

**REFUNDIDO**  
**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA**  
**SECTOR 14 "ZABALGANA - 1"**

ENERO • 2001

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE JUNTA DE

16 FEB 2001

**REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SECTOR Nº 14 "ZABALGANA-1" (FUTURO SECTOR 2) EN LA  
EXPANSIÓN OESTE DE VITORIA-GASTEIZ**

**DOCUMENTO I:**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS  
DETERMINACIONES

**DOCUMENTO II:**

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANOS DE URBANIZACIÓN

**DOCUMENTO III:**

ORDENANZAS REGULADORAS

**DOCUMENTO IV:**

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE ENAYIA DE  
16 FEB 2001



**REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
SECTOR N° 14 "ZABALGANA-1" (FUTURO SECTOR 2) EN LA  
EXPANSIÓN OESTE DE VITORIA-GASTEIZ**

**Documento I**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES:**

**Índice General:**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

I.1.-	<b><u>OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA . . . . .</u></b>	Pág. 1
I.2.-	<b><u>ANTECEDENTES . . . . .</u></b>	Pág. 2
I.3.-	<b><u>PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y RELACIÓN CON EL ENTORNO PRÓXIMO . . . . .</u></b>	Pág. 6
I.4.-	<b><u>BASE LEGAL . . . . .</u></b>	Pág. 8
I.5.-	<b><u>SITUACIÓN, LÍMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD . . . . .</u></b>	Pág. 9
I.6.-	<b><u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA . . . . .</u></b>	Pág. 10
I.6.1.-	<b><u>Características Físicas del Sector. Topografía . . . . .</u></b>	Pág. 10
I.6.2.-	<b><u>Usos y Edificaciones existentes en el Sector . . . . .</u></b>	Pág. 11
I.6.3.-	<b><u>Red Viaria Existente . . . . .</u></b>	Pág. 11
I.6.4.-	<b><u>Infraestructuras de Urbanización Existentes . . . . .</u></b>	Pág. 12
I.6.4.1.-	Abastecimiento de Agua . . . . .	Pág. 12
I.6.4.2.-	Saneamiento . . . . .	Pág. 12
I.6.4.3.-	Energía Eléctrica y Alumbrado Público . . . . .	Pág. 13
I.6.4.4.-	Gas Natural . . . . .	Pág. 14
I.6.4.5.-	Servicio de Telecomunicaciones . . . . .	Pág. 14
I.6.5.-	<b><u>Características Geotécnicas del terreno . . . . .</u></b>	Pág. 15
I.6.6.-	<b><u>Estructura de la Propiedad del Suelo . . . . .</u></b>	Pág. 15
I.6.7.-	<b><u>Condiciones de Inundabilidad . . . . .</u></b>	Pág. 16



<b>I.7.-</b>	<b><u>OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA</u></b> .....	Pág. 17
I.7.1.-	<b><u>Principales Objetivos Planteados</u></b> .....	Pág. 17
I.7.2.-	<b><u>Descripción de la Ordenación Proyectada</u></b> .....	Pág. 19
I.7.3.-	<b><u>Características de la Red Viaria</u></b> .....	Pág. 21
I.7.4.-	<b><u>Características de la reserva de Espacios Libres de Dominio y Uso Público</u></b> .....	Pág. 22
I.7.5.-	<b><u>Tipologías Edificatorias Residenciales</u></b> .....	Pág. 24
I.7.6.-	<b><u>Calificación Pormenorizada, Aprovechamiento y Cargas de Urbanización</u></b> .....	Pág. 27
I.7.6.1.-	Calificación Pormenorizada .....	Pág. 27
I.7.6.2.-	Calificación Global .....	Pág. 29
I.7.6.3.-	Aprovechamiento; Edificabilidad; Densidad .....	Pág. 30
I.7.6.4.-	Cargas por Cesiones .....	Pág. 31
I.7.6.5.-	Cargas por Urbanización .....	Pág. 31
I.7.6.6.-	Cálculo de aprovechamiento Medio del Sector .....	Pág. 33
I.7.7.-	<b><u>Cumplimiento de los parámetros y criterios vinculantes establecidos por el Plan General en su Ficha de Ámbito</u></b> .....	Pág. 34
I.7.8.-	<b><u>Cuadro General de Parcelas Residenciales</u></b> .....	Pág. 36
I.7.9.-	<b><u>Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público y Servicios Urbanos</u></b> .....	Pág. 37
I.7.10.-	<b><u>Descripción de las Infraestructuras de Urbanización</u></b> .....	Pág. 38
I.7.10.1.-	Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios .....	Pág. 38
I.10.7.2.-	Red de Saneamiento .....	Pág. 39
I.10.7.3.-	Servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público .....	Pág. 40
I.10.7.4.-	Red de Distribución de Gas Natural .	Pág. 41
I.10.7.5.-	Red de Servicio de Telecomunicaciones	Pág. 42
I.10.7.6.-	Recogida Neumática de Basuras . . .	Pág. 43

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

<b>I.8.-</b>	<b><u>SISTEMA DE ACTUACIÓN; MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO</u></b>	Pág. 44
I.8.1.-	<b><u>Sistema de Actuación</u></b>	Pág. 44
I.8.2.-	<b><u>Ejecución de las obras de Urbanización</u></b>	Pág. 44
I.8.3.-	<b><u>Conservación de la Urbanización</u></b>	Pág. 46
I.8.4.-	<b><u>Compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento</u></b>	Pág. 46
I.8.5.-	<b><u>Medios Económicos con que cuenta la Entidad Promotora</u></b>	Pág. 48
I.8.6.-	<b><u>Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento</u></b>	Pág. 48
I.8.7.-	<b><u>Relación de Propietarios afectados</u></b>	Pág. 49
<b>I.9.-</b>	<b><u>PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN</u></b>	Pág. 52
I.10.1.-	<b><u>Plan de Etapas</u></b>	Pág. 52
I.10.2.-	<b><u>Plazos de Ejecución</u></b>	Pág. 52
<b>I.10.-</b>	<b><u>CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994 DE 30 DE JUNIO, SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA</u></b>	Pág. 54
<b>I.11.-</b>	<b><u>CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO</u></b>	Pág. 55
<b>ANEXO</b>	<b><u>CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS URBANÍSTICAS</u></b>	

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

## **I.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA**

El presente Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector nº 14 **"Zabalgana-1"** en la expansión Oeste de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz, tiene por objeto el desarrollo en detalle de citado Sector, clasificado como suelo urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, como instrumento establecido legalmente para actuar en esta clase de suelo.

Se realiza a iniciativa de la Comisión de Propietarios de Zabalgana, que representa a una mayoría muy representativa de los terrenos del ámbito (muy superior al 60% de la superficie), en tanto se constituyen en Junta de Compensación, de acuerdo con el Convenio suscrito entre éstos y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El Refundido se redacta para recoger las correcciones indicadas en el Decreto Municipal de aprobación inicial (de 26 de Julio de 2.000) que suponen una modificación importante respecto del documento que obtuvo citada aprobación.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

## **I.2.- ANTECEDENTES**

La situación del mercado de suelo residencial en la Ciudad de Vitoria-Gasteiz, ha sido desde hace años, uno de los mayores problemas del municipio.

La escasez de suelo urbanizado, ha motivado un enrarecimiento del mercado, con una elevación del precio que además de impedir la actividad promotora a las pequeñas empresas sin una capacidad financiera suficiente (con la concentración consiguiente por las grandes empresas o grupos económicos), ha supuesto un encarecimiento de la vivienda desorbitado, con unas consecuencias sociales indudables.

Consciente de ello, el Ayuntamiento vitoriano, ha tratado de sentar las bases para asegurar la puesta en servicio de suelo urbanizado en cantidad suficiente, como para cambiar radicalmente la situación existente. No se trataba de hacer una operación puntual que contribuyera a paliar tan delicada situación. Había que intervenir de manera mucho más importante y ambiciosa para transformar las circunstancias que habían llevado a tan problemático estado. Y a ello ha dedicado sus esfuerzos en los últimos años, aprovechando la necesaria Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

La eficacia de la actuación dependía entre otros factores de:

- su amplitud, en cuanto a suponer una capacidad residencial muy importante a desarrollar a lo largo de varios años.
- garantizar una parte significativa de vivienda de promoción pública (o de Protección oficial), para ofrecer a una población demandante con escasos recursos económicos, que lógicamente es a la que las administraciones públicas deben atender preferentemente.
- involucrar a la iniciativa privada de manera que aporte al objetivo común sus potencialidades y recursos.
- controlar su ejecución y gestión, en unos plazos lo más reducidos posible, a fin de normalizar el mercado con la urgencia que la situación demanda.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



- garantizar una calidad urbanística importante, así como una diversidad tanto de emplazamientos, como de tipologías residenciales suficientes como para satisfacer una demanda muy plural.

Para lograr estos objetivos, el Ayuntamiento ha mantenido contactos con los propietarios del suelo colindante con la Ciudad existente en donde se asentarán las futuras expansiones urbanas, en un ámbito superior a los seis millones de metros cuadrados, alcanzando tras muy laboriosas y complejas negociaciones, un Convenio que puede tener una trascendencia fundamental en el mercado inmobiliario de los próximos quinquenios y que será el marco de acuerdo en la colaboración de las iniciativas pública y privada.

Dentro de citado Convenio, se establecen unos plazos para la redacción de los Planes Parciales de diferentes Sectores, y entre los primeros y más urgentes se encuentran los nº 7 y 8 (en Salburua) y los nº 2 y 3 (de Zabalgana), correspondiendo estos últimos a los Sectores 14 y 15 del Plan General vigente.

Precisamente el Sector nº 14 es al que se refiere el presente documento.

El Ayuntamiento promovió en Enero pasado una Modificación Puntual del Plan General para la reclasificación de suelo, con la creación de los Sectores nº 14 y 15, como suelo urbanizable residencial, estableciendo para cada uno de ellos, los parámetros urbanísticos con carácter vinculante a que deben someterse los Planes Parciales.

Pues bien; en Marzo de 2.000, se redactó el Plan Parcial, obteniendo aprobación inicial por Decreto de Alcaldía del día 26 de Julio, con las siguientes condiciones:

1. Deberá respetarse el trazado del río Ali, desde el actual punto de confluencia con el arroyo Zarauna, lo que exigirá desplazar hacia el norte las calles transversales que continúan a las actuales Castillo de Lantarón y Etxezarra y sus respectivas rotondas, respetando unos retiros mínimos desde el cauce público de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



2. Evaluación de las condiciones de inundabilidad del entorno, incluyendo las posibles afecciones aguas abajo (el río accede al núcleo de Ali) y definición suficiente de la derivación del río Ali al Zadorra y/o las actuaciones que resulten, en su caso necesarias, así como la realización de las reservas de suelo precisas para su ejecución, que deberá realizarse con carácter simultáneo a la urbanización.
3. Deberán imputarse al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz las tres fincas que se atribuyen a la Junta Administrativa de Armentia, en la relación de propietarios afectados, en la página 47 del documento.

Además, se añadían las condiciones de:

- Comunicar asimismo esta resolución a los departamentos municipales de Ordenación del Territorio, Vivienda y de Medio Ambiente, recabando de los mismos la emisión durante el período de exposición pública del Proyecto, de los informes al respecto que puedan ser relevantes.
- Y se abría el período de exposición pública del expediente durante el plazo de quince días, además de notificarse la resolución a la Agrupación de Propietarios de Zabalgana, en representación de los propietarios afectados adheridos al Convenio; al Hospital General de Santiago Apóstol; y a la Delegación de Patrimonio del País Vasco; anunciándola asimismo mediante la publicación de un anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava, y en uno de los diarios de mayor circulación.

