

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Nº 5
(AVDA. SAN PRUDENCIO NORTE)

Documento nº I

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION: Índice

I.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA.....	pág.	1
I.2. SITUACION, LIMITES Y RELACION CON LA CIUDAD.....	pág.	2
I.3. PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y ADAPTACION AL PLAN GENERAL.....	pág.	3
I.4. READAPTACION DE LA FICHA DE AMBITO.....	pág.	4
I.5. INFORMACION URBANISTICA.....	pág.	5
I.5.1. <u>Características Físicas del Sector</u>	pág.	5
I.5.2. <u>Usos y edificaciones existentes en el Sector</u>	pág.	6
I.5.3. <u>Red viaria existente</u>	pág.	7
I.5.4. <u>Infraestructuras de Urbanización existentes</u>	pág.	9
I.5.4.1. Abastecimiento de agua.....	pág.	9
I.5.4.2. Saneamiento.....	pág.	9
I.5.4.3. Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado público.....	pág.	10
I.5.4.4. Red de distribución de gas natural.....	pág.	12
I.5.4.5. Red de Servicio Telefónico.....	pág.	12
I.5.5. <u>Informe geológico y geotécnico del terreno</u>	pág.	13
I.5.6. <u>Estructura de la Propiedad del Suelo</u>	pág.	14
I.6. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	pág.	15
I.6.1. <u>Objetivos principales planteados</u>	pág.	15
I.6.2. <u>Descripción de la Ordenación propuesta</u>	pág.	18

1.6.3. <u>Cuantificación de Superficies y reajuste de la Ficha de Ambito</u>	pág.	19
1.6.3.1. Clasificación y CALificación del Suelo.....	pág.	19
1.6.3.2. Aprovechamiento del Suelo.....	pág.	20
1.6.3.3. Edificabilidad media bruta y densidad.....	pág.	20
1.6.3.4 Cargas de Cesiones.....	pág.	21
1.6.3.5. Cargas de Urbanización.....	pág.	21
1.6.3.6. Cargas de Cesiones y Urbanización.....	pág.	22
1.6.3.7. Otras cargas del Sector.....	pág.	22
1.6.3.8. Cálculo del aprovechamiento medio del Sector..	pág.	22
1.6.4. <u>Descripción de las infraestructuras de Urbanización</u>	pág.	24
1.6.4.1. Red de Abastecimiento de Agua y Riego.....	pág.	24
1.6.4.2. Red de Saneamiento.....	pág.	24
1.6.4.3. Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.....	pág.	25
1.6.4.4. Red de Distribución de Gas Natural.....	pág.	28
1.6.4.5. Red de Servicio Telefónico.....	pág.	28
1.7. RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL.....	pág.	29
1.8. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	pág.	30
1.9. SISTEMA DE ACTUACION; MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y COMPROMISOS ENTRE LA JUNTA DE COMPENSACION Y EL AYUNTAMIENTO.....	pág.	35
1.9.1. <u>Sistema de Actuación</u>	pág.	35
1.9.2. <u>Ejecución de las Obras de Urbanización</u>	pág.	35
1.9.3. <u>Conservación de la Urbanización</u>	pág.	35
1.9.4. <u>Compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento</u>	pág.	36
1.9.5. <u>Medios económicos con que cuenta la entidad promotora</u>	pág.	37
1.9.6. <u>Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento</u>	pág.	37
1.10. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION.....	pág.	38
1.10.1. <u>Consideraciones Generales</u>	pág.	38
1.10.2. <u>Plazos de Ejecución</u>	pág.	38

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

I.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA

El presente documento tiene por objeto el desarrollo del Sector nº 5, del Plan General de esta Ciudad, a través de un Plan Parcial, como instrumento adecuado legalmente para actuar en suelo clasificado como urbanizable programado.

De acuerdo con lo establecido en el Plan General -base legal del Plan Parcial-, la promoción corresponde a la iniciativa privada, a través de la Junta de Compensación al efecto constituida tras aprobación definitiva de sus Bases y Estatutos (en fecha 9 de Julio pasado) por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

1.2. SITUACION, LIMITES Y RELACION CON LA CIUDAD

El Sector nº 5 del suelo clasificado como urbanizable programado por el Plan General de Ordenación urbana actualmente vigente, objeto de este Plan Parcial, está situado al Suroeste de la Ciudad.

Sus límites vienen determinados por:

- al Norte, lindero sur de la Unidad de Actuación nº 1 (Industrias en borde de antigua carretera N-1) y calle Portal de Castilla en su inicio desde el Oeste.
- al Sur, Paseo de San Prudencio.
- al Este, linderos oeste de la Residencia de las M.M. Oblatas y del Estadio Sociedad Deportiva.
- al Oeste, con lindero Este de la Unidad de Actuación nº 1 y con la calle del poblado de Armentia, que comunica el área de la Basílica con la Carretera N-1.

La superficie total del sector es de 190.160 m².

En la Ciudad, representa una zona importante por constituir la mayor actuación de suelo urbanizable programado con vocación de baja densidad; por venir a completar un gran espacio hoy vacío, situado entre otros ya urbanizados y por tener relación directa con un eje tan significativo en la Ciudad como es el paseo de San Prudencio. Podemos afirmar que ocupa una de las áreas de mayor calidad urbanístico-ambiental, rodeada en su proximidad de paseos de notable calidad, dotaciones deportivas y recreativas, polígonos de baja densidad y buena edificación, además de la Basílica románica de San Prudencio con su zona verde perimetral.

Su principal comunicación con el centro urbano tiene lugar a través de los paseos de la Florida, Senda y Cervantes, el más valioso eje cívico en torno al que se sitúan parques, museos y otras instituciones públicas representativas, que le confieren un carácter singular.

Por todo ello, el sector tiene clara vocación de acoger la demanda existente en la ciudad para promociones residenciales de baja densidad y alto standing, tal y como establece el Plan General.

1.3. PROCEDENCIA DE SU FORMULACION Y ADAPTACION AL PLAN GENERAL.

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo del Plan General de ordenación urbana aprobado en Junio de 1.986. Según el Programa de Actuación del mismo, el desarrollo del sector nº 5 que nos ocupa, debía realizarse en el segundo cuatrienio, lo que quiere decir a partir de Junio de 1.990, por lo que estamos actualmente en plazo adecuado para su iniciación. Por otro lado la escasez de suelo urbano para el establecimiento del uso residencial unifamiliar, y la fuerte demanda que se detecta, aconsejan la preparación a corto plazo de suelo de estas características.

El Plan General, en la "Ficha de Ambito" correspondiente, establece el "objeto" y las "directrices de Ordenación" con claridad, pudiendo destacar como más importantes los siguientes criterios:

- a) con respecto a la red viaria, establece unos trazados vinculantes y los criterios para la apertura del viario local necesario.
- b) con respecto al espacio libre de uso público y zonas verdes, establece la localización de una banda de 45 m. que desde la rotonda de circunvalación, enlaza con el Paseo de San Prudencio, en dirección al parque del Mineral aconsejando su tratamiento como parque verde lineal. Además delimita una zona verde entorno a las márgenes del arroyo de Armentia (o de la Dehesa).
- c) con respecto a las ordenanzas de aplicación (OR-7 y OR-9 grado 3º) permite una pequeña flexibilidad al Plan Parcial para su adaptación a las circunstancias particulares del Sector.

