

basa.



Campus Agroalimentario
Arkaute, Vitoria-Gasteiz

NEIKER A.B.

JOSE ANTONIO BARROSO
arquitecto

INDICE**1 Antecedentes****2 Encargo****3 Objeto y contenido****4 Declaración de Interés Público****5 Marco Jurídico-Legal****6 Redacción del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental****7 Ámbito del Plan****8 Características geológicas, físicas y aspectos ambientales****9 Situación actual**

9.1 Parcela

9.2 Accesos

9.3 Cuadro de sociedades y sus actividades

9.4 Referencias catastrales

9.5 Edificaciones e infraestructuras

9.6 Fichas de edificios

9.7 Características constructivas

9.8 Infraestructura de vialidad rodada peatonal y estacionamientos

9.9 Infraestructura de servicios

10 Nueva ordenación. Plan Especial

10.1 Edificabilidad

10.2 Resumen de afecciones en el ámbito

10.3 Ordenación

10.4 Infraestructura de vialidad rodada y peatonal, y estacionamiento

10.5 Espacios Libres. Servicios de interés público y social

10.6 Infraestructura de servicios

11 Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación y Usos

11.1 Normas Urbanísticas

11.2 Ordenanzas de tipo general

11.3 Condiciones de la edificación

11.4 Usos autorizados

11.5 Requisitos de la urbanización

11.6 Reglamento edificatorio

11.7 Condiciones estéticas y de composición

12 Medidas protectoras, Correctoras y Compensatorias

12.1 Programa de supervisión de los efectos del Plan

12.2 Aspectos a considerar en el Planeamiento de Desarrollo del Plan Especial

12.3 Otros condicionantes medioambientales

13 Plan de Etapas. Gestión del Sector**14 Plazos para solicitud de licencias**

15 Estudio económico-financiero
15.1 Estimación presupuestaria
15.2 Presupuesto total de las obras

1 Antecedentes

La Granja Modelo de Arkaute se crea por acuerdo de las Juntas Generales de Álava en 1.851 para dedicarla al ensayo de nuevos cultivos, a la mejora de las prácticas agrícolas y a la introducción de sementales ganaderos en vacuno, caballo y lanar.

La Granja Modelo se configuraba como un revulsivo para mejorar la situación agrícola alavesa. A través de su creación se pretendió sentar las bases para preparar al agro-alavés para el crecimiento que se avecinaba con la puesta en cultivo de terrenos desamortizados y para la competencia de otras regiones en el mercado estatal en formación.

La idea de su creación consistía en poner una Casa Modelo de Agricultura que instruyera a los alumnos, provenientes de las distintas Hermandades alavesas, los cuales transcurridos tres años de formación volverían a sus lugares de origen para poner en práctica los conocimientos adquiridos.

En la década de los cuarenta la Granja Modelo se cedió al Estado con la condición de que se crease la Estación de Mejora de la Patata. Esta cesión se mantendría mientras en la Granja Modelo se investigara la patata.

Asimismo, en la citada Estación se abordaron también labores docentes, desarrolladas en un edificio localizado dentro de la Granja Modelo. Esta labor, dentro de las funciones desempeñadas por los investigadores del centro tenía un carácter secundario y un tiempo determinado y limitado de dedicación.

La formación agraria y la parte de ésta vinculada con la difusión de tecnología agraria vino a ser cubierta desde el año 1.970 por la Escuela Agraria, pasando a instalarse en el antiguo edificio destinado a Residencia de alumnos.

En 1.979 la Administración Central transfirió la cesión de los derechos de uso de la Granja Modelo a las instituciones autonómicas vascas. A partir de este momento, la Escuela Agraria y la Estación de Mejora de la Patata, centros públicos ambos, pasaron a ser independientes uno del otro.

En 1.981 se transfirieron al Gobierno Vasco las competencias en materia de Agricultura y para su ejercicio se transfirieron los bienes y derechos de la Estación de Mejora de la Patata y de la Escuela Agraria.

A partir de este momento, la Granja Modelo de Arkaute recibió un nuevo impulso.

Por un lado en la Estación de Mejora de la Patata, se iniciaron nuevas líneas de investigación con la Mejora Forestal, la Mejora Ganadera, la Biotecnología y la informática aplicada al sector agrario.

En 1.997 el Gobierno Vasco adscribió la gestión de la investigación a la Sociedad Pública AZTI A.B. que posteriormente tomó el nombre NEIKER, Instituto Vasco de Investigación y Desarrollo Agrario.

Para el desarrollo de las funciones que el departamento de Agricultura y Pesca adscribe a NEIKER A.B. pone a disposición de la misma los bienes e inmuebles necesarios entre los que se encuentra la Granja Modelo de Arkaute (Decreto 177/1.977, de 22 de Julio).

Por otro lado, la Escuela Agraria incorporó a la labor docente la formación profesional de primer y segundo grado y posteriormente, se integró en la reforma educativa actual.

Dicha escuela pasó a transformarse en empresa pública dependiente 100% del Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco en febrero de 1.977, como MENDIKOI, Instituto de Desarrollo Agrario.

Para el desarrollo de las funciones que el Departamento de Agricultura y Pesca adscribe a MENDIKOI A.B. pone a disposición de la misma los bienes e inmuebles necesarios entre los que se encuentra la denominada Escuela Agraria, incluida dentro de la parcela correspondiente a la Granja Modelo de Arkaute (Decreto 154/1.997, de 24 de Junio).

Dentro de las instalaciones de la Granja Modelo de Arkaute donde se encuentra ubicada NEIKER, A.B., se encuentran además otras actividades, la mayoría de ellas también creadas y dependientes del Departamento de Agricultura y Pesca.

En el apartado 9.5 se incluye una tabla donde se recoge cada una de las actividades ubicadas en la Granja Modelo de Arkaute, incluido NEIKER A.B. y la Escuela Agraria, MENDIKOI, A.B.

Todas las actividades desarrolladas en la Granja Modelo están destinadas a la investigación y Desarrollo Agrario, cada una de ellas en su ámbito, considerándose globalmente como actividades complementarias en la consecuencia de un mismo fin.

Actualmente el suelo en el que se encuentran ubicadas las citadas actividades, está clasificado como área de valor agrícola.

2 Encargo

El encargo y la iniciativa de la redacción del Plan Especial, es de NEIKER, Instituto Vasco de Investigación y Desarrollo Agrario, quien ha contratado los servicios de Estudio de Arquitectura Basa S.L., dirigido por el arquitecto José Antonio Barroso Aspe, Arquitecto Colegiado con el Número 2078 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro C.O.A.V.N./E.H.A.E.O. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Oficiala, Delegación en Álava, sito en la Calle General Álava Nº 22, 1º de Vitoria-Gasteiz (C.P.:01.005) y teléfonos 945 23 04 12 y 945 23 04 16.

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Estudio de ECIA) será redactado para su aprobación inicial por IKT bajo la dirección del Técnico D.Mikel de Francisco Pastor (Granja Modelo s/n, 01192, Arkaute, Alava) (Tel 902 540230, FAX 945 003290).

3 Objeto y contenido

La presente Documentación tiene por objeto la definición del TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL "GRANJA MODELO DE ARKAUTE" que afecta a terrenos sitos en Suelo No Urbanizable (Área de Valor Agrícola y Área de Aguas Superficiales) de la E.L.M. de ARKAUTE (Tº. M. DE VITORIA-GASTEIZ) ÁLAVA.

En él se describe la situación de los edificios actuales, y se señala un ámbito para sus previsiones futuras de ampliación, así como las Normas Urbanísticas que recogen los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos y condiciones de la edificación aplicables a las actuaciones edificatorias existentes y a realizar en el ámbito de la granja. Su objetivo básico es la ordenación del conjunto del campus agroalimentario, así como establecer unas pautas para su crecimiento ordenado.

El resumen del contenido será:

- Delimitación del área de ordenación.
- Definición de usos pormenorizados e intensidades de usos.
- Establecer las pautas de ordenación del conjunto y condiciones edificatorias para el conjunto del campus.
- Condiciones generales de la edificación
- Trazado y características de la red de comunicaciones y su enlace con el sistema general de comunicaciones, la previsión de los aparcamientos necesarios, incluyendo los destinados a usuarios de movilidad reducida.
- Trazado y características de las redes de saneamiento.
- Plan de Etapas y gestión del ámbito.
- Estudio económico financiero del Plan.

4 Declaración de Interés Público

La comunicación de Usuarios del Campus Agroalimentario de Arkaute solicitó ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la declaración de interés público de las instalaciones del citado campus. El ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizado que ordena la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

Con fecha 2 de abril de 2009 se dictó Orden Foral 180/2009 en la que se aprobaba autorización al expediente para la instalación del Campus Agroalimentario de Arkaute, del municipio de Vitoria-Gasteiz, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como área de valor agrícola, según expediente promovido por la Comunidad de usuarios del Campus Agroalimentario de Arkaute, publicado en el B.O.T.H.A. núm. 45 de 20 abril de 2009.

El interés público en el supuesto examinado viene dado por la naturaleza de las instalaciones, las cuales tienen por objeto la investigación y desarrollo en el campo de las ciencias agrícolas, ganaderas, forestales y del medio natural, bajo la supervisión de la empresa pública.