La antes citada Modificación Puntual del Plan General, fue aprobada definitivamente mediante Decreto Foral de fecha 28 de Julio pasado, imponiéndole una serie de condiciones, a recoger en un Texto Refundido, que se redactó en Agosto de 2.000 y que obtuvo validez mediante un Decreto Foral (109/2000) de 7 de Noviembre de 2000 (publicación en el B.O.T.H.A. de 1 de Diciembre de 2.000)

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE PLENARIA DE

16 FEB 2001



Como consecuencia de todo ello, ha sido necesaria hacer una modificación del Plan Parcial aprobado inicialmente, que prácticamente supone un nuevo Plan Parcial, aunque se mantengan los criterios generales urbanísticos y los principales parámetros de aprovechamientos.

Esto es lo que recoge el presente documento "Refundido del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 14; Zabalgana-1 (futuro Sector 2)", en la expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz.

---

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

### **I.3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y RELACIÓN CON EL ENTORNO PRÓXIMO**

De lo expuesto en el apartado anterior de "Antecedentes", se deduce la necesidad de preparar en cuanto sea posible, suelo urbanizado residencial para satisfacer la gran demanda acumulada durante los años pasados.

El Plan General actualmente vigente, así como los compromisos adquiridos en el Convenio suscrito entre los Particulares Propietarios del Suelo y el Ayuntamiento de la Ciudad, determinan la obligación de la redacción en plazo inmediato de los Planes Parciales de algunos sectores, entre los que se encuentra el Sector nº 14 "ZABALGANA 1".

Por otro lado, el Plan Parcial es el instrumento previo necesario para el desarrollo del suelo urbanizable, y el que definirá en detalle la calificación pormenorizada del suelo, las alienaciones y rasantes; las ordenanzas de edificación en cada área o parcela; etc...

Se deberá posteriormente completar con los Proyectos de Urbanización y de Compensación a fin de poder finalmente disponer de solares que permitan la edificación.

Es por todo ello, que la procedencia de la formulación del Plan Parcial del Sector nº 14 "ZABALGANA 1" resulta incuestionable.

Se localiza en colindancia con el suelo urbano actualmente edificado, al oeste de la Ciudad, como continuación lógica de la expansión urbana en forma concéntrica o mancha de aceite, que históricamente ha experimentado Vitoria-Gasteiz. Su relación por tanto con la trama urbana existente es total, quedando perfectamente integrada en el conjunto, como crecimiento natural.

Permitirá conformar el tramo Oeste de un anillo como estructura general viaria, en prolongación del boulevard de EuskalHerria y Avenida del Mediterráneo, hasta su encuentro en la rotonda de Portal de Castilla, y asimilar como parte de la Ciudad, las instalaciones de Talleres-Escaparate, surgidas hace años ~~en borde de lo~~ que fue

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SECCIÓN DE PLANEAMIENTO DE



carretera interurbana y que por sus usos, y características volumétricas y arquitectónicas puede integrarse en el conjunto urbano.

La comunicación viaria con el resto de la ciudad, queda garantizada correctamente, aunque su integración total, no será posible hasta que no se realice el futuro Sector nº 1, previsto por la Revisión del Plan General, en el área Norte del trazado del ferrocarril, que constituye el lindero superior del Sector nº 14.

---

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE JUNTA DE  
16 FEB 2001

#### **I.4.- BASE LEGAL**

La redacción del presente Plan Parcial, tiene su base legal en la Ley del Suelo (Art. 16) como instrumento indispensable para transformar el suelo urbanizable en urbano, y en el Reglamento de Planeamiento (Capítulo V).

Además queda regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente vigente, de forma genérica a través de los Art. 2.02.01 y 2.02.02, así como el Art. 2.02.11 y de forma particular a través de la Ficha de ámbito correspondiente al Sector nº 14 "ZABALGANA 1".

El presente documento Refundido, viene justificado como cumplimiento obligatorio de las Condiciones establecidas en la aprobación inicial del Plan Parcial de fecha 26 de Julio de 2.000 y adaptación al Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan General, validado por Decreto Foral de 7 de Noviembre pasado.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLLENARIA DE

16 FEB 2001

## **I.5.- SITUACIÓN, LÍMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD**

El ámbito del Sector nº 14, se encuentra contiguo por el Oeste, al suelo urbano consolidado de la Ciudad, colindante con el Polígono de Ariznabarra.

Linda al Norte, con el ferrocarril Madrid-Irún; al Sur, con el Sector nº 15 (también de ejecución inmediata, simultáneamente con el Sector nº 14); al Este, con la antigua ronda de circunvalación y el populoso polígono residencial de Ariznabarra, y al Oeste, con suelo clasificado actualmente como no urbanizable, pero destinado a futuras expansiones de la ciudad.

Su superficie es de 377.281 m<sup>2</sup>.

Constituye una fase más en el tradicional crecimiento radioconcéntrico de Vitoria-Gasteiz, que históricamente ha ido superando los anillos de circunvalación rodada por la colmatación del espacio interior. Corresponde por tanto, a una fase más de su crecimiento natural, en tanto se asuma por el planeamiento general, el modelo urbano nuclear.

Queda colindante por su lindero oriental con la ciudad existente, sin resquicio intermedio alguno, por lo que su integración y estrecha relación con el resto de la trama urbana, es muy intensa.

El sistema viario, de sistema general, propuesto por el Plan General en el ámbito del Sector nº 14, así como el Este-Oeste indicativo, en prolongación de las vías existentes en Ariznabarra, aseguran la fusión natural, en el conjunto urbano, del nuevo Sector, que lógicamente alcanzará su plenitud con el desarrollo de los Sectores previstos al Norte y Sur del objeto del presente documento.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

## **I.6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **I.6.1. Características Físicas del Sector. Topografía**

El ámbito del Sector nº 14, presenta una planta sensiblemente rectangular, con dimensiones medias aproximadas de 690 m. en sentido Norte-Sur y de 547 m. en sentido Este-Oeste; su superficie total es de 377.281 m<sup>2</sup>.

Topográficamente presenta una pendiente general descendente en dirección Noroeste, de forma suave en toda el área central (del orden del 2,00%), más acusada en los tercios Norte (del orden del 5,00%) y Sur (el 6,00%). Esta pendiente, no es uniforme, presentando suaves oscilaciones y acentuándose de manera significativa en el ángulo Sureste, donde la pendiente alcanza el 11,00%.

Es de destacar, que la antigua ronda de Circunvalación que constituye el lindero Este del ámbito (y con la que el Sector deberá conectar), se encuentra elevada aproximadamente 1,00 m. en el tramo central; llegando en algún punto hasta 4,00 m. de diferencia en su tramo Norte; y por el contrario, en el tramo Sur, está deprimida más de 1,00 m. respecto al terreno natural del ámbito.

La rasante más elevada del ámbito, se encuentra en el ángulo Sureste (cota 534,10); y la inferior en la parte central del lindero Norte (517,49). En este lindero Norte, discurre el trazado ferroviario, en suave trinchera (entre 0,00 y 1,50 m.), que se acentúa en el ángulo Noreste (4,10 m. de diferencia de rasante).

Como único accidente físico cabe señalar la existencia de un arroyo (Armentia-Maniturri-Ali), que procedente de Armentia en trazado sinuoso y con suave pendiente cruza el ámbito, desde el ángulo Sureste, hacia la parte central del lindero Oeste, continuando hacia el poblado de Ali.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

Este arroyo, que permanece descubierto por la campa de la Basílica de Armentia y por el polígono residencial de baja densidad de San Prudencio-Norte, discurre embocinado por la Unidad de Actuación nº 1 (Industria escaparate en márgenes de calle Portal de Castilla), aflorando nuevamente al exterior, en el ámbito de los Sectores nº 15 y 14 de Zabalgana, y continuando por el actual suelo no urbanizable, donde la futura Revisión del Plan General tiene previsto nuevos sectores urbanizables, con predominante uso residencial.

### **I.6.2. Usos y edificaciones existentes en el Sector**

La totalidad del ámbito del Sector nº 14 tiene actualmente uso agrícola, predominando cultivos de cereal.

Como edificaciones existentes, únicamente cabe señalar unas pequeñas construcciones de materiales aprovechados de derribos y carentes de todo tipo de instalaciones, que a modo de txabolas para guardar aperos de labranza, se encuentran en la parte central del ámbito, junto al arroyo de Armentia, con superficies aproximadas de 120 m<sup>2</sup> y 45 m<sup>2</sup> y valor despreciable.

La vegetación existente, aparte de los cultivos de cereal predominante en sus fincas, se reduce a algunos macizos de arbustos (sin valor especial), repartidos a lo largo de los márgenes del río Armentia-Ali; y a algún arbolado de ribera (pocos ejemplares de chopo lombardo; de abedules y álamo temblón) de reducido valor y mal estado de conservación en su mayor parte, irregularmente distribuido a lo largo de su curso.

### **I.6.3. Red Viaria Existente**

No existe ningún viario en el ámbito del Sector nº 14. Únicamente cabe señalar la antigua Ronda de Circunvalación que discurre en dirección Norte-Sur, por el lindero Oriental del Sector.

Interiormente, dos estrechos caminos con trazado sinuoso, en direcciones Sureste-Noroeste y Suroeste-Noreste, dan acceso a las parcelas agrícolas.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE FERIA DE

16 FEB 2001

#### **I.6.4. Infraestructuras de Urbanización Existentes**

##### **I.6.1.- Abastecimiento de Aguas:**

En el entorno del ámbito del Sector nº 14, existen dos conducciones de agua importantes, que deberán tomarse como origen de suministro del servicio al mismo.

- Por el Este, paralelo al lindero del ámbito y situado por el margen oriental de la antigua ronda de Circunvalación, discurre el anillo principal de abastecimiento al núcleo urbano de la Ciudad, con diámetro de 800 mm.

Lógicamente y pro la complejidad que una toma directa desde esta tubería representa, se deberá captar desde una válvula existente (aproximadamente a la altura de la zona Verde Pública existente entre calles Castillo de Lantarón y Castillo de Quejana).

- Por el Sur, y alejado un tanto (350 m.) del ámbito del Sector nº 14, pero muy próximo al Sector nº 15 que pretende urbanizarse conjunta y simultáneamente, en margen Norte de Portal de Castilla, existe una conducción de diámetro 400 mm.

Desde estas conducciones habrá que partir para el trazado de la red de agua de servicio al Sector nº 14 teniendo en cuenta además, la demanda de la futura expansión urbana que la nueva Revisión del Plan General de Ordenación urbana, plantea hacia el Oeste del ámbito de actuación

Estas conducciones se encuentran en perfecto estado de conservación, garantizando por su capacidad sobradamente la demanda previsible por el Sector nº 14.

##### **I.6.4.2.- Saneamiento:**

No existen colectores de saneamiento, al que pueda verter el Sector nº 14.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



Por ello, la nueva red para este servicio será totalmente nueva hasta su desagüe final en la estación depuradora.

Dadas las características topográficas del ámbito, lo más lógico será plantear un esquema que vierta hacia la vía de Sistema General Este-Oeste que discurre por la parte Norte del Sector (SGTC-1.02) para luego a través de un emisario en paralelo al trazado del ferrocarril y hacia el Oeste, alcanzar la depuradora.

Lógicamente ésta es una obra que trasciende el ámbito del Sector nº 14, cobrando sentido si se considera el conjunto de los Sectores de suelo urbanizable residencial que en toda el área de Zabalgana propone la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente aprobada inicialmente.

Además, el Sector nº 14, deberá recoger los vertidos del Sector nº 15 contiguo y lindante por el Sur.

De cualquier manera, el saneamiento del Sector nº 14, debe garantizarse mediante la red primaria que el Ayuntamiento tiene previsto realizar teniendo en cuenta el desarrollo total previsto al Oeste del núcleo urbano existente.