Además, en la misma "Ficha de Ambito" se fijan el Aprovechamiento del Sector, el Aprovechamiento homogeneizado y el Aprovechamiento medio, todos ellos vinculantes.

También se establecen las cesiones obligatorias, y las cargas de urbanización que corresponden, así como el Sistema de Actuación (Compensación).

El presente Plan Parcial, se redacta respetando las directrices y determinaciones contenidas en la Ficha de Ambito, de acuerdo con los criterios sobre su diferente grado de vinculación indicado en el Art. 4.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

1.4. READAPTACION DE LA FICHA DE AMBITO

A pesar de lo indicado en el apartado anterior, la Ficha de Ambito del Sector, precisa un ligero reajuste o adaptación, que sin afectar a los criterios generales ni a los parámetros fundamentales, consiste únicamente en recoger con precisión los datos reales sobre:

- la delimitación del Sector, que se modifica ligeramente al ajustar el lindero Oeste en la parte colindante con la Unidad de Actuación nº 1, y en el lindero Este al incluir el viario completo lindante con las traseras del Estadio Sociedad Deportiva. Además en la calle límite Oeste -del poblado de Armentia- y por completar la urbanización hasta el bordillo actualmente existente en lugar de afectar hasta eje de la futura calle (10 m.) desplazaremos el límite hasta coger 11,30 m.
- la superficie real del ámbito, como consecuencia de la modificación de su delimitación, indicada en el punto anterior, y como resultado de una medición en detalle más precisa.

Estas modificaciones vienen motivadas por indicación del Negociado Municipal de Urbanismo, y aunque representan un incremento de las cargas de urbanización y por tanto una pequeña reducción del aprovechamiento, han sido aceptadas por al Junta de Compensación.

L5. INFORMACION URBANISTICA

I.5.1. Características físicas del Sector.

El Sector tiene forma irregular, asimilable a un trapecio alargado, según una dirección longitudinal Noreste-Suroeste, cuya base mayor corresponde al lindero Noreste, su base menor al Suroeste, y que se apoya lateralmente al Sureste sobre el trazado levemente sinuoso del paseo de San Prudencio. Transversalmente tiene unas dimensiones aproximadas de 900 m. de largo por 210 m. de anchura media.

Topográficamente pueden diferenciarse dos zonas divididas según el trazado del Camino Hondo (que enlaza en forma casi recta, la rotonda de Circunvalación con el Paseo de San Prudencio a la altura de la estatua erigida al patrón de la provincia) que a modo de cumbrera delimita una gran zona al Este, de suave topografía, con una línea de máxima pendiente descendente hacia el Este, y otra zona al Oeste, caracterizada por estar cruzada según dirección prácticamente paralela al Camino Hondo, por el arroyo de la Dehesa, lo que provoca una vaguada con muy acusada pendiente desde el camino antes citado hacia el mismo y con pendiente más suave desde el arroyo hasta el límite Suroeste del Sector.

El punto más elevado corresponde a la cota 552,9 muy próxima a la estatua de San Prudencio, en el Paseo del mismo nombre, y el más bajo al extremo Este, con la cota 532. El cauce del arroyo tiene una cota media aproximada de 540 m. descendiendo en dirección norte.

En cuanto a otros puntos singulares, cabe señalar que Portal de Castilla oscila entre 537,25 al Oeste y 536,- m. al Este; que el Paseo de Cervantes oscila entre 533,25 m. al Este, 552,25 en estatua de San Prudencio, y vuelve a descender a 549,65 en su extremo Oeste; y que la calle del poblado de Armentía, desciende suavemente de Norte (550,20 m.) hacia el Sur (549,65 m.), lo mismo que la calle límite Este, que desciende desde 535,25 al Norte hasta 533,25 al Sur.

La vaguada formada por el arroyo anteriormente descrito deberá tenerse muy en cuenta tanto en cuanto a la determinación de los usos a establecer en las áreas deprimidas y de fuerte pendiente, como en relación con las obras de infraestructura (saneamiento) y red viaria, al estar cruzada transversalmente por la vía límite norte del Polígono.

I.5.2. Usos y Edificaciones existentes en el Sector.

Podemos en general considerar que no existen en el sector edificaciones e instalaciones que dificulten en grado decisivo el desarrollo del sector. Sin embargo, son suficientes en cuanto a volumen, valoración y características como para constituir un capítulo importante, máxime teniendo en cuenta la reducida edificabilidad futura del sector, que supondrá una reducción significativa del aprovechamiento real del sector, que no se ha tenido en cuenta en las estimaciones del aprovechamiento medio consideradas en el Plan General.

a) Edificios susceptibles de mantener:

Se trata de dos edificios con uso residencial, que por no afectar a espacios de futura cesión, o uso público, y responder a la tipología correspondiente de las ordenanzas de aplicación, pueden mantenerse. Se refiere a un edificio de 4 viviendas, situado en el extremo Este de Portal de Castilla (Parcela nº 20) y a otro unifamiliar próximo al Paseo de San Prudencio (Parcela nº 85), a la altura del acceso al Polígono de Uleta. En ambos casos será preciso derribar algunas edificaciones auxiliares, pero no las principales.

b) Edificios a derribar:

La causa del derribo proviene según distintos casos, bien por corresponder a usos y tipologías incompatibles; bien por estar afectados por viario y otros espacios de uso público; o bien por inadecuación al alterarse la relación entre los edificios y el nuevo viario por el que tendrían acceso.

La mayor parte de ellos están situados en el centro del Sector, en torno a la margen Oeste del camino de Escucho, correspondiendo a tres viviendas unifamiliares (en parcelas 15-14; 16-3 y 16-2), algunas con cobertizos y otros edificios secundarios y una de ellas (parcela 16-3) con una explotación de jardinería. Además existen tejavanas y unos almacenes (en parcela 16-1) al parecer hoy sin uso específico. El edificio de mayor volumen es un gran pabellón de almacenamiento de vehículos situado al Suroeste del Sector (parcela 123). Hay que reseñar también una agrupación de edificios, con vivienda, talleres, almacenes y otros servicios propios de una antigua granja (parcela 49) situada en el extremo Este del Sector; y por fin en la parte

central del polígono (parcela 95) un conjunto de cobertizos y pequeños almacenes correspondientes a una pequeña explotación de árboles frutales.

Como elementos secundarios más importantes hay que señalar la existencia de cerramientos en varias fincas (24 además de las edificadas ya reseñadas) y espacios ajardinados y urbanizados interiores complementarios.

Por lo demás e independientemente de las infraestructuras -que más adelante analizaremos- el resto del Sector puede decirse que tiene exclusivo uso agrícola.

1.5.3. Red viaria existente.

El viario exterior circundante del Sector, está constituido por:

- Calle Portal de Castilla y rotonda de Circunvalación, al Norte.

De buena amplitud y capacidad, la calle Castilla tiene doble calzada de unos 7,50 m. con mediana central de 3,50 m. y una acera de dimensión variable (media de 4 m.). En muy buen estado de conservación.

La rotonda de circunvalación presenta una amplitud de calzada de 12 m. en cada dirección y en buen estado, y una acera de dimensión variable y mal estado.

En un futuro parece posible que la rotonda sufra modificaciones como consecuencia de su urbanización definitiva en función con el concurso de ideas recientemente convocado por el Ayuntamiento de la Ciudad. No es sin embargo probable que esa reurbanización suponga alteraciones de entidad tal que afecte al ámbito de nuestro Sector. Hay que tener en cuenta que la delimitación del mismo corresponde al límite exterior del viario.

