

**ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA RESIDENCIAL M.30  
SECTOR 1. BORINBIZKARRA**

**AV. DE ZABALGANA, PLAZA GUSTAVO DORÉ Y C/ OCÉANO  
PACÍFICO.  
VITORIA-GASTEIZ, ÁLAVA.**

**DOCUMENTACIÓN:**

- A. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**
- C. RESUMEN EJECUTIVO**
- D. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

PROMOTOR:  
EQUIPO REDACTOR:

SERPENS PROPERTY S.L.  
ARQUIS S.L.P.  
RAÚL UZQUIANO ALEGRÍA  
NOVIEMBRE 2024

**ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANA RESIDENCIAL M.30  
SECTOR 1. BORINBIZKARRA**

**AV. DE ZABALGANA, PLAZA GUSTAVO DORÉ Y C/  
OCÉANO PACÍFICO.  
VITORIA-GASTEIZ, ÁLAVA.**

**A. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

PROMOTOR:  
EQUIPO REDACTOR:

SERPENS PROPERTY S.L.  
ARQUIS S.L.P.  
RAÚL UZQUIANO ALEGRÍA  
NOVIEMBRE 2024

## ÍNDICE

<b>A.1</b>	<b>OBJETO DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>A.2</b>	<b>INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>A.3</b>	<b>TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>A.4</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>A.5</b>	<b>ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>4</b>
<b>A.6</b>	<b>CONDICIONANTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>8</b>
<b>A.7</b>	<b>CONDICIONANTES SECTORIALES.....</b>	<b>12</b>
<b>A.8</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>12</b>
<b>A.9</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>13</b>
A.9.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	13
A.9.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN .....	13
A.9.3	ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA, LA OCUPACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE, Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	15
A.9.4	JUSTIFICACIÓN DEL CTE-DB-SI.....	16
A.9.5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO .....	17
A.9.6	JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	17
A.9.7	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO .....	17
A.9.8	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIDAD.....	17
A.9.9	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES..	18
A.9.9.1	VULNERABILIDAD DE ACÚIFEROS .....	18
A.9.9.2	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....	19
A.9.10	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES .....	21

## **A.1 OBJETO DEL DOCUMENTO**

El objeto de este estudio de detalle es modificar el nº de plantas según posibilita el artículo 19 del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra. El área oeste de la parcela M-30 del Sector 1 "Borinbizkarra", marcada en el "Plano de ordenación de la edificación" en color azul como B+6+e, se modificaría a B+7 tras este documento.

## **A.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO**

La redacción del presente Estudio de Detalle se lleva a cabo por encargo de Serpens Property S.L. con C.I.F. B-01565530, domiciliada en C/ General Loma 2 Bajo de Vitoria-Gasteiz, representada por D. Iñigo Benito López de Armentia con DNI 72724997-D y D. Ramón Sáenz de Valluerca Ortiz de Zárate, con DNI 16254825-N.

La redacción del presente Estudio de Detalle corresponde al arquitecto Raúl Uzquiano Alegría, colegiado nº 2.872 del C.O.A.V.N en representación de la sociedad Arquitectura e Ingeniería Semendia S.L.P. con C.I.F. B- 01387307, domiciliada en C/ Paduleta nº 55 oficina nº 302 C.P. 01015, de Vitoria.

## **A.3 TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO**

La presente versión del Estudio de Detalle es la primera que se presenta en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

## **A.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

La manzana M-30 del Sector 1 "Borinbizkarra" se encuentra entre la Avenida de Zabalzana, la Plaza Gustavo Doré y la Calle Océano Pacífico.

El estado actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector, 12ª Modificación, aprobada definitivamente el 03 de noviembre de 2023 (BOTHA nº129/03/11/2023).

La parcela M-30 cuenta con 2.243,00 m<sup>2</sup> y se sitúa al sur del ámbito del sector nº1 de "Borinbizkarra". Tal y como dice el Plan Parcial en el artículo 26 punto e "*La Parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m ( más vuelos de 1,50 máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m de fondo máximo*".

El entorno de la parcela M-30 se está urbanizando en la actualidad y contará con todas las redes urbanas necesarias, según Proyecto de Urbanización, redactado por la ingeniería DITECO S.L. aprobado definitivamente en septiembre de 2022. Con capacidad de suministro suficiente para el número de viviendas de la parcela.



Plano de ordenación de la edificación. 12ª Modificación del plan parcial de ordenación urbana del Sector 1 Borinbizkarra. Zabalzana. Vitoria-Gasteiz.

