

DOCUMENTO A: MEMORIA

1.	INTRODUCCION	1
2.	INFORMACION.....	3
2.1.	INFORMACION GENERAL	4
2.1.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LÍMITES.....	4
2.1.2.	SERVICIOS EXISTENTES	6
2.1.2.1.	Energía Eléctrica.....	6
2.1.2.2.	Red de Saneamiento	6
2.1.2.3.	Abastecimiento de Agua	7
2.1.2.4.	Red de Gas	7
2.1.2.5.	Red de Telefonía (Telecomunicaciones).....	7
2.1.2.6.	Red de Alumbrado Público	7
2.2.	TERMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL.....	7
2.2.1.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) DE VITORIA-GASTEIZ	7
2.2.2.	LEY DE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.....	12
2.2.3.	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO	13
2.3.	EL TERRENO	13
2.3.1.	FORMA, LÍMITES Y SUPERFICIE	13
2.3.2.	TOPOGRAFÍA	13
2.3.3.	USOS Y EDIFICACIONES	13
2.3.4.	ACCESOS EXISTENTES.....	13
3.	DATOS DE PARTIDA.....	14
3.1.	PLAN GENERAL VIGENTE	14
3.1.1.	EDIFICABILIDAD.....	14
3.1.2.	PROCESO.....	14
3.1.3.	CESIONES OBLIGATORIAS	15
3.1.4.	VIVIENDAS.....	15
3.2.	SISTEMA DE ACTUACION	15

4.	JUSTIFICACION, OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL	17
4.1.	JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION	17
4.2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL	18
5.	PLAN ESPECIAL: DESCRIPCION DE LA PROPUESTA	19
5.1.	ESTRUCTURA GENERAL Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA	19
5.2.	ZONIFICACION RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL	20
5.2.1.	CLASIFICACION DEL SUELO	20
5.2.2.	CALIFICACION GLOBAL	20
5.2.3.	CALIFICACION PORMENORIZADA	20
5.3.	JUSTIFICACION DE CESIONES	20
5.4.	DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD Y DE LOS USOS	21
5.4.1.	DISPOSICION DE LA EDIFICACION	21
5.4.2.	DISTRIBUCION DE USOS POR PLANTAS	22
5.4.3.	DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD	22
5.5.	LINEA DE INUNDABILIDAD	23
5.6.	CIRCULACION Y APARCAMIENTO	23
6.	PLAN DE ETAPAS Y PLAZO DE EJECUCION	25
7	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 68/2000, DE ABRIL DEL GOBIERNO VASCO SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS	26
8.	CUADROS ESTADISTICOS	27
8.1.	CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS	27
8.2.	CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION DEL SUELO RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL	27
8.3.	PORCENTAJE DE CESION Y APROVECHAMIENTO TOTAL SOBRE SUPERFICIE APORTADA	29

DOCUMENTO "A": MEMORIA

(En cumplimiento de los artículos 76, 77 y 58 del Reglamento de Planeamiento)

1. INTRODUCCION

- 1.1. Por acuerdo del Consejo de Diputados 143/2003, de 25 de Febrero, fue aprobado el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local, se procedió a su publicación en el BOTHA Nº 37 de 31 de Marzo de 2003.

En Septiembre de 2004 se redacta por parte de los arquitectos municipales D. Eduardo Tabuena De la Peña y D. Alfredo Bengoa Iñiguez de Ciriano, una Modificación Puntual del citado Plan General contemplando la reclasificación y recalificación de suelos y creación de un nuevo ámbito denominado P.E.R.I. Nº 14 "Abetxuko Residencial Oeste".

Por otra parte los propietarios de las parcelas afectadas por dicho P.E.R.I. Nº 14 y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz han acordado suscribir el correspondiente "Convenio urbanístico" sobre el desarrollo del ámbito mediante el oportuno Plan Especial de Reforma Interior.

- 1.2. El objeto del presente trabajo es la redacción del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) Nº 14 "Abetxuko Residencial Oeste", de conformidad con las especificaciones y directrices contenidas en la Modificación Puntual del P.G.O.U. y en el Convenio Urbanístico mencionados.
- 1.3. El presente P.E.R.I. se adapta en su totalidad a lo señalado al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y a los artículos 76, 77 y 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La documentación se desarrollará según lo indicado en los artículos 57 a 64 inclusive, del citado Reglamento.
- 1.4. La propiedad del terreno está dividida en 6 parcelas, cuya relación y propietarios se incluye en el Anexo-1 de esta Memoria. Dos de dichas parcelas pertenecen al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- 1.5. **Fuentes de Información:** Ley del Suelo (Texto Refundido de 1.976, Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto de 23 de Junio de 1.978 y Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

1.6. El ámbito objeto del presente P.E.R.I. tiene forma irregular y está situado al Oeste del núcleo rural de Abetxuko. La superficie total delimitada es de 7.330,00 m² según medición reciente y de 7.313,00 m² según el documento de Modificación Puntual. Sus límites son los siguientes:

- Noroeste.- Lindes con terreno no urbanizable.
- Sudeste.- Alineación con la calle Pozoaldea y bloques de viviendas existentes.
- Nordeste.- En una longitud aproximada de 87,00 ml., alineación de la calle carretera de Abetxuko (prolongación de la carretera A-3601)
- Suroeste.- Lindes con el espacio libre, integrante del parque del río Zadorra.

1.7. Objetivos: Se enumeran a continuación:

- Integrar coherentemente la nueva ordenación en el núcleo urbano de Abetxuko, como un crecimiento natural de éste. Ello se refleja en la nueva configuración de los espacios libres y zonas verdes, planteados en continuidad con los viarios existentes, comunicando la calle de los Tilos con el Parque del Zadorra, configurando la calle carretera de Abetxuko con un tratamiento urbano y permeabilizando el núcleo urbano hacia dicho parque fluvial.
- Plantear una ordenación de volúmenes que rematen la zona urbanizada de Abetxuko, con una cierta simetría e idea de conjunto, respecto del PERI 12, y como frente singular desde el acceso norte.
- Posibilitar la continuidad de los nuevos espacios libres, como mirador al sur, en relación con las zonas verdes tanto nuevas como preexistentes.
- Redefinición urbana de la calle Pozoaldea integrada en una actuación de conjunto con los dos PERIS 12 y 14.
- Considerar parámetros de sostenibilidad, en particular los derivados del soleamiento y ventilación, mediante una ordenanza más adecuada.
- Incorporar una superficie importante al Sistema General de espacios Libres, uniéndolo al Parque del Zadorra.
- Conjuguar el aprovechamiento edificatorio del suelo, adecuándolo urbanísticamente al ámbito y que a su vez permite la regeneración funcional, estética y urbanística de la zona, con una densidad y volumetría coherente con el enclave de Abetxuko.