- Paseo de San Prudencio, al Sur.

De buena amplitud y capacidad suficiente, tanto para el tráfico peatonal como para el rodado, considerando en este último caso que se pretende sea de tipo ligero y lento, como corresponde a zona de baja densidad, con espacios predominantemente peatonales.

Consta de un paseo central de 11 m. , dos calzadas de 6 m. y dos aceras de 1,50 m.

El límite de nuestro Sector, coincide con el bordillo de acera exterior norte, a partir del que según la ficha de ámbito, se deberá urbanizar una acera de 6 m. de anchura.

- Camino del Alto del Prado.

Trás las instalaciones del Estadio Sociedad Deportiva, que en su prolongación, desemboca en Portal de Castilla a la altura de la calle Castillo de Fontecha. Constituye parte del límite Este del Sector. De reducida anchura y sin urbanizar actualmente.

- Camino del Poblado de Armentia.

Constituye el límite Oeste del Sector. De una amplitud de 10,80 m. con aceras de 2,35 y 2,10 m. y calzada de 6,35 m., actualmente está correctamente urbanizada.

De estas vías perimetrales, la calle de Castilla constituye una penetración a la Ciudad de primer orden, (desde la N-1 en dirección Madrid; desde el Polígono de Jundiz, etc...), y el Paseo de San Prudencio el eje peatonal más importante de la Ciudad. La Calle del poblado de Armentia además del enlace de acceso al propio pueblo desde la antigua N-1, recoge parte del tráfico que desde el área Sur del núcleo urbano va en dirección a Madrid o a las implantaciones industriales próximas a la Carretera N-1 como alternativa a Portal de Castilla.

El Sector por tanto, se relaciona con el resto de la Ciudad, exclusivamente a través de Portal de Castilla y Paseo de San Prudencio, límites Norte y Sur del ámbito de actuación.

En el interior del sector no existen sino caminos sin urbanización ninguna, pudiendo destacar los caminos Hondo y de Escucho, que en sentido transversal cruzan el polígono de San Prudencio y frente al acceso a Uleta respectivamente, y el Camino de Larrinza que con trazado sinuoso, de forma sensiblemente perpendicular a los primeros, los va enlazando hasta desembocar en el camino del Alto del Prado.

I.5.4. Infraestructuras de Urbanización existentes

I.5.4.1. Abastecimiento de agua.

El Sector nº 5 está cruzado transversalmente desde la rotonda de circunvalación hacia el parquecillo de El Mineral, por una conducción de \emptyset 800 mm. perteneciente al anillo principal de distribución de agua del núcleo urbano de Vitoria-Gasteiz.

Desde un punto próximo a la rotonda de circunvalación, en el que existe una arqueta genereal de grandes dimensiones (3 x 3 x 1,70), parte un conducto de \emptyset 150 que penetra hacia el centro urbano por la acera Sur del Portal de Castilla.

Además existe otro conducto de \emptyset 200 que discurre por la parte norte del andén central del Paseo de San Prudencio desde el extremo Este del ámbito, hasta la estatua del Santo, punto en el que se desvía hacia el pueblo de Armentia. De él parten derivaciones por el Camino del Alto del Prado; hacia Uleta; y otras menores. En el último tramo del Paseo de San Prudencio, desde la zona de la estatua del Santo, existe un conducto de \emptyset 100 que discurriendo por la parte Sur del andén central empalma en el extremo occidental con otro de \emptyset 200 que discurre longitudinalmente por la Calle del Poblado de Armentía.

El estado de todos estos conductos es correcto, debido a su poca edad.

De todo ello cabe deducir que existe posibilidad sobrada para abastecer de este servicio al polígono.

I.5.4.2. Saneamiento

El saneamiento existente podemos decir que discurre por todas las vías perimetrales del Sector.

Así, por la calle Portal de Castilla, y siendo la rotonda de circunvalación un punto alto, existen dos colectores partiendo desde ese punto, uno hacia el Este (por calzada y a unos 2 m. del bordillo Sur), y otro hacia el Oeste, (por acera Sur), ambos de \emptyset 400.

Por el Paseo de San Prudencio, y teniendo en cuenta que en la zona de la estatua del Santo se encuentra el punto de mayor altura (cambio de rasante), desde él parte un colector (junto a bordillo exterior de calzada Norte) de \emptyset 500 hacia el Este. Hacia el Oeste, dada la circunstancia de la vaguada provocada por la depresión del Arroyo de la Dehesa, es hacia donde confluyen un pequeño colector de \emptyset 400 desde el Este, y otro de \emptyset 400/500 desde el Oeste, como prolongación del que procede de la Calle

En el punto bajo de inflexión existente a la altura del Arroyo existen dos conductos que atraviesan bajo el Paseo de San Prudencio. Uno de \emptyset 600 corresponde al embocinamiento del río en un tramo aproximado de 55 m., discurriendo a cielo abierto en el resto, por recoger aguas pluviales únicamente. Otro de similar dimensión, corresponde al saneamiento de fecales del pueblo de Armentia, que en forma paralela al arroyo discurre enterrado, para una vez cruzado el Paseo de San Prudencio, verter directamente al río.

Por el buen estado de conservación de estos colectores y por su capacidad, puede concluirse que existen posibilidades para dotar del adecuado saneamiento al Sector nº 5 que pretende desarrollarse.

Parece sin embargo necesario, que habrá que separar las aguas sucias de las propias del arroyo -como alternativa al embocinamiento total del mismo- en el tramo que afecta al Polígono.

I.5.4.3. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Actualmente existen varios tendidos aéreos eléctricos en alta tensión, que cruzan el Sector nº 5, y que distribuyen a modo de red primaria energía a distintas áreas de la Ciudad, desde la Subestación de Ali.

Como más importantes tenemos una línea de 13,5 W que de Norte a Sur, y desde Portal de CAstilla (ángulo Noreste del Sector) cruza el polígono hasta el Paseo de San Prudencio junto al acceso de Uleta (área hacia la que penetra en subterráneo). Desde este tendido y a unos 40 m. de su entrada por Portal de Castilla, existe una derivación que cruza el Paseo de San Prudencio y continua bordeando el Parque de El Mineral.

En forma perpendicular a la primera línea, y cruzándose con ella en punto central del polígono, otro tendido de 13,5 Kw que penetra en el Sector procedente de la zona Este de la U.A. nº 1, atraviesa el polígono, continuando hacia la parte Sur del Parque de El Mineral. Desde esta línea y al Oeste del Camino Hondo, parte una derivación que recorre tangencialmente por su lindero Sur la U.A. nº 1, a la que da servicio, continuando por el Poblado de Armentia.

Estas líneas, sobre postes metálicos, disponen en los puntos de derivaciones para suministro, algunos transformadores aéreos.

Lógicamente todos estos tendidos, que garantizan la posibilidad de dotar al polígono de la energía necesaria con totales garantías deberán ser desviados y enterrados en el ámbito del Sector, lo que supondrá una fuerte partida presupuestaria para el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a alumbrado público, cabe señalar que las principales vías perimetrales y por supuesto todas las que conectan el polígono con el centro urbano, están perfectamente iluminadas.

El Paseo de San Prudencio, a base de farolas de 3,50/4,00 m. de altura, situadas a ambos lados del paseo peatonal, junto al bordillo de las calzadas rodadas con una separación entre ellas de unos 18 m. (desde el Mineral hasta la estatua del Santo) y de 28 m. (en su tramo final Oeste).