#### I.6.4.3.- Energía Eléctrica y Alumbrado Público:

El ámbito del Sector nº 14 está cruzado en su mitad Sur por dos tendidos aéreos de alta tensión.

Uno que en dirección Noroeste-Sureste, desde la Subestación de Ali, cruza el Sector, con doble línea de 13.200 Kv.

Otro, en dirección prácticamente perpendicular al primero, con línea de 30.000 Kv.

Ambos tendidos continúan por el ámbito del Sector nº 15, al Sur del objeto del presente Plan Parcial.



Por ello queda garantizado el servicio de energía eléctrica para la demanda previsible del Sector, de manera sobrada, como se ha confirmado por la Compañía Suministradora (Iberdrola).

Actualmente existe alumbrado público en la Ronda de Circunvalación (límite Este del Sector), mediante báculos de carretera, como única calle urbanizada en el perímetro, y que queda exterior a la delimitación del ámbito.

#### 1.6.4.4.- Gas Natural:

En el borde Este de la antigua ronda de Circunvalación, lindero oriental del Sector nº 14, discurre el anillo principal de distribución de gas natural, al núcleo urbano, con un diámetro de 250 mm.

Desde esta conducción, a traves de las llaves reductoras (y de una Estación de regulación) precisas, habrá que plantear la nueva red de distribución interior del Sector nº 14, teniendo en cuenta (a efectos del estudio de su trazado y dimensionamiento), la prevista expansión hacia el Oeste con nuevos sectores residenciales planteados por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

De todas maneras, queda garantizada la posibilidad de un correcto servicio de gas natural al Sector nº 14.

#### 1.6.4.5.- Servicio de Telecomunicaciones:

Actualmente existe un tendido aéreo de Teléfonos, paralelo a la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector nº 14 que habrá que soterrar.

En Portal de Castilla, unos 60 m. al Oeste del entronque con el viario de Sistema General SGTC-2.03 del Sector nº 15, se encuentra la Cámara nº 138, de Telefónica desde la que (atravesando el ámbito de este Sector), habrá que dar servicio al Sector nº 14.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE AYUNTAMIENTO DE

16 FEB 2001



Lógicamente, habrá que trazar unos conductos generales Norte-Sur a lo largo del nuevo viario SGTC-1.01, desde el que a través de Cámaras generales para uso de los distintos operadores, se realice la red secundaria de servicio a todas las parcelas del ámbito, que queda garantizado.

#### **I.6.5. Características geotécnicas del terreno**

No se dispone de un estudio geotécnico preciso del suelo comprendido en el ámbito del Sector nº 14.

Sin embargo, puede afirmarse que pertenece a la misma unidad geológica y geotécnica que el polígono de Ariznabarra contiguo, lo que se confirma por el corte del terreno existente en la trinchera del trazado del ferrocarril (lindero Norte del Sector) y en los recientes desmontes efectuados por la apertura de un nuevo viario, que desde el acceso oriental al Polígono de Jundiz, discurre paralelo y al Sur del ferrocarril, no muy lejos del Sector nº 14.

Se puede distinguir claramente, una primera capa de tierra vegetal de un espesor variable entre 0,50 y 1,50 m., y a continuación roca caliza estratificada (cayuela), meteorizada en sus capas superiores por efecto de la humedad y de la intemperie, y más sana y de superior dureza en capas inferiores.

Perfectamente apto para la edificación, el coeficiente de trabajo a efectos de cimentaciones puede estimarse, para la cayuela sana, en valores próximos a los 6 Kg/cm<sup>2</sup>, e incluso superiores.

El nivel freático aparece más profundo que la rasante previsible del primer sótano de las futuras edificaciones.

#### **I.6.6. Estructura de la Propiedad del Suelo**

El suelo se encuentra dividido en numerosas fincas, de reducida dimensiones (entre 900 y 1.200 m<sup>2</sup>), y solamente en el tercio Sur, como consecuencia de la concentración parcelaria, las fincas presentan dimensiones medias del orden de los 5.000 m<sup>2</sup> y superiores. El número de fincas es aproximadamente de 150.



Sin embargo, el número de propietarios, es de 70 aproximadamente.

El mayor propietario (Comunidad de bienes de Zabalzana), representa aproximadamente 60.416 m<sup>2</sup> (16,01%); siendo ocho los propietarios que superan la hectárea.

De la superficie total, aproximadamente 339.090,69 m<sup>2</sup> son de particulares, unos 18.160 m<sup>2</sup> corresponden a caminos; 8.357 m<sup>2</sup> a acequias o arroyo; ascendiendo a unos 15.162,07 m<sup>2</sup> las propiedades públicas (8.695,31 m<sup>2</sup> del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y 6.466,76 m<sup>2</sup> del Gobierno Vasco).

Entre los propietarios, por adquisiciones realizadas en los últimos años, es significativa la presencia de grupos promotores y empresas constructoras, aunque todavía una mayoría corresponde a los anteriores propietarios agrícolas

#### **1.6.7. Condiciones de Inundabilidad**

Actualmente, por encargo de la Sociedad Ensanche 21, se está procediendo a la elaboración del estudio de inundabilidad, para conocer concretamente las condiciones que deben tenerse en cuenta tanto en la ordenación urbanística propiamente dicha, como en las obras concretas del Proyecto de Urbanización.

Sin embargo, puede adelantarse, que dadas las condiciones del terreno (nuevas rasantes propuestas en el Plan Parcial) y la cuenca de aportación de caudales, se garantizará sobradamente la capacidad del cauce, para un período de retorno de 500 años; sin afectar a la urbanización ni a la edificación.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



## I.7.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

### I.7.1. Principales Objetivos planteados

El Plan General de Ordenación urbana, a través de la Ficha de Ámbito correspondiente al Sector nº 14, establece unos criterios generales para la ordenación urbanística que podemos resumir en:

- Definir una trama urbana que se integre adecuadamente con la del suelo urbano existente próximo (polígono de Ariznabarra), como una expansión natural de la ciudad, y que evite la segregación espacial.
- Integración del uso terciario con el uso residencial, de manera que se produzca la complejidad propia de una parte de ciudad al estilo del urbanismo tradicional.
- Favorecer distintos modelos de ocupación del suelo, y como consecuencia, distintas tipologías, desde las más densas a otras que compartan zonas ajardinadas privadas.
- Aprovechar los espacios libres privados que las tipologías menos densas permitan, para enriquecer la escena urbana .

Estos criterios, tras un estudio minucioso de la función que la *"pieza de ciudad"* debe ejercer en el conjunto urbano, se han completado con otros objetivos:

- Tratar de que cada vía de nueva apertura, como espacio público conformador de la ciudad, pueda adquirir carácter propio, con una cierta personalidad.

Así, la gran avenida Norte-Sur de 50 m. de anchura, como prolongación del boulevard de EuskalHerria y Avenida del Mediterráneo (anillo viario de primera importancia), debe formalizarse como un eje urbano importante, concentrando una fuerte densidad; gran representación del uso terciario, y



proponiendo un ritmo de volúmenes que destaque los puntos singulares (rotondas de encuentros viarios) y las aperturas a itinerarios, paseos peatonales y zonas verdes.

El frente hacia el polígono de Ariznabarra puede tratarse como réplica a los volúmenes, proporciones; y aperturas de espacios públicos que citado polígono presenta hacia la antigua Ronda de Circunvalación.

El frente hacia el lindero Oeste (nueva vía Norte-Sur, de gran amplitud), donde se desarrollarán los futuros Sectores residenciales nº 5 y 6, puede tratarse más neutro (para no condicionar las nuevas ordenaciones) y uniforme con una altura de edificación adecuada, a la amplitud de la nueva vía.

Los nuevos viarios Este-oeste, pueden ser menos densos y más abiertos, aunque parece importante mantener una cierta alineación de las edificaciones en planta baja, con usos terciarios, propio de las vías de penetración (radiales) hacia el centro urbano.

- Proponer una malla de itinerarios peatonales, que conecte en direcciones Norte-Sur y Este-Oeste, posibilitando su prolongación en los Sectores próximos de futuro desarrollo, como alternativa de diferente carácter a la red viaria rodada.
- Adaptación del desarrollo urbano al medio natural y a sus elementos más singulares, como puede ser la suave ondulación de su topografía, y la revalorización del arroyo existente, como elemento urbano estructurante que conserve la memoria de un pasado rural (protegiendo su arbolado de ribera y con un tratamiento natural, de recuperación activa de su entorno propio).

Puede adquirir protagonismo como elemento que estructure un parque lineal que refuerce la unidad del conjunto, y de un sentido mayor al gran espacio verde público.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

- Crear áreas residenciales de diferente carácter, más denso y complejo en bordes de la red viaria principal y menos denso, con importantes áreas de jardín privado y ordenanzas de edificación más flexibles en las zonas interiores del Sector.
- Localización de los grandes equipamientos (Escolar y Deportivo) en contacto estrecho con el gran parque urbano, y los pequeños equipamientos (Preeescolar, Social, etc..) más directamente relacionados con las áreas residenciales.

Todos ellos, se enlazarán por la red de itinerarios peatonales y zonas verdes desde cualquier punto del polígono.

- Cuidar el soleamiento adecuado de todas las edificaciones residenciales y de los espacios verdes privados.
- Reducir el corte que supone el gran parque urbano situado junto al ferrocarril (en la parte Norte), mediante la localización de usos residenciales y de equipamientos en bordes de las vías principales de conexión con el futuro Sector nº 1.
- Reducir al mínimo imprescindible para garantizar la adecuada accesibilidad, la red viaria interior, para minimizar costes de urbanización y mantenimiento.

### **1.7.2. Descripción de la Ordenación proyectada**

La ordenación proyectada es consecuencia lógica de los objetivos planteados, tanto por la ficha de Ámbito del Plan General, como de los establecidos voluntariamente por el equipo redactor.

La red viaria impuesta por el Plan general determina de manera muy importante la ordenación, tratándose de concretar el carácter propio de cada vía en función de los objetivos.



APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE COMISIÓN DE

16 FEB 2001

La gran vía Norte-Sur de 50 m. de anchura, se diseña con edificaciones en cinco alturas (B+4), y elevaciones a modo de torres (B+8 alturas), en los encuentros de rotondas viarias y aperturas intermedias hacia las bandas verdes o itinerarios peatonales importantes, marcando un ritmo determinado.

El frente hacia Ariznabarra se proyecta con pequeñas manzanas semiabiertas (para mejor soleamiento), en cinco alturas (B+4). El frente hacia calle límite Oeste con una banda de edificación en seis alturas (B+5) y las zonas interiores del Sector, más libres con alturas de B+4, y participando de amplias zonas verdes privadas.

Se mantiene el trazado del arroyo, adaptando a él, el parque que conecta las distintas áreas del Sector. Esta recuperación del río, exigirá eliminar los vertidos de fecales que actualmente se producen en la U.A. nº 1 (talleres en ambos lados de Portal de Castilla), y recogerá el drenaje de las zonas verdes públicas contiguas, y previsiblemente el de pluviales de parte de la red viaria (tras su decantación en cámaras específicas).

El uso terciario se distribuye en plantas bajas de la edificación, concentrándose especialmente en las principales vías rodadas.

Los equipamientos, se disponen bien en la parte Norte, junto al gran parque urbano, bien en área interior, junto al viario secundario, (según su mayor o menor entidad), complementándose siempre los Escolar y Deportivo; bien hacia la actual Ronda de Circunvalación.

Se organiza la zona verde de Sistema Local con carácter lineal, como itinerario de conexión entre las distintas zonas del Sector y con apertura a su posible prolongación en sectores próximos.

Prácticamente todas las viviendas disponen de zona verde privada bien soleada, más importante en las parcelas interiores; y de manera que estos jardines privados y los espacios públicos próximos, se enriquezcan mutuamente.