Los límites de la parcela son los siguientes:

Norte: Espacio verde (ZV)

Sur: Calle Océano Pacífico

Este: Rotonda Gustavo Doré Plaza

Oeste: Espacio verde (ZV)

## A.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La parcela se ve afectada actualmente por las siguientes figuras urbanísticas:

- Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado por las siguientes figuras:
  - DECRETO FORAL 135/2000, del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, que aprueba el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. (Publicación en el B.O.T.H.A. N.º 21 de lunes, 19 de febrero de 2.001)
  - ACUERDO FORAL 930/2002 del Consejo de Diputados de 12 de noviembre que declara la ejecutoriedad del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en las áreas en las que había quedado suspendido por Decreto Foral del Consejo de Diputados 135/2000, de 27 de diciembre, y señala los aspectos que deben ser objeto de corrección. (Publicación en el B.O.T.H.A. N.º 135 de miércoles, 27 de noviembre de 2.002)
  - ACUERDO FORAL 143/2003 de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el Acuerdo del Consejo de Diputados número 930/2000, de 12 de noviembre, de declaración de ejecutoriedad del expediente de Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. (Publicación en el B.O.T.H.A. N.º 37 de lunes, 31 de marzo de 2.003)
  - ACUERDO FORAL 1212/2005 del Consejo de Diputados, de 28 de diciembre, que aprueba el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-

Gasteiz en lo referente al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio. (Publicación en el B.O.T.H.A. N.º 7 de miércoles, 18 de enero de 2.006)

El Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector nº 1 “Borinbizkarra” fue aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 29 de octubre de 2.004 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 129 de fecha 8 de noviembre de 2.004.

- Hasta la fecha ha sufrido las siguientes doce modificaciones puntuales.:
  - Primera modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de julio de 2006 (B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006) a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. Su objeto fue la modificación del artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtuara uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006.
  - Segunda modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de septiembre de 2007 (B.O.T.H.A. el 15 de octubre de 2007) a iniciativa la junta de compensación del Sector 1. El objeto de la Modificación Puntual fue:
    - El desplazamiento de la parcela M27 para poder insertar una rotonda en el encuentro del Vial 7 del Sector 1 con la Avenida de Los Huetos.
    - La sustitución del tramo del Vial 7 del Sector 1 entre el Vial 1 y el límite del Sector con el trazado del ferrocarril por un espacio libre.
    - La ampliación de los límites de las parcelas residenciales M7, M8 y M27 con el objeto de que los bloques residenciales dispongan de luces y vistas en todo su perímetro. Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones obligatorias serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.
    - La reconfiguración de las parcelas de Equipamiento Educativo ED2 y Equipamiento Comunitario SGENC aumentando sus separaciones hacia el trazado del ferrocarril.
    - El cambio de la situación del espacio para la rampa de acceso a los garajes de la parcela residencial de vivienda unifamiliar U3 sin modificar la parcela, con el objeto de que se puedan promover las 6 viviendas de manera independiente, situando la rampa entre 3+3 viviendas.
    - La calificación de un espacio situado en el extremo Sureste del Sector 1, entre la Avenida del Mediterráneo y el trazado del ferrocarril, como espacio libre para albergar una estación reguladora de la red de gas natural.
    - La ligera modificación de los límites de las parcelas U10, U11, U16, U17, U18, U19, U20 y U21 en su encuentro con Ali, de tal forma que se califican como espacios libres estas zonas con el objeto de mantener alineaciones con los edificios o cerramientos de parcelas colindantes existentes y posibilitar la urbanización que se realizará en breve en toda esta zona de Ali junto al sector 1. La pequeña disminución de la superficie de las parcelas afectadas no modifica ni el número de viviendas ni la edificabilidad asignadas por el plan parcial.

- Tercera modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2008 (B.O.T.H.A. el 13 de junio de 2008) a iniciativa de la empresa NASIPA S.L. El objeto de la Modificación Puntual fue la adecuación de la parcela M-27 a los requisitos del proyecto planteado por la propuesta adjudicataria del concurso del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para promotores de viviendas de protección oficial en la citada parcela. Se modificaron las dimensiones de la parcela manteniendo idéntica superficie total con objeto de poder implantar una edificación de unidades edificatorias prismáticas rectangulares, en vez de cuadradas como preveía el Plan Parcial. Se modificó, así mismo, la forma de la parcela de Equipamiento Educativo E.E-1, en lo que se refiere a las zonas laterales colindantes con la parcela M-27 situadas en las orientaciones Este y Oeste, liberando estos espacios de escasa funcionalidad edificatoria, e incluyéndolos en el Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público, de manera que se reduce la superficie de la parcela de equipamiento, sin afectar a su capacidad edificatoria, disponiendo de una forma más regular y mejorando ostensiblemente el entorno de la parcela M-27 y sus encuentros con los viales públicos. Se añade una nueva parcela de Equipamiento Educativo llamada E.E-5 con una superficie de 1442 m<sup>2</sup>, y se sitúa cercana a la parcela E.E-4.
- Cuarta modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 26 de septiembre de 2008 (BOTH A nº118 de 15 de octubre del 2008) a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. El objeto de la Reforma Puntual fue:
  - La redefinición de la línea envolvente de área de movimiento de la edificación en los edificios con tipología edificatoria de torre, de manera que se disponga de una mayor libertad en el diseño de los mismos cumpliendo al mismo tiempo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.
  - Las manzanas con bloques lineales que se apoyan en los dos viales principales establecen un ámbito de los bloques en que la altura edificatoria es mayor en el testero más próximo al vial rodado principal que el resto. Se amplía la medida a los grupos de manzanas M9 a M13 y M16 a M20.
  - El aumento de la altura máxima en algunos de los casos de manzanas de vivienda colectiva en los que se pasa de B+4+e, B+5+e y B+6+e a B+5, B+6 y B+7 de modo que se da un mayor grado de libertad en la resolución de los remates de coronación de los bloques lineales sin ceñirse necesariamente a las condiciones de las entrecubiertas.
- Quinta modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 19 de diciembre de 2.008 (BOTH A nº 8 de 19 Enero 2.009), a iniciativa de Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A.(VISESA) y surgió como consecuencia del planteamiento y resultado del concurso convocado por VISESA sobre las parcelas M-1 y M-23 del sector 1 "Borinbizkarra". El objeto de la modificación contempló los siguientes aspectos:
  - La adecuación del Cuadro General de Parcelas Residenciales a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA para desarrollar sobre la parcela M-1, 90 viviendas sociales, en lugar de 72, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de la parcela de 7.560 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 84 m<sup>2</sup> por vivienda y sobre la parcela M-23, 80 viviendas sociales, en lugar de 60, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de 6.300 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 79 m<sup>2</sup>. por vivienda.
  - Posibilitar la ubicación de trasteros en planta baja.
  - Establecer la altura mínima en planta baja para usos distintos del comercial en 3,20m.