5 Marco Jurídico-Legal

Se redacta el presente documento,- con los objetivos, formalidades y contenido en ellos determinado-, al amparo de la siguiente Normativa y su articulado:

a).- Arts. 69 y 72 del Texto Refundido de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (B.O.P.V. nº 138, de 20 de Julio de 2.006):

- **art.69.1.-** “Los planes especiales establecen la ordenación [...] para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.”
 - 2.- “La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, [...]”
 - 3.- “Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos [...] ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.”

- **art.72.1.-** “El plan especial de protección [...] tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. [...]”
 - 2.- “La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir [...] al medio [...] rural, a edificaciones, instalaciones [...] así como a cualquier otro elemento natural o artificial.”

b).- Arts. 76 a 82, arts. 143 a 148 y arts. 1162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- **art.76.2-** “En desarrollo de la previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación [...] podrán así mismo formularse Planes Especiales ... con las siguientes finalidades:
 - a) [...]
 - [...]
 - f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
 - [...]

- **art. 154.1.** “Los planes de ordenación [...] tendrán vigencia indefinida”.
 - 2.- “La alteración del contenido de los planes de ordenación [...] podrá llevarse a cabo mediante la modificación de algunos de los elementos que los constituyan.”

c).- Arts. 2.02.03 a 2.02.05 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (Aprobación Definitiva 19 de Enero de 2.001).

Este mismo equipo redactor ha desarrollado una modificación de Plan General en el ámbito del Campus Agroalimentario de Arkaute, que cambia su uso de Suelo no Urbanizable de Valor Agrícola, a Sistema General de Equipamiento Comunitario Genérico; dicha modificación se encuentra actualmente en fase de tramitación. La tabla que describe los parámetros principales del ámbito modificado se ha adjuntado como anexo al presente informe.

6 Informe de Sostenibilidad Ambiental

La norma establece que los informes de impacto ambiental del Plan deben ser emitidos por el órgano ambiental de la administración competente para la aprobación de dicho plan. El órgano competente para aprobarlo es el Excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, por lo que el órgano ambiental es la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

La entrada en vigor (5 de Septiembre de 2003) del Decreto 183/2003, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, obliga a valorar los efectos medioambientales de los Planes incluidos en el Anexo I A de la Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, entre las que se encuentran las modificaciones del Planeamiento Municipal que afectan al Suelo No Urbanizable. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se identifican, describen y valoran las repercusiones ambientales derivadas de la aplicación del Plan, así como las alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El contenido del ISA se aborda desde el esquema establecido en el Anexo al D.183/2003 y a lo establecido en el Anexo I de la Ley 9/2006, asegurando su adecuación a la normativa vigente y a los requisitos del Órgano Ambiental, que son básicamente:

- 1.- Descripción de los objetivos estratégicos de la modificación del planeamiento propuesta y de las alternativas consideradas para alcanzar dichos objetivos.
- 2.- Análisis de las interacciones con otros programas.
- 3.- Análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por la modificación propuesta.
- 4.- Examen ambiental de las alternativas técnicamente razonables. Justificación de la solución adoptada.
- 5.- Identificación y valoración de impactos de los objetivos y actuaciones derivadas de la modificación de planeamiento propuesta.
- 6.- Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- 7.- Programa de supervisión de los efectos de la modificación propuesta.
- 8.- Documento de síntesis.
- 9.- Documentación gráfica.

El Informe incluye la información cartográfica necesaria de los elementos ambientales inventariados así como de los posibles impactos identificados, a escala adecuada al área de estudio.

Este informe ha sido redactado por la empresa IKT, S.A., según documento de fecha septiembre de 2011 y que se adjunta al presente plan.

7 Ámbito del Plan

Previamente a la redacción de este Plan Especial, se ha realizado un levantamiento topográfico a fin de concretar la delimitación de las parcelas, situación de construcciones existentes, accidentes geográficos (viales, zonas de protección de aguas superficiales). Así mismo, se realiza acta de replanteo por el servicio de Topografía del Excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. (Ver planos "A.01-A.16 Topográfico").

Se estima la superficie de 487.777 m² como ámbito del Plan. La superficie real, según levantamiento topográfico es de 489.944,04 m².

Además, en documento anejo, se presenta copia de catastro donde figuran las fincas y parcelas propiedad de Neiker,A.B. y MENDIKOI, A.B., incluidas en las zona afectada por el Plan Especial.

8 Características geológicas, físicas y aspectos ambientales

Los terrenos incluidos en este Plan Especial presentan una pendiente ascendente en dirección Norte-Sur y Oeste-Este, que según el levantamiento topográfico nos dan unas diferencias de cota de unos 7 metros en el eje Norte-Sur y de aproximadamente 14 metros en el eje Oeste-Este. Es en el límite Este donde se sitúa la cota más alta, mientras que el punto más bajo lo encontramos en la esquina Noroeste.

La parcela es atravesada por varios arroyos, que la cruzan de Sur a Norte, dirigidos hacia el río Zadorra, al Norte de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Existen zonas asentadas sobre depósitos aluviales, compuestos por gravas, arena y limos, que poseen una alta permeabilidad. Por otro lado, existen zonas más margosas, compuestas por margas y margocalizas, que son materiales de menor permeabilidad.

En cuanto al sustrato geológico de la zona, forma parte de la Unidad de Gorbea.

Morfológicamente se caracteriza por la existencia en el tercio septentrional, de suaves alineaciones montañosas que se extienden en dirección aproximada Oeste-Este y una extensa llanura al Sur donde se extiende la ciudad de Vitoria-Gasteiz, además de numerosas y pequeñas localidades.

La parcela objeto del presente Plan Especial, se localiza sobre depósitos de materiales del Cuaternario, concretamente depósitos aluviales, aluvio-coluviales, formados por potentes niveles de gravas calcáreas heterométricas y algunas de arenas y limos, procedentes del sur (montes de Vitoria-Gasteiz) y del Norte.

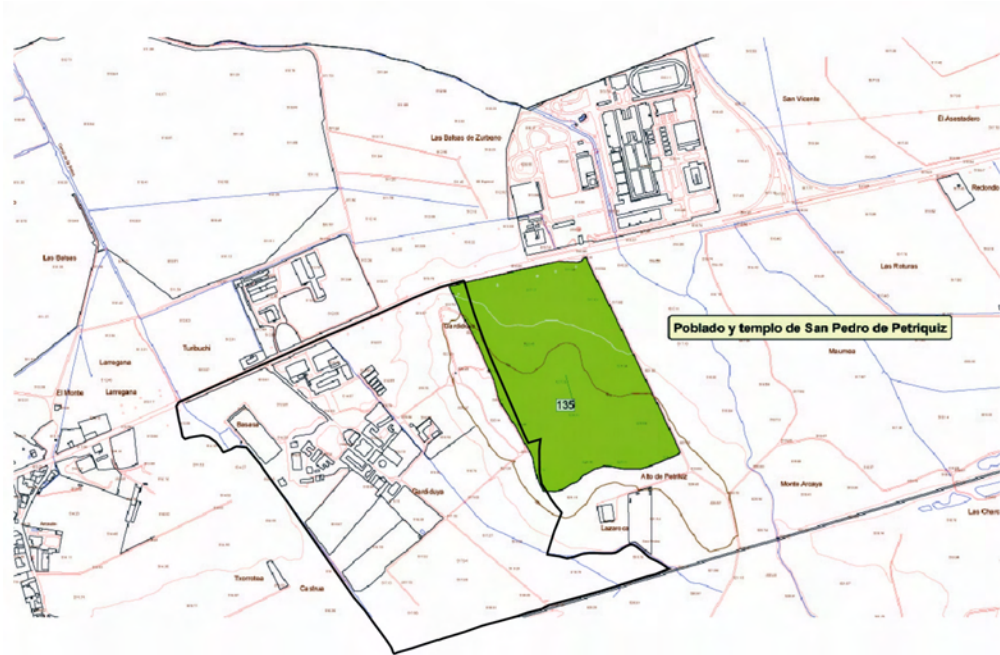
La zona este de la parcela se encuentra sobre afloramientos del Cretácico superior, concretamente tramos de margas y margocalizas alternantes, es decir, se intercalan a distintas alturas y de forma irregular tramos constituidos por margas oscuras y margocalizas alternantes en finos bancos centimétricos.

Se localiza dentro de la zona de influencia de dos arroyos. Por su extremo oeste linda con un arroyo innominado, que en el extremo más al norte presenta una balsa de riego. Se trata de un arroyo de pequeña entidad, con un cauce de pequeñas dimensiones (medio metro de anchura con taludes en torno al metro) que se desarrolla en sus orillas vegetación de ribera con buena cobertura.

Por otro lado, cruzando el sector en dirección nordeste-sur existe otro pequeño arroyo, que atraviesa parte de la zona ya urbanizada, y que presenta un estado bastante alterado, con riberas desprovistas de todo tipo de vegetación.

Existe, así mismo, una pequeña acequia que desagua en el primero de los arroyos citados. Se trata de un espacio bastante plano, donde los cauces naturales han sido objeto de intensa modificación, con trazados rectificadas según se han ido desarrollando las distintas edificaciones.

