PARCELA S5-RD13 SECTOR 5

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTORES URBAN DOMUS QUEILES S.L.
PROSURNA SL
ALI SIGLO XXI SL
CREATIVE HOME SL
FAMILIA RUIZ DE AZUA

REDACTORES TXOMIN ESCUDERO ALONSO. ABOGADO
OIER BIZKARRA BIRITXINAGA. ARQUITECTO

FEBRERO 2022

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....

1.2. PROMOTORES.....

1.3. EQUIPO REDACTOR.....

1.4. TRAMITACION SEGUIDA POR EL DOCUMENTO.....

1.5. ANTECEDENTES .....

1.6. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA .....
- 1.6.1. UBICACIÓN .....
- 1.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA .....
- 1.6.3. ORDENANZAS RELATIVAS A LA PARCELA .....

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....
- 1.7.1. ANTECEDENTES .....
- 1.7.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....
- 1.7.3. ANALISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADAS POR EL PLANEAMIENTO.....
- 1.7.4. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI5.....
- 1.7.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES .....
- 1.7.6. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....
- 1.7.7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....
- 1.7.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....
- 1.7.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES.....
  - -VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS
  - -SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS
- 1.7.10. JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....

2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

01 Estudio de Impacto Acústico.
02 Informe Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género.

3. RESUMEN EJECUTIVO

01. Regulación legal.
02. Ámbito.
03. Objeto del Estudio de Detalle.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

02 ORDENACIÓN VIGENTE.

03 TOPOGRAFICO PARCELA RD13.

PLANOS DE ORDENACION:

04 ORDENACIÓN PROPUESTA. AREA DE MOVIMIENTO DE LA PLANTA BAJA.

05 ORDENACION PROPUESTA. AREA DE MOVIMIENTO DE LAS PLANTAS ALTAS (DE 1ª A 7ª).

06 ORDENACION PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL CTE DB SI-5.

07 PREDISEÑO DE BLOQUE PLANTA SÓTANO -1 Y -2. SECCION I.

08 PREDISEÑO DE BLOQUE PLANTA BAJA Y PLANTAS ALTAS. SECCIÓN II.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente documento tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE en la parcela RD13 del Sector 5-Aldaia de Vitoria-Gasteiz, para redefinir las alineaciones, rasantes y ocupación de la edificación en dicha parcela.

En busca de un volumen que permita un encaje optimo del aprovechamiento urbanístico de la parcela, el presente Estudio de Detalle plantea:

- Una modificación de la configuración volumétrica con respecto a la adoptada en la ficha de la parcela, sin modificar sus alturas: se propone modificar las alineaciones del bloque a construir en la parcela para lograr un mejor encaje de la edificabilidad de la parcela, optimizando la orientación de las viviendas y posibilitando una mejor distribución interior.
- Un prediseño de bloque que sirva a los diferentes propietarios de la parcela como modelo de referencia para la futura construcción a realizar.

1.2. PROMOTORES:

URBAN DOMUS QUEILES S.L., CIF B71097588, con domicilio social en Polígono Industrial II, Calle B, Manzana A, Parcela K, CP 31592 - (Cintruénigo) – Navarra. Titular del 20,09% indiviso del pleno dominio.

PROSURNA SL, CIF B71076640, con domicilio social en Polígono Industrial Ii, Calle B, Manzana A, Parcela K, CP 31592 - (Cintruénigo) – Navarra. Titular del 34,98% indiviso del pleno dominio.

ALI SIGLO XXI SL, CIF B01359082, con domicilio social en AVDA. de Gasteiz, 7 ESC.4 D, CP 01008 (Vitoria-Gasteiz). Titular del 32,12% indiviso del pleno dominio.

CREATIVE HOME SL, CIF B01526391, con domicilio social en C/ Eduardo Dato 37 B-D, CP 01005 - (Vitoria-Gasteiz) – Alava. Titular del 11,66% indiviso del pleno dominio.

D. JAVIER RUIZ DE AZUA LÓPEZ DE GAUNA, DNI 18.600.189-C, D. ENZO RUIZ DE AZUA PICAZA, DNI 58.018.269-X, y D. MARCO RUIZ DE AZUA PICAZA, DNI 58.018.271-N, titulares del 1,15% indiviso del pleno dominio.

1.3. EQUIPO REDACTOR:

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle está formado por D. Txomin Escudero Alonso, abogado, y D. Oier Bizkarra Biritxinaga, arquitecto.

1.4. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO.

La presente documentación es la segunda versión del Estudio de Detalle para la parcela RD13, una vez cumplimentado lo requerido mediante el informe técnico municipal de 28 de mayo de 2021.

1.5. ANTECEDENTES:

La parcela S5-RD13 viene definida en el Plan Parcial del Sector Nº 5 de Zabalgana "Aldaia" de Vitoria-Gasteiz.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 5 - "Aldaia" de Zabalgana (Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 22 de mayo de 2003 y publicado en el B.O.T.H.A. el 6 de junio de 2003.

Ha sufrido las modificaciones que se detallan a continuación.