- Estos dos últimos aspectos afectarían a la totalidad de las parcelas residenciales colectivas.
- Sexta modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 27 de marzo de 2.009 (BOTH A de 17 de junio de 2.009), a iniciativa de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Su objetivo fundamental fue, posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar, manteniendo la edificabilidad residencial máxima permitida, lo que suponía permitir reducir la superficie media de las viviendas.
- Séptima modificación. Fue a probada definitivamente en sesión plenaria de 29 de octubre de 2012 (BOTH A 137, 28 de noviembre de 2012), a iniciativa de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Tuvo por objeto adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a la “Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua”.
- Octava modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 21 de julio del 2017 (BOTH A 96, 23 de agosto de 2017), a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. Su objeto fue el cambio de emplazamiento de la manzana residencial M-43, situada según el planeamiento vigente, en la esquina noroeste de las calles Océano Atlántico y Henry Morton Stanley, desde este lugar, a la parcela EM-5, ubicada entre las calles Jerónimo Roure e Ignacio Ruiz de Luzuriaga, con el fin de facilitar la mejor implantación de un nuevo centro docente que satisfaga las necesidades del barrio, en la parcela de equipamiento EM-7, que vería incrementada de esta forma su superficie en 2.700m<sup>2</sup>s, pasando la superficie total de la parcela de equipamiento educativo de 12.443m<sup>2</sup>s a 15.143m<sup>2</sup>s. Si bien el Sector 1 Borinbizkarra está completamente urbanizado y cumple con todos los requisitos para ser un Suelo Urbano Consolidado, parte de sus subzonas están incluidas en la “Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua”, con lo cual forman parte del suelo urbano no consolidado. Las subzonas residenciales afectadas por esta modificación (U-8, U-9, U-10 y U-20), no forman parte de dicha Revisión Parcial, por lo que forman parte del suelo urbano consolidado.
- Novena modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 27 de marzo de 2020 (BOTH A 22/06/2020), a iniciativa del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayto. de Vitoria-Gasteiz. Su objeto es permitir que en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 la ordenanza de referencia a efectos de condicionantes de edificación y de usos pueden ser la “OR-7, Ciudad Jardín Mixta”, además de la ya permitida OR-9 grado 1º.
- Décima modificación. Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 23 de julio de 2021, (BOTH A 20/08/2021), a iniciativa de los propietarios de la parcela M-24. Su objeto es corregir el Art. 26 – Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de uso predominantemente residencial, punto 26.d) en lo que respecta a las parcelas M-24, M-25 y M-26 para permitir la ocupación en sótano del 100% de la parcela, sustituir la altura de la edificación de 8+4+ático a B+5 y aumentar el fondo edificable sobre rasante a 15 m. máximo. En la parcela M-43 lo mismo, excepto altura que se mantiene en B+5+A.
- Undécima modificación. Fue aprobada en sesión plenaria del día 22/07/2022, (BOTH A 21/09/2022) a iniciativa de los propietarios de la parcela M-42. El objeto de la Modificación del Plan Parcial del Sector nº1 “Borinbizkarra”, era



corregir los límites de la parcela M-42 residencial y EM-9 de equipamiento y reducir las alturas permitidas en la M-42, con objeto de subsanar deficiencias en el diseño previo de las mismas, así como mejorar sus posibilidades edificatorias y su calidad. Se modifica también la ocupación de parcela sobre rasante y el fondo edificatorio.

- Duodécima modificación. Fue aprobada en sesión plenaria del día 20/10/2023, (BOTH A 03/11/2023) El objeto de la Modificación del Plan Parcial del Sector nº1 "Borinbizkarra", era reajustar los límites de la parcela M-42 residencial y EM-9 de equipamiento, tras detectar un error en el plano 8 Ordenación de la Edificación proveniente de la 11ª modificación, por leve incumplimiento de la línea límite de edificación en los preceptivos 20 m. de distancia al eje de las vías, según se establece en la vigente ley del sector ferroviario. (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.)