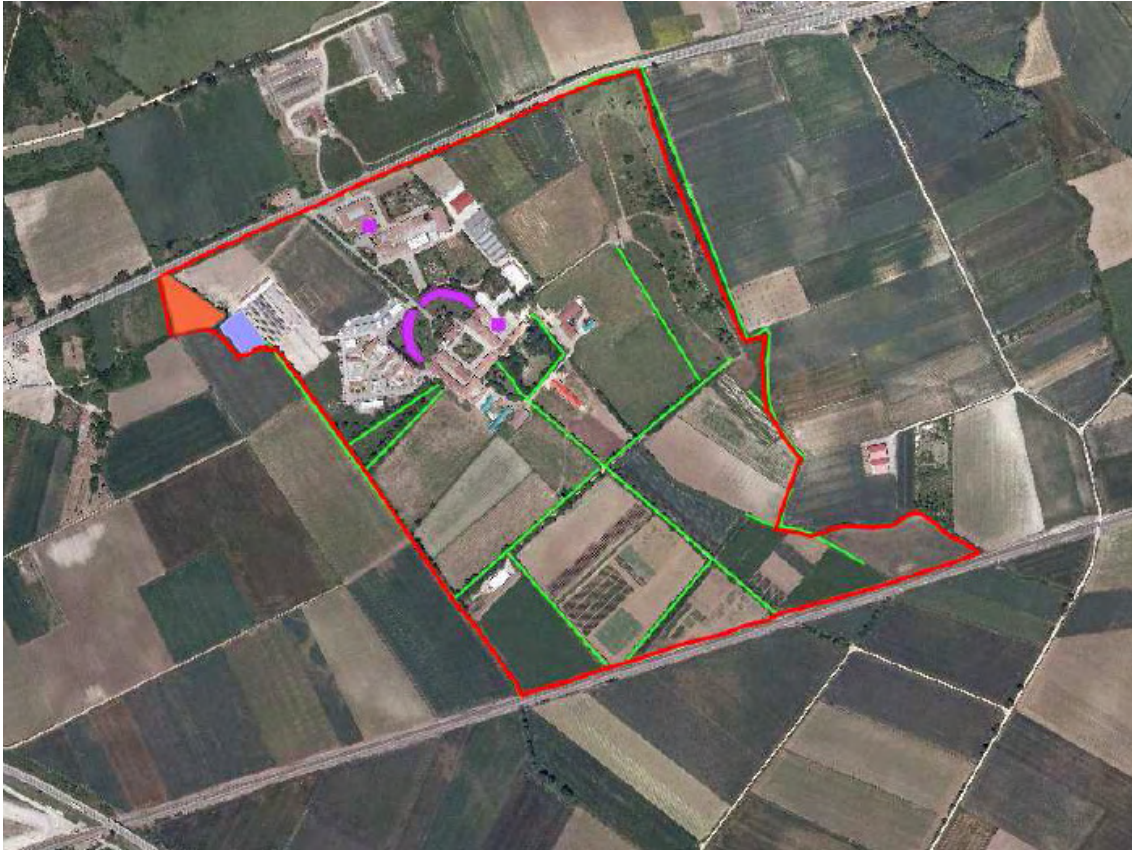
Según se ha consultado al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, en el lindero Este de las parcelas, existe una zona catalogada de presunción arqueológica, y que corresponde, según el listado de Patrimonio con el Poblado y Templo de San Pedro de Petriquiz.



Superposición del ámbito del Plan Especial y el área de presunción arqueológica.

En cuanto a los recursos ambientales más valiosos del campus, explicar que por situarse en la cuenca visual de Vitoria-Gasteiz, el paisaje se considera muy cotidiano y de escaso valor. Únicamente existe un enclave boscoso que constituye el único resto de la vegetación preexistente. No obstante, existen algunos elementos que deben ser destacados dado su mayor interés naturalístico. Estos son:

- Red de setos. Existe una elevada densidad de setos que constituyen el límite de la propiedad y delimitan las distintas parcelas agrícolas. Esta red de setos tiene un elevado interés naturalístico, por su variedad y por cumplir un destacable papel como fuente de alimento y refugio para diversas especies y como conector ecológico con los humedales de Salburua y los Montes de Vitoria.
- Balsa de riego. Localizada en el extremo noroccidental del Campus, es un humedal inventariado por el PTS de Zonas Húmedas dentro del Grupo III. Constituye un punto de agua permanente, lo que favorece a las comunidades faunísticas del entorno.
- Fresneda. Es una pequeña masa boscosa de forma triangular situada en el extremo noroccidental del Campus y dominada por fresnos.
- Colonia cigüeña blanca. Constituye una importante colonia de cigüeñas blancas con 17 nidos contabilizados en 2009, aproximadamente una sexta parte de los existentes en toda la provincia de Alava.
- Áreas de interés naturalístico en el entorno. Los espacios de Salburua (a 400m) y los Montes de Vitoria (a 3,5 Km) son los elementos del entorno del Campus de mayor interés ecológico. También los robledales isla de la Llanada Alavesa han sido incluidos en esta red.



Recursos ambientales, en líneas verdes: red de setos; en morado: nidos de cigüeña; en naranja: fresneda; en azul: balsa de riego.

9 Situación actual

9.1 Parcela

La parcela objeto del presente Plan Especial tiene una extensión total de 48,75 Hectáreas, manteniendo las infraestructuras existentes en la actualidad.

Como ya se ha indicado las actividades de NEIKER, A.B. y MENDIKOI, A.B., se encuentran ubicadas en la Granja Modelo en instalaciones independientes.

En la siguiente tabla se recogen las características principales de la parcela, así como la superficie de la misma destinada a las actividades de NEIKER, A.B. y MENDIKOI, A.B.

	SUPERFICIE (m2)
GRANJA MODELO	487.777*
NEIKER, A.B.	394.335
ITSASMENDIKOI, A.B.	93.142

*La superficie real, según levantamiento topográfico es de 489.944,04 m2.

NEIKER, A.B.

La superficie de la parcela destinada a NEIKER, A.B. es de 39,43 hectáreas.

Una décima parte de esta superficie está destinada a las infraestructuras, como son oficinas, laboratorios, invernaderos, cuadras, caminos, aparcamiento, etc.

El resto de la parcela se destina el 50% al cultivo y el 50% restante al ganado.

El acceso desde la carretera es a través de un camino, de unos 250m, por los terrenos de la Granja Modelo de Arkaute, hasta el edificio principal de oficinas.

MENDIKOI, A.B.

La porción de la parcela correspondiente a MENDIKOI, A.B., definida como Escuela Agraria, posee una superficie de 9,31 hectáreas.

El 5% de esta superficie está destinada a las infraestructuras, como son aulas, residencia, pabellón deportivo, invernaderos, etc.

9.2 Accesos

El acceso a la parcela se realiza por la carretera N-104, salida de Vitoria-Gasteiz a la N-1, por el este de la ciudad.

El acceso desde la carretera es a través de un camino, de unos 250m, por los terrenos de la Granja Modelo de Arkaute, hasta el edificio principal de oficinas.

Nos consta que la Excelentísima Diputación Foral de Álava tiene en proyecto la remodelación de la N-104, pero tras varias peticiones, no nos ha facilitado el trazado

previsto de los viales reformados, entendemos que por no tener aprobado dicho proyecto y encontrarse el mismo en fase de redacción.

9.3 Cuadro de sociedades y sus actividades

Como ya se ha definido, en un principio se pueden distinguir las actividades desarrolladas por Neiker, A.B. y por Itsasmendikoi, A.B.

Por otro lado, dentro de las instalaciones en las que se ubica la actividad de NEIKER, A.B. se encuentran presentes otras sociedades.

A continuación se define cada una de las actividades o empresas desarrolladas en la Granja Modelo, con el objetivo de determinar los usos del suelo en el cual se encuentran ubicadas.

Neiker, A.B.

Según se recoge en los estatutos de la Sociedad, los objetivos sociales de NEIKER A.B. son:

Desarrollar actividades de investigación y realizar estudios en materia de ciencias agrarias, acuáticas, ambientales y en general de los recursos naturales, así como en tecnología agraria, pesquera y alimentaria.

Prestar asesoramiento técnico a las Administraciones Públicas, a las empresas, explotaciones e industrias de los sectores agrario, pesquero y alimentario.

Desarrollar actividades de control, seguimiento y evaluación de la calidad y el cumplimiento de las normas y requisitos técnicos en las actividades de producción, transformación y comercialización de productos agrarios, pesqueros y alimentarios.

Itsasmendikoi, A.B.

El objetivo social de la Sociedad Pública ITSASMENDIKOI, A.B. dependiente del Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, según queda plasmado en los estatutos de la sociedad, es:

El desarrollo de cuantas actividades se consideren necesarias en orden a conseguir el Desarrollo Rural y del Sector Primario (agrícola, pecuario, pesquero) y la implantación industrial y tecnológica en el medio no urbano, tanto en el área de Formación, como en el de Promoción y Asesoramiento a Entidades Públicas y Privadas.