- Transformar adecuadamente la superficie afectada por la línea límite de inundación en el período de retorno de 500 años, a cuyo efecto se tratarán adecuadamente las superficies mejorando su localización y compatibilizándolas con un uso lúdico.

1.8. Iniciativa: Tal como se señala en la Ficha de Ámbito de la Modificación Puntual del P.E.R.I. 14 de Abetxuko, corresponde a los particulares (Iniciativa privada).

El Sistema de Actuación será el de Compensación tal y como se cita en la mencionada Ficha de Ámbito.

2. INFORMACION

2.1. INFORMACION GENERAL

2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LÍMITES.

El ámbito del P.E.R.I. 14, incluye la totalidad del terreno urbano existente entre el río Zadorra, la calle Pozoaldea y la calle carretera de Abetxuko (continuación de la carretera A-3601).

La superficie total delimitada según medición reciente realizada por topógrafo es de 7.330,00 m², frente a los 7.313,00 m² que figuran en la Ficha de Ámbito del Plan General.

Los límites del citado Ámbito se han descrito en el punto 1.6.

Engloba un total de 6 parcelas que diferenciamos con las letras A, B, C, D, E y F, cuyas superficies, propiedad y edificaciones actuales son las siguientes:

• PARCELA A -

La parcela es de propiedad particular, tiene una superficie total de 1.296,00 m² según medición reciente y de 1.299,60 m² según documento de Modificación Puntual. Tiene edificaciones formadas por 3 bloques rectangulares adosados, de I, II y III alturas, destinado cada uno de ellos a usos diferentes, uno a vivienda rural, y los otros dos a uso agropecuario (cuadras).

Las superficies de las edificaciones de dicha parcela se encuentran distribuidas del siguiente modo:

- La superficie de la vivienda rural es de 213,60 m² construidos, quedando distribuida en 3 alturas.
- La superficie de la cuadra y pajar, localizados entre un cobertizo y la vivienda es de 300,80 m² construidos, ubicados en planta baja.
- La superficie construída del cobertizo situado al fondo de la finca, destinado a guardar aperos en una sola planta, es de 115,70 m².

• PARCELA B -

La parcela es de propiedad particular, tiene una superficie total de 1.151,00 m² según medición reciente y de 1.152,68 m², según documento de Modificación Puntual.

La superficie total construida es de 651,08 m², desglosada en los siguientes volúmenes:

- Edificio Bar-Cafetería con trastero, cuya superficie construida destinada a bar es de 251,86 m² en planta baja y sobre el que se encuentra situada una vivienda y un trastero de 49,93 m², este último localizado en el desván.
- Edificación rural con uso de vivienda con una superficie construida de 81,49 m² y ubicada en planta II sobre el bar-cafetería y cuyo trastero se ha mencionado anteriormente.
- Edificación destinada a uso de garaje en vivienda unifamiliar, adosado a la vivienda anterior y cuya superficie construida es de 28,46 m² en una sola altura.
- Edificación destinada al uso de almacén, adosado al edificio de bar y vivienda, cuya superficie es de 66,68 m² en una sola altura.
- Edificación destinada a uso de Almacén-Fábrica de forma rectangular a una sola altura y con una superficie construida de 225,41 m².

• **PARCELA C -**

La parcela tiene una superficie total de 3.757,00 m² según medición reciente, y de 3.718,86 m² según documento de Modificación Puntual. Está exenta de edificaciones y la propiedad corresponde a D. José Manuel Pérez Álava.

• **PARCELA D -**

La parcela tiene una superficie total de 101,00 m² según medición reciente, y de 111,14 m² según documento de Modificación Puntual. Está exenta de edificaciones, siendo propiedad de D. Juan José Ortiz de Urbina.

• **PARCELA E -**

Parcela del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, es parte de la calle carretera de Abetxuko y cuenta con una superficie de 46,00 m² según medición reciente, y de 82,04 m² según documento de Modificación Puntual.

• **PARCELA F -**

Parcela propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuya parte comprendida en el P.E.R.I. N° 14 cuenta con una superficie de 979,00 m² según medición reciente, y de 948,59 m² según documento de Modificación Puntual.

El cuadro resumen de superficies es el siguiente:

PARCELA	M ² S/MEDICION RECIENTE	M ² S/MODIFICACION PUNTUAL
A	1.296,00	1.299,60
B	1.151,00	1.152,68
C	3.757,00	3.718,86
D	101,00	111,14
F	46,00	82,04
F	979,00	948,59
TOTAL	7.330,00	7.312,91

2.1.2. SERVICIOS EXISTENTES

Las redes de servicios urbanos existentes se reflejan en los planos correspondientes de Estado Actual.

2.1.2.1. Energía Eléctrica

Por la parte oeste y próxima al lindero discurre la línea aérea de Alta Tensión a 13,2 Kw denominada S.T. Ali-Línea Abetxuko, que acaba en un apoyo metálico, a partir del cual se canaliza en subterráneo, atravesando la carretera y llegando al transformador situado en la plaza ajardinada, al norte. Desde dicho transformador se distribuye la energía en Baja Tensión por canalización subterránea hasta distintos bloques de viviendas del núcleo de Abetxuko, una de dichas canalizaciones llega desde el citado transformador hasta las edificaciones situadas en la parcela "A". Por otro lado, desde la edificación existente sobre el P.E.R.I. 12, llega una línea aérea en B.T. hasta los edificios de la parcela "B" y se prolonga por la fachada de los mismos hasta llegar a la esquina norte de los edificios de la parcela "A" y hasta la esquina sur del edificio de viviendas situado al sur de la calle Pozoaldea, fuera del ámbito del P.E.R.I. 14.

2.1.2.2. Red de Saneamiento

En el plano correspondiente de Estado Actual se representan los tres colectores que discurren por el interior de la delimitación del P.E.R.I. 14. En primer lugar el colector de 800 mm. de diámetro, soterrado bajo el camino que separa el Suelo Urbano del Suelo no Urbanizable en el lindero noroeste, que proviene del núcleo de Abetxuko y los cuarteles de Araka y se dirige hacia el río Zadorra. En segundo lugar el colector de 400 mm. de diámetro cuyo trazado coincide con la carretera de Abetxuko, continuación de la A-3601 y arranca del colector anterior, con pozo de registro señalado en plano con el número 050. En tercer lugar existe un colector de 400 mm. de diámetro que discurre bajo la calle de Los Tilos, atraviesa la carretera y se adentra en el Ámbito del P.E.R.I. 14, cruzando bajo el colector

anterior y vertiendo en el colector citado en primer lugar, concretamente en el pozo 040.