## A.6 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

El presente estudio de detalle está regulado por el Plan general de ordenación urbana en los artículos 2.02.06 y 2.02.07 y en el artículo 19 del plan parcial. Así como en los artículos 73 y 74 de la vigente ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo (LSU) y en los artículos 65 y 66 del real Decreto 2159/1978 de 23 julio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley de régimen del suelo y ordenación urbana. Su tramitación se regula en el artículo 98 de la LSU.

En el ámbito concreto de la parcela M-30 las condiciones urbanísticas las determina el **artículo 26 del Plan parcial "Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial"**

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

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

- *Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.*
- *Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el Terciario-Comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).*

▪ *En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como edificabilidad.*

*- Planta de Sótano:*

▪ *Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en Parcelas M-2; M-13 y M-27 en que se permite su subdivisión en dos partes.*

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

▪ *Se alineará de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art.19).*

▪ *Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.*

▪ *Se destinará a los usos siguientes:*

- *Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.*
- *Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.*
- *Accesos al aparcamiento en sótano*
- *Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.*
- *Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)*
- *Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.*
- *Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)*

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

*- Plantas Superiores:*

- *La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas.*
- *La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo con el plan de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).*
- *El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 19.*
- *En el caso de que, por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que*

*se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.*

- *Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.*
- *Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19), en todo caso con la limitación del respeto de las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, que deberá justificarse en caso de modificación de alturas.*
- *La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.*
- *De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era*

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

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano nº 9 "Otros Condicionantes de la Edificación" los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 1.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas. En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

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

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

- El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9 y superiores. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libre o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas" del presente Plan Parcial. A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 19 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones interiores; etc.

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

**26.e) "Parcelas de edificación abierta, ordenada según bloques lineales paralelos en los que el cuerpo en alineación a la calle de mayor amplitud es más elevado que el resto, y dejan la parte central de la parcela mayoritariamente liberada en planta baja", que impone las siguientes condiciones:**

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de Ordenación de la edificación.
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.

- *El cuerpo de mayor altura (B+9) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada, incluso en las parcelas M-30 y M-31 en las que los volúmenes más próximos a la plaza Gustavo Doré tendrán el fondo de 17 m. como máximo (perpendicular a alineación principal a viario).*
- *Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+6) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Ese retranqueo podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m.*
- *En las parcelas en las que se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura, su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta.*
- *Habrà que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.*
- *La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 1 del Plan General.*
- *La parcela M-13 presenta la particularidad de tres cuerpos o bloques lineales paralelos, uno situado en el punto medio de los otros dos, dadas las grandes dimensiones de la parcela.*
- *La parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m (más vuelos con un máximo de 1,50 m de vuelo), y apoyado en el vértice de la red viaria.*
- *La parcela M-31 tiene forma trapezoidal; un bloque en altura inscribible en 20 x 17 m en planta (más vuelos de 1,50 m máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m. de fondo máximo.*

En el ámbito concreto de la parcela M-30 las condiciones urbanísticas las determina el artículo 19 del Plan parcial "**Regulación de los estudios de detalle**"

*Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.*

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

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

*Los Estudios de Detalle, en base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil, debiendo solicitarse informe antes de la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.*

*En el ámbito del Sector nº 1, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:*

- *el fondo edificable – libre*
- *la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.*

- Se deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plano nº 9 "Otros Condicionantes de la Edificación"
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

## A.7 CONDICIONANTES SECTORIALES

Para la justificación de los condicionantes sectoriales que afectan a la parcela de estudio, se ha revisado la siguiente normativa que le es de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanísticos:

- "Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. "Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria" que definen la necesidad de la solicitud de informe preceptivo a la dirección de aviación civil para su aprobación.
- Art.º 4.05.55 (Definición áreas de vulnerabilidad de Acuíferos) y el plano "8.1.08 Condicionantes superpuestos I y II", del vigente PGOU.
- Según la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, Artículo 60. "los planes, programas y proyectos deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental". El estudio de detalle al no entrar en ninguna de estas tres categorías no será sometido a este procedimiento.

En el apartado "A.9 Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales" del presente estudio de detalle se justifica su cumplimiento o la innecesaridad de los mismos..