De esta manera, cada nueva calle, tendrá su carácter propio, permitiéndose una cierta variación de tipologías residenciales



El viario interior, se reduce prácticamente a una calle central al Sector, en dirección Norte-Sur, que garantiza la movilidad y accesibilidad necesaria.

Se sitúan dos parcelas de Servicios Urbanos, una para Estación de Servicio y otra para la Central de Recogida neumática selectiva de Basuras. La primera se localiza en el encuentro de viarios principales (SGTC-1.01 y SGTC-1.02), aunque parece muy próxima a la Gasolinera existente detrás del Seminario; y la segunda, próxima al futuro Sector nº 5, con el que podría compartir el Servicio de recogida de basuras.

### **1.7.3. Características de la Red viaria**

La red viaria, fundamentalmente se reduce a la propuesta de la Ficha de ámbito del Plan General, para este Sector nº 14, impuesta en las vías Norte-Sur de Sistema General y como prolongación de las calles Castillo de Lantarón y Castillo de Quejana (del polígono de Ariznabarra) en las Este-Oeste.

Parece lógico que se reurbanice la antigua Ronda de Circunvalación, con amplias aceras, posible boulevard central y reduciendo sus calzadas, aunque por quedar exterior al ámbito, no se afecta por el presente Plan Parcial.

Únicamente se abre un viario interior, por el centro del Sector, y en dirección Norte-Sur, para facilitar la necesaria accesibilidad a todas las parcelas, y en la que se localizan un buen número de aparcamientos. De 25 m. de anchura, con dos calzadas de 6 m.; aparcamientos de 2 m., mediana de 1 m. y aceras de 4 m. arboladas.

La gran vía Norte-Sur de 50 m. de anchura se propone con 6 ó 9 m. de calzadas; aparcamientos de 2 m. y aceras de 7 m. dejando un boulevard ajardinado central de 20 m. o 14 m. según la dimensión de calzadas de rodadura que se adopte.

Por fin, las vías Oeste (Norte-Sur) y Norte(Este-Oeste) de Sistema General y de 40 m. de amplitud se proponen con dos calzadas de 6 ó 7 m.; aparcamientos longitudinales de 2 m. y aceras arboladas de 7 m.; dejando una mediana ajardinada de 10 m. o de 8 m. según anchura adoptada para calzadas.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
16 FEB 2001

El número total de aparcamientos en la red viaria es de 874 plazas, 0,51 plazas/viv. que se estima suficiente, teniendo en cuenta que las previsiones para dotación en las parcelas residenciales, supera la proporción de 1,75 plazas/viv. Se destinan 31 de ellas a minusválidos, situándolas junto a las áreas de equipamientos (esquina Noroeste del ámbito), y en área central (junto al eje viario principal) con fácil accesibilidad a las principales áreas del polígono y otras distribuidas estratégicamente por el ámbito.

Parece adecuado que al menos en el primer período de vida del Sector, en la gran vía Norte-Sur se acondicionen en cada sentido dos carriles (de 3,50 m.) lo que permitirá situar una banda longitudinal de aparcamientos junto a la mediana central, lo que supone disponer de otras 156 nuevas plazas de aparcamiento. Además en borde Oeste de la antigua circunvalación (límite Este del sector), se posibilitan otras 70 plazas aproximadamente. Con todo ello, la dotación de aparcamientos resulta correcta.

El viario peatonal está constituido por las bandas verdes Este-Oeste, que cruzan el Sector, así como por tres paseos Norte-Sur de gran anchura (el primero al Este; el segundo tras la banda edificada en calle límite Oeste, y el tercero, junto a la amplia zona verde de Sistema General), arbolados, en los que se sitúan buena parte de las áreas acondicionadas para juego de niños.

Tanto el viario rodado como el peatonal, tienen amplitud suficiente como para plantear -de acuerdo con las directrices que el Ayuntamiento pueda fijar- itinerarios de carriles-bici y alternativas de transporte público, de acuerdo con un estudio previo del mismo en el ámbito de toda la ciudad.

#### **1.7.4. Características de la reserva de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.**

Además de las reservas de Sistemas Generales de Espacios Libres, impuestas por el Plan General, se hace la reserva de Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



Su amplitud permite -de acuerdo con las directrices que el Ayuntamiento pueda establecer- plantear itinerarios de carriles-bici.

Las zonas verdes, se proyectan de manera que conformen un parque lineal, que enlace de Norte a sur y de Este a Oeste, las distintas áreas del Sector, abriéndose hacia los polígonos contiguos, de manera que permita su continuidad. La principal zona verde se proyecta tomando como motivo principal el arroyo existente, tanto con idea de conservación del accidente físico más significativo, como de mantener la memoria de lo que ha sido hasta ahora un suelo rústico surcado por pequeños cursos de agua, que la nueva expansión de la Ciudad, asume e integra pero de manera amable y respetuosa.

Su tratamiento se prevé naturalista, manteniendo el arbolado de ribera, con recuperación activa de su vegetación propia, con suave pendiente en sus márgenes y estrechas sendas pavimentadas de trazado irregular, con algunos ensanchamientos para pequeñas zonas de estancia, dotadas de mobiliario urbano. Esta zona verde tiene además continuidad con el gran parque de Sistema General concentrado al Norte del Sector.

Una banda verde transversal Este-Oeste, se inicia en la antigua Ronda de Circunvalación, frente a Ariznabarra (y como prolongación de la zona verde existente en este polígono), y tendrá un tratamiento más urbano, situando en torno a ella pequeños equipamientos locales (Preescolar y zona Deportiva), y se abre por el Oeste hacia el futuro Sector nº 6. Otras dos franjas verdes Este-Oeste, una en prolongación del eje de calle Castillo de Lantarón; y otra intermedia entre esta última y la nueva vía Norte (Este-Oeste) de Sistema General.

Las áreas de juego de niños se localizan en contacto más directo con las viviendas, formando unos paseos peatonales en dirección Norte-Sur, entre parcelas residenciales (o integrados en el gran parque lineal). Estos paseos se proponen arbolados, dotados de mobiliario urbano y con gran proporción pavimentada. Hacia estos paseos, abren las áreas libres privadas de las parcelas residenciales, que de esta manera, contribuyen a ampliar y enriquecer la imagen perceptible desde los espacios públicos y viceversa.



### **I.7.5. Tipologías Edificatorias Residenciales**

Se pueden diferenciar claramente cuatro tipos de agrupaciones residenciales, según la imagen del espacio público que se pretende crear con las edificaciones.

- a) Las parcelas que forman la gran calle Norte-Sur (SGTC-1.01), dado que se ha intentado un diseño muy concreto de esta vía, como arteria urbana, las parcelas que en ella se sitúan, se proyectan con alineaciones obligatorias, conformando la calle, y espacio libre de parcela hacia la parte trasera. Las alturas de edificación serán de B+4 con torres de B+8 en los puntos singulares (rotondas de encuentros viarios y en aperturas a itinerarios verdes peatonales) creando un ritmo volumétrico determinado.

Tanto para los cuerpos elevados (B+8), como para los cuerpos bajos de enlace (B+4), se establecen unas alineaciones obligatorias; unos fondos máximos; rasantes obligatorias de sus distintas plantas, comunes para cada bloque; y una normativa un tanto estricta en cuanto a vuelos; marquesinas; y todos aquellos elementos que determinen la fachada del eje viario o espacio público.

En plantas bajas (de altura libre mínima 4,00 m.), se propone masivamente el uso terciario y solo en la parte trasera de las parcelas quedará espacio libre privado.

En planta de sótano, se autoriza la ocupación de la práctica totalidad de la parcela, de manera que permita con holgura la dotación obligatoria de aparcamientos y trasteros.

- b) Las parcelas que dan frente hacia la antigua Ronda de Circunvalación, se diseñan como réplica de las existentes en Ariznabarra y que conformarán la calle pública. En cinco plantas (B+4) resultan unas manzanas de tamaño reducido, con aperturas entre ellas, bien como zona verde, bien como equipamiento público, en forma y ritmo similar al tratamiento del otro lado de la calle.



Estas manzanas, con fuerte presencia de uso terciario en planta baja, se abren en plantas superiores hacia el Sur y Norte, para mejorar el soleamiento y ventilación del patio interior. Además, los bloques orientados hacia el paseo lineal (Área de Juego de Niños o Zonas Verdes), que constituye su lindero Oeste, se reducen de altura (B+3), con lo que se mejora la proporción y soleamiento de citados espacios.

En planta de sótano, se permite la ocupación de la totalidad de las parcelas, para garantizar la adecuada dotación de aparcamientos y trasteros.

En estas manzanas se obligará a mantener idénticas las rasantes de los diferentes forjados, así como el tratamiento de fachadas, por cuerpos enteros (bloques) en plantas superiores.

- c) Las parcelas que dan frente a la calle límite Oeste del Sector (SGTC-1.02) se proyectan como fachada con una cierta uniformidad, en bloques lineales, ajustados a alineación del viario rodado público, con B+5 alturas. De esta manera, además de definir claramente el espacio viario de Sistema General, los bloques quedan en sus plantas superiores abiertos en la orientación Este, hacia la zona libre privada en planta baja y hacia el paseo peatonal y zonas verdes que constituyen el lindero oriental de las parcelas.

En planta baja se localiza una importante proporción de terciario, en alineación a viario rodado; y en planta de sótano, se permite una ocupación importante de las parcelas fin de garantizar con cierta holgura, la dotación de aparcamientos y trasteros.

- d) Las parcelas del área interior, comprendida entre los grandes viarios de Sistema General, y que no dan directamente a los mismos, se proponen con algunos criterios básicos:

- que apoyen en cierto grado la alineación de las calles Este-Oeste y Norte-Sur, con uso terciario acompañando al peatón.



- que dispongan de una mayor proporción de zona libre privada en planta baja, de manera que puedan acondicionar espacios libres privados de una cierta entidad.
- que tengan mayor libertad de diseño, primando el espacio privado respecto del público, una vez tomadas las garantías mínimas, en relación con éste.
- que puedan tener densidades más reducidas y alturas de edificación (nunca superiores a B + 5 + Ático) variables.
- que dispongan de doble orientación, en la mayor parte de los casos, hacia espacios públicos (bien de paseo peatonal, bien hacia amplias zonas verdes públicas, bien hacia áreas de equipamientos, con las que tienen una estrecha relación), y hacia espacio libre privado.

La ocupación en planta de sótano permite en la mayor parte de los casos mantener una importante zona ajardinada (sin sótano), aún garantizando con holgura la reserva de aparcamientos y trasteros.

Las plantas superiores, dispondrán de mayor libertad en cuanto a disposición de los cuerpos edificados (a través de redacción previa de Estudios de Detalle), apertura de patios abiertos a fachadas, vuelos, etc... y variación de alturas edificables por debajo del máximo establecido.

Las rasantes de sus diferentes forjados deberán ser comunes por bloques, cuerpos o volúmenes.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE COMISIÓN DE

16 FEB 2001

## **I.7.6. Calificación Pormenorizada, Aprovechamiento y Cargas de Urbanización**

### **I.7.6.1. Calificación Pormenorizada**

Como se refleja en el plano correspondiente de "*Calificación Pormenorizada*", el resultado de la ordenación proyectada es el siguiente:

#### **a) Residencial:**

- Residencial Colectiva de Protección Pública y previsible Promoción Pública:

RC-1.01 a RC-1.17          62.640,00 m<sup>2</sup>(16,60%) (1000 viv.)

- Residencial Colectiva Protección Pública y previsible Promoción Privada:

RC-1.18 a RC-1.22          14.230,80 m<sup>2</sup> (3,77%)(283 viv.)

- Residencial Colectiva Libre de Promoción Privada:

RC-1.23 a RC-1.28          28.400,38 m<sup>2</sup> (7,53%)(428 viv.)