2.1.2.3. Abastecimiento de Agua

Bajo la carretera A-3601 existe un conducto de fundición de 250 mm. de diámetro interior que corresponde al antiguo suministro de aguas desde el Monte Gorbea a Vitoria. Desde dicho conducto deriva otro de 90 mm. de polietileno que recorre la calle Pozoaldea y desde el cual se realizan las acometidas a las viviendas existentes en dicha calle.

2.1.2.4. Red de Gas

Se representa en el plano correspondiente de Estado Actual, en el cual se observa que la canalización existente bajo la carretera de Abetxuko se continúa por la calle de Los Tilos hacia el núcleo urbano. Desde dicha canalización de 110 mm. de diámetro, se deriva otra de 90 mm. por la calle Pozoaldea desde la cual se realizan las acometidas a las viviendas existentes en dicha calle.

2.1.2.5. Red de Telefonía (Telecomunicaciones)

La arqueta de Telefonía más próxima al Ámbito del P.E.R.I. 14 está situada en la acera sur de la carretera A-3601 justo en el cruce con la calle Pozoaldea. Desde dicha arqueta la canalización cruza la citada calle en subterráneo y tras recorrer un tramo de 10 metros lineales bajo la acera opuesta, se convierte en línea aérea, discurriendo por fachada hasta el final de la edificación al sur.

2.1.2.6. Alumbrado Público

La red de Alumbrado Público tiene su cuadro general de mandos en la plazuela ajardinada situada al norte del Ámbito del P.E.R.I. 14. Desde dicho cuadro la canalización discurre soterrada bajo calles ó zonas públicas tal como se refleja en el plano correspondiente hasta las diferentes luminarias situada fundamentalmente a lo largo de la carretera de Abetxuko.

2.2. TERMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL

2.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) DE VITORIA-GASTEIZ.

El documento urbanístico de mayor rango que afecta al P.E.R.I. 14 es el Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz, aprobado por Acuerdo 143/2003 del Consejo de Diputados de 25 de Febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002 de 27 de Diciembre y 12 de Noviembre respectivamente, mediante los cuales se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

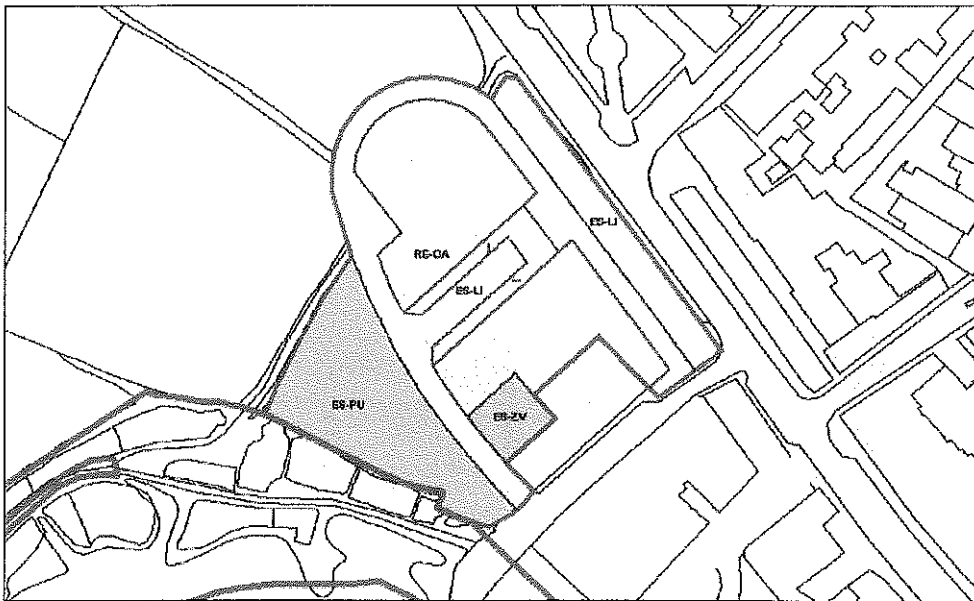
Las condiciones y determinaciones urbanísticas a respetar en el desarrollo del P.E.R.I. 14 son las que se señalan en el documento de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz **“Reclasificación y Recalificación de Suelos y Creación de Nuevo Ámbito. Plan Especial de Reforma Interior N° 14 Abetxuko Residencial Oeste”**.

Dichas determinaciones se concretan en la Ficha de Ámbito del P.E.R.I. 14, cuyo contenido se transcribe a continuación:

FICHA DE ÁMBITO.

SUELO URBANO P.E.R.I. 14

P.E.R.I.-14. ABETXUKO RESIDENCIAL OESTE



CALIF. GLOBALES.....	SGEL 22,38%, Residencial 77,62%.
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo.
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL.....	7.313 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	1,2641 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO.....	1,2355 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Especial, Proy. de Compensación y Proy. de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Compensación.
INICIATIVA.....	Privada.
PLAZO	2 años.

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Sist. Gral. Espacios Libres	1637	Zonas verdes	1637				
Suelo Urbano	Residencial	5676	R. Colectivo (RC-1) y R. Colectivo (RC-2) Zona Verde V. Local/E. Libre	2.903 255 2.518	(OR3) Regulada P.Especial ⁽²⁾	C.A. ⁽¹⁾	9.244 ⁽⁵⁾	93
TOTAL		7.313					9.244	93 ⁽⁴⁾

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 9.224 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,2641 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA: 1,6286 m²c/m²s ⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 127,17 viv/ha
 DENSIDAD NETA: 16385 viv/ha ⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR PERI 14
 APROVECHAMIENTO TIPO P.E.R.I.-14: 1,2355 m²ch/m²s
 AROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 7.863 m²ch
 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:
 Uso y tipología caraterístico: Residencial Colectiva libre 1
 Uso y tipología caraterístico: Residencial Colectiva libre 1
 Residencial Colectiva protección pública: 0,218
 Terciario Comercial 0,546

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas
 (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.
 (4) Del total de las viviendas al menos 14 serán de Protección Pública.
 (5) Incluye los Usos Terciario Comercial asociados al residencial, compartido o en edificios exclusivos con uan superficie máxima de 555 m² y las viviendas de Protección Pública correspondiéndoles un aprovechamiento de 1.444 m²c.
 (6) La superficie de ámbito a efectos del aprovechamiento tipo es de 6.364 m²s.

FICHA DE AMBITO
SUELO URBANIZABLE. PERI 14

ABETXUKO RESIDENCIAL OESTE

OBJETO.

