementos auxiliares.	Consulta a la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco para determinar el protocolo de actuación.
<b>PROTECCIÓN DE LA CALIDAD ACÚSTICA</b>						
Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma.	Control de la documentación de los vehículos.	Exigir la ficha de la I.T.V. de toda la maquinaria que vaya participar en las obras.	Al inicio de las obras.	Puntual.	Incumplimiento de la normativa legal actual sobre ruidos.	Reposición de la maquinaria.

OBJETIVO	ACTUACIÓN DE CONTROL	INDICADOR	FASE DE APLICACIÓN	CALENDARIO	VALOR UMBRAL	MEDIDA COMPLEMENTARIA
<b>GESTIÓN DE RESIDUOS Y SOBANTES</b>						
Tratamiento y gestión de residuos peligrosos. Aceites almacenados correctamente, sin mezclas con agua o residuos no oleaginosos. Almacén de aceites accesible para su recogida por un gestor autorizado.	Inspección de zonas de acopio de materiales y maquinaria, y de actividades con posibilidad de generar vertidos.	Presencia de aceites, combustibles, cementos y otros residuos no gestionados correctamente.	Durante la fase de obras.	Mensual.	Normativa vigente: D. 259/1998	Sanción reflejada en el Plan de Gestión Ambiental.
Evitar vertidos incontrolados e ilegales	Control de que el contratista posea autorizaciones para verter excedentes	Presencia de acúmulos de excedentes de obra en zona no autorizadas	Durante la fase de construcción	Mensual	Normativa relativa a rellenos y vertederos	Sanción y propuesta de ubicación de sobrantes
Gestión correcta de los materiales de deshecho.	Control visual.	Presencia de los puntos limpios previamente diseñados para el acopio temporal de desechos.	Al inicio de las obras y durante toda la fase de construcción.	Mensual	Ausencia de los puntos limpios.	Instalación de puntos limpios en las áreas definidas.
<b>PROTECCIÓN DEL CONFORT AMBIENTAL DEL MEDIO URBANO</b>						
Comprobación y control de la aplicación de multimedidas genéricas.	Serán de aplicación las especificaciones referidas para la protección de la atmósfera y de la calidad acústica.					
Instalación de sistema de lavado de ruedas para los camiones.	Examen visual de las zonas de salida de camiones.	Presencia de sistemas de lavado de ruedas y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.	Durante la fase de obras.	Semanal.	Falta de sistemas en los lugares de salida de camiones o mal funcionamiento ineficaz del sistema de lavado de ruedas. A criterio de la Dirección de Obra.	Reparación o limpieza del sistema.
Comprobación y control de la aplicación de la señalización pertinente en las zonas de salida y entrada de camiones y en los viales cortados.	Examen visual de las señalizaciones.	Presencia de señalización de obra de acuerdo con la normativa vigente al respecto.	Durante la fase de obras.	Mensual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Reposición de la señalización o implantación de nueva en zonas en las que se hayan detectado deficiencias.
Comprobación del mantenimiento de la movilidad peatonal y motorizada en las calles cercanas.	Examen visual de los viales cercanos a las obras.	Presencia de obstáculos en la vía.	Durante la fase de obras.	Diaria.	A criterio de la Dirección de Obra.	Plantear rutas alternativas correctamente señalizadas e indicadas, para vehículos y peatones.
Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.	Control visual.	Presencia de lechos de polvo, residuos, restos de materiales de construcción y/o escombros.	Una vez finalizada la fase de obras.	Puntual.	A criterio de la Dirección de Obra.	Limpieza.
<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>						
Protección de los posibles restos de interés arquitectónico o arqueológico durante la ejecución de los movimientos de tierras.	Examen visual de las zonas de excavación.	Presencia de los posibles restos de interés patrimonial. Emisión de informe a la Diputación Foral de Álava.	Durante el período de excavaciones.	Semanal.	A criterio de la DFA	Detener la obra donde los especialistas lo señalen.

### **Artº 23.- 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.

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

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

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

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

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

Con la finalidad de reducir el riesgo de contaminación del Humedal de Salburúa como consecuencia de posibles vertidos accidentales al arroyo Errekaleor en especial en el vial de SG (dirección N-S), el Proyecto de Urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc., que resulten necesarias.

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, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza. Además se procurará que no sean impermeables, de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno.

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

En las áreas ajardinadas que pudieran plantearse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

**Artº 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público**

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería, así como lo establecido en el Art. 20 b) de estas Ordenanzas

**Artº 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios**

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

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 250 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/Ha, 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. Previa justificación se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

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

Se colocarán hidrantes para incendios 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 pluviales o con vertido directo al río Errekaleor.