1ª MODIFICACIÓN Con fecha 23 de diciembre de 2004 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 19 de enero de 2005.

2ª MODIFICACIÓN Con fecha 26 de mayo de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 21 de junio de 2006.

3ª MODIFICACIÓN Con fecha 28 de Julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006.

4ª MODIFICACIÓN Con fecha 29 de junio de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 27 de agosto de 2007.

5ª MODIFICACIÓN Con fecha 25 de enero de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 15 de febrero de 2008.

6ª MODIFICACIÓN Con fecha 18 de Julio de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 8 de agosto de 2008

7ª MODIFICACIÓN Con fecha 26 de junio de 2009 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A el 24 de Julio de 2009.

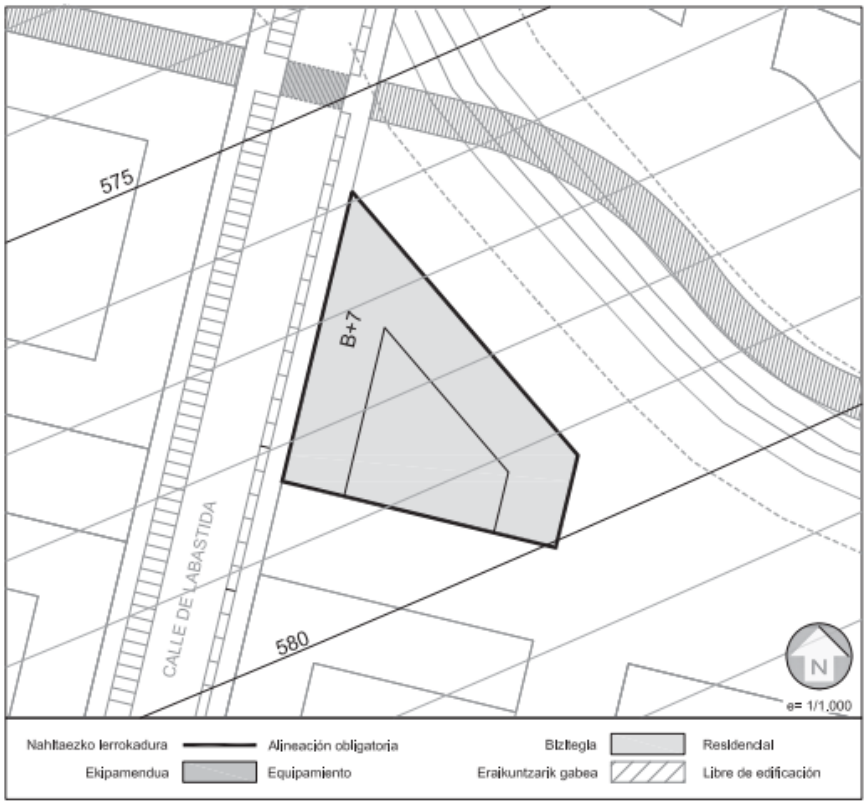
8ª MODIFICACIÓN Con fecha 6 de febrero de 2017 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A el 20 de febrero de 2017.

Además, en el año 2012 esta parcela fue incluida en la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz, elaborada para los ámbitos de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa.

Esta modificación, se planteó para aquellas parcelas aún no edificadas de estos sectores, para asignarles un aumento de la edificabilidad residencial y el estudio de las dotaciones legales y generales necesarias para lograr un modelo de ciudad más compacta y cohesionada.

Como resultado dicho documento, se elaboraron fichas normativas para cada parcela. En el caso de la parcela RD-13 se estable:

LUR-ZATIAREN FITXA | **ZABALGANA** | **FICHA DE PARCELA**
FINKATU GABEKO HIRI-LURRA | **RD13** | **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**



Zortasun aeronautikoarengatik eraikuntza eta haren elementu orok errespetatu behar dituzten sestrak, baita obra gauzatzean ere. (377/11 ED) — 555 — Rasantes que deben respetarse por servidumbre aeronáutica incluso en la ejecución de obra para la edificación y sus elementos complementarios (R.D. 377/11)

Isolamendu orokorrerako gomendioa, fatxadetan, soinu eraginaren proiektua eduki arte — 37 db (A) / 33 db (A) — 37 db (A) / 33 db (A) — Recomendación de aislamiento global en fachadas hasta tener proyecto de impacto sonoro

Ibaiatetik aldentzea, LAParen arabera — 15 m. eraikuntzara / 5 m. urbanizazlora — 15 m. a la edificación / 5 m. a la urbanización — Retiros a cauces fluviales según PTS

Beteko dira Ingurumenaren gaineko eragina ri buruzko ebaluazio bateratuaren azterlaneko babes, zuzentze eta konpensatze neurriak eta, baita ere, hirigintza arauetan agertzen direnak — Se cumplirán las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y programa de supervisión del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental (EsECIA) y las señaladas en las Normas Urbanísticas