Se trata de remodelar la zona oeste de Abetxuko de manera que se produzca la transformación de los usos actuales para posibilitar su ordenación como una pieza urbana de carácter residencial la cual formalice la parte restante del núcleo urbano desde el acceso norte.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

En los planos de alineaciones y calificación pormenorizada se señalan las alineaciones que tienen carácter vinculante, correspondiendo en unos casos a los límites de las parcelas calificadas como residencial colectivo y en otros casos estableciéndose estos límites mediante alineaciones no vinculantes. Estas alineaciones no vinculantes permiten zonas de uso privado y la comunicación de las dos parcelas a nivel de garajes en planta sótano, con uso público en superficie. El acceso a las plantas de garaje se realizará, si la gestión así lo permitiera, desde las plantas bajas de los edificios existentes en la calle Pozoaldea.

La alineación norte se establece en continuidad con la ya establecida en el PERI 12. A futuro todo dicho espacio tendrá un uso de vial cuya sección total estará integrada por aceras, aparcamientos en hilera, y dos carriles en cada sentido, con una mediana arbolada de anchura no menor de 3 m.

La comunicación, mediante un espacio libre, que se establece en continuación de la calle Los Tilos tendrá una dimensión, entre edificaciones de al menos 15 m. el tratamiento del suelo calificado como Espacio Libre público tendrá un tratamiento urbanizador de área estancial, permitiendo el posible acceso restringido de vehículos a los garajes desde la calle Pozoaldea.

El espacio libre público calificado como zona verde se urbanizará como área de juegos.

Los espacios libres calificados como Zona Verde, Sistema General, se urbanizarán en continuidad del Sistema General de Espacios Libres del río Zadorra.

El número máximo de viviendas será de 93, de las cuales 14 serán de Protección Pública, con los aprovechamientos residenciales y terciarios de 7.245 m²c, 1.444 m²c y 555 m²c respectivamente.

La totalidad del aprovechamiento residencial de Protección Pública y 92 m²c de uso terciario corresponden al Ayuntamiento, así como 14 plazas de aparcamiento en sótano.

La ordenación del ámbito se concreta en dos manzanas unidas a nivel de plantas altas para formalizar un alzado en continuidad frente a la calle carretera de Abetxuko. La primera de ellas situada más al sur, forma junto con las edificaciones existentes en la calle Pozoaldea, exteriores al ámbito, una manzana en forma de "U" abierta al sur que arroja una zona de juegos pública, las alturas de esta manzana se concretan en planta baja, y tres alturas en la zona colindante a la calle Pozoaldea y alzado a la calle Carretera de Abetxuko, con bajos comerciales, de tres plantas y ático, todos ellos residenciales en el ramal norte de la manzana. La segunda manzana se desarrolla en simetría de la anteriormente citada y con un remate norte, singularizando su situación emblemática, mediante una formalización en curva con plantas bajas libres, excepto el frente terciario a la calle Carretera de Abetxuko, y cuatro plantas y ático residenciales. En la totalidad de la ordenación prevalecerá la permeabilización del tejido urbano de Abetxuko hacia el Parque del Zadorra y la puesta en valor de los espacios libres públicos resultantes.

APROVECHAMIENTO:

El aprovechamiento máximo del PERI es de 1,2355 m²ch/m²s, calculados teniendo en cuenta que de la superficie total del ámbito 948,59 m²s provienen de cesiones del Actur Lakua como Sistemas generales de Espacios Libres.

La edificabilidad bruta máxima resultante es de 1,2641 m²c/m²s resultado de los aprovechamientos máximos residencial y terciario, indicados en el apartado anterior.

GRADO DE VINCULACIÓN:

Las alineaciones de las parcelas residenciales son vinculantes, pudiendo sufrir mínimos reajustes, debidamente justificados en el Plan Especial de Reforma Interior.

Se respetarán las tipologías de edificación indicadas para cada bloque que figuran en el apartado de Directrices de Ordenación.

**ANEXO 2 TOMO II FICHAS DE ÁMBITO
SUELO URBANO**

Los aprovechamientos totales residenciales y terciario indicados pueden ser redistribuidos en más menos un 10 % siempre y cuando no se supere el aprovechamiento tipo máximo de 1,2355 m²ch/m²s.

CESIONES OBLIGATORIAS:

- La totalidad de las Zonas Verdes de los Sistemas generales de Espacios Libres, con una superficie mínima de 1.637 m²s.
- Zonas Verdes y Espacios Libres de dominio y uso público con una superficie aproximada de 2.773 m²s.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

- Urbanización de todas las superficies calificadas como Viarios (incluyendo la calle Pozoaldea), Zona Verde Pública y Espacios Libres de dominio y Uso Público.
- Las conexiones con los viarios y redes de infraestructuras existentes.
- La Zona Verde Sistema General.

* * *

NOTA.- Como consecuencia de la diferencia existente entre la superficie real del ámbito y la que figura en la ficha de ámbito, se procede a los siguientes ajustes:

Suelo Urbano de Sistema Gral. de Espacios Libres	1.637,00 m ² (se mantiene)
Suelo Urbano Residencial RC-1 y RC-2	2.920,00 m²
Suelo Urbano Residencial Zona Verde	255,00 m ² (se mantiene)
Suelo Urbano Residencial V. Local/E. Libre	2.518,00 m ² (se mantiene)
Aprovechamiento Lucrativo.....	9.244,00 m ² c (se mantiene)
Edificabilidad Bruta	1,2641 m ² c/m ² s (se mantiene)
Edificabilidad Neta	1,6286 m ² c/m ² s (se mantiene)
Densidad Bruta	126,88 viv/Ha.
Densidad Neta Global.....	163,36 viv/Ha.
Aprovechamiento Tipo	1,2355 m ² /m ² (se mantiene)
Aprovechamiento Homogeneizado.....	7.863,00 m ² (se mantiene)
Nº máximo Viviendas	93 viv. (se mantiene)

2.2.2. LEY DE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

La Ley del suelo de 1976 afecta al PERI, especialmente en lo que se refiere a su forma y contenido.

2.2.3. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El capítulo noveno del Título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (artículos 76 y 77) establece las Disposiciones Generales, Determinaciones y Documentación de los Planes Especiales, así como los diferentes tipos de Planes Especiales previstos.

En concreto para el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior, el artículo 77.3 establece que deberán contener las determinaciones y documentos propios de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persiguen, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo, y, como mínimo, los previstos en el art. 45 del R.P.U., salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

2.3. EL TERRENO

2.3.1. FORMA, LIMITES Y SUPERFICIE

Se ha descrito en el Apartado 2.1.1.