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

**Artº 26 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento, Evacuación de Aguas Residuales y Red 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, siendo la red totalmente estanca al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

Las redes de saneamiento de aguas pluviales y residuales serán estancas para evitar riesgos de afección a la calidad de las aguas subterráneas, debiendo el Proyecto de Urbanización determinar las condiciones y características de las redes que garanticen dicha estanqueidad al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y las barreras al flujo subterráneo

En la ejecución de la Red de Recogida Neumática de Basuras se seguirán los criterios generales adoptados en el resto de Sectores de Salburúa y los que puedan indicar los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artº 27.- 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/BT 01 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.

Estos Centros se dispondrán, bien en manzanas residenciales o en parcelas de Equipamiento Genérico (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

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

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

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

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

- Residencia: 50 W/m<sup>2</sup>. Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m<sup>2</sup>

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

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

#### **Artº 28.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público**

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

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

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y 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 criterios para minimizar 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 que el Ayuntamiento pudiera indicar u otras, 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.

#### **Artº 29.- 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 de Marzo de 1973) al Reglamento de

Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1.974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio NATURGAS, así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8.11.1983).

### **Artº 30.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones**

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán 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.

### **Artº 31.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juegos de Niños**

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 madera adecuada.

Estas 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".

### **Artº 32.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería**

Se tendrán en cuenta los criterios establecidos por la "Ordenanza de creación de Zonas Verdes" aprobada por el Ayuntamiento y todo lo indicado en el Art. 20 b) precedente.

Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc...

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía y drenajes de las zonas verdes, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...) especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

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

Será de aplicación la *“Ordenanza de Creación de Zonas Verdes”* redactada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y en particular su Título 3 en el que se definen las normas básicas.

## **CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

### **Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General**

#### **Artº 33.- Ordenanzas de Edificación y Usos**

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

En cuanto a compatibilidad de usos, en lo no especificado en estas ordenanzas serán de aplicación los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 para todas las parcelas Residenciales Colectivas (prohibiéndose el uso residencial en planta baja) salvo para las Parcelas RCL-4; RCL-7; RCT-3; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCP-9; RCP-11; RCP-15 y RCP-16, en las que serán los de la Ordenanza OR-3 del Plan Parcial vigente.

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

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

Será obligatorio el cumplimiento 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

### **Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada Zona**

#### **Artº 34.- Clasificación**

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

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público  
Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres
- Zonas del Sistema de Equipamiento Genérico
- Zonas del Sistema de Servicios Urbanos.
- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo
- Zona de Alojamientos Dotacionales

**Artº 35.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones Red Viaria rodada y peatonal**

Se corresponde con el uso pormenorizado de “red viaria urbana” definido en los art. 5.03.48 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, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
  - El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
  - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
  - 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 m<sup>2</sup> 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.

**Artº 36.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público**

**a) Zona Verde Pública**

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en los art. 5.03.38 y 5.03.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Los únicos **Usos compatibles** en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., conforme a las condiciones reguladas en el vigente P.G.O.U.

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.

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

- **Usos Prohibidos.-** El resto de usos no indicados como compatibles.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque Urbano) de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de Usos. Artº 5.03.38.

#### b) **Área de Juego y Recreo de Niños**

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

- Como **Usos Compatibles**, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)
- **Usos Prohibidos.-** Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.
- **Edificaciones Autorizadas.-** Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

#### c) **Espacios Libres de Uso Público**

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

- **Usos Compatibles.-** Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.
- **Usos Prohibidos.-** Los no mencionados como compatibles.
- **Edificaciones autorizadas.-** Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

### **Artº 37.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Genérico**

#### **Aspectos generales de índole hidrogeológico**

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios.

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, "Esquema de lechos filtrantes".

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

### Aspectos generales concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa

El área de parcela, no ocupada por edificación, deberá tratarse con ajardinamiento o con pavimento filtrante.