LUR-ZATIA	GEH. ETX. KOP.	ETX. MOTA	SOLAIRU KOPURUA	LUR-ZATIAREN AZALERA (m²a) SUPERFICIE PARCELA (m²s)			APROBETXAMENDUA (m²e) APROVECHAMIENTO (m²c)			ERAIKIGARRITASUN FISIKOA (m²a) EDIFICABILIDAD FÍSICA (m²c)	
PARCELA	Nº MAX. VIV.	TIPO VIV.	NÚMERO ALTURAS	BIZILEKUA RESIDENC.	EKIP. PUBLIKOA EQ.PUBL.	GUZTIRA TOTAL	BIZILEKUA RESIDENC.	HIR./EKIP. PRIBATUA Tº/EQUIPAM. PRIVADO	EKIP. PUBLIKOA EQUIPAM. PÚBLICO	SESTRA GAINEAN SOBRE RASANTE	SESTRA AZPIAN BAJO RASANTE
RD13	107	T	B+7	2.302	-	2.302	8.400	1.600	-	10.000	5.473

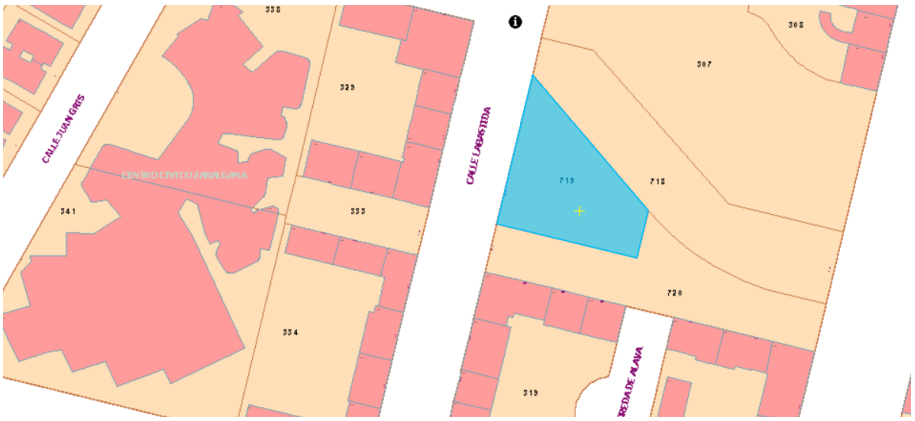
1.6. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA:

1.6.1. UBICACIÓN.

El solar denominado S5-RD13 por el Plan Parcial del Sector 5 de Zabalgana, “ALDAIA”, del municipio de Vitoria-Gasteiz, está situado en la calle de Labastida, lindando con esta misma calle al oeste, con zona peatonal pública al norte y sur, y con zona libre pública al este.

1.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

Se corresponde con la parcela catastral 719 del polígono 37, conforme a la siguiente imagen:



La parcela es ligeramente trapezoidal y tiene una superficie de 2.302 m2. Le corresponde un aprovechamiento edificable residencial de 8.400,00 m2c, para construir viviendas de régimen tasado, y 1.600,00 m2c. de uso terciario.

Su lindero Norte mide 70,84 m; Sur 57,50 m; Este 19,35; y Oeste en el que se sitúa la fachada a vía pública mide 60,74 m.

Estas medidas SE corresponden con las de la Ficha Parcela incluida en la *Revisión parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua.*

Como se puede observar en el correspondiente plano topográfico de la documentación gráfica, la orografía de la parcela es relativamente horizontal, no presentando pendientes destacables.

Conforme a su título, tiene la siguiente descripción**:**

FINCA: 2/48151
CRU: 01007000866642

URBANA en Vitoria-Gasteiz. Parcela S5-RD13 del Sector 5 "Aldaia" en Zabalgana, de uso residencial de régimen tasado. Tiene una superficie de dos mil trescientos dos metros cuadrados (2.302 m²).

Linda:
Norte, parcela SGZV-3 destinada a sistema general de zonas verdes,
Sur, parcela ZV-16 destinada a zona verde,
Este, parcela SGZV-3 destinada a sistema general de zonas verdes y parcela

ZV-16 destinada a zona verde,
Oeste, parcela VL-6 destinada a viario local (calle Labastida).

A esta parcela le corresponde una edificabilidad real total sobre rasante de diez mil metros cuadrados construidos (10.000 m²c), de los cuales mil seiscientos metros cuadrados construidos (1.600 m²c) se destinan a uso terciario y ocho mil cuatrocientos metros cuadrados construidos (8.400 m²c) se destinan a uso residencial de régimen tasado, y una edificabilidad real bajo rasante de cinco mil cuatrocientos setenta y tres metros cuadrados construidos (5.473 m²c). La división de la parcela en elementos independientes se realizará mediante una reparcelación interior de carácter forzoso, formulada por los propietarios que presenten al menos el 50 por 100 de la cuota de propiedad.

Referencia catastral: 59-37-0719-00-0001-0001-I

1.6.3. ORDENANZAS RELATIVAS A LA PARCELA

- **Revisión Parcial del PGOU en el Ámbito de Suelo Urbano de los Antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua:**

CAPITULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artº 9. Definición

Los Estudios de Detalle tienen como objeto completar o adaptar las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada siendo sus determinaciones y documentación las indicadas en los artº 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca.