La participación en otras sociedades de idéntico o análogo objeto, para el desarrollo del propio de esta Sociedad, mediante la suscripción de acciones o participaciones en la fundación o aumento de las mismas o la adquisición de ellas por cualquier título.

Elika

La fundación ELIKA, Instituto Vasco de Garantía Alimentaria, fue creada a iniciativa del Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco. Sus dos objetivos generales son:

Contribuir a lograr un nivel alto de garantías de los productos agroalimentarios de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde el punto de vista de la seguridad alimentaria.

Reforzar y mantener la confianza de los consumidores en los alimentos producidos y/o elaborados en el País Vasco.

IKT, S.A.

IKT, S.A., Investigación y tecnología Agraria es una empresa creada en 1.989, promovida por los Departamentos de Agricultura del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales, así como las Sociedades Cooperativas de Servicios Agrícolas y Ganaderos Lorra, Lurgintza y Aga. Sus funciones principales son:

Análisis y estudios agropecuarios desde una perspectiva sartorial y socioeconómica para determinar la evolución y situación de los sectores agrario y pesquero y de sus entornos.

Investigación y análisis de los recursos naturales, a fin de conducir a su ordenación e integración, junto con el resto de solicitudes del territorio, en un marco de desarrollo sostenible.

Ardiekin S.L.

Una de las áreas de investigación de Neiker, A.B., es la Producción Animal, en la cual se diferencian tres sub-áreas de trabajo: alimentación y sistemas de producción, reproducción y genética, dentro de esta área trabaja la asociación ARDIEKIN, S.L., Centro de Selección de Sementales, creada en 1.988 por el Departamento de Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, en respuesta a la necesidad de estructurar el Proceso de Selección de ovejas de raza Latxa.

C.R.D.O. de Queso Idiazabal

La sociedad C.R.D.O. de Queso Idiazabal desde su creación en 1.987 ha estado preocupada por alcanzar una definición que sirva para describir las características organolépticas del queso de oveja latxa elaborado por la CAPV.

C.R.D.O. DE QUESO IDIAZABAL controla el origen de la leche y la calidad del queso, tanto desde el punto de vista físico-químico y sanitario, como gustativo.

Foro Rural Mundial

La Asociación FORO RURAL MUNDIAL, es un foro de encuentro, análisis y observatorio de desarrollo rural. Como resultado de este trabajo, se consigue información fiable que permite ir generando una base de datos, un análisis de los mismos y la elaboración de propuestas.

Instituto Vasco de Semillas y Plantas de Vivero

De la Viceconsejería de Agricultura dependen la Dirección de Desarrollo Rural, la Dirección de Ordenación e Investigación del Medio Natural y la Dirección de Agricultura, con su INSTITUTO DE SEMILLAS Y PLANTAS DE VIVERO.

Sergal S. Coop.

Es el centro de Gestión Ganadero de Álava. Fue creado con el fin de aglutinar todas las Asociaciones Ganaderas Profesionales de la provincia y dar respuesta a las necesidades técnicas que se plantean en el marco del convenio de colaboración que dichas Asociaciones vienen estableciendo con la Diputación Foral de Alava entre las que destaca la mejora genética de la ganadería alavesa.

Esta labor la viene desempeñando desde 1.994 primero bajo una figura jurídica de Federación hoy en día transformada a Cooperativa en la que el 100% de su capital está representado por las propias asociaciones ganaderas.

Confelac

Confelac es la Confederación de Asociaciones de Criadores de Ovino de razas Latxa y Carranzana y es la organización autorizada por el M.A.R.M. (Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino) para la Gestión del Libro Genealógico y el desarrollo del Programa de Mejora Genética y Selección dichas razas. En dicho Programa de Selección colaboran también las Administraciones Autonómicas.

Este programa de mejora se basa en:

- El Programa de control lechero, que comenzó en el año 1982.
- La inseminación artificial para conexión genética de los rebaños y la difusión.
- Sistema de Evaluación Genética.

Efrife

Se corresponde con la Federación Frisona de Euskadi dependiente de CONAFE, que son las siglas correspondientes a la Confederación de Asociaciones de Frisona Española, entidad de ámbito estatal integrada por las Asociaciones y Federaciones de las Comunidades Autónomas, una por cada C.A., cuyos objetivos principales tienen como denominador común el desarrollo de programas orientados a la mejora y selección de la Raza Frisona.

Conafe nació como tal Confederación en 1990, siendo "Entidad Reconocida Oficial" para la gestión del Libro Genealógico según orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Marzo de 1991. También ha sido declarado Organismo Oficialmente Reconocido por la Comisión Europea de Agricultura para la realización de las Evaluaciones Genéticas de los reproductores (machos y hembras) de la Raza Frisona (Documento VI-5096/97 Rev. 2).

Aira

Se trata de la Asociación Independiente de Remolacheros alaveses.

9.4 Referencias catastrales

A continuación se introduce una tabla con las referencias catastrales facilitadas por la oficina de catastro de la Diputación Foral de Alava. En la misma aparecen edificaciones que a día de hoy se encuentran sin catastrar.

Edificios Neiker

Edificio	Referencia Catastral
454	992-2122-02-01-E3
84	992-2122-02-01-E7
87/2	
85	992-2122-02-01-E8
83	992-2122-02-01-E4
87/1	

88	992-2122-02-01-E9
89	992-2127-01-01
89/A	992-2127-01-01
86/2	-
86/3	992-2122-02-01-E5
86/4	992-2122-02-01-E6
86/5	992-2126-01-01
90/6	992-2122-03-01-E9
93	992-2122-03-01-E10
90/2	-
90/3	992-2122-03-01-E2
90/5	992-2122-03-01-E5
82	992-2122-03-01-E1
90/1	992-2122-03-01-E7
94/1	992-2122-03-01-E4
94/2	992-2122-03-01-E6
455	992-2122-03-01-E3
90/8	992-2122-03-01-E8
110	-
115	-
116/117	-
118	-

Edificios Itsasmendikoi

Edificio	Referencia Catastral
111	992-2122-01-01-E1
113	
114	
112	992-2122-02-01-E1
101	992-2122-02-02-E2
103-108	-
100	-
102	-
109	-

9.5 Edificaciones e infraestructuras

En este apartado se describen mediante una tabla, el tipo de edificaciones e infraestructuras existentes en la Granja Modelo. Se recogen las superficies (tanto en planta como construida) de cada una de las edificaciones presentes, y se desglosan los usos que en ellos se desarrollan.

Edificios Neiker

Edificio	Denominación		Superficie Planta	Superficie construida
454	Oficinas edificio principal	Planta Baja	NEIKER Sala de conferencias	1040
		1ª planta	NEIKER	
		2ª planta	NEIKER	
		1ª planta	NEIKER	
84	Oficinas	Planta Baja	Comedor	720
			Biblioteca y archivo	
			Garaje	
		1ª planta	IKT, S.A. CRDO Idiazabal	720
87/2	Taller de campo	Planta Baja	IKT, S.A.	340
			CRDO Idiazabal	
			Garaje	
1ª planta	Vivienda	80		
85	Oficinas	Planta Baja	IKT, S.A.	380
		1ª planta	IKT, S.A.	380
83	Oficinas	Planta Baja	NEIKER	780
			Foro Rural Mundial Ardiekin Confelac Efrife Marketing Aira	
		1ª planta	Elika Foro Rural Mundial Semillas y plantas de vivero Administración Producción y Samidad Animal	680
87/1	Oficinas	Planta Baja	NEIKER	770
			Caballeriza	
			SERGAL S. Coop.	
1ª planta	Laboratorio de Agronomía	581		
88	NEIKER Cafetería	Planta Baja	360	425
		1ª planta	65	
89	Cuadra de ovejas		810	810
89/A	Cuadra de ovejas		465	465
86/2	Cuadra de carneros		230	230

86/3	Laboratorio de ovino		80	80	
86/4	Cuadra de carneros		230	230	
86/5	Cuadra climatizada de carneros ARDIEKIN		150	150	
90/6	Invernadero forestal		150	150	
93	Laboratorio forestal		60	60	
90/2	Invernadero		8000	8000	
	Laboratorio, oficinas y vestuarios				
90/3	Invernadero		200	200	
90/5	Invernadero		200	200	
82	Laboratorio biotecnología (de patata)	Planta Baja	Invernadero A	580	850
			Invernadero B		
		Laboratorio			
		1ª planta	Laboratorio		
			Oficinas	270	
90/1	A - Invernadero		445	445	
	B - Almacén de PPQQ NEIKER Almacén y Oficinas				
	C - Laboratorio sanidad vegetal				
94/1	Laboratorio virología I+D		320	320	
94/2	Laboratorio patología		200	200	
	Sala de calderas y depósito gasoil				
	Sala de compresor				
	Laboratorio de semillas				
455	Invernadero		870	870	
	A - Laboratorio de calidad				
	B - Laboratorio cultivo "in vitro"				
90/8	Invernadero		120	120	
110	Corral de gallinas		480	480	
115	Depósito de agua		30	30	
116-117	Almacenes agrícolas		500	500	
118	Parcela para estación meteorológica		256 (sup. parcela)	0	
TOTAL			21.029	21.285	

Edificios Itsasmendikoi

Edificio	Denominación	Superficie Planta	Superficie construida	
111	Escuela (planta baja y primera planta)	Instalación deportiva	300	2.700
		Residencia alumnos	1500	
		Instalación comedor-cocina	380	
		Aulas	520	
		Servicios sanitarios		
		Sala de reuniones		
		Biblioteca		
113	Vivienda	120	120	

114	Pozo torre	15	15	
112	Escuela y oficinas	Oficinas	212,5	1662,25
		Aulas y talleres	774	
		Salón de actos	198,75	
		Almacén	357	
		Aseos	120	
		Hall		
101	Pabellón deportivo	884	884	
103-108	Invernaderos	1.575	1.575	
100	Invernadero	150	150	
102	Almacén agrícola	610	610	
109	Almacén maquinaria agrícola	740	740	
TOTAL		8.456,25	8.456,25	

9.6 Fichas de edificios

Se adjunta como anexo I la relación de fichas de cada uno de los edificios existentes.