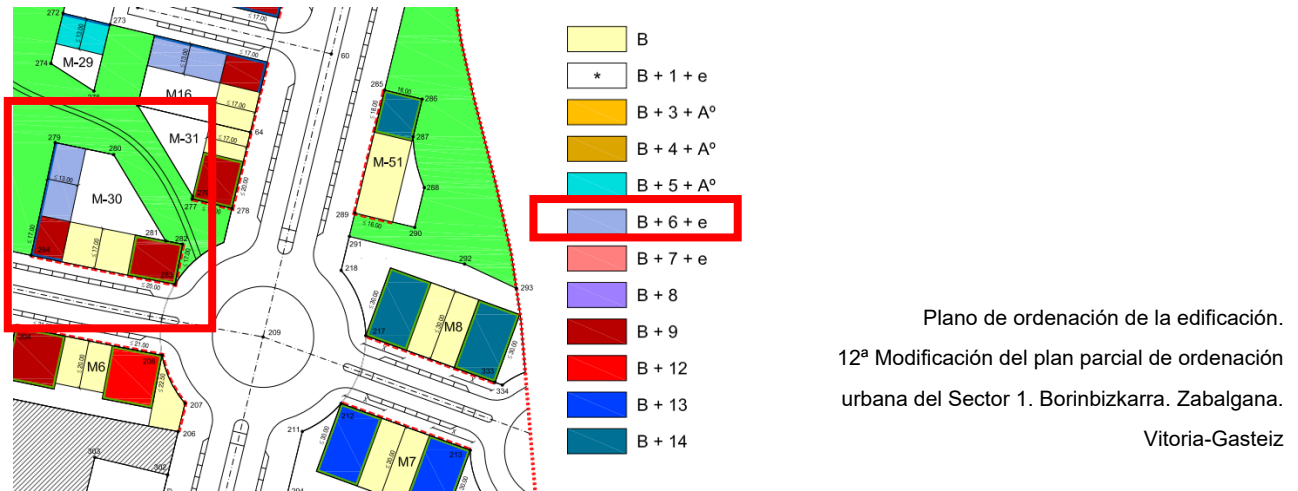
## A.8 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Actualmente la parcela se encuentra regulada por el artículo 26.e del P.P.

La altura máxima de la edificación en su zona oeste es de B + 6 + e. Marcada en color azul en el "Plano de ordenación de la edificación"

La edificabilidad y el número de viviendas se establece en el Cuadro General de Parcelas:

La edificabilidad residencial sobre rasante es de 7411,00 m2 y número máximo de viviendas 87.



La planta de entrecubierta en la zona oeste de la parcela dificulta el correcto aprovechamiento de ésta siendo deseable desarrollar el edificio en ese área en PB+7.

Con el fin de ofrecer a la ciudadanía un producto de mejor calidad arquitectónica, se pretende generar viviendas con generosas terrazas. Esta búsqueda de viviendas que cuenten con espacios exteriores dignos, se enlaza con el nuevo Proyecto de Decreto de Habitabilidad del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, en el cual se pone de manifiesto la importancia de los espacios exteriores de las viviendas, e introduce el concepto de “espacio exterior” como un elemento de máxima importancia en el programa de las viviendas.

Para generar grandes terrazas en las viviendas, resulta necesario que el edificio tenga una planta más.

Colocar esta planta en las torres de B+9 provocaría una altura de evacuación mayor de 28 m lo que obligaría la colocación de dos escaleras para cumplimiento del CTE en su apartado SI.

Es por ello que se ha optado por poner una altura más en la parte del edificio oeste marcada en color azul en “Plano de ordenación de la edificación”.

## A.9 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

### A.9.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Como se ha explicado anteriormente, este estudio de detalle pretende aumentar una planta en la zona de la parcela marcada con las alturas B+6+e, señalada en color azul en el “Plano de ordenación de la edificación”, y modificar las alturas a B+7. Con el objetivo de posibilitar el número máximo de viviendas permitido por el plan parcial del Sector 1 en la manzana M-30.

### A.9.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN

Se realiza a continuación la justificación del Plan Parcial del Sector 1 “Borinbizkarra”, de aplicación en el ámbito. Se recoge en letra *cursiva* el texto del Plan Parcial y se justifica a continuación el cumplimiento del mismo.

#### A.9.2.1 REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE (ART. 19 DEL P.P.)

*“Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General Vigente”.*

*“Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos; número máximo de viviendas y criterios generales compositivos.”*

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Cuadro General de Parcelas.

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

La presente memoria incluye un punto justificativo del CTE-DB-SI donde se explica el cumplimiento del mismo en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

*En el ámbito del Sector nº 1, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:*

- *el fondo edificable – libre.*

Se mantiene lo descrito en el plan parcial del Sector 1 *“El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de “Ordenación de la Edificación”*

- *la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.*

Se mantiene lo que establece el plan parcial para la parcela M-30. No se modifica.

- *Se deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plano nº 9 “Otros Condicionantes de la Edificación”.*

Se cumple y se justifica tanto en memoria como en documentación gráfica.

- *Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.*

La capacidad de dotación de aparcamientos, queda justificada de la siguiente manera:

El número de viviendas queda establecido por el cuadro de parcelas para la M-30 se establece en 87. Considerando que la ocupación en sótano es del 100% de la parcela, la superficie ocupable es de 2.243 m<sup>2</sup>. Tomando una media de 25 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento incluyendo la parte proporcional de rampas y núcleo de comunicación. Queda justificada su capacidad.