Asimismo, resultan de aplicación los artº 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y lo regulado al efecto en los artículos 2.02.06 y 2.02.07 del Cap. 2 (Instrumentos de Planeamiento) del Título II (Desarrollo del Plan General) del Tomo II (Disposiciones Generales y Régimen del Suelo y Ámbitos) del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

En las presentes Normas Urbanísticas, el documento de Proyecto Básico Unitario por manzana completa dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

Artº 10. Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación.

Los Estudios de Detalle, o en su caso, el Proyecto Básico Unitario se redactará obligatoriamente en los siguientes casos:

- En todas las manzanas residenciales de las subáreas de Zabalgana y Salburua, en los casos que existan diferentes propietarios dentro de las mismas.

- En el momento de adoptar fondos edificados diferenciados.

- En los casos de cambios de la configuración volumétrica adoptada en las fichas de parcela, cuando no modifiquen sus alturas.

Las alturas fijadas en la colección de Fichas de Parcela, disponen de carácter vinculante, es decir, altura máxima no pudiéndose superar las mismas.

Además, los Estudios de Detalle, deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI), en cuanto a la aproximación del Servicio de Extinción de Incendios

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 18. Ordenanzas de Usos.

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas Particulares. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Ordenanzas de la Edificación y de los Usos del Título VI, del Tomo IV del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz y más concretamente en su capítulo 3º (Ordenanza OR-3: Segundo Ensanche) y su Capítulo 4 (Ordenanza OR-4: Edificación Abierta Ordenada según Alineación Viaria). La adscripción a estas dos ordenanzas se establece, para las manzanas residenciales, conforme a los siguientes cuadros:

OR4 en Manzanas Semiabiertas

ZABALGANA	SALBURÚA
RD-5	RD-5
RD-6	RD-6
RD-12	RD-7
RD-13	RD-8
RD-14	RD-14
RD-16	RD-15
RD-18	RD-18
RD-20	RD-21
RD-27	RD-30
	RD-31

PARÁMETROS INICIALES DE LA PARCELA S5-RD13

Superficie de parcela ..... 2.302,00 m²
Aprovechamiento residencial .....8.400,00 m².c
Aprovechamiento terciario .....1.600,00 m².c
Altura (nº plantas) .....B+7
Nº máximo de viviendas 107
Ocupación máxima de sótano..... 5.473,00 m²

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.7.1. ANTECEDENTES

En cuanto a la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario cuando exista pluralidad de propietarios, viene recogida en el artículo 10 de la Revisión parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua.

Y por lo que se refiere a los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades, se regulan en las Ordenanzas Particulares y en lo no regulado en las anteriores, se estará a las Normas Generales y Particulares de cada uso del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

1.7.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Conforme a la Ficha de Parcela, la edificación propuesta tiene forma de “U” abierta hacia el Sur. Para facilitar la edificación y la distribución de la misma en dos bloques independientes, los propietarios proponen invertir la “U” hacia el norte, manteniendo inalterado el número de alturas.

En la planta baja, para poder materializar todo el aprovechamiento urbanístico previsto, se plantea la ocupación total de la parcela. En el caso de que el diseño definitivo no agote esta posibilidad, es decir, no se ocupe el 100% de la parcela, en el patio de parcela que se genere deberá poderse

inscribir en él un círculo mínimo de 16 m. de diámetro. Además, si no se ocupase el 100% de la parcela en planta baja se deberá presentar, junto con el proyecto técnico edificatorio el proyecto de urbanización unitario para todo el conjunto de patio de parcela no ocupado, de forma que pueda garantizarse un diseño coherente y un resultado homogéneo.

Como quiera que la Ficha de Parcela prevé como alineaciones obligatorias los cuatro lados de la parcela con el diseño previsto en la misma, la propuesta debe entenderse que cumple igualmente las alineaciones en tres de sus lados, liberalizándose en el norte, hacia el espacio libre Sistema General ZV03. Se respetarán las alineaciones obligatorias en planta de pisos como mínimo en el 70% de la longitud de la fachada en los linderos oeste, sur y este (hacia la calle Labastida y hacia la zona verde) posibilitándose así cierto movimiento en la composición de las fachadas a realizar mediante retranqueos y vuelos.

El resto de los parámetros urbanísticos se mantienen, sin modificación de los espacios comunes previstos en la parcela.

PARÁMETROS FINALES DE LA PARCELA S5-RD13

Superficie de parcela ..... 2.302,00 m²
Aprovechamiento residencial .....8.400,00 m².c
Aprovechamiento terciario .....1.600,00 m².c
Altura (nº plantas).....B+7
Nº máximo de viviendas 107
Ocupación máxima de sótano..... 5.473,00 m2

Con todo ello, el impacto de las modificaciones planteadas en este Estudio de Detalle es mínimo y no afecta a la composición volumétrica del entorno.

La redacción de este Estudio de Detalle resulta necesaria, para establecer una volumetría básica que permita la ejecución independiente en varias fases del bloque de viviendas, dada la propiedad múltiple de la parcela.