Las actuaciones de construcción de sótanos quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrológico planteado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Abril de 2.011, tras su conformidad por la Agencia Vasca del Agua URA

### Aspectos particulares

Las edificabilidades y Ordenanzas de aplicación de cada Parcela serán las siguientes:

PARCELA N°	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	2.911	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-2	10.328	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-3	3.933	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-4	12.691	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-5	10.519	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-6	2.525	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
EM-7	8.077	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28) P.G.O.U.
<b>TOTAL</b>	<b>50.984</b>			

### Usos Autorizados y Compatibles

Se autorizan 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 m<sup>2</sup> de superficie

Los usos prohibidos serán los no indicados como compatibles





### **Artº 38.- Ordenanzas Relativas a las Zona del Sistema de Servicios Urbanos**

Se corresponde con el uso definido en el artículo 5.03.31 de las Normas de Edificación y Usos del P.G.O.U. y más concretamente al uso de Estación de Servicio de Carburantes para Automóviles, (gasolineras), y sus condiciones, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, quedan regulados en el capítulo 5 (Normas Particulares para las Instalaciones de Suministro o Venta de Combustibles y Carburantes de Automoción) del Título V del P.G.O.U. (Art. 5.05.09 y siguientes de la Normativa del Plan General vigente)

La superficie máxima construida es de 200 m<sup>2</sup>c.

Asimismo, resultan de aplicación los aspectos generales hidrológicos y los concernientes al drenaje del acuífero de Salburúa, señalados en el artº 37 de las presentes Ordenanzas.

Se deberían adoptar medidas que eviten que aceites, hidrocarburos u otras sustancias puedan afectar al río Errekaleor o drenar al acuífero.

En la alineación Norte de la Parcela y en la mitad Norte del lindero Oeste (según se indica en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”) se deberá tratar una banda de 4 m de anchura con masa arbórea de hoja perenne que mitigue el impacto visual de la instalación desde el parque público.

### **Artº 39.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial**

#### **De carácter general:**

#### **Aspectos Generales de Índole Hidrogeológico**

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios.

Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior, cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la Figura adjunta, “*Esquema de lechos filtrantes*”.

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

### **Aspectos Generales concernientes al Drenaje del Acuífero de Salburúa**

Se prohíbe expresamente la posibilidad de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos.

Se deberá reducir al mínimo la superficie a urbanizar no filtrante.

Las actuaciones de construcción de sótanos quedarán supeditadas a los resultados del Estudio Hidrológico planteado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de abril de 2.011, tras su conformidad por la Agencia Vasca del Agua URA.

### **Aspectos relativos al ahorro de energía**

En todas las parcelas se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada), de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana.

Asimismo se aconseja la adopción de sistemas de energías renovables no contaminantes

### **Aspectos concernientes al impacto sonoro**

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), 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 de “*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 14.

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.

## Otros aspectos

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras generales (Centros de Transformación Eléctricos) no computan como edificabilidad lucrativa

**Artº 39.1.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta en bloques lineales. Manzanas RCL-3; RCL-5; RCT-1; RCT-2; RCP-1; RCP-2; RCP-4; RCP-5; RCP-7; RCP-8; RCP-9; RCP-10; RCP-12A; RCP-12B; RCP-13; RCP-14**

### a) Régimen de 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 de la normativa del Plan General vigente, salvo en la Parcela RCP-9 que será la OR-3.

#### a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en parcelas RCP-4; RCP-7; RCP-8; RCP-13 y RCP-14, según se indica en el Art. 15 (Parcelación) precedente; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

#### a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Porches privados, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- Terciario- Comercial-Equipamiento Privado hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial no lucrativos, que no computan aprovechamiento y sin dar, en el caso de trasteros, fachada directa a espacio público.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.

**a.3) Planta de Entrecubierta**

Usos de trasteros, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

**b) Régimen de la edificación**

**b.1) Planta de Sótano**

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela (con la limitación indicada en el Art. 39 precedente respecto a la no afección al acuífero)

**b.2) Planta Baja**

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, conforme a lo indicado en Plano de *“Condiciones Vinculantes de la Edificación”*.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,20 m

En el caso de que por pendiente del viario no se puedan mantener estas limitaciones, se permite incrementar hasta 5,50 m la altura libre y reducirla a 3,20 m en el mínimo

Fondo máximo será de 15 m y paralelo a la alineación a viario o fachada.

De existir cierres delimitadores con espacios públicos exteriores, serán conforme a lo dispuesto en el artº 15 del presente Plan Parcial.

**b.3) Plantas Superiores**

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente. Únicamente se permitirán quiebros o escalonamientos cuando sean precisos para cumplir las limitaciones establecidas a las alturas de planta baja.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público.

El fondo máximo edificable será de 15 m procurando sea paralelo a la alineación a viario o fachada principal.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el artº. 13 del presente Plan Parcial.

Los vuelos, estarán permitidos con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas.