9.7 Características constructivas

Como ya se ha definido, la Granja Modelo cuenta con numerosos edificios, los cuales han sido construidos a lo largo del tiempo, con el fin de ir dando servicio a los proyectos de investigación y desarrollo.

A continuación se explican de modo general las características constructivas de los edificios principales, quedando el resto definido en las fichas correspondientes en el anexo.

Las características principales de los edificios son las siguientes:

- Cimentación, zapatas y zanjas de hormigón armado.
- Estructura de madera, hormigón armado o muros de carga.
- Forjados realizados a base de viguetas y base compresora de hormigón.
- Tabiques de distribución a base de muros de mampostería, ladrillo hueco sencillo, doble o ladrillos macizos según zonas.
- Cubierta de teja cerámica.
- Carpintería metálica o de madera en puertas y ventanas, según zonas.
- Solados a base de cemento continuo, plaquetas cerámicas, baldosas cerámicas o madera, según zonas.
- Revestimiento interior a base de enfoscado con mortero de cemento y pintura, enlucido de yeso y pintura o alicatado con plaquetas cerámicas.

A continuación, se definen las características de los edificios en función del tipo de establecimiento: edificios de oficinas, cuadras, invernaderos y laboratorios.

Oficinas

Como edificio de oficinas más representativo se encuentra el edificio 454, cuyas características constructivas son muy similares al resto de edificios destinados a oficinas (83, 84, 85, 87/1 y 87/2) y almacén de maquinaria (109).

Las características principales son:

- Estructura de hormigón armado.
- Distribución interior mediante tabiquería con doble panel de cartón-yeso, tipo Pladur-metal o similar, la cual es hidrófuga en el caso de los aseos y vestuarios.
- Pavimento con mortero de cemento M-40 armado con mallazo ligero de reparto, con acabado fratasado para colocar directamente plaqueta de gres porcelánico o similar recibido con mortero cola.
- Techo falso modular de 60x60 cm. Con perfilaría vista con mortero cola.
- Las oficinas cuentan con acabado en pintura plástica. En los cuartos húmedos (aseos y vestuarios) las paredes están revestidas con azulejo con mortero cola.
- Todos estos edificios tienen dos plantas (planta baja y primera), excepto el edificio principal de oficinas que tiene cuatro plantas.

Cuadras

Las cuadras, correspondientes a los edificios 86/2, 86/4 y 89 /A, destinadas al ganado ovino y que poseen las siguientes características principales:

- Estructura perimetral de ladrillo.
- Cubierta de estructura metálica cubierta con loneta.
- Solera no pavimentada.
- Una altura (planta baja).

Además existen otros dos edificios que además de albergar un espacio destinado como cuadra, poseen otras instalaciones, como son laboratorios, oficinas, lechería, quirófano,...

Estos son, los edificios 89 y 86/5, cuyas estructuras son de madera y ladrillo hueco, respectivamente.

Invernaderos

Algunos de los invernaderos forman parte de edificios que disponen de aseos, vestuarios, laboratorios o incluso oficinas. Estas partes nobles, tienen características similares a las de los edificios destinados a oficinas, mientras que la parte correspondiente a invernadero tiene una estructura general con las siguientes características.

- Estructura metálica con cubierta de plástico (invernadero 90/2)
- Estructura metálica con cubierta de plástico rígido o cristal (resto de invernaderos o zonas de edificios destinados a invernadero).

- Solera no pavimentada, para que el terreno drene los sobrantes de agua de riego. Sólo existe un invernadero, concretamente el invernadero (90/5) donde las aguas sobrantes del riego son recogidas mediante desagües.
- Todos poseen sistema de ventilación.
- Una única altura.

Laboratorios

Los edificios destinados únicamente a laboratorio son los correspondientes al laboratorio ovino, 86/3 y al laboratorio forestal, 93. Sus características principales son:

- Estructura de madera.
- Carpintería de madera en puertas y ventanas.
- Cubierta de teja cerámica.
- Solera pavimentada con mortero de cemento.

Los demás edificios se encuentran formando parte en un mismo edificio, con otras instalaciones como son oficinas, cuadras o invernaderos.

9.8 Infraestructura de vialidad rodada, peatonal y estacionamiento

El acceso a la parcela se realiza, como ya se ha indicado por la carretera N-104, salida de Vitoria-Gasteiz a la N-1, por el este de la ciudad.

Una vez dentro de la parcela, existe un camino asfaltado de unos 250m, así como diversos caminos que rodean las edificaciones, y varias zonas de aparcamiento con capacidad para unas 215 plazas; por último, existen varios caminos no asfaltados que recorren el resto de la parcela, tipo caminos parcelarios (ver plano "A.19 Vialidad y aparcamientos"), caminos tipo parcelaria.

9.9 Infraestructura de servicios

Red de abastecimiento de agua potable

La acometida a la zona se realiza desde la red general que discurre por la carretera N-104.

Red de alcantarillado. Pluviales y fecales

El sistema en la actualidad dispone de una red de aguas negras interior de cada edificio, con vertido final a fosa séptica en cada uno de ellos

Las aguas pluviales se canalizan mediante drenes y cunetas a las vaguadas y cauces perimetrales al ámbito. El plano "I.01 Saneamiento y vertido", corresponde a la instalación prevista tras la modificación actualmente en trámite.

Energía eléctrica

Red aérea vista y cuenta además con un edificio para transformador y desde éste parte la canalización que sirve a los edificios del campus.

Redes de alumbrado

Existe una red aérea que abastece a los edificios de la granja modelo.

Red de gas

Existe red privada con dos depósitos de Gas Propano.

10 Nueva ordenación. Plan Especial

El objetivo del plan es regular los usos y la edificabilidad que los sustenta en el ámbito afectado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, teniendo en cuenta la existencia de edificios y usos implantados con anterioridad a la redacción del presente Plan Especial y que deben integrarse en un planteamiento global con la edificabilidad aún pendiente de materializar.

De una manera genérica se persiguen los siguientes fines:

- Asignar a cada edificio existente los usos reales que se dan en la actualidad.
- Distribuir racionalmente el aprovechamiento permitido en el conjunto del ámbito.
- Integrar las actuaciones previstas en el entorno rural, respetando al máximo el medio ambiente, ríos, caminos, vegetación...

10.1 Edificabilidad

Como ya se ha ido explicando en el documento, la actividad del campus agroalimentario cuenta con varias sociedades que han implantado sus instalaciones dentro del ámbito.

Se perciben dos zonas diferenciadas, la zona junto al acceso perteneciente a Itsasmendikoi y el resto, propiedad de Neiker.

El ámbito cuenta en su totalidad con una superficie de 487.747 m². Según el levantamiento topográfico realizado con fecha Noviembre de 2009, por la empresa Ingeniería XXI Nuevos Proyectos S.L., el ámbito cuenta con una superficie de 489.944 m². Dentro de este total, la superficie perteneciente a Itsasmendikoi alcanza los 93.142 m², y el resto, es decir, 396.802 m² es propiedad de Neiker.

En cuanto a las edificaciones, en la parcela a nombre de Itsasmendikoi, la superficie ocupada en planta es de 7.394 m², y la construida de 8.456,25 m². Para la propiedad de Neiker, los datos son los siguientes, superficie ocupada en planta, 17.710 m², y superficie construida 21.285 m². A partir de estos datos, se rellena el siguiente cuadro con los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad. Apuntar, que para el cálculo tanto de las superficies construidas como los datos de superficie ocupada, no se han computado las edificaciones existentes no permanentes, es decir, invernaderos, edificaciones ligeras y almacenes agrícolas semi-cerrados.

	Superficie (m ²)	Superficie ocupada (m ²)	Superficie construida (m ² c)	Ocupación (%)	Edificabilidad (m ² c/m ² s)
NEIKER	392.701	9.190	12.765	2,34	0,032
ITSASMENDIKOI	97.243	5.669	6.731,25	5,83	0,069
TOTAL AMBITO	489.944	14.859	19.496,25	3,03	0,04

Con la redacción del presente Plan Especial, se pretende plantear las posibles zonas de crecimiento del ámbito, así como fijar los parámetros urbanísticos atendiendo a los usos y respetando los otorgados por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Tras la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Campus Agroalimentario de Arkaute, tramitada mediante

documento presentado por este mismo equipo redactor con fecha Julio de 2011, se determinó que la zona no cambiara su clasificación como suelo no urbanizable, aunque sí su calificación, pasando de ser área de valor agrícola a Sistema General de Equipamiento Genérico.