Es por ello por lo que se establecen los siguientes criterios de unificación para el diseño general de la manzana:

- La edificación, en su perímetro exterior, se ceñirá justificadamente a las alineaciones marcadas en los planos del presente Estudio de Detalle.
- Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.
- El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada sub-manzana. Para lograr la unidad, además, se deberán usar materiales con

similar gama cromática y despiece en las fachadas en el caso de ejecutarse por fases.

- En el caso de que, por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera. Así mismo la diferencia entre fondos contiguos, no podrá ser ampliada durante los 3.00 m desde el lindero común.
- En las fachadas hacia el patio interior, en el encuentro de las dos submanzanas que componen la manzana, los huecos de ventanas y/o los balcones próximos a dicho encuentro, deberán de cumplir entre sí las distancias establecidas en el cumplimiento de la Sección SI 2 "Propagación exterior" del Documento Básico SI, "Seguridad en caso de incendio", del vigente Código Técnico de la edificación, (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y disposiciones siguientes) y las servidumbres de luces y vistas definidas en Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Salvo que se solicite licencia urbanística para ejecutar conjuntamente las dos submanzanas que componen la manzana, el proyecto de la primera que la solicite deberá de cumplir al menos con el 50% de la distancia total exigida
- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada manzana.
- En el caso de que la planta baja no ocupe el 100% de la superficie de la parcela, se tendrá en cuenta lo especificado sobre esto al comienzo de este artículo. Además en este caso, los portales serán preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela.

Por esto mismo el sótano será mancomunado, estableciéndose servidumbres de paso para vehículos, peatonales e instalaciones de garaje para las posibles fases en que se desarrolla la edificación.

1.7.3. ANALISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADAS POR EL PLANEAMIENTO.

En la documentación gráfica adjunta al Estudio de Detalle, en el juego de planos de ordenación, se describe un planteamiento que permite ejecutar la edificabilidad máxima asignada respetando todos los parámetros establecidos en el presente documento (véanse planos de prediseño de bloque).

Se trata de un planteamiento no vinculante, que deberá ser matizado y concretado en el proyecto de edificación correspondiente.

La siguiente tabla justifica que el aprovechamiento asignado por el planeamiento tiene cabida en el nuevo volumen propuesto:

PLANEAMIENTO	
Tipo de edificabilidad	Edificabilidad máxima
Edificabilidad residencial	8.400
Edificabilidad terciario	1.600
	10.000

ED	Volumen propuesto sobre rasante		
	Ocupación máxima	Nº de alturas	Superficie Máxima resultante (m^2)
Planta baja	2.302,00	1	2.302,00
Plantas altas	1.574,60	7	11.022,20
			13.324,20

cumple

Según la ficha de la parcela, el aprovechamiento máximo sobre rasante suma 10.000,00 m2. El volumen planteado mediante el presente Estudio de Detalle, posibilita la construcción de un volumen mayor por lo que queda garantizado el poder utilizar la edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento para esta parcela.

1.7.4. CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI5.

- Justificación del 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 DB-SI-5 Intervención de los Bomberos.

No se han cambiado las alineaciones previstas por el Plan Parcial por lo que las condiciones de aproximación y entorno no se modifican.

SI 5.1 – CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m^2)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	>3,5m	4,50	>4,50m	20		5,30		12,50		7,20	>7,20m

Entorno de los edificios.

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables

eléctricos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m. de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) (1)		Separación máxima del vehículo (m) (2)		Distancia máxima (m) (3)		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
5,00	>5,00m					30,00	<30,00m	10			

(1) La altura libre normativa es la del edificio.

(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación	23 m.
Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación	18 m.
Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación	10 m.

(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

SI 5.2 – ACCESIBILIDAD POR FACHADA

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m

b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

Las condiciones de accesibilidad por fachada **serán justificadas convenientemente en el correspondiente proyecto edificatorio**.

La justificación gráfica de este apartado se recoge en el plano 06 adjunto.

1.7.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES.

El entorno de la parcela RD13 cuenta con las redes urbanas que pertenecen a la fase anterior a la redensificación de Zabalgana. Sin embargo, tratándose de una parcela de incremento de edificabilidad, deberá responder en cuanto a actualización de redes existentes y demás determinaciones se refiere al Proyecto de Urbanización en desarrollo del PAU vigente de Salburua-Zabalgana."

1.7.6. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE REALIZACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi distingue en sus artículos 59 a 74 entre los instrumentos de ordenación urbanística que han de ser considerados como planes y por lo tanto, sometidos a evaluación ambiental estratégica, y los que denomina "restantes instrumentos de ordenación urbanística" (los Estudios de Detalle, las Ordenanzas de Urbanización y Edificación, y los Catálogos de Protección) a los que considera instrumentos carentes de la naturaleza propia de los planes.

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de Regulación de los Procedimientos de Aprobación de los Planes de Ordenación del territorio y de los Instrumentos de Ordenación Urbanística (BOPV 31/03/2020) establece que deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica los planes de ordenación territorial y de ordenación urbanística, al igual que sus revisiones y modificaciones, en los términos exigidos por la normativa vigente en materia de evaluación ambiental.