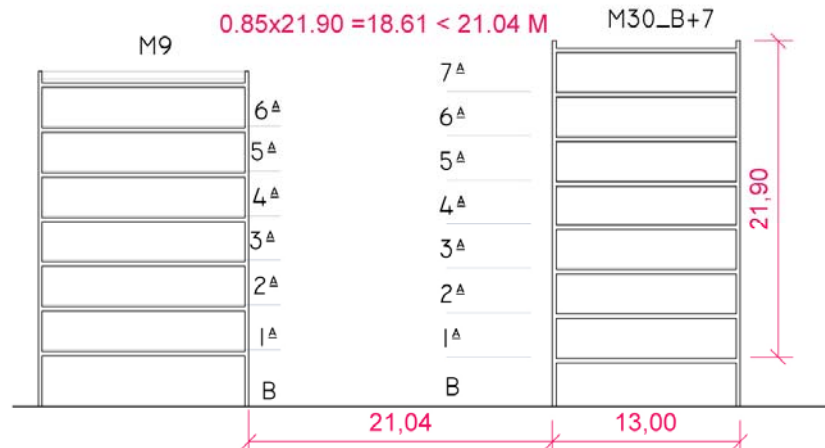
87x25 m<sup>2</sup>= 2.175 m<sup>2</sup> < de 2.243 m<sup>2</sup> que tiene la parcela.

***- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:***

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

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

En este caso se pretende aumentar una planta más la zona oeste de la parcela marcada como B+6+e señalada en color azul en el “Plano de ordenación de la edificación”, y modificar las alturas a B+7. Cumpliendo con la proporción altura-separación entre edificaciones indicada en el cuadro. La relación entre los bloques es este-oeste, con una longitud de fachadas mayor de 30 m, la separación mínima entre los bloques debe ser de  $0.85 h$ , donde “h” es la altura hasta suelo de planta 1ª del bloque más alto en este y oeste.



### A.9.3 ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA, LA OCUPACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE, Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La modificación propuesta no afecta a la posibilidad de ejecutar el número máximo de viviendas. Por otra parte, tampoco afecta a la posibilidad de ejecutar la totalidad de la edificabilidad. La edificabilidad total permitida en esta parcela es de 7.411,00 m<sup>2</sup> construidos. La ocupación de la parcela no se modifica con respecto a lo establecido en el plan parcial. El número máximo de viviendas es de 87 según planeamiento urbanístico.

Con el fin de ofrecer a la ciudadanía un producto de mejor calidad arquitectónica, se pretende generar viviendas con generosas terrazas. Esta búsqueda de viviendas que cuenten con espacios exteriores dignos, se enlaza con el nuevo Proyecto de Decreto de Habitabilidad del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, en el cual se pone de manifiesto la importancia de los espacios exteriores de las viviendas, e introduce el concepto de “espacio exterior” como un elemento de máxima importancia en el programa de las viviendas.

Para generar grandes terrazas en las viviendas, resulta necesario que el edificio tenga una planta más.

Colocar esta planta en las torres de B+9 provocaría una altura de evacuación mayor de 28 m lo que obligaría la colocación de dos escaleras para cumplimiento del CTE en su apartado SI.

Es por ello que se ha optado por poner una altura más en la parte del edificio oeste marcada en color azul en “Plano de ordenación de la edificación”.





Edificabilidad prevista edificio 1\_2.531 m<sup>2</sup>

Edificabilidad prevista edificio 2\_1.833 m<sup>2</sup>

Edificabilidad prevista edificio 2\_3.047 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total de la parcela 7.411 m<sup>2</sup>

La capacidad de dotación de aparcamientos, queda justificada de la siguiente manera:

El número de viviendas queda establecido por el cuadro de parcelas para la M-30 se establece en 87. Considerando que la ocupación en sótano es del 100% de la parcela, la superficie ocupable es de 2.243 m<sup>2</sup>. Tomando una media de 25 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento incluyendo la parte proporcional de rampas y núcleo de comunicación. Queda justificada su capacidad.

$87 \times 25 \text{ m}^2 = 2.175 \text{ m}^2 < \text{de } 2.243 \text{ m}^2 \text{ que tiene la parcela.}$

#### **A.9.4 JUSTIFICACIÓN DEL CTE-DB-SI**

##### CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

El presente Estudio de Detalle no varía las condiciones de los viales de aproximación a los edificios para los vehículos de bomberos. Las edificaciones que se proyecten en la parcela de estudio serán perfectamente accesibles por los viales que la rodean.

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

a) anchura mínima libre 5 m

b) altura libre la del edificio

c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio

- edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m

d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m

e) pendiente máxima 10%

f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm  $\Phi$

- La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con

*escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.*

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

*- En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

Ver documentación gráfica.

#### **A.9.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO**

La modificación propuesta no afecta a posibilidad de cumplimentar la normativa de accesibilidad en el exterior del edificio. Las edificaciones que se propongan en esta parcela deberán asegurarse del cumplimiento de la normativa de accesibilidad que se le aplica.

#### **A.9.6 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

El “*DECRETO 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística,*” regula en su artículo 6 la innecesariedad de evaluación ambiental para los estudios de detalle de la siguiente manera:

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

Según la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, Artículo 60. “*los planes, programas y proyectos deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental*”. El estudio de detalle al no entrar en ninguna de estas tres categorías no será sometido a este procedimiento.