**Total Residencial          105.271,18 m<sup>2</sup> (27,90%) (1.711 viv.)**

De ellas, 1.283 viviendas de protección Pública (75%)

#### **b) Servicios Urbanos:**

U-1.01 (Estación de Servicio-Gasolinera)    3.540,47 m<sup>2</sup>

U-1.02 (Central de Recogida Basuras)        900,00 m<sup>2</sup>

**Total Servicios Urbanos                      4.440,47 m<sup>2</sup> (1,18%)**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

16 FEB 2001

c) Equipamientos de Sistema Local:

- Educativo:

E.E-1.01	4.101,73 m <sup>2</sup>
E.E-1.02	<u>18.308,67 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Educativo (12,01 m<sup>2</sup>/viv)</b>	<b><u>22.410,40 m<sup>2</sup>(5,94%)</u></b>

- Deportivo:

E.D-1.01	4.101,73 m <sup>2</sup>
E.D-1.02	<u>9.606,71 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Deportivo (8,11 m<sup>2</sup>/viv)</b>	<b><u>13.708,44 m<sup>2</sup> (3,63%)</u></b>

- Social Asistencial:

E.S-1.01	<u>5.664,37 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Social Asistencial</b>	<b><u>5.664,37 m<sup>2</sup> (1,50%)</u></b>
(Capaz para 14.160,92 m <sup>2</sup> .c. - 8,28 m <sup>2</sup> /viv.)	

- Sistemas de Espacios Libres de Dominio Público:

- Zonas Verdes:

ZV-1.01 a ZV-1.04 (20,47 m<sup>2</sup>/viv.) 35.028,01 m<sup>2</sup> (9,28%)

- Areas de Juego Niños:

AJ-1.01 a AJ-1.07 (6,01 m<sup>2</sup>/viv) 10.287,09 m<sup>2</sup> (2,73%)

**Total Zonas Verdes y Areas Juego 45.315,10 m<sup>2</sup> (12,01%)**  
 (26,48 m<sup>2</sup>/vivienda)

- Otros Espacios Libres de Uso y Dominio Público:

EL-1.01 a EL-1.04 2.547,25 m<sup>2</sup>

**Total Otros Espacios Libres Uso Público 2.547,25 m<sup>2</sup> (0,68%)**

d) Viario Local:

VL-1.01 a VL-1.04 28.957,75 m<sup>2</sup>(7,68%)

e) Sistemas Generales:

- Sistema Generales de Transportes y Comunicaciones:

SGTC-1.01	33.264,99 m <sup>2</sup>
SGTC-1.02	<u>48.235,37 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Sist. Gral. Transpt. y Com.</b>	<b><u>81.500,46 m<sup>2</sup> (21,60%)</u></b>

- Sistema General de Espacios Libres:

SGEL-1.01	24.618,72 m <sup>2</sup>
SGEL-1.02	3.383,24 m <sup>2</sup>
SGEL-1.03	<u>29.679,22 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Sist.Gral. Espacios Libres</b>	<b><u>57.681,18 m<sup>2</sup> (15,29%)</u></b>

- Sistema General Equipamiento Comunitario:

SGEC-1.01	<u>9.784,03 m<sup>2</sup></u>
<b>Total Sis.Gral. Equi. Comunitario</b>	<b><u>9.784,03 m<sup>2</sup> (2,59 %)</u></b>

**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO . . . . . 377.281 m<sup>2</sup>**

I.7.6.2. Calificación Global:

Sistema General Transportes y comunicaciones .	81.500,46 m <sup>2</sup>
Sistema General de Espacios Libres . . . . .	57.681,18 m <sup>2</sup>
Sistema General de Equipamiento Comunitario .	9.784,03 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Programado Residencial . . . .	<u>228.314,96 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL . . . . .</b>	<b>377.281,00 m<sup>2</sup></b>

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE FERIA DE

16 FEB 2001



I.7.6.3. Aprovechamiento; Edificabilidad; Densidad:

a) Aprovechamiento lucrativo del Sector:

	Nº Viv.	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )
Residencial Colectiva Protección Pública y previsible Promoción Pública .....	1.000	105.018,42
Residencial Colectivas Protección Pública y previsible Promoción Privada .....	283	29.696,58
Residencial Colectivas Libres .....	428	49.220,00
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL .....</b>	<b>1.711</b>	<b>183.935,00</b>
<hr/>		
Terciario en Residencial Protección Pública y previsible Promoción Pública .....		17.252 m <sup>2</sup>
Terciario en Residencial Protección Pública y previsible Promoción Privada .....		2.960 m <sup>2</sup>
Terciario en Residencial Colectiva Libre .....		3.742 m <sup>2</sup>
Total aprovechamiento Terciario .....		23.954 m <sup>2</sup>
Servicios Urbanos (Gasolinera) .....		200 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Total Lucrativo .....</b>		<b>208.089 m<sup>2</sup></b>

b) Edificabilidad:

La edificabilidad resultante es de 0,5515 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Densidad:

La densidad de viviendas respecto al ámbito total del Sector n° 14 resulta ser de 45,35 viv/hectárea; y referido exclusivamente al Suelo Urbanizable, de 74,94 viv./hectárea.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



#### I.7.6.4. Cargas por Cesiones:

Como se establece en el mecanismo adoptado la Ficha de  
Ámbito del Plan General, las cesiones obligatorias y gratuitas son:

- El S.G.T.C. . . . . .	81.500,46	(miles de uds)
- El S.G.E.L. . . . . .	57.681,18	(miles de uds)
- El S.G.E.C. . . . . .	9.784,03	(miles de uds)
- Servicios urbanos (U-1.02) . . . . .	900,00	(miles de uds)
- Equipamiento Educativo . . . . .	22.410,40	(miles de uds)
- Equipamiento Deportivo . . . . .	13.708,44	(miles de uds)
- Equipamiento Social . . . . .	5.664,37	(miles de uds)
- Sistema Local Espacios Libres:		
Zonas Verdes . . . . .	35.028,01	(miles de uds)
Áreas de Juegos Niños . . . . .	10.287,09	(miles de uds)
- Otros Espacios Libres Uso Público . . . . .	2.547,25	(miles de uds)
- Viario Local . . . . .	<u>28.957,75</u>	(miles de uds)
<b>Total Cargas por Cesiones . . . . .</b>	<b>268.468,98</b>	<b>(miles de uds)</b>

#### I.7.6.5. Cargas por Urbanización:

- a) Adoptamos los mismos criterios indicados en la Ficha de Ámbito  
del Plan General para este Sector:

	Cargas en <u>miles de uds.</u>
S.G.T.C-1.01:      665,30 x (50 m.)x160.400 =	106.714,12
S.G.T.C-1.02:      1.205,88 x (40 m.)x157.800 =	190.287,86
S.G.E.L.      :      57.681,18      x      500      =	28.840,59
Zonas Verdes S. Local(45.315,10+10.299,08) x 1.600 =	72.504,16
Espacios Libres de Uso Público: 2.547,25 x 3.690 =	9.399,35
Viario Local:      28.957,75      x      3.690      =	<u>106.854,10</u>
<b>Total Cargas por Urbanización (en miles de Uds.) . .</b>	<b><u>514.600,18</u></b>

APROBACION DE ACTA  
SESION PLENARIA DE  
16 FEB 2001



- b) En realidad, a estas cargas, habría que añadir la aportación que según Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares del Sector y el Ayuntamiento les corresponde a éstos, y que se pueden concretar (según el Proyecto de Adscripción elaborado al efecto) en el 5,269% del coste de urbanización del futuro Parque Urbano de Salburua (futuro Sector nº 15), así como de los puentes a realizar sobre el trazado del ferrocarril.

Tampoco se ha tenido en cuenta en los módulos unitarios aplicados en la Ficha del Plan General, la instalación del Servicio Neumático de Recogida Selectiva de Basuras, ni las redes de telecomunicación, ni de gas, que suponen una cantidad muy importante.

- c) Otros costes de urbanización adicionales que habría que tener en cuenta para acercarnos al coste real total, y que no quedan reflejados en los apartados anteriores, serían en una evaluación meramente orientativa:

• Obra artística (2% sobre Ejecución Material Urbanización) . . . . .	29.800.000 pts
• Modificación y soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión que cruzan el Sector . . . . .	7.500.000 pts
• Centros de Transformación necesarios y cableado de distribución de red en baja tensión. . . . .	30.000.000 pts
• Redacción del Plan Parcial . . . . .	10.000.000 pts
• Redacción del Proyecto y Dirección Técnica de las Obras de Urbanización	25.000.000 pts
• Redacción de Proyecto de Seguridad y Salud de las obras de Urbanización . .	9.000.000 pts
• Redacción del Proyecto de Compensación (incluso Bases, Estatutos, Administración y Gestión, etc) . . . . .	20.000.000 pts

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

• Gastos Jurídicos de Notaria, Protocolización Proyecto de Compensación, etc... ..	5.000.000 pts
• I.V.A. (16% sobre partidas anteriores)	21.800.000 pts
<b>Total Otras Cargas</b> .....	<b>158.100.000 pts</b>

I.7.6.6. Cálculo de aprovechamiento medio del Sector N° 14:

Ku<sub>1</sub> (Coeficiente Uso Resultante): 6.133,72

$$\frac{(183.935 \times 5.314) + (23.954 \times 12.376) + (200 \times 12.376)}{(183.935 + 23.954 + 200)} = 6.133,72$$

KI (Coeficiente de Localización): 0,40

Ke (Coeficiente de edificabilidad): 0,5515

Aprovechamiento homogeneizado del Sector:

$$ATH_1 = AT \times Ku \times KI \times Ke$$

$$ATH_1 = (183.935 + 23.954 + 200) \times 6.133,72 \times 0,40 \times 0,5515 = 281.564.941 \text{ u.a.}$$

Corrección por estimación de Costes de Urbanización:

(Considerando RU = 2.599 tal y como establece el Plan General)

$$ATH_2 = ATH_1 \times \frac{RU \times AT}{RU^2}$$

$$ATH_2 = 281.564.941 \times \frac{2.599 \times 208.089}{(268.468.980 + 514.600.180)} = 194.461.602 \text{ uds. aprov.}$$

Aprovechamiento medio del Sector 14:

$$AM = \frac{ATH^2}{AT} = \frac{194.461.602}{208.089} = 934,51 \text{ u.a./m}^2 \text{.c.} < 960,69$$

Este aprovechamiento medio, resulta ser ligeramente inferior al medio estimado en la Ficha de Ámbito del Plan General para este Sector, dado que los aprovechamientos y los usos se ajustan estrictamente a los indicados en citado Plan General.

Si hubiéramos considerado como coeficiente de uso el de la Ficha de Ámbito (5.842,66), el aprovechamiento medio hubiera resultado 890,17 u.a./m<sup>2</sup>.c.

Esta pequeña variación viene motivada por la reducción que se produce en superficie de red viaria local y de espacios libres (que en la Ficha se considera de 57.024 m<sup>2</sup> cuando resultan 31.505,00 m<sup>2</sup>), pero que se ve compensada con creces por la participación del Sector en la urbanización del Parque de Salburua y de los puentes sobre el ferrocarril, que no se han tenido en cuenta en este cálculo.

En cualquier caso, este aprovechamiento es inferior al de 960,69 u.a./m<sup>2</sup>.c. establecido para el conjunto de los Sectores nº 14 y 15.