En Portal de Castilla y rotonda de circunvalación, existen báculos de 9 m. de altura, colocados en bordillo de aceras, con una separación que oscila entre 20 m. (en la parte Este) y 34 m. en la rotonda.

Por fin, la calle del Poblado de Armentia, dispone de iluminación, parcialmente, a base de brazos sujetos a la edificación existente en la acera Oeste.

I.5.4.4. Red de distribución de gas natural

El Sector está cruzado por el anillo distribuidor principal de gas natural al núcleo urbano de la Ciudad. Este anillo de un diámetro de 250 mm. (exterior 273 mm.), con distribución en alta presión y dependiente de ENAGAS, discurre por el Paseo de San Prudencio desde el extremo Este, hasta frente al acceso de Uleta, para desde este punto por el camino de Escucho cruzar el polígono hasta Portal de Castilla, en un punto próximo a circunvalación, siguiendo luego hacia Ariznavarra. Dispone de varias arqueta/válvula de seccionamiento y de hitos de señalización.

Si bien esto supone que no existe dificultad en dotar al polígono de este servicio, (aunque lógicamente y como la distribución a los usuarios debe hacerse en baja presión, no puede tomarse directamente de la conducción existente), por no coincidir su trazado con espacios de uso público, según directrices de Ordenación establecidas por el Plan General, será necesario proceder a su desvío, obra ésta que puede suponer un coste elevado (del orden de unos 14 millones de pesetas, a razón de 35.000 ₧/ml), y que por no incluirse en las cargas de urbanización para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de la Ficha de Ambito, y corresponder a una red primaria de servicios generales de infraestructuras básicas a nivel Ciudad, es de dudosa imputación a los propietarios del polígono.

I.5.4.5. Red de Servicio Telefónico

Actualmente existen dos tendidos de telefónica que cruzan de Norte a Sur el Sector nº 5.

El primero, aéreo, procede del pueblo de Armentia, al que da servicio, y entre el arroyo de la Dehesa y el camino Hondo, tras cruzar el Paseo de San Prudencio y nuestro Sector, continua hacia el Norte, por la Unidad de Actuación nº 1 próxima.

El segundo, subterráneo, parte de una cámara de registro (CR-221) existente junto a la rotonda de Circunvalación y por el camino de Escucho, atraviesa el polígono y tras cruzar el Paseo de San Prudencio, da servicio al área residencial de Uleta (CR-229-1). Desde un punto intermedio de nuestro polígono en el que se encuentra una cámara de registro, actualmente surge una derivación en tendido aéreo, antiguo, que hacia el Sur y en paralelo al subterráneo antes descrito y cruzando las fincas privadas, da servicio a los edificios existentes en esa zona, muriendo junto al Paseo de San Prudencio.

De todo ello puede deducirse, que si bien, no existe problema alguno para dotar de este servicio al Polígono, será necesario desviar el actual trazado subterráneo que enlaza las cámaras CR-221 (al Norte) y CR-229-1 (en entrada de Uleta), incrementando el número de tubos y con 3 ó 4 cámaras de registro intermedias tipo JR, lo que supone una obra de coste importante.

I. 5. 5. Informe geológico y geotécnico del terreno

Estando pendientes de los resultados de un estudio geotécnico preciso del terreno, a base de sondeos, que actualmente se ha encargado a una casa especializada, y que servirá de base al Proyecto de Urbanización, en esta fase inicial, entendemos resulta suficiente el análisis del terreno derivado del conocimiento del mismo por experiencias de excavaciones realizadas en puntos muy próximos de la Unidad de Actuación nº 1, y de los Polígonos de Ariznavarra y de Uleta colindantes.

Como resumen de los resultados, muy homogéneos, obtenidos en los casos antes citados, podemos considerar que el terreno está constituido por una capa superior de tierra vegetal cuyo espesor oscila entre 0,40 y 1,50 m., otra capa inferior de tierra con arcilla y por fin va apareciendo cayuela estratificada, inicialmente blanda y descompuesta pero que sucesivamente a medida que se profundiza es más dura.

Esta cayuela es apta para cimentación una vez retirada su capa superficial descompuesta al contacto con el aire y la humedad, y aparece con dureza suficiente a cotas que oscilan entre los 0,80 y los 2,00 m. El terreno por tanto se considera perfectamente apto para ser urbanizado.

No parecen existir corrientes de agua subterráneas que dificulten la edificación ni la urbanización, y el nivel freático aparece a profundidad muy superior a la estimada probable para sótanos de las construcciones.

I.5.6. Estructura de la Propiedad del Suelo

Podemos decir que la propiedad esta bastante repartida en parcelas de reducido tamaño, aunque en los últimos años se ha producido un cierto proceso de concentración.

Teóricamente existen 91 parcelas, con una superficie media próxima a los 2.000 m². El número de propietarios sin embargo es menor por el proceso antes mencionado, no superando el de 48, aunque por numerosas situaciones de copropiedad (entre familiares generalmente), el número de personas físicas implicadas sea notablemente superior. Entre ellos, por su mayor participación, pueden señalarse tres grandes propietarios: Fluca, S.A. (antes R.R.M.M. Oblatas) con 13.520 m² (7,10%); Agromotor S.A. con 33.440 m² (17,58%); y la Caja Provincial de Ahorros -ahora Caja Vital, con 22.971 m² (12,08%). Por su representación cabe señalar, la presencia de la Junta Administrativa de Armentía, y del Ayuntamiento de Vitoria, aunque con muy pequeñas parcelas.

I.6. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

I.6.1. Objetivos principales planteados.

El nivel de las determinaciones de la Ficha de Ambito del Plan General, en el que se fijan con carácter vinculante los usos, las intensidades el trazado viario fundamental, incluso con las reglas o criterios de apertura del viario secundario, así como la localización y dimensionamiento de la zona verde y el espacio libre de uso público, manifiesta claramente que ya desde el planeamiento a nivel de Ciudad, se tenía muy claro el papel o significado que esta pieza debía jugar en el conjunto urbano. Por ello, se descendió hasta un nivel de diseño en su estructura general, que condiciona en gran manera la actuación a nivel Parcial, quedando limitada a cuestiones de detalle, profundizando en los criterios que subyacen en aquellas directrices.

Por ello, los objetivos principales en los que se basa la solución propuesta han sido:

- a) - Potenciar la franja de Espacio libre de uso público que cruza transversalmente el Sector, desde la rotonda de Circunvalación hacia el parque del Mineral. Su dimensión -45 m. de anchura- y la poca altura que la Ordenanza permite a las edificaciones de sus bordes, puede dificultar el acotamiento del espacio a escala humana máxime teniendo en cuenta la poca densidad peatonal previsible. Por otra parte, no parece adecuado ubicar en este eje el equipamiento público, como parecería en un principio deseable, puesto que al corresponder a la zona de mayor edificabilidad, supondría un detrimento del aprovechamiento urbanístico difícilmente soportable. Además su carácter marcadamente lineal y con la misma anchura en toda su longitud, no favorece la formación de puntos intermedios que concentren o catalicen la intensidad de vida urbana.

Todo ello, ha sugerido distintas decisiones como:

- . Acotar el espacio en su extremo Norte, hacia la rotonda de Circunvalación, con algún elemento singular que a modo de portada -filtro, configure la fachada de este espacio hacia la plaza-rotonda, y el límite visual del espacio libre público peatonal respecto del núcleo de tráfico.