#### **A.9.7 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

En la documentación complementaria de la presente modificación se aporta el “Estudio de Impacto Acústico (EIA)”.

En el EIA se explica que en el ámbito de la presente modificación se cumplen los objetivos acústicos indicados en la normativa.

#### **A.9.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIEDAD**

*“De acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2023, de 16 de marzo, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres y su desarrollo mediante el VI Plan para la Igualdad en la Comunidad Autónoma de Euskadi, procede realizar la Evaluación de Impacto de Género (EIG) o, en su caso, la justificación de la exención de realizar dicha evaluación previa de impacto. Nos remitimos expresamente a la “Guía explicativa del proceso y herramientas diseñadas para su implantación en las entidades locales”, elaborada por Emakunde y Eudelk a la que se puede acceder en la dirección [www.emakunde.euskadi.eus](http://www.emakunde.euskadi.eus).”*

Cabe señalar que en dicha guía no existe el urbanismo o la ordenación del territorio como material sectorial desarrollado desde esta perspectiva. Dicha dificultad y la propia escala de la Modificación de Estudio de Detalle de la Manzana Residencial M-30 del Sector 1, Borinbizkarra de Vitoria, donde las determinaciones estructurales no se modifican, dificultan la realización del informe en tanto que son pocas o inexistentes las medidas que en cuanto a la perspectiva de género puede tomar esta modificación.

Es por ello que se opta por completar el anexo II a las directrices: Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género de la "guía para la elaboración de informes de impacto de género" desarrollado por Emakunde - Instituto vasco de la mujer-.

ANEXO II A LAS DIRECTRICES. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

La modificación del Estudio de Detalle a la que este informe se refiere, trata de un área muy concreta del Sector 1, Borinbizkarra, de Vitoria. Concretamente se trata de la manzana residencial M-30. Las determinaciones que tienen relación con el urbanismo desde la perspectiva de género (densidad, relación público-privado, edificabilidad, usos...), ya vienen dados por el Plan Parcial del Sector.

Esta modificación no puede afectar a dichos parámetros, por lo que se argumenta la no relevancia de este documento desde el punto de vista del género.

No en vano, como pequeña justificación de sus efectos pasamos a describir lo siguiente:

El estudio de detalle permite desarrollar el número máximo de viviendas permitido por el Plan Parcial del Sector 1.

Esta medida, si bien no influye sustancialmente en los indicadores urbanísticos relacionados con la perspectiva de género, es de cualquier manera, de IMPACTO POSITIVO, en tanto que es una medida que aumentará levemente la densidad poblacional y esta a su vez cuestiones como la seguridad en la zona.

### **A.9.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES**

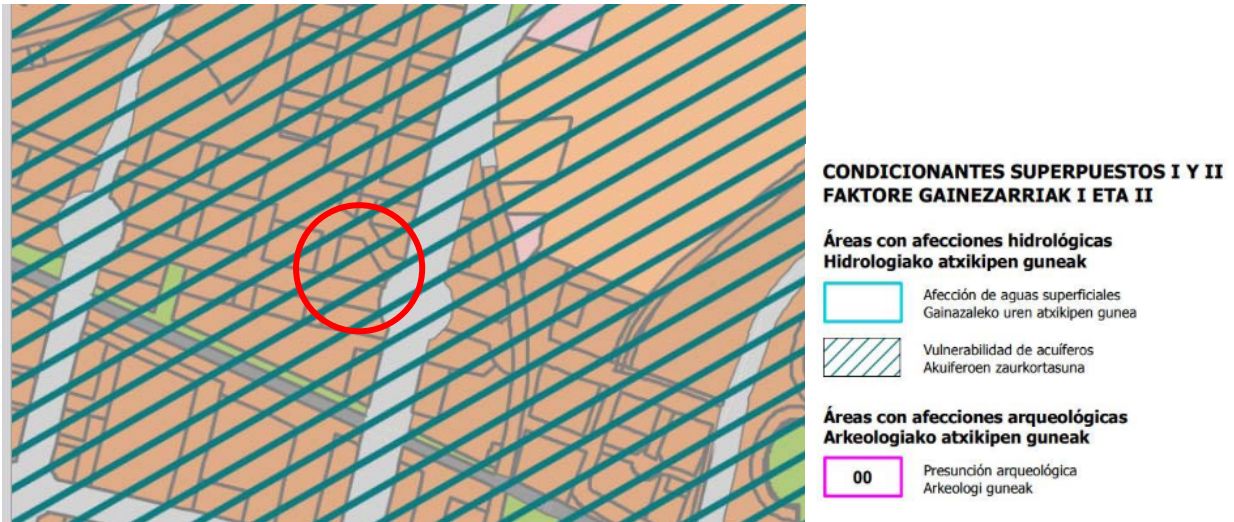
La parcela reúne la condición de suelo urbano consolidado, por lo que el planeamiento de desarrollo ha cumplido previamente con las medidas correctoras necesarias para la gestión del mismo.