El número máximo de plantas es el que figura en plano *“Condiciones Vinculantes de la Edificación”* y en el Cuadro General de Parcelas, disponiendo del carácter de límite máximo, destinadas todas ellas al uso de vivienda. En el caso de agotar la edificabilidad máxima otorgada en el *“Cuadro General de Parcelas”*, en menos

plantas que las señaladas como máximas, la diferencia hasta el límite máximo indicado podrá destinarse bien a trasteros, instalaciones, terrazas y/o elementos decorativos y ornamentales, en ocupación similar a las plantas inferiores o/y en ático; o bien prescindir de las mismas no ejecutándolas

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,75 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada manzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

#### **b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta**

En el presente Plan Parcial tendrán la consideración de planta de entrecubierta y cubierta, las que se ejecuten sobre la última de las plantas consideradas como máximas en el Cuadro General de Parcelas del plano (*Condiciones Vinculantes de la Edificación*).

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°). Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales, sobre la última planta (tanto destinadas a viviendas como a trasteros).

Este plano envolvente, podrá ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

#### **c) Edificabilidad Urbanística**

La Edificabilidad Urbanística máxima de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*" y en el de "*Calificación Pormenorizada*"

#### **Artº 39.2.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-1; RCL-4; RCL-6; RCL-7; RCT-3; RCT-4; RCT-5; RCT-6; RCP-3; RCP-6; RCP-11; RCP-15 y RCP-16**

Son parcelas o manzanas que presentan alguna particularidad respecto a las descritas en el apartado anterior de este mismo artículo.

Así:

La Parcela RCL-1, en línea de fachada tiene dos bloques lineales en altura, separados por un cuerpo en planta baja.

Las Parcelas RCL-4 y RCP-15 tienen un bloque lineal en alineación al viario y dos extensiones en sus extremos, perpendiculares y en planta baja.

Las Parcelas RCL-6; RCP-3; RCP-6 y RCP-16 se sitúan en esquina de dos viarios, apoyándose el bloque en altura a lo largo de las alineaciones hacia la vía pública. En la Parcela RCP-3 la esquina tiene alineación curva; y en la Parcela RCP-16 en la esquina Sur tiene una extensión perpendicular en planta baja.

La Parcela RCL-7 viene a ser una manzana cerrada (a nivel de planta baja), pero abierta en las esquinas en plantas superiores.

La Parcela RCT-3 viene a ser un caso particular de la Parcela RCL-7 en la que el bloque Norte constituye parcela independiente.

Las Parcelas RCT-4 y RCP-11 constituyen manzanas abiertas hacia la gran zona verde, con planta en U de los cuerpos en altura, y cada brazo con diferente altura, para favorecer el soleamiento interior.

La Parcela RCT-5 viene a ser un caso particular de las anteriores, conformando con la Parcela RCP-16 una manzana cerrada en planta baja y con dos esquinas abiertas en plantas superiores.

La Parcela RCT-6 dispone de dos bloques lineales alineados en sus linderos Norte y Sur hacia espacio público y conformando con las parcelas colindantes RCL-4 y RCP-15 una manzana cerrada en planta baja y abierta en esquinas en plantas superiores.

a) Régimen de 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-3 de la normativa del Plan General vigente, salvo en las Parcela RCL-1; RCL-6; RCP-3 y RCP-6 que se regularán por la Ordenanza OR-4.

a-1) Planta de Sótano:

Se destina a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarios.

En el acceso de parcelaciones tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en las Parcelas indicadas en el Art. 15 que pueden subdividirse. El Proyecto de Reparcelación deberá en su caso establecer las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas resultantes.

a-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.2)

a-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.3)

b) Régimen de la edificación:

b-1) Planta de Sótano:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.1)

b-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.2) Sin embargo, en algunas zonas en proximidad con cuerpos edificados perpendiculares el fondo máximo, se delimita a 12,25 m según se indica en el Plano nº 9 de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

Además, los cuerpos desarrollados en planta baja únicamente, que enlazan volúmenes en altura o que cierran manzana, tendrán un fondo mínimo de 10 m y máximo de 15 m, siempre paralelo a la alineación hacia fachada o espacio público.

b-3) Plantas Superiores:

Reguladas como se indica en el Art. 39.1.b.3) Sin embargo, en algunas zonas en proximidad con cuerpos edificados perpendiculares el fondo máximo (incluidos posibles vuelos), se delimita a 12,25 m según se indica en el Plano nº 9 de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

b-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.4)

c) Edificabilidad Urbanística:

Como se indica en el Art. 39.1.c)

**Artº 39.3.- Residencial Colectiva. Edificación Abierta. Manzanas RCL-2; RCT-7; RCP-17 y RCP-18**

Son manzanas en las que destacan volúmenes verticales tipo torre. En el caso de las dos últimas, junto a un cuerpo lineal de menor altura.