Los usos permitidos son Educativo, Cultural Asociativo, Universitario y Administración y Pequeños Servicios Urbanos, también se compatibilizarán con los usos agropecuarios, no obstante estos usos se regularán más específicamente en el apartado 11.4. de esta memoria.

Todos los usos permitidos estarán orientados a usos necesarios para completar y mejorar las necesidades de los centros de investigación de agricultura ubicados en el ámbito, como uso complementario al equipamiento. Estas empresas de carácter público se ubican en zona de suelo no urbanizable debido a que se trata de empresas de investigación y desarrollo de la agricultura que necesitan de la ubicación en espacios agrícolas para desarrollar la investigación de la agricultura. Por tanto los usos de Universitario, educativo, administración etc. se tratarán de espacios para mejorar las empresas de carácter público para desarrollar la investigación que llevan a cabo en estos espacio, siempre desde un punto de vista de protección y conservación de los espacios existentes en el ámbito.

De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable, o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo tramite de información pública de veinte días.

En cuanto a los objetivos del presente Plan Especial, con respecto al crecimiento del ámbito, se plantean tres zonas claramente diferenciadas, donde se podrá materializar el aprovechamiento pendiente, que supone una edificabilidad máxima de 0,0478 m²/m² para nuevos edificios, materializables en un 15% de la edificabilidad existente a fecha Mayo 2011 (19.496,25m²).

Las limitaciones a la materialización de la edificabilidad se plantean en los siguientes puntos:

- Cumplimiento de los condicionantes urbanísticos básicos, tales como alineaciones máximas, separación a viales, arroyos, edificios, número de plantas, tipología, dotación de servicios, urbanización, etc...

10.2 Resumen de afecciones en el ámbito

En la documentación gráfica se expresan las limitaciones que para las nuevas construcciones impone la normativa urbanística. (Plano "A.17 Afecciones")

La separación a ríos es de 25m., entre edificios, la suma de sus alturas, y a linderos 10m.

Las separaciones a la N-104 vienen determinadas por la Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava. En el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria y su documentación gráfica, se recoge la clasificación de cada uno de los elementos de esta red según la clasificación de Policía de

Carreteras de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral y de la propia Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio (B.O.T.H.A. número 78), de Carreteras del Territorio Histórico de Alava. Para la red que afecta al ámbito de la Granja Modelo, es decir, la N-104, la línea de edificación se ha fijado en 50m. Por lo tanto, se ha respetado dicha distancia a la hora de realizar la ordenación propuesta para la zona de crecimiento 3. A continuación se extrae de la Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio, del Título IV, Uso Y Policía de Carreteras, Capítulo II Policía de Carreteras, los siguientes artículos:

Artículo 42.- Línea de edificación

1.- *A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.*

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

2.- *Con carácter general, en las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el órgano competente de la Diputación Foral podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, de conformidad con el planeamiento urbanístico correspondiente, y de acuerdo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.*

3.- *Asimismo, el órgano competente de la Diputación Foral, previo informe de las entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.*

4.- *En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a cien metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.*

En cuanto a la afeción de la línea ferroviaria que limita el ámbito por su linderosur, viene regulada, tal y como indica en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria, en la Sección 9ª del Capítulo III, en su Artículo 5.03.56, por la Ley de Ordenación de los transportes terrestres de 30 de Julio de 1987 y su Reglamento aprobado por R. Decreto 1211/1990 o la que lo sustituya. Concretamente queda regulado por el Reglamento del sector inmobiliario, R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre, publicado en el BOE 315/2004, en la disposición adicional sexta, donde hace referencia al artículo 17 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Artículo 16. Límite de edificación.

1. *A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.*

2. *La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.*

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. *Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.*

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Como ya se ha indicado anteriormente, el ámbito del Plan Especial se ve afectado en su lindero Este por el Poblado y Templo de San Pedro de Petriquiz, zona sobre la cual no se va a realizar intervención alguna. Esta zona se recoge como condicionante superpuesto, junto con las zonas de afección de aguas superficiales y la de vulnerabilidad de acuíferos, ya tomados en cuenta en la Modificación de Plan General redactado por este mismo equipo previo al presente documento.

Además las líneas de Media Tensión que atraviesan el terreno, crean la servidumbre de no construir en una franja de 5 m. a cada lado de la línea.

Las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de las actividades desarrolladas en la zona podrán ubicarse dentro del ámbito del Plan Especial.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, apuntar que al tratarse de un suelo No Urbanizable, no existen en la ley estándares mínimos para la reserva de las mismas. No obstante, dado el uso del ámbito y conociendo las actividades que en él se desarrollan y el número de trabajadores y visitantes, se ha asimilado la zona como si se tratase de un sector de suelo urbanizable y por tanto según la Ley del Suelo 2/2006, se reservará un mínimo de 0,15 plazas/25m² de techo sobre rasante. Para la edificabilidad actual, esto supone un mínimo de 115 plazas, que con las 215 habilitadas, se cumple con el mínimo. En el caso de agotar la edificabilidad propuesta, las plazas disponibles deberían alcanzar las 150, lo que supone que con las plazas existentes se cumplen los mínimos establecidos por ley. No obstante, y de cara a posibles redistribuciones y teniendo en cuenta las zonas de crecimiento, en la documentación gráfica se han planteado unas futuras zonas de aparcamiento. Estas zonas quedan definidas en el plano "A.20 Areas de futuro crecimiento)". Los aparcamientos al aire libre deberán ubicarse en zonas concretas habilitadas al efecto.

10.3 Ordenación

La ordenación está condicionada por los edificios existentes, utilizados con usos adaptados a las actividades que en ellos se desarrollan.

La futura habilitación de suelo tratará de consolidar y potenciar los actuales usos. Para ello, se prevé, en el espacio tras la plaza central de la granja, la ubicación de varios edificios que completen el uso de oficinas, alrededor de un patio. También se plantea como posible zona de crecimiento de usos agropecuarios, las parcelas tras los edificios 86. Por último, en la zona de Itsasmendikoi, también se plantea una posible área de expansión, en la gran explanada al otro lado del vial principal de entrada al recinto. Estas zonas quedan definidas en el plano "A.21 Ordenación (no vinculante)".

En todo el ámbito, se posibilita la construcción de cualquier edificación relacionada con la explotación agraria, siempre y cuando cumplan con los parámetros establecidos en el presente Plan Especial, y sus usos sean educativos, de investigación o relacionados con el interés público de carácter equipamental.

10.4 Infraestructura de vialidad rodada y peatonal y estacionamiento

La vialidad rodada se mantiene en su actual trazado y diseño puesto que se trata de viales asfaltados de unos 5 m. de anchura. Si bien los posibles crecimientos deberán tramitar los preceptivos proyectos de urbanización o reurbanización necesarios en su caso.

Existe una red de caminos peatonales en el interior de los terrenos del ámbito del Plan Especial, que unen los edificios entre sí, con diversos tratamientos de pavimento.

Se propone mantener el mismo tratamiento para la conexión peatonal con las nuevas actividades que se creen. No se necesita el acceso de vehículos, que solamente acceden a las playas de aparcamientos situadas en la periferia del ámbito.

Su definición en planta y rasantes corresponde a la documentación gráfica, quedando garantizado el cumplimiento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto/1999 de 11 de abril, Reglamento que la desarrolla, ya que los caminos se adaptan al terreno sin movimientos de tierras por ser una zona llana, de leve pendiente (inferior al 6%).

Los aparcamientos en futuras ampliaciones se realizarán en función de la relación a la plantilla y los usuarios, limitándose al máximo su ocupación, realizando urbanizaciones permeables y fomentándose los medios de transporte públicos, la bicicleta, el peatón...

Desde este documento se propone como futura medida, la posibilidad de realizar un Plan de Transporte, con el fin de conectar el Campus con la ciudad. Dado el número de trabajadores que cada día se desplazan a la granja, y la situación actual de la carretera N-104 así como el acceso a la misma, vemos conveniente que se instaure una nueva línea de transporte público. Dicha línea podría ser continuación de la que se añade en el sector 12 de Arkayate, que actualmente se encuentra en pleno desarrollo.

En cuanto a las zonas de aparcamiento y nuevos viales, se propondrán áreas de malla verde-sólida, de modo que supongan el menor impacto con el entorno.

10.5 Espacios libres. Servicios de interés público y social

Este Plan Especial, al desarrollar un suelo no urbanizable, no está condicionado al cumplimiento de los estándares urbanísticos definidos en el reglamento de Planeamiento para cesiones y/o dotaciones.

No obstante, la superficie de los espacios libres ajardinados supera con amplitud la exigible en cualquier clase de suelo. Y según los estándares establecidos, no debe ser inferior al 15% de la superficie total del ámbito.

10.6 Infraestructura de servicios

Los trazados de las redes previstas son los necesarios para dar servicio a las nuevas posibles edificaciones.

Abastecimiento de agua

La red existente se ramifica para dar servicio a las zonas donde se posibilitan nuevas edificaciones.