Pero excluye expresamente los Estudios de Detalle de dicha evaluación ambiental estratégica, en los siguientes términos:

Artículo 6.2

> *"Los estudios de detalle, las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística."*

Conforme a lo anteriormente expuesto, el presente Estudio de Detalle queda **exento** del sometimiento a la Evaluación Ambiental Estratégica.

1.7.7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

Es de aplicación el Decreto 213/2012 del 12 de Octubre de contaminación acústica de la C.A.P.V. y según el artículo 37 se adjunta, como documentación complementaria, el "Estudio de Impacto Acústico (EIA)" realizado para la parcela RD13.

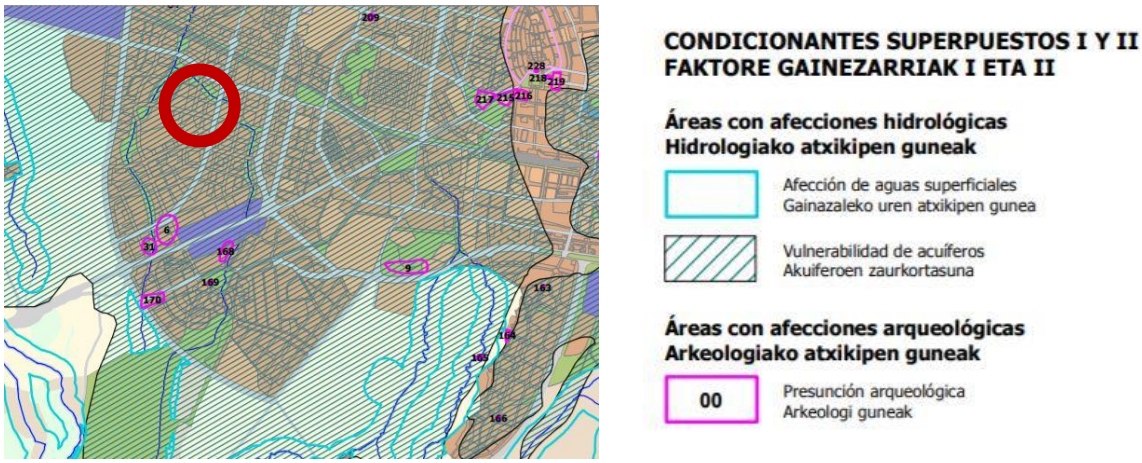
1.7.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

Como anexo a este Estudio de Detalle se incluye el "Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género".

1.7.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES

1.7.9.1. VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.

La parcela RD-13, en su integridad, está ubicada en un área afectada por el condicionante de vulnerabilidad de acuífero.



La calificación actual de la parcela RD-13 es residencial y el presente Estudio de Detalle, no pretende modificar el uso actual de la parcela, por lo que no va afectar a este condicionante superpuesto, siendo de aplicación lo determinado en el artículo 16.2 "Determinaciones de la Agencia Vasca del Agua – URA" del TOMO VII: REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 (ZABALGANA) Y 7, 8, 9, 10 Y 11 (SALBURUA).

Según este artículo, a la hora de realizar los proyectos de edificación y durante la ejecución de estos se deberán contemplar las siguientes medidas:

- Garajes Subterráneos: Se considera que la realización de garajes subterráneos supone un impacto ambiental importante, tanto por el drenaje del acuífero y las barreras hidráulicas que pueden suponer como por el insostenible bombeo y gasto energético asociados al mismo. Es por ello por lo que se deberían estudiar soluciones que eviten, minimicen o corrijan en la medida de lo posible estas afecciones de manera que se consiga que el agua extraída retorne al acuífero o vaya directamente al humedal. Para los garajes subterráneos y con el objeto de minimizar el efecto de incremento de nuevas barreras hidráulicas, éstos deberían disponerse de manera elongada a la dirección del flujo subterráneo (Sur-Norte). En cualquier caso, una medida correctora para los bombeos que ya se están realizando para el achique de los garajes es 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.

- Vulnerabilidad del Acuífero: A la vista del alto grado de vulnerabilidad de la zona húmeda a los drenajes que se efectúen en su zona de recarga, la red de saneamiento debería disponerse sobre el nivel piezométrico del acuífero con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella. Además de lo anterior, será preciso que el proyecto constructivo incorpore las medidas necesarias para garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Ambos aspectos quedarán correctamente justificados en el proyecto técnico que se redacte para solicitar la licencia.

Además, si en el proyecto técnico que se desarrolle se dejan zonas libres sin edificar, se deberá de cumplir el "Código de Buenas Prácticas Agrarias" establecida en la Orden de 15 de octubre de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se aprueba el plan de actuación sobre las zonas

declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria, modificada por la Orden de 2 de noviembre de 2009, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (BOPV de 4 de diciembre del 2008).
El criterio fundamental a aplicar en esta zona consiste en mantener la calidad de las aguas subterráneas e impedir su sobreexplotación, evitándose además la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo.