- . Provocar que en ese punto singular, donde además confluye el tráfico peatonal tangencial de paso por Portal de Castilla, pueda crearse una cierta animación, para lo cual se emplaza una pequeña reserva de equipamiento comercial.
 - . Ordenar el espacio libre público, por medio de la definición de sus bordes, estableciendo una alineación fija; uniformidad en la ubicación y dimensionamiento de las pastillas de edificación, incluso con ciertos criterios de composición; imposición del diseño común del cerramiento de las parcelas.
 - . Mantener el carácter líneal del espacio, suavizando el corte que supone el cruce con el viario interior rodado (que para mantener la prevalencia peatonal deberá tener el tratamiento adecuado), pero a la vez diferenciando mediante el diseño del espacio público y alguna ligera construcción de jardinería -pérgola/escenario- las áreas Norte y Sur del viario rodado, efecto acentuado por el ligero cambio de pendiente que el terreno natural en ese punto presenta. Ello permitirá una relación adecuada con el Paseo de San Prudencio sin entrar en competencia por su clara diferenciación.
- b) - Cuidar los espacios públicos importantes, bien por su alta calidad y significado en la Ciudad actualmente, caso del Paseo de San Prudencio; bien porque están llamados a tenerlo si consideramos su relación con el entorno de la Ciudad, caso del espacio libre público al que nos hemos referido en el apartado anterior, y del viario de 26 m. de anchura que desde la rotonda de circunvalación, acomete al Paseo de San Prudencio en la estatua del Santo.

En estos casos, la preferencia del espacio público se concretará bien por la alineación de las edificaciones obligada; bien por el diseño de los cierres; bien por la urbanización de las calles; o mediante la ubicación de los equipamientos comunitarios.

La urbanización orientativa del viario de 26 m. que se refleja en los planos, es intencionadamente diferente del Paseo de San Prudencio, que debe mantener su singularidad, por lo que se opta por dos amplias aceras con doble fila de arbolado, alejando y aislando el tráfico rodado de las parcelas residenciales.

- c) - Emplazamiento de las reservas de equipamiento público, concentradas; apoyadas en un eje viario que permita un acceso claro y fácil desde el propio polígono y desde áreas exteriores al mismo; en un lugar con cierta significación.

Dada la reducida dimensión de las reservas escolar y social, consecuencia de la baja densidad del polígono, parece lógico situarlas colindantes a fin de posibilitar su mejor aprovechamiento, adaptación, control y servicios comunes, alternativa de usos, etc... Por otro lado también parece adecuado ubicarlas en relación estrecha con alguna zona verde pública para complemento mutuo.

- d) - Adaptación de la delimitación de la zona verde junto al Arroyo de la Dehesa, a la topografía del lugar reduciendo obras de movimiento de tierras, y respetando su estado natural.
- e) - Reducción al mínimo necesario de la red viaria secundaria (o local) de nueva apertura. En este aspecto hay que tener en cuenta la excesiva anchura fijada para estas vías de acceso a las parcelas, por la Ficha de Ambito (15 m.), lo que se suaviza mediante un diseño que reduzca visualmente su amplitud.
- f) - Proteger las áreas residenciales del sector, de posibles interferencias negativas del entorno inmediato. En este sentido, los puntos más delicados son, la rotonda de Circunvalación (que mantendrá siempre un tráfico intenso y ruidoso) y el frente Norte de la Unidad de Actuación nº 1 de uso industrial. El primer caso queda resuelto por la banda comercial que a modo de barrera protectora reduce el influjo exterior sobre las parcelas residenciales que de esta forma se retrasan. En el segundo, la única actuación que nos cabe es procurar mediante la urbanización del viario, crear una barrera verde (visual y acústica), mediante doble fila de arbolado al tresbolillo. Sería deseable que mediante la limitación del tráfico pesado, de los accesos traseros a las parcelas industriales y otras medidas de tipo estético sobre edificaciones, cierres y espacios libres interiores de parcelas industriales, se procurara evitar la afección negativa derivada de la proximidad de las actividades industriales, lo que corresponde al control municipal de la Unidad de Actuación nº 1.

- g) - Reducción de costes innecesarios, procurando limitar tanto los derribos de edificios existentes a los estrictamente incompatibles, como la red viaria de nueva apertura, los movimientos de tierra, mediante su adaptación al terreno natural, etc...
- h) - Permitir siempre que la definición del espacio público no aconseje lo contrario, la suficiente flexibilidad como para permitir buenas orientaciones a los edificios y formación de espacios ajardinados privados con buen soleamiento.

1.6.2. Descripción de la Ordenación propuesta

La ordenación propuesta, como no podría ser de otra manera, se ajusta estrictamente a las directrices indicadas por la Ficha de Ambito del Plan General de Ordenación Urbana, desarrollándose en detalle de acuerdo con los objetivos planteados, expuestos en el apartado anterior.

De acuerdo con ello:

- . La red viaria se completa con dos penetraciones en fondo de saco de acceso a las parcelas que dan frente al gran espacio libre de uso público que cruza el sector desde la rotonda de circunvalación hacia el Mineral.
- . En el encuentro de esta banda de espacio libre, con la rotonda, se propone localizar una pequeña franja de equipamiento comercial, enlazada por un sencillo pórtico en arco, como formalización de la fachada de este espacio libre hacia la gran plaza Norte.
- . Las reservas de equipamientos escolar y social se concentran en un punto central del polígono, apoyado en el eje viario principal (cruce de calle de 26 m. desde rotonda de circunvalación con la transversal que de Este a Oeste cruza el Sector), y colindante con las zonas verdes de nuestro Sector y de la Unidad de Actuación nº 1 próxima. Este punto además es uno de los más elevados del Polígono, lo que acentúa su singularidad.
- . Se establecen alineaciones y modulación de los edificios hacia los espacios públicos más importantes, imponiendo incluso cerramientos de parcelas uniformes y reglas generales de composición arquitectónica.
- . Se indica el tratamiento orientativo de la urbanización del viario y espacios públicos, de acuerdo con los objetivos iniciales.

I.6.3. Cuantificación de Superficies y reajuste de la Ficha de Ambito.

Como consecuencia de la medición detallada del Sector; del reajuste de sus linderos; y de la ordenación propuesta, los datos numéricos de calificaciones pormenorizadas, de aprovechamiento del suelo, de cesiones y de cargas de urbanización, quedan de la siguiente manera:

I.6.3.1. Clasificación y Calificación del Suelo.

SGTC-1	1.301 m ²		
SGTC-2	9.590 m ²		
SGEL-1	14.077 m ²		
SGEL-2	5.668 m ²		
SUP (Residencial)	159.524 m ²	RU-1	38.841 m ² (OR-7)
		RU-2	78.414 m ² (OR-9-3º)
		ZV-	11.020 m ²
		EL-1	1.980 m ²
		EL-2	385 m ²
		VL-1	8.930 m ²
		VL-2	7.960 m ²
		VL-3	1.680 m ²
		VL-4	1.720 m ²
		VL-5	2.080 m ²
		VL-6	3.100 m ²
		Equip.Escolar	2.200 m ²
		Equip.Social	434 m ²
		Equip.Comercial ..	780 m ²

TOTAL SUP.AMBITO: 190.160 m²

I.6.3.2. Aprovechamiento del Suelo.