Evacuación de aguas

Respecto al saneamiento y vertido, se ha tomado como nueva red la propuesta en el proyecto de saneamiento y vertido para las instalaciones de la Granja Modelo de Arkaute, redactado por la empresa Tecsing S.L. a petición de NEIKER Tecnalia, S.A. con fecha de Junio de 2008. Dicho proyecto tiene por objetivo definir, diseñar y calcular la construcción en régimen separativo de la red de aguas negras, así como su depuración y vertido del ámbito de la Granja. Se pretende canalizar y evacuar las aguas negras generadas en las instalaciones mediante una red de saneamiento de nueva creación, que partiendo de las actuales acometidas a los pozos negros, dejen estos inutilizados y canalicen dicho efluente mediante una red de colectores hasta una arqueta de caracterización de vertido. A partir de dicha arqueta, se someterá el efluente a un proceso de depuración, con su correspondiente arqueta de control final, previo a su vertido al cauce más idóneo. El sistema será separativo en relación con las aguas pluviales. Las aguas pluviales se seguirán canalizando como hasta el momento, mediante drenes, imbornales y cunetas hacia las vaguadas y cauces existentes en la parcela del emplazamiento. Toda esta nueva red, se diseñará siguiendo los espacios libres, por terreno natural, bordes exteriores de viales y áreas no edificadas, siendo los tramos lo más regulares posible, hasta su punto de desagüe. Para dar el tratamiento adecuado a las aguas residuales urbanas que se produzcan en este ámbito se desarrollará el proyecto de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.). Dicha estación se situará dentro del ámbito, al noroeste del mismo, junto al cauce que recibirá el vertido final. Se trata de una zona de fácil acceso para su mantenimiento, suficientemente alejada y protegida por un vallado que evita el acceso a personas ajenas a su manejo y mantenimiento. (ver plano 08. Red de saneamiento propuesta).

Energía Eléctrica. Telefonía

El ámbito del Plan Especial se encuentra atravesado por dos líneas de alta tensión y una de baja tensión. Por lo demás, el resto de la instalación discurre enterrada.

Gas

Existe red de distribución de gas propano, mediante tres zonas de almacenamiento con depósitos en superficie anexas a los edificios a los que dan servicio (ver plano "I.02 Gas")

11 Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación y Usos

11.1 Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas recogidas en el vigente Plan Especial no se modifican con respecto al documento presentado por este mismo equipo redactor con fecha de Julio de 2010, y titulado Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria para la delimitación de un Sistema General de Equipamiento en el ámbito del Campus Agroalimentario de Arkaute.

En dicho documento se expusieron la necesidad y justificación de dicha modificación y se plantearon los siguientes parámetros de aplicación: (también recogidos en la ficha del anexo II)

- Ocupación 4%
- Edificabilidad 0,0478 m2/m2
- Alturas PB+I

11.2 Ordenanzas de tipo general

Objeto y ámbito

Las presentes Ordenanzas Regulatoras tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de las edificaciones del ámbito abarcado por este documento. Dentro de éste, complementan los aspectos generales contemplados en la legislación vigente.

Las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas así como la de los cuadros de características y planos de ordenación, deberán aplicarse a todas aquellas obras que se realicen en el interior del ámbito, y que corresponden a la implantación de los servicios, urbanización o ejecución de las edificaciones.

Modificaciones del Plan Especial

No se considerarán modificaciones del Plan Especial los cambios de la delimitación de las parcelas, siempre que se mantengan los parámetros edificatorios. Así mismo la inclusión de vías de servicio interiores, siempre que no se altere la ordenación de usos del Plan Especial no se considerará modificación de éste último.

Licencias clasificación de las obras

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento de obtención de las mismas en este sector tendrá en cuenta lo dispuesto a este fin en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Estudios de detalle

Por las características limitadas del presente Plan Especial no será necesaria la formulación de Estudios de Detalle para la construcción de edificios siempre que no alteren las separaciones, ni alturas, establecidas para las construcciones o que el Ayuntamiento estimara su necesidad.

Parcelaciones

El conjunto de parcelas que forman el ámbito de aplicación de este Plan Especial es indivisible, a fin de evitar la posibilidad de futuras lotizaciones.

11.3 Condiciones de la edificación

Parcela

Edificabilidad es el coeficiente que define la superficie máxima a construir sobre rasante en una superficie determinada.

Se expresa en metros cuadrados de superficie máxima a construir, dividida por metro cuadrado de superficie de parcela.

La superficie construida es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara externa de los cerramientos o límites exteriores de cada planta elevada de piso o planta baja de la edificación.

La superficie construida total de la edificación se obtiene por la suma de las superficies parciales de todas sus partes.

Altura máxima permitida. Forma de medirla

La altura máxima de edificación se fija en el Plan General en el Artículo 5.01.20. No obstante, con carácter general para los nuevos edificios se propone una planta, de manera que las nuevas construcciones se integren al máximo con el entorno y supongan un impacto visual mínimo.

Para los edificios existentes se admitirá como válida la altura de los mismos, aunque alguno exceda de dos plantas sobre rasante.

La altura a cornisa o alero para las nuevas edificaciones se fija en <4,00 y <6,00ml a cumbreras.

No obstante, por necesidades debidamente justificadas se podrá exceder dicha altura según criterio del Excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Definición de las diferentes plantas

Planta baja: Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,80ml, y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial. (Art. 5.01.27 del Plan General)

Planta alta o elevada: es la que sobre la planta baja puede construirse como planta elevada bajocubierta.

Planta sótano o semisótano: Se entenderá por plantas sótano todas aquellas que tengan la cara superior de su forjado inferior a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno. (Art. 5.01.28 del Plan General).

Dado el elevado nivel freático existente y la proximidad a las balsas de Salburua, queda prohibido el desarrollo de plantas en sótano o semisótano, salvo causas debidamente justificadas, y asegurando su estanqueidad siempre que no se utilice red de drenaje exterior, y nunca para uso de estancia permanente de personas.

Alineación de la edificación

Por las características de este Plan Especial no se definen alineaciones para las nuevas edificaciones, sino que se establecen las separaciones que deben respetar a los linderos de cada parcela, a ríos, a redes de infraestructuras, o bien a edificios existentes.

11.4 Usos autorizados

Los usos pormenorizados que se desarrollan actualmente se definen a continuación.

Uso aparcamiento

Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

Se permitirá la cubrición de estas zonas mediante marquesinas de estructuras ligeras.

Uso para agricultura

Actividades relacionadas con la obtención de cultivos, lo que incluye las labores de preparación de la tierra, cuidados y tratamientos fitosanitarios, recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo.

Se incluyen determinadas instalaciones ligadas con la actividad agrícola, tales como balsas de riego y construcciones destinadas al almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios (almacenes, pabellones, casetas, etc.).

Uso de instalaciones Agropecuarias

El uso que corresponde a los locales destinados a la explotación agrícola, tales como granjas, establos, cuadras...

- 1.- Instalaciones semipermanentes, construidas en materiales ligeros, tales como invernaderos de plástico.
- 2.- Instalaciones permanentes, construidas de fábrica, tales como granjas, almacenes agrícolas, etc.

Los de categoría 1, no podrán estar contruidos sino con una estructura ligera de tubo y una cubierta de material plástico.

Se dedicarán exclusivamente como cubiertas de cultivo, sin ningún tipo de instalaciones suplementarias.

Las de categoría 2, en el caso que no puedan verter a la red general de saneamiento, deberán disponer de una instalación de depuración y vertido construida de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS: Salubridad, y en ningún caso podrán verter a un caudal natural de agua. Deberán cumplir además las siguientes condiciones en lo referente a la depuración y acumulación de estiércol:

- Las granjas porcinas, cunículas, de ganado vacuno y avícola, dispondrán de una capacidad adecuada a dos meses de funcionamiento.
- Los rediles de ganado lanar y granjas de ganado vacuno en semiestabulación dispondrán de un estercolero cubierto con capacidad adecuada a dos meses de funcionamiento.

En la petición de licencia deberá explicitarse la utilización y manipulación de los residuos sólidos y su eliminación.

Uso oficinas

El uso que corresponde a actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas y creativas.

Los locales destinados a este uso terciario deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta.

Uso residencial

Se permite el uso residencial vinculado a la actividad docente, como residencia de estudiantes. Además, del uso residencial de viviendas unifamiliares ligadas a una explotación agroganadera para residencia del trabajador, cuando sea estrictamente necesaria y ligada a la explotación directa de la actividad.

11.5 Requisitos de la urbanización

Los proyectos de urbanización se regularán por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá cumplir el Reglamento dictado por el Gobierno Vasco en desarrollo de la Accesibilidad y toda aquella normativa sectorial que le sea de aplicación.

11.6 Reglamento edificatorio

Régimen General

Las edificaciones dentro del ámbito del Plan Especial estarán sujetas al Reglamento Edificatorio definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Aparcamientos

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas de aparcamientos que se determina en estas Ordenanzas. Así mismo deberá cumplir con los requisitos exigidos por la Ley 7/99 sobre Accesibilidad y el reglamento que la desarrolla en cuanto al número de plazas y dimensiones de las mismas, y el documento DB-SUA del Código Técnico y toda la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,30 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

11.7 Condiciones estéticas y de composición

Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores. Los volúmenes serán simples cúbicos o sus combinaciones.