2.3.2. TOPOGRAFIA

Al tratarse de la ladera del cauce del río Zadorra, al ámbito posee una topografía pronunciada a modo de plano inclinado que partiendo de la calle o carretera de Abetxuko, la cual tiene una pendiente del 0,44% decreciente en dirección norte, va perdiendo cota según se efectúa el desplazamiento hacia el suroeste. La mencionada pendiente se desarrolla entre un 3% y un 6,5%.

2.3.3. USOS Y EDIFICACIONES

Se han descrito en el Apartado 2.1.1.

2.3.4. ACCESOS EXISTENTES

Todo el límite nordeste presenta frente a la carretera de Abetxuko, desde la cual se materializa el acceso al ámbito del P.E.R.I. 14.

3. DATOS DE PARTIDA

3.1. PLAN GENERAL VIGENTE

El desarrollo del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" está afectado por el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, y en concreto por la Modificación Puntual sobre el ámbito del mismo redactada en Septiembre de 2004.

3.1.1. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad bruta señalada en la Ficha de Ámbito del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz es de 1,2641 m²c/m²s y el Aprovechamiento Lucrativo total 9.244,00 m².

El Aprovechamiento Homogeneizado total del sector, señalado en la citada Ficha de Ámbito es de 7.863,00 m², en base a los coeficientes de homogeneización establecidos. El aprovechamiento tipo es de 1,2355 m²/m² (7.863,00:6.364,00).

Tanto la Edificabilidad Bruta como el Aprovechamiento Total, Aprovechamiento Tipo y el Homogeneizado deben mantenerse a pesar de la pequeña diferencia existente entre la superficie real de la parcela y la consignada en la Ficha de Ámbito. Para ello introduciremos un factor corrector que se obtiene del coeficiente entre la superficie real de la parcela y la que aparece en la Ficha, de modo que para el cálculo de dicho Aprovechamiento Total procedemos de la siguiente forma:

$$AT = 7.330,00 \text{ m}^2 \times 1,2641 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times \frac{7.313,00}{7.330,00} = 9.244 \text{ m}^2$$

En cuanto al número de viviendas, se establece en la Ficha de Ámbito un tope de 93 viviendas para el P.E.R.I. 14.

Debido a la citada modificación de la superficie del sector, la densidad bruta de viviendas de 127,17 que figura en la Ficha de Ámbito, debe corregirse a 126,88 viv/ha.

3.1.2. PROCESO

El previsto y regulado en la vigente Ley del Suelo de 1976 y Reglamento de Planeamiento, así como lo señalado al respecto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

3.1.3. CESIONES OBLIGATORIAS

En la Ficha de Ámbito correspondiente al P.E.R.I. 14 se concreta una superficie total de 4.410 m² para reserva de terrenos destinados a zonas verdes y viales, diferenciados como:

- 1.637 m² De zonas verdes, perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.
- 255 m² De zonas verdes, integradas en el Suelo Urbano Residencial.
- 2.518 m² De viario local y espacios libres, integrados en el Suelo Urbano Residencial.

3.1.4. VIVIENDAS

Se edificarán de acuerdo a las Ordenanzas vigentes del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz (en concreto les afectará la OR-3), así como a las contenidas en el presente Plan Especial.

Se disponen dos manzanas de viviendas colectivas (RC) diferenciadas como RC.1 y RC.2.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones ha sido la OR-3, tal como figura en la Ficha de Ámbito.

3.2. SISTEMA DE ACTUACION

Será el de Compensación como ya se ha señalado.

- A. El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Urbanización de un polígono, Ámbito de Plan Especial o Unidad de Actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50,3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
- B. El procedimiento de Compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva del Plan Especial, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

C. Se establecen los siguientes plazos máximos desde la aprobación definitiva del Plan Especial:

- 3 meses para la entrega del Proyecto de compensación.
- 4 meses para la entrega del Proyecto de Urbanización.
- 2 años para terminar las obras de Urbanización.
- 2 años para pedir las Licencias de Edificación.

4. JUSTIFICACION, OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL

4.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Desde un punto de vista formal, la redacción del Plan Especial se justifica en base a su imposición en la Ficha de Ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. denominada "Reclasificación y Recalificación de Suelos y Creación de Nuevo Ámbito. Plan Especial de Reforma Interior Nº 14 Abetxuko Residencial Oeste".

Urbanísticamente el núcleo urbano de Abetxuko se encuentra formalizado hasta llegar a la calle carretera de Abetxuko (prolongación de la carretera A-3601), la cual crea un límite o barrera que lo separa de las actuaciones preexistentes localizadas entre dicho vial y el parque urbano del río Zadorra.

En esta zona se dan una serie de actuaciones puntuales, con entre otros usos, agrícolas, hosteleros y residenciales derivados de antiguas licencias sobre suelos rústicos (no urbanizables), las que con el transcurso del tiempo, no solo han quedado absorbidos por el crecimiento del núcleo urbano sino que además constituyen el frente representativo del mismo, tanto por su situación como por su interrelación con otros usos de carácter general. Con ello la imagen degradada y el hecho de ser en estos momentos un conjunto sin orden aparente y desconectado del resto de Abetxuko induce a proponer su remodelación urbanística.

También ha de tenerse en cuenta que la parte oeste, situada a una menor cota altimétrica, se encuentra afectada por la línea de inundabilidad, trazada para un periodo de retorno de 500 años. La proximidad del Parque del Zadorra hace que las zonas afectadas por la línea de inundabilidad puedan ser incorporadas a este, para funcionar como áreas de sacrificio y laminación de las posibles inundaciones, teniendo un uso lúdico como zonas verdes el resto del tiempo, actualmente se encuentran en fase de realización varias actuaciones de adecuación en zonas limítrofes del Parque, por lo que es un momento de oportunidad para su incorporación.

Por otra parte la realización de un nuevo puente de comunicación entre Abetxuko y la ciudad permitirá la remodelación de la actual calle carretera de Abetxuko, que se verá facilitada por un adecuado tratamiento del viario en este ámbito, para convertirla en una calle urbana.

Por último señalar que se encuentra en fase de desarrollo el P.E.R.I. 12, correspondiente a la zona situada al sur de la que nos ocupa y que junto al P.E.R.I. 14 conseguiría la adecuada redefinición de la totalidad del ámbito de Abetxuko, situado entre la prolongación de la A-3601 y el río Zadorra.