(1) RU-1 38.841 m ² (OR-7)	- 0,500 m ² /m ²	- 19.420,5 m ² .c.	- 137 Viv.
(2) RU-2 78.414 m ² (OR-9-3 ^o)	- 0,239 m ² /m ²	- 18.759,50 m ² .c	- 69 Viv.
E.Comercial 780 m ²	- 0,500 m ² /m ²	- 360,0 m ² .c.	
Aprovechamiento Total.....			- 38.540,0 m ² .c.
Número Total Máximo de Viviendas.....			206 Viv.

I.6.3.3. Edificabilidad media bruta y densidad.

La Edificabilidad media bruta resulta ser de 0,202 m².c./m².s. y la densidad de 10,83 viviendas/hectárea.

- (1) En OR-7, la superficie media de parcela por vivienda resulta ser de 283,51 m² y la superficie media construida por vivienda de 141,75 m².c.

En el número máximo de 137 viv. están incluidas las 4 existentes en el edificio en esquina Noreste hacia Portal de Castillo (Parcela n^o 20), que se mantienen.

- (2) En OR-9, la superficie media de parcela por vivienda resulta ser de 1.136,43 m² y la superficie media construida por vivienda de 271,87 m².c.

En el número máximo de viviendas, 69, está incluida la existente en parcela n^o 85, próxima a Paseo de San Prudencio, que se mantiene.

I.6.3.4. Cargas de Cesiones.

SGTC-1	1.301 m2 - 1.000 uds/m2	--	1.301 (1.000 uds	carga de cesiones)
SGTC-2	9.590 m2 - "	-	9.590	"
SGEL-1	14.077 m2 - "	-	14.077	"
SGEL-2	5.668 m2 - "	-	5.668	"
EL-1	1.980 m2 - "	-	1.980	"
EL-2	385 m2 - "	-	385	"
ZV	11.020 m2 - "	-	11.020	"
VL-1	8.930 m2 - "	-	8.930	"
VL-2	7.960 m2 - "	-	7.960	"
VL-3	1.680 m2 - "	-	1.680	"
VL-4	1.720 m2 - "	-	1.720	"
VL-5	2.080 m2 - "	-	2.080	"
VL-6	3.100 m2 - "	-	3.100	"
E.Escolar	2.200 m2 - "	-	2.200	"
E. Social	434 m2 -22.624 Uds/m2	-	9.818,8	"
T O T A L			81.509,8	(1000 uds.carga de cesiones)

I.6.3.5. Cargas de Urbanización.

			(Cargas en 1.000 Uds.)
SGTC-1 -	115,13 x 11,30	44.974 Uds/ml (1)	5.177,80
SGTC-2 -	369,00 x 22,00	107.400 Uds/ml (2)	39.630,60
SGEL-1 -	14.077	1.600 Uds/ml (3)	22.523,20
SGEL-2	5.668	1.800 Uds/M2 (4)	10.202,40
EL-1	1.980	1.800 Uds/m2	3.564,00
EL-2	385	1.800 Uds/M2	693,00
ZV	11.020	1.000 Uds/m2 (5)	11.020,00
VL-1 -	8.930 (525,30 x 17)	-61.700 Uds/ml	32.411,00
VL-2 -	7.960 (468,20 x 17)	- 61.700 Uds/ml	28.887,90
VL-3 -	1.680 (98,80 x 17)	- 61.700 Uds/ml	6.096,00
VL-4 -	1.720 (101,20x17)	- 61.700 Uds/ml	6.244,00
VL-5 -	2.080 (138,70x15)	- 58.201 Uds/ml (6)	8.072,50
VL-6 -	3.100 (206,7 x 15)	- 58.2102 Uds/ml	12.030,10
TOTAL.....			186.552,50

- (1) Módulo calculado proporcionalmente al de calle de 10 m.
 (2) (3) Módulos adoptados en Sector nº 4.
 (4) Módulo adoptado en Sector nº 2.
 (5) Módulo adoptado en Sector nº 1.
 (6) Extrapolación entre módulos VL-1 y SGTC-2.

1.6.3.6. Cargas Cesiones y Urbanización.

La carga total de Cesiones y Urbanización, asciende a 268.062,30 en miles de unidades de carga.

1.6.3.7. Otras cargas del Sector.

Como evaluación meramente orientativa de las otras cargas principales a soportar por el Sector, podemos señalar:

- Redacción de Proyecto y Dirección de obras de Urbanización.....	16 millones	
- Redacción del Plan Parcial.....	4	"
- Derribos e Indemnizaciones.....	213,65	"
- Centro transformación y distribución eléctrica Baja Tensión.....	27	"
- Proyecto de Reparcelación-Compensación.....	3	"
- Gastos Junta de Compensación y Varios.....	44	"
- Movimiento de tierras en adaptación parcelas.....	7,13	"
- Desvío redes de infraestructuras básicas existentes que cruzan el Sector: (*)		
Gas Natural.....	14 millones	
Teléfonos.....	17,42	"
Electricidad (Alta Tensión).....	17,86	"
		49,28 "

1.6.3.8. Cálculo del aprovechamiento medio del Sector.

- Ku_1 (Coeficiente Uso Residencial Unifamiliar media)	=	9.740	(1)
- Ku_2 (Coeficiente Uso P. Baja comercial sin acondicionar)	=	12.376	(2)
- Kl (Coeficiente de localización)	=	0,73	(3)
- Ke (Coeficiente de edificabilidad)	=	0,202	

[(1), (2), (3) - datos establecidos por el Plan General]

- Aprovechamiento del Sector (Vinculante)

Uso Residencial : 38.180 m2.c.

Uso Comercial : 360 m2.c.

Total..... 38.540 m2. c. (< 38.732,25 m2.c.)

(*) Por corresponder al Sistema general de Infraestructuras Básicas, de interés general de la Ciudad, no deben cargarse al Sector.

- Aprovechamiento homogeneizado del Sector:

$$ATH_1 = AT \times K_u \times K_l \times K_e$$

$$ATH_1 = [(38.180 \times 9.740) + (360 \times 12.376)] \times 0,73 \times 0,202 =$$

$$= 55.493.409 \text{ uds. ap.}$$

- Corrección estimación Costes de Urbanización (Vinculante)

siendo RU - módulo de repercusión de la urbanización sobre la unidad de superficie construida ; 3.300 ó 2.599, según distintos usos (dato establecido por Plan General):

$$ATH_2 = ATH_1 \times \frac{RU_1 \times AT}{RU_2}$$

$$ATH_2 = 55.493.409 \times \frac{(3.300 \times 38.180) + (2.599 \times 360)}{268.062.300} =$$

$$= 26.276.572 \text{ Uds. ap. } (< 26.415.454)$$

- Aprovechamiento medio del Sector (Vinculante)

$$AM = \frac{ATH_2}{AT} = \frac{26.276.572}{38.540} = \underline{\underline{681,80}} \text{ (< 682) u.a./m}^2\text{c.}$$

Comprobando sucesivamente los datos resultantes con los indicados como vinculantes en la Ficha de Ambito del Sector, se deduce que en ningún caso se rebasan los límites establecidos por el Plan General.

1.6.4. Descripción de las infraestructuras de urbanización.

1.6.4.1. Red de Abastecimiento de Agua y Riego.

Partiendo de las conducciones de agua existentes y dado que su capacidad lo permite, se plantea un esquema en anillos que abastece a todo el Sector, de forma que se garantice un correcto servicio con funcionamiento alternativo en caso de posibles cortes por averías puntuales, reduciendo al mínimo el área afectada.