Fachadas

Se tratarán en su integridad ajustándose en lo posible a las tipologías constructivas de las edificaciones existentes en la zona.

Carpintería

Se realizará de materiales, textura y colores acordes con el entorno.

Cubiertas

Responderán a una volumetría sencilla, con inclinaciones máximas recomendadas de 30°, cuyo espacios interiores podrán ser utilizados para los usos permitidos.

Cierres de parcelas

No se tiene previsto cerrar las parcelas. En el caso que se lleven a cabo esos cierres, se harán según la normativa del vigente P.G.O.U.

12. Medidas protectoras, Correctoras y Compensatorias

El conjunto de medidas correctoras, protectoras y compensatorias de impacto ambiental se llevará a cabo de acuerdo con lo propuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

De manera general se proponen:

Medidas protectoras y correctoras

Se aplicará el código de buenas prácticas agrarias. Se mantendrán convenientemente los sistemas ahorradores de agua y consumo energético en las instalaciones, así como los sistemas que permitan la reutilización del agua. Se utilizarán los sistemas de energía renovable instalados y se desarrollará un correcto mantenimiento de ellos. Se realizará un mantenimiento correcto de la vegetación. Se minimizará la contaminación acústica con el mantenimiento de barreras vegetales. Mantenimiento correcto de los espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

Medidas compensatorias

Se realizará una revegetación del talud del río y en los 5m. de policía de ambas márgenes del río se prohibirá el desarrollo de actividades incompatibles con el desarrollo del mismo.

Asesoría ambiental durante la ejecución de las distintas fases del plan

Las diferentes fases de ejecución del plan contarán con una asesoría ambiental cuyo objeto será verificar la correcta aplicación del mismo, controlando la aplicación de las medidas de corrección protección y de restauración ambiental que se describen en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, comprobando que no se producen impactos ambientales significativos distintos a los previstos.

12.1 Programa de supervisión de los efectos del Plan

Al objeto de mantener un correcto seguimiento, vigilancia y control de impactos ambientales, así como su corrección, el programa de supervisión de efectos del plan se ejecutará de acuerdo con lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Este programa de supervisión de los efectos del plan permanecerá vigente a lo largo de la ejecución de las diferentes fases del plan y de los proyectos que de él se derivan, debiendo ser previsto en cada caso el presupuesto necesario para garantizar su aplicación. Se deberán tener en cuenta además los siguientes controles:

Controles sobre los objetivos y estrategias del plan

Se verificarán controles sobre los siguientes aspectos:

- Sobre la ejecución por fases del plan y otros planes o proyectos que lo desarrollen.
- Sobre la correspondencia de los objetivos ambientales del plan con otros planes, comprobando la generación de sinergias y efectos acumulativos ambientales adversos en el municipio.
- Sobre la inducción de actividades incluidas o no en las previsiones del plan, comprobando si se producen impactos no previstos.

Control sobre la ejecución de las medidas correctoras específicas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

12.2 Aspectos a considerar en el Planeamiento de Desarrollo del Plan Especial

Los principales aspectos a considerar, viene determinados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y son los siguientes:

Impactos sobre la geología y geomorfología

- La modificación del relieve
- La ocupación del suelo
- Cambios en el uso del suelo
- Alteración de las características físicas/químicas del suelo

Impactos sobre la hidrología

- Afección a cursos de agua y a la balsa de riego
- Afección a la hidrogeología

Impactos sobre riesgos naturales

- Aumento de los procesos erosivos
- Aumento del riesgo de inundabilidad

Impactos sobre la atmósfera

- Incremento de partículas en suspensión
- Contaminación lumínica
- Incremento de la contaminación acústica

Espacios protegidos: Red Natura 2000

- Impactos sobre hábitats, especies y coherencia ecológica de LIC Salburua y Montes de Vitoria

Impactos sobre la vegetación

- Eliminación de la vegetación

Impactos sobre la fauna

- Alteración de hábitats
- Afección a especies protegidas de la fauna

Afección a la conectividad ecológica

- Disminución de la conectividad

Impacto sobre el paisaje

- Afección al paisaje

Impacto sobre el medio socioeconómico

- Impacto sobre la creación de empleo

Afección al patrimonio cultural

- Afección al patrimonio catalogado

12.3 Otros condicionantes medioambientales

Las actuaciones que deriven del presente Plan Especial de Ordenación que ocasionen afecciones al dominio público hidráulico de los cauces existentes y a sus franjas de protección asociadas (zona de servidumbre de paso y zona de policía de cauces) así como las nuevas edificaciones que se sitúen a menos de 100m de los cauces,

requerirán de la correspondiente autorización administrativa previa de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, la cual deberá ser tramitada en la oficina Territorial de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Álava.

El vertido de aguas residuales a dominio hidráulico deberá contar con la autorización de la Dirección de Aguas en base a lo establecido en la legislación vigente en materia de vertido, tanto a los procedentes de las fosas sépticas existentes como a los que procedan de los nuevos sistemas de depuradores proyectados.

Los efectos de las actuaciones del presente Plan Especial que pueden ser fuente de Impactos Ambientales son básicamente:

- La definición de una edificabilidad de 0,0478 m²/m², lo que supone una ampliación de la superficie edificable de un 15% de los 19.496,25 m² edificados actualmente, es decir, 2.924,44m².
- La concentración de dicho incremento de la edificabilidad sobre todo en la zona definida como "Usos compatibles permitidos".

De cara a corregir estos posibles impactos, se han de tomar las medidas preventivas y correctoras adecuadas cuando sea necesario. Esta propuesta de medidas viene definida en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

13. Plan de Etapas. Gestión del Sector

No se fijan etapas para la gestión, aunque se entiende que el orden lógico de las actuaciones es el que se indica en el plano "07 Situación propuesta", no obstante se permitirá alterar el mismo ante actuaciones concretas que así lo exijan.

En el sistema de gestión, al tratarse de un único propietario y ser suelo no urbanizable, no caben procesos de equidistribución de aprovechamientos urbanísticos (que en realidad tampoco dispone) previstos en la Ley y sus reglamentos (Compensación, Cooperación o Expropiación).

El conjunto de parcelas que forman el ámbito de aplicación de este Plan Especial es indivisible, a fin de evitar la posibilidad de futuras lotizaciones.

14. Plazos para solicitud de licencias

No se fijan plazos, salvo que ley o normativa de ámbito superior lo estableciera para el suelo no urbanizable.

15. Estudio económico-financiero

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se ha desglosado convenientemente, según las pautas previstas en el artículo 74.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los costes de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de redacción de este documento. Obviamente deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

15.1 Estimación presupuestaria

A continuación se presenta la estimación económica de los costes de urbanización y aquellos gastos necesarios para el desarrollo que establece el presente Plan Especial.

Los presupuestos son meramente orientativos y estimativos en la medida del conocimiento que actualmente se tiene de las características constructivas de las ampliaciones que aquí se prevén. Los valores definitivos no podrán ser concretados en tanto no se redacten los correspondientes proyectos constructivos.

15.2 Presupuesto total de las obras

Para la materialización del presente Plan Especial, se fijan tres fases que engloban la ejecución y realización de todas las obras previstas. Estas fases corresponden con los ámbitos de actuación propuestos en la documentación gráfica (plano 07). Dichas obras podrán alterar su orden de ejecución según la prioridad que en su momento se establezca y variar en función de la mayor o menor disponibilidad presupuestaria.

A continuación se contempla la evaluación, de una forma orientativa, del coste económico de la ejecución de todas las obras de ampliación propuestas en el presente documento, así como los gastos de urbanización. A estos presupuestos, se le añadirá el IVA correspondiente. Los valores definitivos no podrán ser concretados en tanto no se redacten los correspondientes proyectos constructivos.

FASE I	
Gastos ampliaciones	2.000 m ² x 1.500€/m ² = 3.000.000 €
Gastos red saneamiento	60.000 €
Gastos otras redes y acometidas	18.000 €
TOTAL FASE I	3.078000 €

FASE II	
Gastos ampliaciones	1.500 m ² x 1.500€/m ² = 2.250.000 €
Gastos urbanización	
Suelos duros	■ 3.500 x 30 €/m ² = 90.000 €
Suelos blandos	■ 7.000 x 15 €/m ² = 105.000 €
TOTAL FASE II	2.445.000 €

FASE III	
Gastos ampliaciones	1.500 m ² x 1.500€/ m ² = 2.250.000 €
Gastos urbanización	
Suelos duros	■ 2.400 x 30 €/m ² = 72.000 €

Suelos blandos	■ 5.600 x 15 €/m2 = 84.000 €
TOTAL FASE III	2.406.000 €

VALORACIÓN TOTAL	
Total gastos ampliaciones	7.500.000 €
Total gastos redes	78.000 €
Total gastos urbanización	351.000 €
TOTAL	7.929.000 €

Financiación.

El presente Plan Especial lo ejecutará el promotor con sus recursos propios.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 2011

Fdo.: **José Antonio Barroso Aspe**
Arquitecto
Colegiado nº 2078