#### **I.7.7. Cumplimiento de los parámetros y criterios vinculantes establecidos por el Plan General en su Ficha de ámbito**

Comparando la Ficha de Ámbito del Plan General con la ordenación propuesta en el Plan Parcial, puede comprobarse la adaptación estricta de éste a los extremos vinculantes:

- Criterios generales de ordenación
- Trazado de red viaria de Sistema General y la local principal propuesta orientativamente.
- Aprovechamiento en los diferentes usos y tipologías (Protección Pública y Libres)
- Número de Viviendas
- Aprovechamiento Medio; Edificabilidad, etc



- Reservas para Equipamientos; Zonas Verdes; Servicios Urbanos, etc.
- Se aprecia una pequeña diferencia (81.500,46 m<sup>2</sup> frente a 81.922 m<sup>2</sup> de la Ficha) en Sistema General de Transportes y Comunicaciones, desconociendo a que obedece, por haberse mantenido los trazados y dimensiones indicadas en el Plan General, para el ámbito del Sector n° 14.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

## SECTOR 14 "ZABALGANA-1"

### 1.7.8.- CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SÓTANO OCUPACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> ) (3)	PLANTA BAJA			Nº MAX. PLANTAS	PLANTAS SUPERIORES			TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO			PROMOCION
			RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> .c.) (2)	TERCIARIO (m <sup>2</sup> .c.)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m <sup>2</sup> )		RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> .c.) (1)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO	RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> .c.) (1)	TOTAL	
RC-1.01	2.352,08	2.352,08	370,00	950,00	1.032,08	B+V+e	5.930,00	60	V.P.O.	950,00	6.300,00	7.250,00	Pública-Ayto.
RC-1.02	3.922,73	3.922,73	470,00	926,00	2.526,73	B+IV+e	6.670,00	68	V.P.O.	926,00	7.140,00	8.066,00	Pública-Ayto.
RC-1.03	3.922,73	3.922,73	470,00	926,00	2.526,73	B+IV+e	6.670,00	68	V.P.O.	926,00	7.140,00	8.066,00	Pública-Ayto.
RC-1.04	3.133,34	3.133,34	420,00	1.510,00	1.203,34	B+III+e/B+IV+e	5.985,00	61	V.P.O.	1.510,00	6.405,00	7.915,00	Pública-Ayto.
RC-1.05	5.397,06	2.698,00	370,00	900,00	4.127,06	B+V+e	6.455,00	65	V.P.O.	900,00	6.825,00	7.725,00	Pública-Ayto.
RC-1.06	4.001,75	2.070,00	270,00	750,00	2.981,75	B+IV+e	3.528,42	36	V.P.O.	750,00	3.798,42	4.548,42	Pública-Ayto.
RC-1.07	3.142,79	3.142,79	420,00	1.510,00	1.212,79	B+III+e/B+IV+e	5.985,00	61	V.P.O.	1.510,00	6.405,00	7.915,00	Pública-Ayto.
RC-1.08	8.205,94	4.100,00	570,00	950,00	6.685,94	B+III+e/B+IV+e	9.930,00	100	V.P.O.	950,00	10.500,00	11.450,00	Pública-Ayto.
RC-1.09	2.688,60	2.688,60	320,00	800,00	1.568,60	B+IV+e	3.880,00	40	V.P.O.	800,00	4.200,00	5.000,00	Pública-Ayto.
RC-1.10	3.155,40	3.155,40	420,00	1.510,00	1.225,40	B+III+e/B+IV+e	5.985,00	61	V.P.O.	1.510,00	6.405,00	7.915,00	Pública-Ayto.
RC-1.11	2.497,47	2.497,47	370,00	1.100,00	1.027,47	B+V+e	6.455,00	65	V.P.O.	1.100,00	6.825,00	7.925,00	Pública-Ayto.
RC-1.12	8.153,39	4.076,70	620,00	628,72	6.904,67	B+IV+e	8.620,00	88	V.P.O.	628,72	9.240,00	9.868,72	Pública-Ayto.
RC-1.13	4.964,22	2.482,11	420,00	1.100,00	3.444,22	B+IV+e	5.460,00	56	V.P.O.	1.100,00	5.880,00	6.980,00	Pública-Ayto.
RC-1.14	1.470,56	1.470,56	225,00	270,00	975,56	B+VIII/B+IV+e	3.975,00	40	V.P.O.	270,00	4.200,00	4.470,00	Pública-Ayto.
RC-1.15	1.470,56	1.470,56	225,00	270,00	975,56	B+VIII/B+IV+e	3.975,00	40	V.P.O.	270,00	4.200,00	4.470,00	Pública-Ayto.
RC-1.16	3.003,71	3.003,71	420,00	1.510,00	1.073,71	B+III+e/B+IV+e	5.985,00	61	V.P.O.	1.510,00	6.405,00	7.915,00	Pública-Ayto.
RC-1.17	1.157,67	1.157,67	220,00	450,00	487,67	B+V+e	2.930,00	30	V.P.O.	450,00	3.150,00	3.600,00	Pública-Ayto.
<b>Total Parcial Pública Ayuntamiento</b>	<b>62.640,00</b>	<b>47.344,45</b>	<b>6.600,00</b>	<b>16.060,72</b>	<b>39.979,28</b>		<b>98.418,42</b>	<b>1000</b>	<b>V.P.O.</b>	<b>16.060,72</b>	<b>105.018,42</b>	<b>121.079,14</b>	<b>Pública-Ayto.</b>
RC-1.18	4.964,22	2.482,11	320,00	320,00	4.324,22	B+IV+e	4.176,58	43	V.P.O.	320,00	4.496,58	4.816,58	Privado-Part.
RC-1.19	1.530,00	1.530,00	225,00	480,00	825,00	B+VIII/B+IV+e	3.975,00	40	V.P.O.	480,00	4.200,00	4.680,00	Privado-Part.
RC-1.20	1.530,00	1.530,00	225,00	480,00	825,00	B+IV+e/B+VIII	3.975,00	40	V.P.O.	480,00	4.200,00	4.680,00	Privado-Part.
RC-1.21	3.103,29	3.103,29	380,00	960,00	1.763,29	B+IV+e/B+VIII	8.020,00	80	V.P.O.	960,00	8.400,00	9.360,00	Privado-Part.
RC-1.22	3.103,29	3.103,29	380,00	960,00	1.763,29	B+IV+e/B+VIII	8.020,00	80	V.P.O.	960,00	8.400,00	9.360,00	Privado-Part.
<b>Total Parcial Privado-Particulares</b>	<b>14.230,80</b>	<b>11.748,69</b>	<b>1.530,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>9.500,80</b>		<b>28.166,58</b>	<b>283</b>	<b>V.P.O.</b>	<b>3.200,00</b>	<b>29.696,58</b>	<b>32.896,58</b>	<b>Privado-Part.</b>
<b>Total Parcelas V.P.O.</b>	<b>76.870,80</b>	<b>59.093,14</b>	<b>8.130,00</b>	<b>19.260,72</b>	<b>49.480,08</b>		<b>126.585,00</b>	<b>1.283</b>		<b>19.260,72</b>	<b>134.715,00</b>	<b>153.975,72</b>	
RC-1.23	8.343,21	4.171,61	570,00	553,28	7.219,93	B+IV+e	8.630,00	80	LIBRE	553,28	9.200,00	9.753,28	Privado
RC-1.24	7.334,80	3.667,40	520,00	540,00	6.274,80	B+IV+e	8.220,00	76	LIBRE	540,00	8.740,00	9.280,00	Privado
RC-1.25	2.464,99	2.464,99	280,00	900,00	1.284,99	B+IV+e/B+VIII	7.540,00	68	LIBRE	900,00	7.820,00	8.720,00	Privado
RC-1.26	3.943,99	2.630,00	280,00	900,00	2.763,99	B+IV+e/B+VIII	7.540,00	68	LIBRE	900,00	7.820,00	8.720,00	Privado
RC-1.27	2.421,90	2.421,90	280,00	900,00	1.241,90	B+IV+e/B+VIII	7.540,00	68	LIBRE	900,00	7.820,00	8.720,00	Privado
RC-1.28	3.891,49	2.630,00	280,00	900,00	2.711,49	B+IV+e/B+VIII	7.540,00	68	LIBRE	900,00	7.820,00	8.720,00	Privado
<b>Total parcial Colectivas Libres</b>	<b>28.400,38</b>	<b>17.985,90</b>	<b>2.210,00</b>	<b>4.693,28</b>	<b>21.497,10</b>		<b>47.010,00</b>	<b>428</b>	<b>LIBRE</b>	<b>4.693,28</b>	<b>49.220,00</b>	<b>53.913,28</b>	<b>Privado</b>
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>	<b>105.271,18</b>	<b>77.079,04</b>	<b>10.340,00</b>	<b>23.954,00</b>	<b>70.977,18</b>		<b>173.595,00</b>	<b>1.711</b>		<b>23.954,00</b>	<b>183.935,00</b>	<b>207.889,00</b>	

(1) Incluidos vuelos

(2) Portales y acceso aparcamientos. Esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores (50 m<sup>2</sup> en general; 55 m<sup>2</sup> en torres de B+VIII; y 70 m<sup>2</sup> acceso aparcamientos)

(3) Aparcamientos y trasteros

V.P.O. Protección Pública

- La Promoción Pública o Privada que se indica, es orientativa, siendo el Proyecto de Compensación quien debe determinarla

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



## SECTOR 14 "ZABALGANA-1"

### 1.7.9.- CUADRO GENERAL DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

SERVICIOS URBANOS	SUPERFICIE (m2)	APROVECH. MÁXIMO (m2.c.)	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
U.1.01	3.540,47	200,00	Estación Servicio (Gasolinera)	Según Art. 5.03.32 a 5.03.33 y 5.05.01 al 5.05.14 del Plan General Revisado
U.1.02	900,00	900,00	Central de recogida Basuras	Según Art. 5.03.32 y 5.03.33 del Plan General Revisado
<b>TOTAL S.U.</b>	<b>4.440,47</b>	<b>1.100,00</b>		

EQUIP. COMUNITARIO SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (m2)	APROVECH. MÁXIMO (m2.c.)	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
SGEC-1.01	9.784,03		Equipto. Comunitario Genérico	Según Art. 5.03.29 del Plan General Revisado
<b>TOTAL E. SIS. GRAL.</b>	<b>9.784,03</b>			

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	SUPERFICIE (m2)	APROVECH. MÁXIMO (m2.c.)	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
E.E-1.01	4.101,73		Equipamiento Educativo	Según Art. 5.03.28 Situación 3ª del Plan General Revisado
E.E-1.02	18.308,67		Equipamiento Educativo	Según Art. 5.03.28 Situación 3ª del Plan General Revisado
<b>TOTAL E. EDUCATIVO</b>	<b>22.410,40</b>			

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	SUPERFICIE (m2)	APROVECH. MÁXIMO (m2.c.)	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
E.D-1.01	4.101,73		Equipamiento Deportivo	Según Art. 5.03.28 Situación 3ª del Plan General Revisado
E.D-1.02	9.606,71		Equipamiento Deportivo	Según Art. 5.03.28 Situación 3ª del Plan General Revisado
<b>TOTAL E. DEPORTIVO</b>	<b>13.708,44</b>			

EQUIPAMIENTO SOCIAL	SUPERFICIE (m2)	APROVECH. MÁXIMO (m2.c.)	USO	ORDENANZA DE APLICACIÓN
E.S-1.01	5.664,37	14.160,92	Equipamiento Social Asistencial	Según Art. 5.03.28 Situación 3ª del Plan General Revisado
<b>TOTAL EQUIP. SOCIAL</b>	<b>5.664,37</b>	<b>14.160,92</b>		

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001

## **I.7.10. Descripción de las Infraestructuras de Urbanización.**

### **I.7.10.1.- Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios:**

Se proyecta como esquema orientativo, una red en anillos cerrados, teniendo en cuenta el Sector nº 15 próximo, colindante, (que se urbanizará simultáneamente con el Sector nº 14) y además los futuros Sectores que hacia el Oeste, tiene prevista la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de la Ciudad.