De esta forma, desde la conducción existente en Paseo de Cervantes, se trazan unos anillos de \varnothing 100 que rodean prácticamente las dos grandes áreas de vivienda unifamiliar ahí proyectadas. Desde estos anillos parten derivaciones en lazo, de \varnothing 80 que por las calles en fondo de saco abastecen a las zonas de viviendas agrupadas. Además se conectan los anillos mencionados con la arqueta general existente en la conducción de \varnothing 800 junto a la rotonda de Portal de Castilla.

Para servicio de la zona Oeste del Polígono, se proyecta un anillo de \varnothing 80 que parte de la tubería de \varnothing 200 existente en la calle del Poblado de Armentia.

Estas nuevas conducciones propuestas, van generalmente por las aceras de la red viaria del Polígono o cruzando espacios libres o zonas verdes de uso público, ajustándose a las alineaciones de las parcelas edificables que quedan en todos los casos servidas.

La red se completará con sus correspondientes llaves de paso en los encuentros, colocándose además llaves de desagüe que permitan el vaciado de cualquiera de los sectores si fuera necesario. Además deberá llevar las bocas de riego necesarias, que permitirán el acoplamiento de mangueras, con un diámetro de 40 mm. colocándose con una separación aproximada de 40 m.

1.6.4.2. Red de Saneamiento.

Teniendo en cuenta la suficiente capacidad de los colectores de saneamiento existentes y dado que las pendientes del terreno natural que básicamente se mantienen, permiten su desagüe por gravedad, se completa la red, de forma que todas las parcelas y espacios públicos queden dotados del servicio correspondiente.

La parte central del Polígono, mediante nuevos conductos que van con diámetro desde 300 mm. en su inicio, hasta 400 y 500 mm. , desaguará en el colector de \varnothing 500 existente por Paseo de Cervantes. Parte del área de viviendas agrupadas, y el gran espacio libre público central, vierte sus aguas por colectores de 400 mm. hacia los existentes del mismo diámetro en Portal de Castilla y rotonda de circunvalación.

El área Oeste, recoge los desagües hacia el colector de \varnothing 500 mm. que deberá construirse en paralelo al arroyo de la Dehesa y que recogerá además al existente hasta el Paseo de San Prudencio correspondiente a los vertidos del pueblo de Armentia. Una vez cruzado nuestro polígono, y con \varnothing 600 se prolongará por la Unidad de Actuación nº 1, correspondiendo a este otro Polígono su ejecución. El arroyo propiamente dicho así como el agua de pluviales correspondiente a la zona verde proyectada en torno al mismo, que de forma natural desaguará a él, discurrirá a cielo abierto, cruzando los viarios perpendiculares mediante conductos exclusivos.

La red es de tipo unitario, como es norma general en la Ciudad, salvo en el caso del arroyo indicado en el párrafo anterior.

En general se plantea una red doble en todas las calles a excepción de la calle límite con la Unidad de Actuación nº 1, y alguna vía secundaria de acceso a parcelas. Llevará pozos de registro en todos los quiebros y encuentros, así como cada 40-50 m. de forma general.

Irán dotada de sumideros colocados de forma que en la zonas pavimentadas la superficie de recogida por cada unidad no supere los 500 m² y con una separación variable según anchuras de calles, pero que puede establecerse en un máximo de 40 m.

Además dispondrá de cámaras de descarga en cabecera y demás elementos complementarios.

1.6.4.3. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

a) Energía eléctrica:

Inicialmente, se plantea como necesario el desvío y enterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión que cruzan el polígono, y por

consiguiente la supresión de los centros de transformación aéreos existentes.

Para ello habrá que colocar unos nuevos apoyos en la periferia exterior del sector, a partir de los cuales se instalará la línea de alta subterránea, con trazado por espacios de uso público, de acuerdo con la ordenación proyectada en el Plan Parcial a base de 3 tubos de \varnothing 90, que a su vez conectará entre sí los nuevos transformadores, pudiendo discurrir en los itinerarios comunes por la misma zanja que los de baja tensión, aunque por debajo de éstos.

En los lugares adecuados, se deberán instalar los nuevos centros de transformación (en principio parecen necesarios 3, debido a pérdidas de carga por la excesiva longitud de recorrido), a partir de los cuales se proyecta la red de distribución de energía en baja tensión, para servicio a todas las parcelas del sector. Esta red, se plantea con un esquema de anillos o circuitos preferentemente cerrados, que discurrirá por las aceras de la red viaria, e irá con haces de tubos de PVC de \varnothing 110, en número que dependerá del cálculo definitivo a realizar por el proyecto de urbanización y que oscilaran probablemente entre 2 y 10 tubos, con arquetas de registro en distancias no superiores a los 50 m. aprox.

La potencia requerida por el Sector, puede estimarse en 1.536 Kw., a razón de 5 Kw. por cada vivienda en OR-7; 8 Kw por vivienda en OR-9 y 0,1 Kw. por cada m² comercial y de equipamiento.

La capacidad de la red existente exterior desde la que se conecta así como de la subestación de Ali-Gobeo desde la que parte en origen, es sobradamente suficiente para garantizar el correcto servicio al Polígono.

b) Alumbrado Público:

En la ejecución del proyecto y obras del alumbrado público se tendrán en cuenta las Normas Técnicas de obligado cumplimiento, además de los criterios aplicados con carácter general por el Servicio Técnico municipal correspondiente.

Con criterio general y dado el carácter residencial de baja densidad del Polígono (Ciudad Jardín), y para todo él, se proponen columnas de 3,50 ó 4 m. de altura, con separaciones que oscilan entre los 14 y los 28 m. y disposiciones en oposición o al tresbolillo dependiendo del ancho y carácter de la vía rodada o el espacio público de que se trate. Habrá que tener en cuenta el alumbrado existente en calles periféricas, sobre todo en el Paseo de San Prudencio con el fin de adecuarlo estéticamente.

En Portal de Castilla y rotonda de circunvalación se mantiene el alumbrado de báculos existentes.

Tanto la disposición de luminarias, como su altura exacta, potencia luminosa y tipo de lámpara, dependerá del estudio técnico a realizar por el Proyecto de Urbanización, con el fin de obtener los niveles luminosos indicados como mínimos en las Ordenanzas que para este tipo de instalación se establecen en el apartado correspondiente de este Plan Parcial.

En los porches de remate hacia Circunvalación que se proponen, la iluminación será preferentemente a base de pequeños pero numerosos puntos de luz interiores en techo.

Para obtener el máximo ahorro, se recomienda establecer circuitos independientes, de forma que manteniendo una parte encendida toda la noche, otra sólo en las horas en que por existir una cierta intensidad de tráfico, se considere imprescindible.

La red llevará las arquetas de registro, cuadros de maniobra y demás elementos complementarios.

Es preciso señalar que no parece lógico que la totalidad de los costes que supone la intervención en el enterramiento de las líneas de alta tensión existentes se financie por el Sector, cuando se trata de tendidos de servicio general de Ciudad (distribución de anillo Sur del núcleo urbano), o para servicio de la Unidad de Actuación nº 1 próxima, lo que habrá que determinar en el Proyecto de Compensación.

I.6.4.4. Red de distribución de gas natural.