1.7.9.2. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

El sector 5 "Aldaia" en su integridad se ve afectado por las siguientes servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica.
- Servidumbres de la operación de aeronaves.

Según la normativa al respecto:

- Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.
- El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.
- Las servidumbres de operación de aeronaves tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.

En base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, previo a la Aprobación Inicial del Estudio de detalle, deberá de solicitar al Ministerio de Fomento, antes de la aprobación inicial de este documento, informe preceptivo de la Dirección General de Seguridad Aérea.

El PGOU de Vitoria-Gasteiz recoge los condicionantes derivados de estas servidumbres en el apartado 15 de los "condicionantes superpuestos III" que están en la sección 2º "Normativa para categoría del suelo no urbanizable" del capítulo 5 "Régimen del suelo no urbanizable" del Título IV "Clasificación y régimen del suelo" del Tomo II "Disposiciones generales y régimen del suelo" del PGOU.

Recientemente ha sido aprobado el Real Decreto 1031/2020 de 17 de

noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, siendo esta normativa la de aplicación en este caso (el PGOU no ha sido aún adaptado).

Así tendrán carácter normativo y serán de aplicación obligatoria las siguientes condiciones:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos),así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Estudio de detalle.

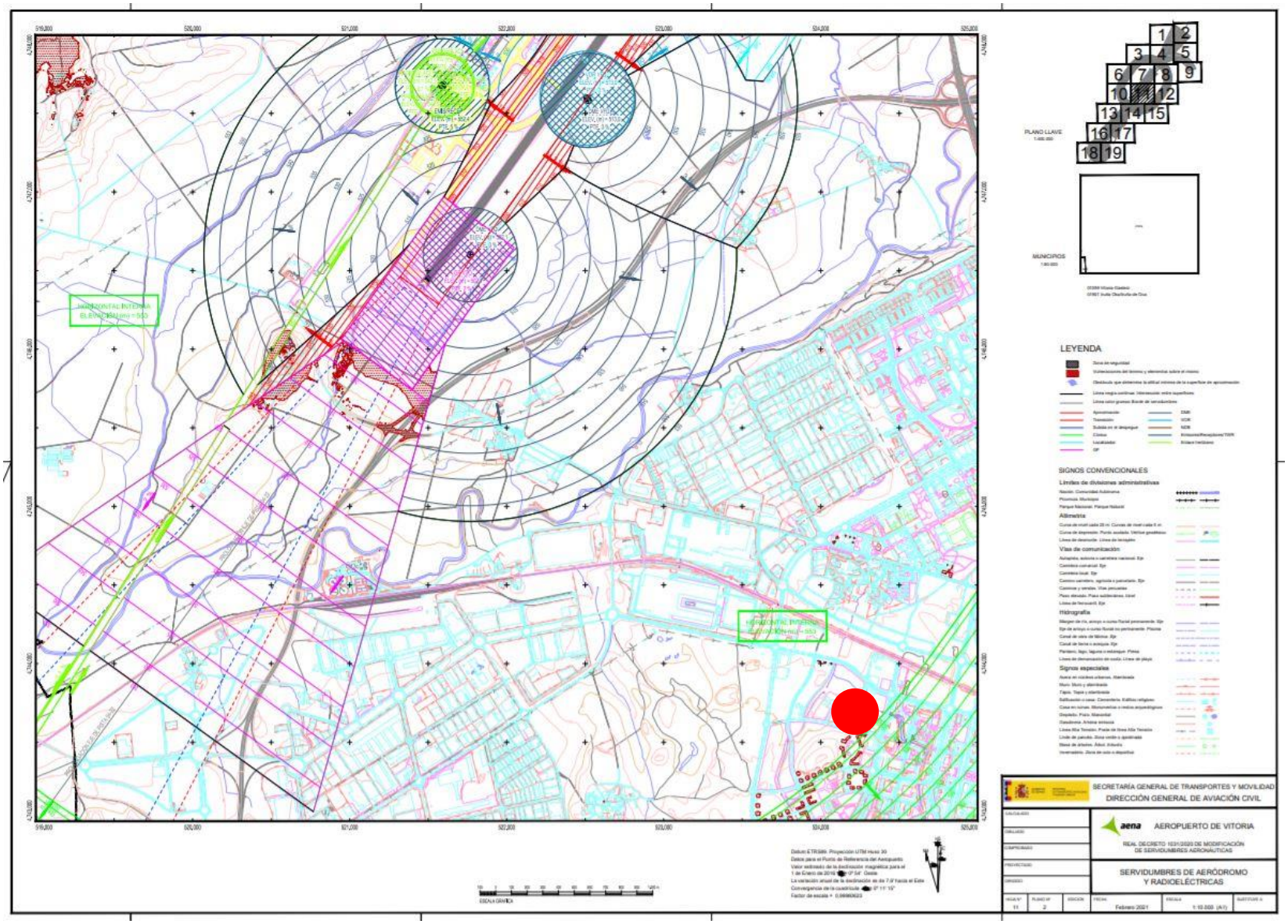
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