4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN ESPECIAL

Los objetivos y criterios del presente Plan Especial los podemos resumir en los siguientes:

- Integrar coherentemente la nueva ordenación en el núcleo urbano de Abetxuko, como un crecimiento natural de éste. Ello se refleja en la nueva configuración de los espacios libres y zonas verdes, planteados en continuidad con los viarios existentes, comunicando la calle de Los Tilos con el Parque del Zadorra, configurando la calle carretera de Abetxuko con un tratamiento urbano y permeabilizando el núcleo urbano hacia dicho parque fluvial.
- Plantear una ordenación de volúmenes que rematen la zona urbanizada de Abetxuko, con una cierta simetría e idea de conjunto, respecto del P.E.R.I. 12, y como frente singular desde el acceso norte.
- Posibilitar la continuidad de los nuevos espacios libres, como mirador al sur, en relación con las zonas verdes tanto nuevas como preexistentes.
- Redefinición urbana de la calle Pozoaldea integrada en una actuación de conjunto con los dos P.E.R.Is. 12 y 14.
- Considerar parámetros de sostenibilidad, en particular los derivados del soleamiento y ventilación, mediante una ordenanza más adecuada.
- Incorporar una superficie importante al Sistema General de espacios Libres, uniéndolo al Parque del Zadorra.
- Conjugar el aprovechamiento edificatorio del suelo, adecuándolo urbanísticamente al ámbito y que a su vez permite la regeneración funcional, estética y urbanística de la zona, con una densidad y volumetría coherente con el enclave de Abetxuko.
- Transformar adecuadamente la superficie afectada por la línea límite de inundación en el período de retorno de 500 años, a cuyo efecto se tratarán adecuadamente las superficies mejorando su localización y compatibilizándolas con un uso lúdico.

5. PLAN ESPECIAL: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1. ESTRUCTURA GENERAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Partiendo de la clara delimitación, en la que preexisten el espacio público de la calle o carretera de Abetxuko (continuación de la carretera A-3601), la calle Pozoaldea y el parque del río Zadorra, se generan unas nuevas volumetrías que rematan la alineación de la calle Pozoaldea en su entronque norte, reordenando asimismo su entrega al Parque del Zadorra, integrando el ámbito en el núcleo urbano de Abetxuko.

Con la finalidad de realizar una actuación de conjunto que siga las pautas ya establecidas por el PERI 12 respecto de la permeabilización del tejido urbano hacia el Parque del río Zadorra, la potenciación de los usos vinculados a esta zona verde y la futura transformación en calle urbana de la actual calle o carretera de Abetxuko, continuación de la carretera A-3601, se prolonga la alineación establecida para facilitar su tratamiento urbanizador de tal manera que permita un uso transitorio en tanto no se produzca su configuración definitiva, con el menor coste económico.

Volumétricamente se definen dos parcelas, unidas en su parte central a nivel de plantas altas, buscando la continuidad espacial, permeable peatonalmente a su vez a través de la continuación de la calle Los Tilos, del alzado a la calle o carretera de Abetxuko. Las volumetrías de la submanzana situada colindante a la calle Pozoaldea se adaptan en altura a los edificios existentes en esta calle, reordenados como OR-3 grado 2. La continuación de la calle Los Tilos se acompaña de usos residenciales hasta su encuentro con el parque en ambos lados. La otra submanzana sin embargo libera las plantas bajas de su extremo opuesto para permitir visuales que inviten al recorrido peatonal de borde y aligeren la simbólica volumetría curva del extremo norte.

La volumetría resultante se manifiesta como una actuación unitaria, tanto con el P.E.R.I. 12, como con el núcleo urbano de Abetxuko.

La configuración propuesta posibilita la reurbanización y regularización de la calle Pozoaldea para adaptarla a un uso peatonal y de acceso rodado restringido a los aparcamientos subterráneos.

Las alturas propuestas se muestran moderadas y acordes con el entorno, siendo en general de planta baja y tres alturas, con una planta más en el extremo norte y áticos en su zona oeste y extremo norte.

En ambas manzanas se destinan a uso de aparcamiento las plantas de sótano, comunicándose bajo el espacio libre de uso público central, con accesos desde Pozoaldea, bien a través de los edificios que se mantienen, bien por el extremo sur. Asimismo se destinan a usos comerciales, las plantas bajas alineadas a la

calle carretera de Abetxuko y a viviendas las plantas de pisos y plantas bajas próximas al Parque.

Otro aspecto importante a considerar es la obligada reurbanización del entorno, en los frentes al río Zadorra, de tal manera que con la creación de la nueva zona de parque se posibilite la mejora de las condiciones ante el caso de las posibles inundaciones en un período de recurrencia de 500 años.

5.2. ZONIFICACION RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL

5.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del suelo comprendido dentro del perímetro delimitador del P.E.R.I. 14 está clasificado como **Suelo Urbano**.

5.2.2. CALIFICACION GLOBAL

- **Sistema General de Espacios Libres:** Como tal queda calificada la zona situada al Sur del ámbito junto al Parque del Zadorra, con una superficie total de 1.637,41 m².
- **Suelo Urbano Residencial:** El resto del suelo urbano del ámbito.

5.2.3. CALIFICACION PORMENORIZADA

- **Residencial Colectivo:** Parcelas edificables para Uso Residencial Colectivo, afectadas por la Ordenanza OR3, Grado 2.
- **Espacios Libres de Uso Público:** Suelos de cesión en los viales junto a la carretera calle de Abetxuko y como elemento de acceso al parque urbano del Zadorra, tanto perimetral como en continuación de la calle Los Tilos.
- **Espacios Libres como Zonas Verdes Públicas:** En el extremo sur del ámbito, como zona de juegos protegida y en orientación sur.
- **Espacios Libres como Parque Urbano:** Suelos situados al suroeste, colindantes con las nuevas calificaciones pormenorizadas de residencial colectivo y espacios libres, incorporados al Parque del Zadorra.

5.3. JUSTIFICACION DE CESIONES

De acuerdo a lo establecido en la Ficha de Ámbito del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste", así como en el Convenio Urbanístico acordado entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, se han concretado las siguientes cesiones señaladas como obligatorias:

- La totalidad de las zonas verdes de los Sistemas Generales de Espacios Libres, con una superficie de $1.637,41 \text{ m}^2 > 1.637,00 \text{ m}^2$.
- Zonas verdes y espacios libres de Dominio y Uso Público con una superficie de $2.796,49 \text{ m}^2 > 2.773,00 \text{ m}^2$.