Así, partiendo de la válvula de diámetro 300 mm. existente en la conducción general de 800 mm. en antigua Ronda de Circunvalación, se plantea un conducto de 300 mm. por mediana del viario Norte-Sur (SGTC-1.01) de la que parten dos conductos de 200 mm. que enlazan (cerrando anillos) con otros del mismo diámetro (uno a cada lado) que discurren por (SGTC-1.02) la calle Ífmete Oeste.

Estos conductos, se unen a su vez con otros secundarios de diámetros 150 y 100 mm. sirviendo a todas las parcelas del Sector, bajo aceras o paseos pavimentados, y ajustándose a las alineaciones previstas de la edificación.

Desde estos conductos, parten los de riego (automático) de zonas verdes públicas con conductos de polietileno de distintos diámetros y contadores en su inicio.

Además se prevén, hidrantes para incendios (enterrados) adecuadamente distribuidos, a distancias aproximadas de 200 m.

Esta red se completa con sus correspondientes llaves de seccionamiento; bocas de riego manual; desagües en los puntos bajos para vaciado parcial de la red (con diámetro 80 en los conductos de 100 y diámetro 100 en los de 150 mm.).

El proyecto de urbanización deberá contemplar con detalle la totalidad de elementos y mecanismos precisos, así como el desarrollo de la red de riego automático de las zonas verdes públicas.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN DE ENAJENA DE

16 FEB 2001



Se debe estudiar la posibilidad de aprovechar para el riego, agua del drenaje o pluviales de las zonas verdes de grandes dimensiones e incluso de la red viaria (previa decantación en depósitos enterrados, con rebosadero hacia el río Ali) con el fin de reducir el consumo.

El diseño y características de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, se realizará de acuerdo con la normativa y criterios técnicos establecidos por AMVISA, compañía subministradora del servicio.

#### 1.7.10.2.- Red de Saneamiento:

El esquema de la red de saneamiento se plantea con los criterios siguientes:

- Esquema de colectores, uno por cada lado de los viarios, de acuerdo con las pendientes de los mismos, desaguando hacia el Noroeste, desde donde se acometerá al emisario general, hacia la estación depuradora.
- Red separativa (de pluviales y fecales) para no cargar indebidamente la estación depuradora.

Los drenajes de zonas verdes amplias, así como incluso las pluviales del viario próximo, podrán verter al río existente, si es preciso, previa decantación de materias sólidas, en depósitos enterrados.

- Habrá que recoger el saneamiento de la parte Oeste de la antigua Ronda de Circunvalación, aunque quede exterior al ámbito del Sector nº 14.
- Los paseos peatonales públicos, así como los previstos en las zonas verdes, se dotarán de los correspondientes sumideros (con una superficie aproximada de recogida no superior a los 500 m<sup>2</sup>).
- En la red viaria llevarán la separación adecuada en función de la superficie de recogida, que como norma general no superara los 30 m.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



- Se colocarán pozos de registro en todos los quiebros y encuentros, así como cada 50-55 m. como norma general.
- La red dispondrá de todos los elementos complementarios, de acuerdo con las normas de diseño adoptadas por el Servicio Municipal de Vía Pública.

#### 1.7.10.3.- Servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público:

##### a) Energía Eléctrica

En el esquema del Plan Parcial únicamente se indica el trazado de la red de alta tensión y la localización orientativa de los Centros de Transformación.

Será preciso soterrar las líneas de alta tensión existentes aéreas, en el ámbito del Sector.

Se proponen 5 centros de transformación (dobles con 2 de 630 Kv cada uno).

Desde estos Centros de Transformación se planteará la red de distribución en baja tensión, de manera que se garantice el servicio a todas las parcelas del Sector, discurriendo por aceras o paseos pavimentados

Esta red en su obra civil, llevará haces con diferente número de tubos según Norma UNE-5312 completándose con las arquetas y elementos necesarios.

Sería deseable que se dejarán las arquetas de acometida a cada portal y parcela ya desde la obra de urbanización, lo que tras el Proyecto de Compensación no parece complicado.

El diseño de la misma en todas sus características técnicas deberá cumplir las normas generales adoptadas por Iberdrola y por el Servicio correspondiente del Ayuntamiento.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



Se deberá completar además con lo necesario para la instalación de riego automático de las zonas verdes.

b) Alumbrado público:

Como criterio general se propone el alumbrado a base de columnas de 3,50 ó 4,00 m. (dobles o sencillas), con luminarias que reduzcan la contaminación lumínica.

Se recomienda la adopción de farolas modelo "Vitoria" o aquel que el Servicio Municipal correspondiente aconseje en aras de facilitar su posterior mantenimiento.

Parece aconsejable diferenciar de alguna manera los viarios de Sistema General (SGTC-1.01 y SGTC-1.02) del resto, al tratarse los primeros de amplias avenidas con un carácter propio.

Para obtener el máximo ahorro, se recomienda establecer los mecanismos para que las luminarias en áreas en que se prevea una reducción importante de la intensidad de tráfico (rodado o peatonal) a partir de ciertas horas, reduzcan su intensidad luminosa, de acuerdo con los criterios del Servicio Municipal correspondiente.

La red se dotará de arquetas de registro, cuadros de maniobra y demás elementos, además de prever la instalación de semáforos.

I.7.10.4.- Red de distribución de Gas Natural:

Partiendo del conducto principal existente en antigua Ronda de Circunvalación de 250 mm. de diámetro y con las válvulas reductoras adecuadas (con una Estación de regulación previa), se plantea una red de distribución en anillos cerrados, discurriendo por calzadas, junto a los bordillos, con los siguientes criterios:

- Conducto de diámetro 160 mm. uniendo los dos enlaces o tomas desde el anillo principal.



- Conductos de diámetro 110 mm. longitudinales por los viarios de Sistema General SGTC-1.01 y SGTC-1.02.
- Enlaces entre estos conductos primarios (dimensionados previendo los futuros Sectores exteriores próximos), con otros de diámetros 90 ó 63 mm. que cubren y dan servicio a todas las parcelas del Sector.

Las obras deberán acomodarse a la normativa y condiciones técnicas exigidas por Gasnalsa, compañía subministradora del Servicio, y deberán realizarse simultáneamente con el resto de la urbanización.

#### I.7.10.5.- Red de Telecomunicaciones:

Se plantea conjuntamente con la propia del Sector nº 15, al simultanearse la urbanización de ambos polígonos.

De esta manera y partiendo de la Cámara de Telefónica nº 138, existente en Portal de Castilla, próxima al ángulo Suroeste del Sector nº 15 y longitudinalmente por el viario de Sistema General Norte-Sur (SGTC-2.03; SGTC-2.02-SGTC-1.02) hasta el lindero Norte del Sector nº 14.

En el se colocarán unas cámaras generales, con las correspondientes "celdas" para distintos operadores, desde las que parten los conductos que dan servicio a las diferentes parcelas, siguiendo los trazados de los viarios o espacios libres públicos Este-Oeste.

Se colocarán haces de tubos en número suficiente en previsión de nuevas necesidades.

Se completará con las arquetas, armarios y demás mecanismos, adoptándose los criterios del servicio correspondiente municipal.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

#### I.7.10.6.- Recogida neumática selectiva de Basuras:

Se plantea un esquema conjunto para los Sectores nº 14 y 15, al simultanearse la urbanización de ambos polígonos.

Este esquema es muy sencillo y consiste en unos conductos que discurriendo longitudinalmente por espacios públicos (preferentemente paseos peatonales o borde de zonas verdes con el fin de no congestionar las múltiples redes de servicios que discurren por la red viaria) se recogen en otro conducto que discurre por el viario de Sistema General SGTC-1.02 hasta alcanzar la Central de Recogida prevista.

La localización de esta Central ha tenido en cuenta la posibilidad de ser compartida por los futuros Sectores planteados al Oeste por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En las zonas de Equipamientos y de edificaciones residenciales colectivas, se plantea la conexión directa a instalaciones particulares. En la zona de viviendas unifamiliares (del Sector nº 15 contiguo) y dependiendo del tipo de edificación, se plantean buzones de vertido, adecuadamente situados en espacios públicos.

El proyecto correspondiente (de recogida selectiva de basuras), se realizará de acuerdo con los criterios del Servicio Municipal correspondiente.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

## **I.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN; MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO.**

### **I.8.1. Sistema de Actuación**

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

Sin embargo, y como en el apartado anterior de esta Memoria "Antecedentes", se indica, el Convenio suscrito entre los propietarios de las fincas del ámbito y el Ayuntamiento, recoge el compromiso de la administración de liberalizar de la expropiación a los propietarios que se adhieran al mismo, reconociéndoles un aprovechamiento determinado, así como otorgándoles la potestad de redactar el planeamiento parcial, y los proyectos de urbanización y compensación. Y esto es así porque, a partir de la firma del Convenio, el desarrollo previsto para este Sector, es prácticamente como si del Sistema de Compensación se tratara, con representación paritaria (Ayuntamiento-Particulares), en el Consejo Rector, de acuerdo con las Bases y Estatutos que al efecto se han redactado.

Este Convenio, por razones que ahora no procede exponer, supone además otra consecuencia importante, como es la de que los Sectores nº 14 y 15, formarán un ámbito único global a efectos de Compensación, Urbanización y Gestión.

### **I.8.2. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización, comprenderán todas las indicadas por la Ley del Suelo 6/1998 (Art. 18.3), así como las recogidas en el Art. 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Además, el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de fincas en el ámbito, puntualiza en su Estipulación Novena, Apartado 3), los conceptos que deben comprender.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

La contribución a los gastos totales de urbanización, queda establecida en el Proyecto de Adscripción, que como consecuencia del citado Convenio se redactó, y que en forma resumida se puede concretar en: **(1)**

- Los Propietarios Particulares aportarán por cada hectárea de suelo comprendido en el ámbito, el 1,163% de los costes de urbanización del Sector (Sectores 14 y 15, al hacerse como conjunto).
- En el caso de que se adhieran al Convenio la totalidad de particulares con propiedades en el ámbito de los Sectores 14 y 15 (que alcanza, incluyendo los propietarios del Sector del Parque de Salburúa que se vinculan a estos Sectores la superficie de 618.236,64 m<sup>2</sup>) entre todos abonarán el 71,90% de los costes de urbanización.
- El resto, no abonado por los Particulares, irá a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Además, los Propietarios Particulares, deberán abonar por cada hectárea de suelo aportado, el 0,14652% de los costes de urbanización del futuro parque urbano de Salburua y de los puentes que hubiera que realizar sobre el ferrocarril, para la conexión viaria y accesibilidad de las expansiones Este y Oeste de la Ciudad.

Todos los gastos que no corresponda abonar a los Particulares, según Convenio, deberán ser abonados por el Ayuntamiento.

De acuerdo con lo indicado en la Estipulación Novena, Apartado 1) del Convenio, corresponde a la Junta de Compensación, el encargo del Proyecto de Urbanización, así como la ejecución de las obras consiguientes. Este Proyecto de Urbanización deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, con el procedimiento establecido legalmente, que asimismo tendrá facultades para controlar la ejecución de las obras e instalaciones, que deberán realizarse en el plazo correspondiente.

---

**(1)** Esta asignación de gastos de urbanización es orientativa, debiendo establecerla definitivamente los Proyectos de Adscripción y de Compensación.

### **I.8.3. Conservación de la Urbanización**

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, en tanto no se produzca la recepción de las obras por el Exmo. ayuntamiento, que deberá hacerse de acuerdo con lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo 2º, del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta cesión podrá hacerse, bien referida al Sector completo, bien, si así se acordara con el Ayuntamiento, a una parte (unidad funcional utilizable independientemente), del mismo, y una vez que se haya producido la recepción por la junta de Compensación, respecto de la empresa urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones será formalizada en acta que suscribirán la administración actuante y la Junta de Compensación.

### **I.8.4. Compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento**

Los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento vienen determinados por la Ley del Suelo, y los Reglamentos que la desarrollan.