#### **A.9.9.1 VULNERABILIDAD DE ACÚIFEROS**

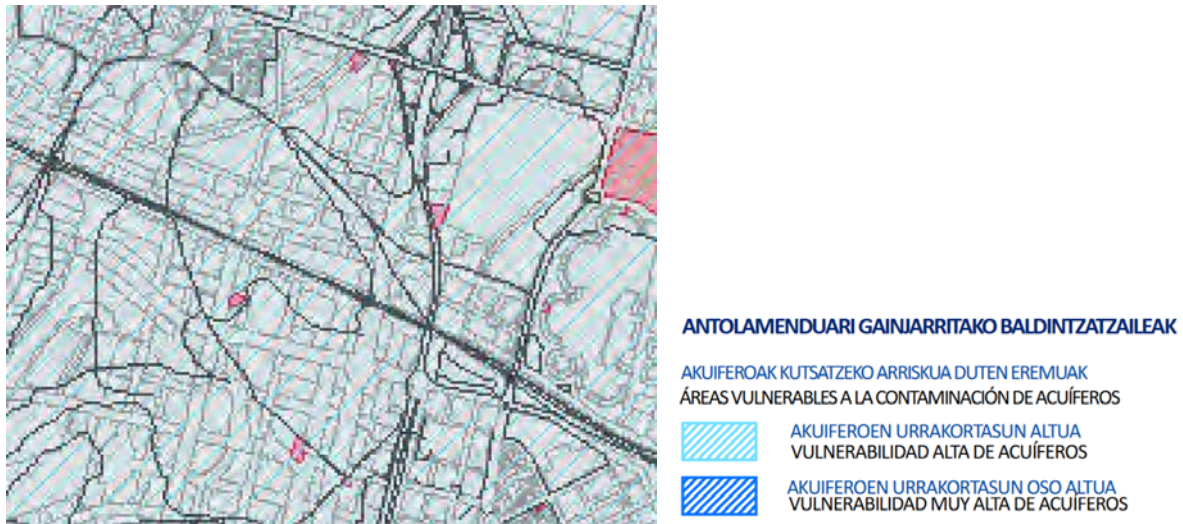
De conformidad al art.º 4.05.55 (Definición áreas de vulnerabilidad de Acuíferos) y el plano 8.1.08 Condicionantes superpuestos I y II, del vigente PGOU, la zona objeto del presente Estudio de Detalle o bien está en un área que constituye un acuífero subterráneo o bien corresponde a un área de recarga de acuíferos, y presenta un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación.

El estudio de detalle, no pretende alterar el uso actual de la parcela, por lo que no va afectar a este condicionante superpuesto.

El criterio fundamental a aplicar en esta zona consiste en mantener la calidad de las aguas subterráneas e impedir su sobreexplotación, evitándose además la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo.



Plano 8.1.08 del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Condicionantes superpuestos.



Plano POE-3.1 del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Enero 2023. Condicionantes superpuestos a la ordenación.I.

### A.9.9.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La manzana M-30, a nivel sectorial, está afectada en su integridad por las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. Resultan de aplicación las condiciones indicadas en el punto 9.9.2.1. de la memoria justificativa de este Estudio de Detalle.

#### A.9.9.2.1 AFECCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA (PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VITORIA)

La parcela M-30 del Sector 1 de Zabalgana “Borinbizkarra” en su integridad se ve afectada por las siguientes servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

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

Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.

El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.

Las servidumbres de operación de aeronaves tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en la radio ayudas se efectúen de manera segura.

En base al Real Decreto 369/2023, en su actual redacción, el ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, previo a la Aprobación Inicial del Estudio de detalle, deberá solicitar al Ministerio de Fomento, antes de la aprobación inicial de este documento, informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

Las servidumbres aeronáuticas se definen en el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

Dentro de los planos del presente Estudio de Detalle se recogen los siguientes planos que definen las servidumbres aeronáuticas que afectan a la parcela:

- S.AE.01 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS.
- S.AE.02 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS OPERATIVAS.

Tendrán carácter normativo y serán de aplicación obligatoria las siguientes condiciones:

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Estudio de Detalle.
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Decreto 369/2023 en su actual redacción.
3. Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
  - b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
  - c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
  - d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;

- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
  - f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
  - g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
  - h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
  - i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.
4. El ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Cantabria, Galicia, La Rioja, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Principado de Asturias para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que el "Estudio de Detalle manzana residencial M-30 Sector 1 "Borinbizkarra" no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al presente Estudio de Detalle.

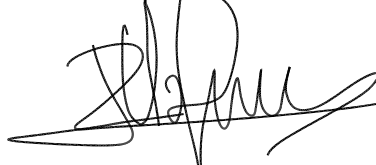
#### **A.9.10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES**

El entorno de la parcela M-30 se está urbanizando en la actualidad y contará con todas las redes urbanas necesarias, según Proyecto de Urbanización, redactado por la ingeniería DITECO S.L. aprobado definitivamente en septiembre de 2022. Con capacidad de suministro suficiente para el número de viviendas de la parcela.

Ver documentación gráfica.

En Vitoria-Gasteiz, noviembre 2024

El Arquitecto:



Fdo.: Raúl Uzquiano Alegría. Nº Col 2.872