Cada manzana de este grupo tiene sus particularidades:

La Parcela RCL-2 además del cuerpo en altura o torre, se prolonga con un cuerpo en planta baja que ocupa la total alineación hacia viario público.

La Parcela RCT-7, tiene dos cuerpos verticales, tipo torre, enlazados con un cuerpo en planta baja, para permeabilizar las vistas desde la Parcela RCL-7 hacia el Sur.

Las Parcelas RCP-17 y RCP-18, además del cuerpo vertical, tipo torre, tienen una prolongación en planta baja, que lo enlaza con un bloque lineal de altura menor, apoyándose en todo caso en la alineación hacia viario público.

a) Régimen de usos:

Como en Art. 39.1.a) y compatibilidades de usos según Ordenanza OR-4

a-1) Planta de Sótano:

Se destina a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En el caso de parcelaciones se podrá dividir según se indica en el Art. 15 de estas Ordenanzas.



a-2) Planta Baja:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.2)

a-3) Planta de Entrecubierta:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.a.3)

b) Régimen de la edificación:

b-1) Planta de Sótano:

Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.1)

b-2) Planta Baja:

b.2.1.) Regulada como se indica en el Art. 39.1.b.2) para los bloques lineales de las Parcelas RCP-17 y RCP-18.

b.2.2.) Para los bloques en altura o cuerpos tipo torre, será obligatoria su situación dentro de la parcela, indicada en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y en esquina, de la parcela hacia espacio público (o ligeramente desplazada en la torre Oeste de la Parcela RCT-7)

Las dimensiones de la edificación en planta baja ocuparán necesariamente la totalidad del cuadrado indicado en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”, es decir, de 21,00 x 21,00 m en las Parcelas RCL-2 y torre Oeste de la Parcela RCT-7, y de 22,00 x 22,00 m en las Parcelas RCP-17 y RCP-18 (en esta última con la irregularidad achaflanando la esquina Sur, que se indica). En la torre Este de la Parcela RCT-7, según el polígono indicado en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”

Las alturas máxima y mínima serán de 5,20 y 3,50 m respectivamente, procurando que la rasante del forjado de techo sea común para toda la parcela.

El fondo máximo (salvo en los cuerpos base de los volúmenes torre que se han definido antes) será de 15 m y paralelo a la alineación hacia espacio público o viario; y el mínimo en los cuerpos de planta baja que enlazan ambos bloques de 10 m.

Los cierres delimitadores de la parcela serán conforme a lo dispuesto en el Art. 15 del presente Plan Parcial. Pero en la Parcela RCT-7 la edificación ocupará la totalidad de la alineación hacia calle Este y el enlace completo entre las dos torres en la calle Norte.

b-3) Plantas Superiores:

Se regulará como se indica en el Art. 39.1.b.3) en lo no especificado en el párrafo siguiente

El fondo edificable en los bloques tipo torre (sin contar los vuelos) será libre dentro de la envolvente definida por las alineaciones en planta baja; ver Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” (cuadrados; irregular el de RCP-18 y torre Este de RCT-7). En los bloques lineales, el fondo máximo será de 15 m (salvo vuelos) en todo caso paralelo a la alineación principal.

b-4) Planta de Entrecubiertas:

Regulado como se indica en el Art. 39.1-b-4); para los bloques lineales.

En los bloques tipo torre, la entrecubierta deberá estar retranqueada perimetralmente un mínimo de 2,50 m (pudiendo alcanzar la alineación de plantas inferiores únicamente en núcleos de comunicación vertical); y su cubierta será plana o con pendiente máxima del 12%

c) Edificabilidad Urbanística

Regulado como se indica en el Art. 39.1.c)

**Art. 40.- Ordenanzas relativas a Zonas de Alojamientos Dotacionales**

**De carácter general:**

- Según establece el Art. 39

**Régimen de Usos:**

- Predominante el uso de Alojamientos Dotacionales, según lo indicado en los Art. 17 y 81 de la Ley 2/2006, además de por la disposición adicional Novena del mismo Texto Legal.

En Planta de Entrecubierta, de acuerdo con la regulación del Art. 39.1.a-3)

**Régimen de la Edificación:**

- De acuerdo con la regulación establecida en el Art. 39.3.b para la Parcela RCL-2. La edificación ocupará la totalidad de la alineación hacia vía pública.

**Edificabilidad:**

- Su edificabilidad máxima sobre rasante será de 4.300 m<sup>2</sup>c y bajo rasante de 2.824 m<sup>2</sup>c, pudiendo ocupar en planta de sótano el 100% de la parcela, a salvo de lo que el Estudio Hidrogeológico pendiente de realizar, pueda concluir.

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