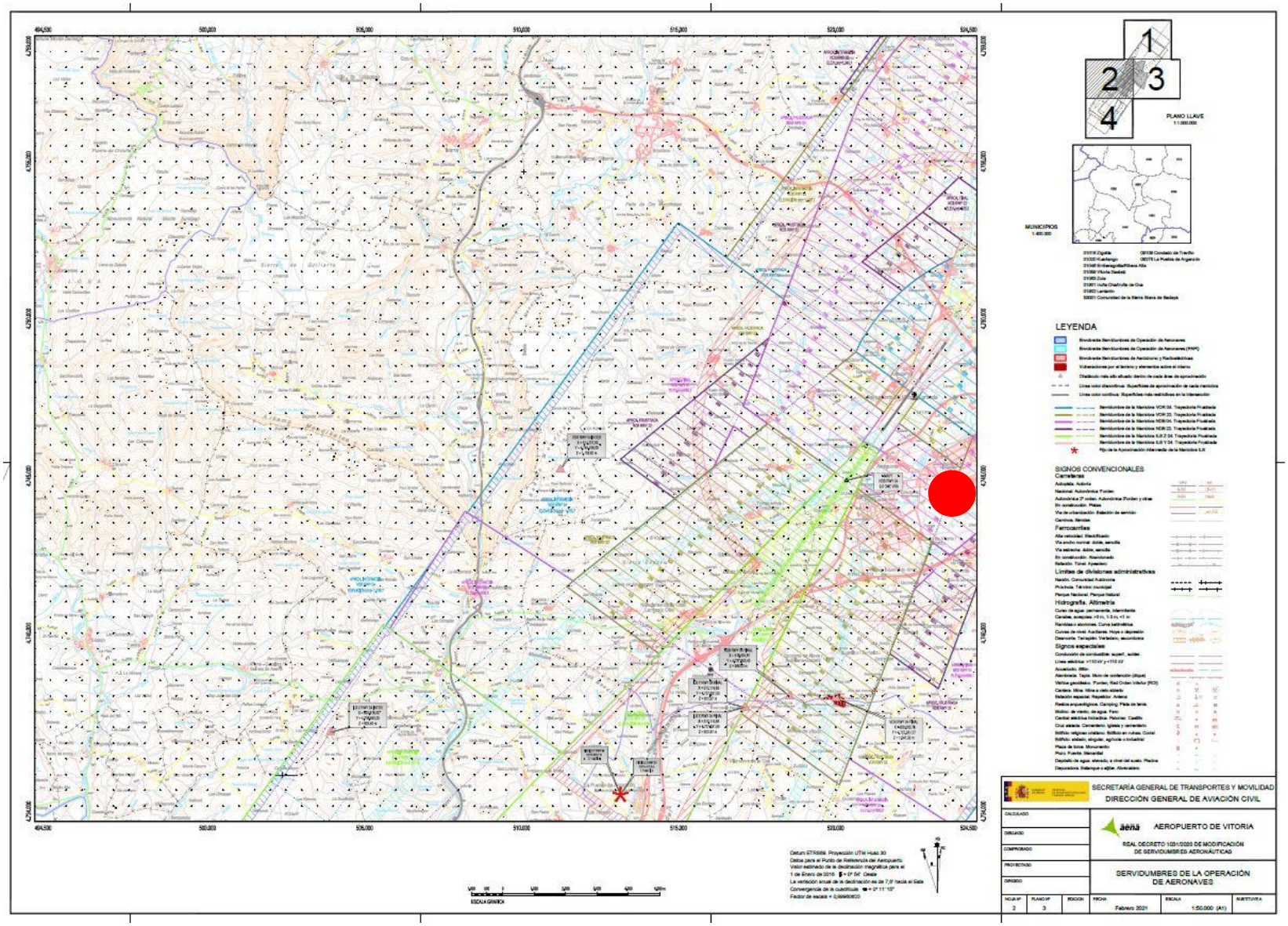
3. Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

    a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.

b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.


PLANO LLAVE
MUNICIPIO
LEYENDA
SIGNOS CONVENCIONALES
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
AEROPUERTO DE VITORIA
REAL DECRETO 1031/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
Febrero 2021


1
2
3
4
PLANO LLAVE
LEYENDA
SIGNOS CONVENCIONALES
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
AEROPUERTO DE VITORIA
REAL DECRETO 1031/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
Febrero 2021
1:50.000 (A1)

1.7.10. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGUISTICO.

El artículo 7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, titulado "Competencias de las Entidades Locales y de los Municipios Respecto del Uso del Euskera", normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

En concreto establece en su apartado 7 que "en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

En el caso del presente documento y debido a su carácter únicamente reglamentario, se considera que el presente Estudio de Detalle no afecta a la situación sociolingüística del municipio, a los efectos previstos en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi, ni directa ni indirectamente.

Vitoria-Gasteiz, febrero de 2.022.

Escriba el texto aquí

Txomin Escudero Alonso, abogado
DNI: 16.259.578 G
Colegiado en COAA, nº 0388

Oier Bizkarra Biritxinaga, arquitecto.
DNI: 30.667.154-N
Colegiado en el COAVN, nº3109.