El cuadro de cesiones es el siguiente:

	M ²	%
Superficie Total P.E.R.I. 14	7.330,00	100,00
Zona Verde Sistema Gral. (ES-PU)	1.637,41	22,34
Zona Verde (ES-ZV)	255,00	3,48
Espacios Libres (ES-LI)	2.541,49	34,67
Total Cesiones	4.433,90	60,49

5.4. DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD Y DE LOS USOS

5.4.1. DISPOSICION DE LA EDIFICACION

De acuerdo a las directrices contenidas en la Ficha de Ámbito se ha dispuesto la futura edificación del P.E.R.I. 14 en dos bloques o manzanas, dando frente a la carretera de Abetxuko, y unidas a su vez en las plantas altas para conseguir un alzado continuo a la citada carretera ó calle.

La situada más al sur se define como RC-1 y junto con los bloques de vivienda existentes en la calle Pozaldea, forma una manzana con forma de "U" abierta al sur, que arropa una zona de juegos pública.

Se han dispuesto tres plantas en altura, además de la planta baja, en las dos fachadas a calle Pozaldea y a carrera de Abetxuko. En la tercera fachada, al norte, se completan con una planta de ático retranqueada respecto de la fachada sur.

En cuanto a la manzana situada al norte y diferenciada como RC-2, se desarrolla en simetría con la anterior, singularizando su situación mediante una formalización curva en su fachada norte. Su altura será de planta baja, cuatro plantas altas y ático. Dentro de esta manzana se diferencia un portal que se corresponde con la promoción de 14 viviendas de Promoción Pública de propiedad municipal.

5.4.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS POR PLANTAS

Se prevé la ocupación de dos plantas de sótano, bajo la edificación, destinadas a aparcamiento de vehículos, trasteros e instalaciones complementarias del Uso Residencial. Los sótanos de las dos manzanas deberán estar comunicados, permitiendo uno o dos pasos puntuales bajo la calle peatonal continuación de la calle de Los Tilos.

La planta baja y de acuerdo a las directrices de la Ficha de Ámbito, albergará usos de portales de vivienda, terciario-comerciales, porches privados y usos complementarios de uso de vivienda (cuartos de comunidad, cuartos de contadores e instalaciones, etc.). Como singularidad se prevé el uso de vivienda en situaciones concretas de protección y privacidad.

El **uso Terciario-Comercial** se dispone en el frente a la calle o carretera de Abetxuko y su remate norte, en la manzana RC-1 a paño de fachada y en la RC-2 remetido mediante un porche de propiedad privada y uso público.

El **uso de Vivienda** se dispone con frente al paseo peatonal continuación de la calle de Los Tilos, y al Parque Público del Zadorra.

Dicho uso de vivienda estará siempre protegido de los espacios públicos por una zona libre vallada de propiedad privada a modo de jardín perimetral.

En las partes altas de la edificación se permitirá únicamente el uso de vivienda y sus complementarios, como núcleos de acceso, trasteros y cuartos de instalaciones.

En el plano Nº 09 "Ordenación de la Edificación y de los Usos" se representan las distintas plantas de la edificación con la distribución de usos por plantas y las alineaciones de la edificación. Dicha distribución es orientativa y por tanto susceptible de ajustes en el Proyecto Básico del conjunto.

5.4.3. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima señalada en la Ficha de Ámbito es de 9.244 m². distribuida por usos y propiedad de la siguiente forma:

Uso	Superficies (M ²)		
	Particulares	Ayuntamiento	Total
Vivienda Libre	7.245,00	---	7.245,00
Vivienda P.P.	---	1.444,00	1.444,00
Terciario-Comercial	463,00	92,00	555,00
Total	7.708,00	1.536,00	9.244,00

Por otro lado, con respecto a la distribución de la edificabilidad del sótano, se establece una edificabilidad máxima de 2 plantas de sótano destinadas fundamentalmente a plazas de aparcamiento y trasteros anejos a las viviendas, de los cuales corresponden al Ayuntamiento 14 plazas de garaje y 14 trasteros de 6 m² de media, y el resto a los particulares.

5.5. LÍNEA DE INUNDABILIDAD

Con respecto al cumplimiento del Texto del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la vertiente mediterránea de la Comunidad Autónoma del País Vasco, cabe manifestar que la línea límite para los supuestos de inundación con un período de recurrencia de 500 años corresponde con la cota 508 m. mientras que los bloques residenciales proyectados tendrán sus cotas de suelo de planta baja en la 511,50 m. y la rasante más baja del espacio libre, conformador de la plaza central, estará a la cota 510,50 m.

En el presente Plan Especial se ha mantenido la línea de inundabilidad definida en la Modificación Puntual que delimita el P.E.R.I. 14, la cual se ajusta a las condiciones resultantes de la ordenación propuesta, con el paseo peatonal que conecta la zona urbana al noreste y une la plaza entre los bloques de vivienda con el Parque del Zadorra, en pendiente. Dicha calle peatonal parte de la cota +510,50 m. y va descendiendo hasta llegar al paseo que bordea el terreno natural. Esta solución ha sido expuesta a los técnicos de la Dirección de Aguas del Departamento del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

5.6. CIRCULACION Y APARCAMIENTO

Entre los objetivos y criterios del Plan Especial figura el de integrar coherentemente la nueva ordenación con el núcleo urbano de Abetxuko, para lo cual se plantea la continuidad del tratamiento dado a la carretera de Abetxuko (A-3601) en el P.E.R.I. 12 situado al sur del Ámbito del P.E.R.I. 14, así como la continuidad de la calle de Los Tilos mediante un paseo peatonal recto hasta la ribera del río Zadorra. Estos son los ejes fundamentales del planteamiento de las circulaciones rodada y peatonal del P.E.R.I. 14. Con respecto a la circulación rodada y aparcamientos en superficie, la ficha de ámbito concreta que las alineaciones del vial rodado denominado Carretera de Abetxuko, serán continuación de las definidas en el P.E.R.I. 12. Dicho espacio tendrá un uso de vial cuya sección total estará integrada por aceras, aparcamientos en hilera, y dos carriles en cada sentido, con una mediana arbolada de anchura no menor de 3 m.

Además de los citados aparcamientos en superficie (en total 11 plazas) se establece que deberán destinarse una o dos plantas de sótano para aparcamiento de vehículos con una dotación mínima de 93 plazas (1 plaza/vivienda). El acceso

rodado a dichos sótanos se establece a través de la calle peatonal y rodada de tráfico restringido que bordea las parcelas edificables por el sur partiendo de la calle Pozoaldea, permitiéndose la posibilidad de acceder a través de las plantas bajas de los edificios de dicha calle Pozoaldea.

Esta calle peatonal recorre todo el ámbito desde el extremo sur-este hasta el noroeste, conectando con la carretera de Abetxuko, delimitando al sur el Parque Público del Zadorra y enlazando con el paseo peatonal continuidad de la calle Los Tilos.