Básicamente son:

a) Por parte de la Junta de Compensación:

- . Ejecutar la urbanización a costa de la Junta de Compensación, según el proyecto redactado al efecto (cumpliendo las exigencias del Plan Parcial y las Ordenanzas reguladoras), en las condiciones de aprobación que obtenga del Ayuntamiento y en el plazo establecido por el propio Plan Parcial.
- . Gestionar y redactar el Proyecto de Compensación.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



- . Entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde haberlas recepcionado la Junta de Compensación, según establece el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- . Entrega al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a equipamientos públicos de cesión obligatoria, así como la superficie total del viario público, rodado y peatonal, y zonas verdes y espacios libres de uso público (determinados en el Plan Parcial como de propiedad pública), además de las parcelas con aprovechamiento lucrativo que según Convenio le correspondan.
- . Conservación de la urbanización según se indica en el apartado anterior de esta Memoria.

b) Por parte del Ayuntamiento:

- . Ejecutada la urbanización, el Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, resolverá:
  - a) Si el coste de la urbanización ha resultado desproporcionado o se han costeados servicios o dotaciones de interés general (letra f del nº 1 del Art. 262 del Texto Refundido de Régimen Local, R.D. 781/1986 de 18 de Abril), a efectos de conceder beneficios fiscales a las edificaciones en el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - b) Facilitar a la Junta de Compensación, la certificación prevista en el Art. nº 2 del Art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística al efecto de reclamar, si procede, a las empresas suministradoras de servicios, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



### **I.8.5. Medios económicos con que cuenta la entidad promotora**

La Junta de Compensación dispone como fuentes de financiación con las aportaciones económicas de sus miembros, en la proporción indicada en el Proyecto de Adscripción aprobado por las Comisiones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En referido Proyecto de Adscripción se determina el porcentaje de los costes de las obras de urbanización que debe abonar cada propietario adherido al Convenio (en función de la superficie de terrenos aportados), y al que se haya concedido la liberación de la expropiación.

### **I.8.6 Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento**

De acuerdo con el criterio establecido en el Art. 46.c) del Reglamento de Planeamiento, adaptado al caso particular, parece lógico que por la Junta de Compensación se preste al Ayuntamiento garantía por el importe del 6% (seis por ciento) de la proporción de los costes de urbanización que corresponda abonar a los propietarios, y que definitivamente establecerá el Proyecto de Compensación.

Los costes de urbanización a estos efectos serán los valorados en el Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, mediante aval bancario, o en valores públicos.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



## **I.9.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**

### **I.9.1. Plan de Etapas**

De acuerdo con los criterios contenidos en el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares de terrenos en el Sector y el Ayuntamiento, se establece una etapa única para el desarrollo del Sector nº 14, que deberá ejecutarse simultáneamente con el Sector nº 15 contiguo.

Únicamente, las obras relativas a los pasos elevados sobre el ferrocarril (consideradas como Infraestructuras Especiales en el proyecto de Adscripción), por su complejidad y por su indefinición en función de la resolución definitiva que el Ayuntamiento de la Ciudad pudiera adoptar sobre el trazado ferroviario, podrán relegarse a fase posterior, en el plazo que se considere oportuno.

Dada las características de la ordenación del Sector nº 14, no sería ningún problema importante para la integración y comunicación del ámbito del Sector nº 14 con el resto del suelo urbano, retrasar durante el tiempo que sea necesario, la construcción de los pasos sobre el ferrocarril.

### **I.9.2 Plazos de Ejecución**

Los principales plazos de ejecución vienen indicados, al menos a nivel de criterios generales, en el Convenio marco, suscrito entre el Ayuntamiento y los Particulares Propietarios de los terrenos afectados.

- Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 1 mes desde la aprobación inicial del Plan Parcial **(1)**
- Proyecto de Urbanización: Se deberá presentar al Ayuntamiento, en plazo de 3 meses desde la aprobación inicial del Plan Parcial **(1)**

- Proyecto de Compensación: Se deberá presentar al Ayuntamiento en plazo de 3 meses desde la aprobación inicial del Plan Parcial (1)
- Ejecución de las obras de urbanización: en el plazo que se establezca en el correspondiente Proyecto, y que se apruebe por el ayuntamiento, y que se estima en 20 meses aproximadamente.
- Solicitud de Licencia para edificar los solares con aprovechamiento residencial. Lógicamente, y aunque se pretende favorecer la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y las de edificación, no deberá solicitarse la Licencia de Edificación hasta que no esté realizada la primera parte de la red viaria y de los espacios públicos que determinarán las rasantes definitivas; situación de acometidas a redes de servicios, etc.

Por ello, consideramos que el plazo para solicitud de licencias de construcción podría iniciarse a los 10 meses del inicio de la urbanización (unos 13 meses desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto). En este caso, el plazo máximo para la solicitud de mencionadas licencias puede ser el de 30 meses desde el inicio de la urbanización (aproximadamente 33 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización).

- Ejecución de las obras de edificación de los solares con aprovechamiento residencial: No superior a 24 meses desde la obtención de la correspondiente Licencia.

En la Estipulación Decimoprimeras del Convenio, se establece el Régimen de incumplimiento de plazos, por causas imputables a los Particulares.

---

(1) Lógicamente estos plazos por las circunstancias expuestas en el apartado de "Antecedentes", de esta memoria, debieran referirse a la aprobación inicial del presente Refundido de Plan Parcial.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
 SECCIÓN REGISTRO DE  
 16 FEB 2001

**I.10. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994 DE 30 DE JUNIO,  
SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y  
DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

Citada Ley establece la necesidad de destinar suelo para la promoción de viviendas de protección pública, capaz para alojar el 65% de su capacidad residencial.

En el presente Proyecto, se reservan para viviendas de protección pública, las parcelas RC-1.01 a RC-1.22, con una capacidad de 1.283 viviendas, que suponen el 74,99% de las 1.711 previstas como máximo en el Sector.

Por lo que se cumple sobradamente la reserva, legalmente establecida, de suelo para viviendas de protección pública.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001

## I.11. CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO

En este caso particular, no tiene sentido la aplicación de la Ley 11/1998 del Gobierno Vasco, sobre la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente al Sector nº 14, libre de cargas de urbanización.

Así se establece en el Apartado 4 de la Estipulación Octava del Convenio marco, suscrito ente el Ayuntamiento y los Particulares de los terrenos afectados.

Y ello es así, porque partiendo del Sistema de expropiación - indicado en el Plan General para el desarrollo del Sector- citado Convenio ofrece la posibilidad de acogerse individualmente a la liberación de la misma de acuerdo con determinadas condiciones, como son fundamentalmente, la concesión de unos derechos edificatorios y la asunción de unos deberes, como es la contribución en determinada proporción a los costes de urbanización, y el cumplimiento de unos plazos.

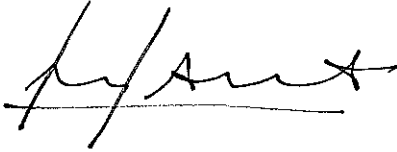
De acuerdo con ello, los derechos así reconocidos a los propietarios tienen carácter de netos.

Baste decir que a la Administración, con una propiedad de terrenos en el ámbito del Sector del orden del 10,12% (incluyendo caminos, cauce del río, etc...), se le adjudicará suelo con capacidad para 1.000 viviendas (el 58,45%), además de un 72,02% del uso terciario y la parcela de Servicios Urbanos (gasolinera), además de todas las de Equipamientos, tanto de Sistema Local como de Sistema General.

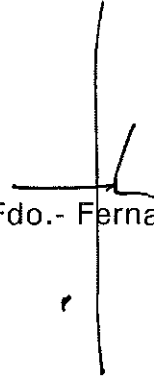
APROBACIÓN  
SESIÓN  
16 FEB 2001

Y que la contribución en los costes de urbanización del Sector correspondientes a estos aprovechamientos es del 71,90% a cargo de los Particulares y del 28,10% a cargo del Ayuntamiento.

Vitoria-Gasteiz, Enero de 2.001  
LOS ARQUITECTOS REDACTORES,



Fdo.- Luis López de Armentia



Fdo.- Fernando Bajo

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001



## ANEXO A LA MEMORIA

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

- l) En el presente Plan Parcial se da cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco, y al Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

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

En las determinaciones del Plan Parcial, se ha considerado:

- Diseño y trazado de vías rodadas y 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 todos 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 1,50 m.).

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



El resalto vertical o bordillo de vados, no será superior a 2 cm.

- . El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 2 cm.)
- . Cubrición de alcorques con rejillas o elemento equivalente, enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 2,00 m. o adopción de alcorques con resalto en aceras de anchura superior a los 4 m.
- . Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- . Las aceras (con anchos siempre superiores a 2,00 m.), tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%
- . Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado serán de canto redondeado (radio máximo 1 cm.) o achafanado (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.
- . Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones, debiendo señalizarse con losetas especiales.
- . En los vados peatonales y en las isletas se colocará un sumidero de rejilla, salvo que la pendiente longitudinal de la vía en que se sitúen sea superior al 3%.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE

16 FEB 2001



- 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.

- Aparcamientos:

- . En los aparcamientos o estacionamientos al aire libre (junto a vías rodadas), se reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial por cada 40 o fracción (aproximadamente 22 uds. como mínimo en el Sector; su situación a determinar por el Proyecto de Urbanización, será preferentemente próxima a los equipamientos públicos, y con una distancia entre ellas, no superior a los 250 m. distribuidas por el Sector). En el esquema de red viaria, que se acompaña al proyecto, se prevén 31 plazas para minusválidos.
- . Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m. y longitud de 5,00 ó 6,00 m.
- . Los accesos a estas plazas especiales, tendrán los bordillos rebajados tipo vado.
- . Estas plazas reservadas llevarán pintado en el suelo el símbolo internacional adoptado por el Gobierno Vasco, con la leyenda "Conductores Minusválidos".

- Parques, Jardines y Plazas:

- . Deberán 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. Excepcionalmente, 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 se salvarán con rampas de pendiente máxima del 6%.
- . Los mojones que puedan colocarse en la vía pública para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 0,95 m., disponiéndose además sendas franjas de losetas especiales de 1 m. de ancho cada una, a cada lado en toda la longitud de la hilera de mojones para advertir de su presencia a los invidentes.
- . 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:

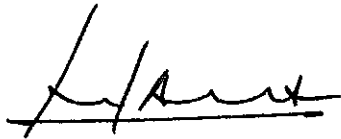
- . Los pasamanos, caso de colocarse, cumplirán lo estipulado en el Art. 3.10 del Anejo II del Decreto 68/2000
- . Los semáforos, cumplirán lo estipulado en el Art. 4.2.2.1 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- . La señalización y otros elementos del mobiliario urbano, cumplirán lo establecido 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE

16 FFR 7001

- 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

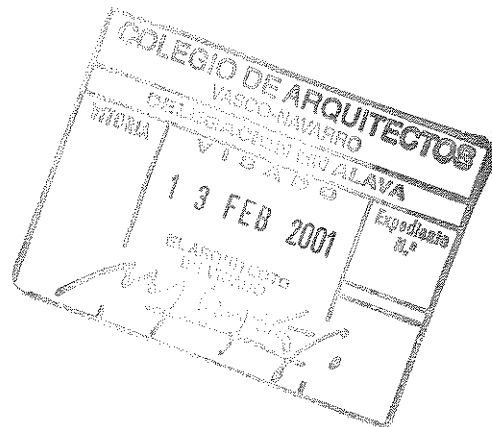
Vitoria-Gasteiz, Enero de 2.001  
LOS ARQUITECTOS REDACTORES,



Fdo.- Luis López de Armentia Orbe



Fdo.- Fernando Bajo Mtez. de Murguia



APROBACIÓN DEFINITIVA  
SESIÓN PLENARIA DE  
16 FEB 2001