6. PLAN DE ETAPAS Y PLAZO DE EJECUCION

A partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se establecen los siguientes plazos máximos:

- 3 meses para la entrega del Proyecto de Compensación.
- 4 meses para la entrega del Proyecto de Urbanización.
- 2 años para terminar las obras de Urbanización.
- 2 años para pedir las Licencias de Edificación.

En cuanto a las obras de Urbanización, se realizarán en una sola etapa, que abarcará la totalidad de los trabajos descritos y valorados en el correspondiente Proyecto de Ejecución. No obstante se podrán diferenciar dos fases para permitir cierta simultaneidad de los trabajos de acabados superficiales a ejecutar en la segunda fase, con las obras de edificación de viviendas.

7. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 68/2000, DE ABRIL DEL GOBIERNO VASCO SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En el presente Plan Especial se da cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno vasco, y al Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

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

En las determinaciones del Plan Especial, se ha considerado:

a) Diseño y Trazado de vías rodadas y peatonales:

- Pendientes longitudinales siempre inferiores al 6% y transversales inferiores al 2%.
- Enrasado de pavimentos entre distintas zonas.
- Uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes (o blandos con determinadas condiciones)
- La formación de vados peatonales (de acuerdo con el diseño adecuado en cuanto a dimensiones, pendientes y cambios de textura del pavimento), en todos los cruces de calzadas por los itinerarios peatonales. Estos vados tendrán una pendiente no superior a 8% y ancho igual al del paso peatonal (nunca inferior a 1,50 m.).
- El resalto vertical o bordillo de vados, no será superior a 2 cm.
- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 1 cm.).
- Cubrición de alcorques con rejillas o elemento equivalente, enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 2,00 m. Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.

- Las aceras (con anchos siempre superiores a 2,00 m.), tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%.
- Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado serán de canto redondeado (radio máximo 1 cm.) o achaflanado (2 cm.). Su altura máxima será de 12 cm. Excepto en vados de peatones.
- En los cruces de calles y en cambios de alineación, se colocarán en aceras, dos franjas de losetas especiales partiendo del vértice interior de la acera y en forma perpendicular a la alineación de los bordillos, y hasta éstos.

b) Escaleras y Rampas.

No se prevén en el Plan Especial, pero en su caso, deberán cumplir lo estipulado en los art. 3.7 y 3.8 del Anejo II del decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

c) Aparcamientos.

- En los aparcamientos o estacionamientos al aire libre (junto a vías rodadas), se reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial para cada 40 o fracción. En el esquema de red viaria, que se acompaña al proyecto, se prevé 1 plaza para minusválidos.
- La plaza reservada tiene un ancho mínimo de 2,00 m. y longitud de 6,00 m. tratándose de un aparcamiento en línea.
- Esta plaza reservada llevará pintado en el suelo el símbolo internacional adoptado por el Gobierno Vasco, con la leyenda "Conductores Minusválidos".

d) Parques, Jardines y Plazas.

- Deberán cumplir lo indicado en el artículo 3.6 del Anejo II del decreto 68/2000.
- Se dispondrá de caminos o sendas de anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante.
- Excepcionalmente, pueden ser construidas de tierra compactada con valor superior al 90% del Proctor modificado.
- Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se realizarán de modo que no invadan los caminos o sendas a altura inferior a 2,20 m.
- Los desniveles se salvarán con rampas de pendientes máximas del 6%.
- Los mojones que puedan colocarse en la vía pública para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz mínima de 0,95 m., disponiéndose además sendas

frangas de losetas especiales de 1 m. de ancho cada una, a cada lado en toda su longitud de la hilera de mojonos para advertir de su presencia a los invidentes.

- Los bordillos que limitan los laterales de las sendas peatonales, cuando sobresalgan del pavimento deberán redondearse o achaflanarse de forma que no originen aristas vivas respecto a la superficie destinada a sendero peatonal.

e) Mobiliario urbano.

- Los pasamanos, caso de colocarse, cumplirán lo estipulado en el Art. 3.10 del Anejo II del Decreto 68/2000.
- Los semáforos, cumplirán lo estipulado en el Art. 4.2.2.1 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
La señalización y otros elementos del mobiliario urbano, cumplirán lo establecido en el Art 4 del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.
- Las fuentes públicas cumplirán lo establecido en el Art 4.2.2.6 del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco
- Las cabinas telefónicas, cumplirán con lo indicado en el Art 4.2.2.2. del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.
- Las señales indicativas, cumplirán el Art 4.3. del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.

En las Ordenanzas sobre las CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, se indica expresamente la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco, 68/2000 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad.

8. CUADROS ESTADISTICOS

8.1. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS

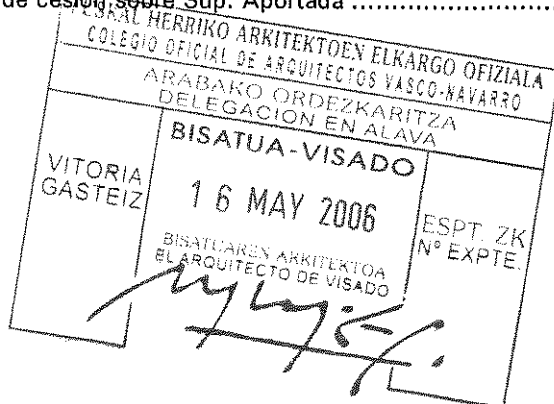
	M ²	%
Superficies aportadas por particulares	6.305,00	86,02
Superficies aportadas por ayuntamiento	1.025,00	13,98
Total Superficie del Ámbito	7.330,00	100,00

8.2. CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION DEL SUELO RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL

		M ²	%
Superficie Total Ámbito		7.330,00	100,00
Superficie Neta Aprovechamiento Lucrativo (RC-1yRC-2)		2.896,10	39,51
Cesiones	Sistema General Espacios Libres (ES-PU)	1.637,41	
	Sistema Local Espacios Libres (ES-ZU)	255,00	
	Sistema Local Espacios Libres Viales (ES-LI)	2.541,49	
	Total Cesiones	4.433,90	60,49

8.3. PORCENTAJE DE CESION Y APROVECHAMIENTO TOTAL SOBRE SUPERFICIE APORTADA

Sup. Total Aportada	7.330,00 m ²
Sup. Total Cesiones	4.433,90 m ²
Sup. Neta resultante de Aprovechamiento Lucrativo	2.896,10 m ²
Porcentaje de cesión sobre Sup. Aportada	60,49 %



Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2006

Javier González-Lizasoain