Aunque este servicio no se considera necesario, dependiendo por tanto su implantación del acuerdo que en este sentido pueda adoptar la Junta de Compensación, se ha incluido en el Plan Parcial un esquema de posible distribución en malla cerrada.

Estos conductos que irían por aceras darían servicio a todas las parcelas del polígono, e iría provisto de las llaves, válvulas de seccionamiento etc., y demás mecanismos, e iría en polietileno de media densidad y en cruces de calzadas bajo vaina de PVC.

Previamente es necesario (aunque no parece obra cuya financiación corresponda al polígono por tratarse de una infraestructura básica a nivel de Ciudad), desviar el conducto existente de diámetro 250, que pertenece al anillo general de distribución al núcleo urbano, en alta presión y que cruza nuestro polígono por el actual camino de Escucho. Su desviación se plantea desde el paseo de San Prudencio hasta Portal de Castilla, a través del gran espacio libre de uso público, en paralelo con el anillo general de distribución de agua a la ciudad, como parece lógico se debiera haber trazado desde un principio.

I.6.4.5. Red de Servicio Telefónico.

Teniendo en cuenta que una línea principal existente cruza el Polígono desde la cámara de registro nº 221 (junto a rotonda de Circunvalación) hasta la nº 229-1 (en entrada a Uleta), habrá que desviarla por el nuevo viario proyectado, y desde ella, como distribuidor primario, hacer derivaciones que den servicio a todas las parcelas del polígono.

Esta red, prevista como haces de tubos de PVC de \emptyset 110 mm. de número variable, que se determinará en el proyecto de urbanización, dispondrá de las cámaras de registro y arquetas necesarias en encuentros, derivaciones y acometidas.

1.7. RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL

Superficie Total del Sector nº 5.....	190.160 m2
Calificación Global y Pormenorizada:	
Sistema General Viario (SGTL-1; SGTL-2)	10.891 m2 (5,73%)
Sistema General de Espacios Libres (SGEl-1; SGEL-2).....	19.745 m2 (10,38%) (*)
Residencial.....	159.524 m2 (83,89%)
OR-7 - 38.841 m2 (Ciudad Jardín Mixta)	} (61,66%)
OR-9-3º - 78.414 m2 (unifamiliar aislada)	
Zona Verde - 11.020 m2	(53,49 m2/viv) (*)
EL (EL-1; EL-2) - 2.365 m2	
Viario Local (VL-1; VL-2; VL-3; VL-4; VL-5; VL-6) - 25.470 m2	(13,39%)
Equipamiento Escolar - 2.200 m2	(10,68 m2/viv.) (*)
Equipamiento Social - 434 m2	} (3,85 m2.c/viv) (*)
Equipamiento comercial(360 m2.c) 780 m2	
Plazas de aparcamiento (en viario público)	264 plazas (*)
Aprovechamiento total :	
. 38.180 m2.c. residencial	
. 360 m2.c. comercial	
<u>38.540 m2.c.</u>	
Nº Máximo de viviendas:	
. 137 agrupadas (Ciudad Jardín Mixta)	
. <u>69 unifamiliar aislada</u>	
206 viviendas	
Densidad.....	10,83 viv./hect.
Edificabilidad Bruta.....	0,202 m2/m2
Aprovechamiento medio.....	681,8 u.a./m2.c.

(*) Se cumplen sobradamente los módulos mínimos de reserva de dotaciones en suelo residencial, establecidos por el Art. nº 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El número de plazas de aparcamiento se ha calculado a 5,5 ml. por plaza y deduciendo un 20% para futuros accesos a parcelas.

I.8. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

<u>Nombres y domicilios</u>	<u>Finca N°</u>	<u>Superficie Plano</u>
*	123	33.440 m2
*	11	5.120 m2
	34	1.750 m2
	17 (1/2)	2.495 m2
	31 (2/3)	1.550 m2
*	112 y 115-2	2.398 m2
	" "	
	" "	
	" "	
*	16-3	993 m2
	36	2.800 m2
*	95	1.340 m2
*	18	290 m2
	19	455 m2
*	13	1.775 m2
	102-2	787 m2
	97	1.260 m2
	121	1.248 m2
	110-1	1.200 m2
*	98	2.480 m2
*	99/1	5.125 m2
*	20	1.980 m2

<u>Nombres y domicilios</u>	<u>Finca nº</u>	<u>Superficie Plano</u>
*	30	1.557 m2
	33	2.517 m2
	37 y 38	1.585 m2
	39	828 m2
	41	1.463 m2
	43	3.955 m2
	45	1.380 m2
	46	1.995 m2
	47 y 48	600 m2
	81 y 84	6.070 m2
	83	233 m2
	106	356 m2
	117	432 m2
*	12	1.192 m2
	103-1	597,m2
	"	
	"	
	"	
*	42	1.260 m2
*	50	618 m2
	87	998 m2
*	23	3.617 m2
	40	765 m2
	122	565 m2
*	44	7.765 m2
	82	607 m2
	96	546 m2

<u>Nombres y domicilios</u>	<u>Finca Nº</u>	<u>Superficie Plano</u>
*	35	1.290 m2
*	110-3	376 m2
*	24	13.520 m2
*	92	360 m2
	105	1.438 m2
	116-2	2.974 m2
	116-4	285 m2
	"	
	"	
	"	
	"	
	"	
	"	
*	108	990 m2
	114	1.910 m2
	116-1	1.517 m2
	"	
	"	
*	110-2	600 m2
*	99-2	572 m2
*	94	317 m2
	102-1	1.860 m2
	110-3	376 m2
	111	1.825 m2
	"	
	"	
	"	
	"	

<u>Nombres y domicilios</u>	<u>Finca N^o</u>	<u>Superficie Plano</u>
*	88-1	830 m2
*	88-2	2.225 m2
*	14 y 15	2.433 m2
	"	
	"	
*	125	510 m2
*	127	250 m2
*	104	1.320 m2
	"	
*	49	1.100 m2
	32	978 m2
*	10	3.240 m2
	109	1.106 m2
*	86	685 m2
*	90	825 m2
*	101-2	1.887 m2
	101-1	191 m1
*	16-2	938 m2
*	119	870 m2
	"	
	"	
	"	

<u>Nombres y Domicilios</u>	<u>Finca Nº</u>	<u>Superficie Plano</u>
*	89	1.806 m2
	116-3	328 m2
*	31 (1/3)	1.550 m2
*	107	1.730 m2
	118	628 m2
*	85	1.907 m2
*	113-2	2.198 m2
	"	
	"	
	"	
*	124	2.248 m2
	"	
	"	
	"	
	"	
*	16-1	3.660 m2
*	103-2	1.215 m2
	113-1	2.198 m2
*	120	550 m2
	"	
	"	
	"	
*	115-1	500 m2
	17 (1/2)	2.495 m2

I.9. SISTEMA DE ACTUACION; MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y COMPROMISOS ENTRE JUNTA DE COMPENSACION Y AYUNTAMIENTO

I.9.1. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación establecido por el Plan General de Ordenación Urbana para el Sector nº 5, es el de Compensación.

Es por esto que el presente Plan Parcial se redacta a iniciativa y encargo de la Junta de Compensación constituida legalmente, tras la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de Actuación.

I.9.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de Urbanización se ejecutarán a cargo de la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en los Art. 175 a 180 del Reglamento de Gestión Urbanística y las Bases de Actuación aprobadas para la Junta de Compensación del Sector. Su ejecución se ajustará al Proyecto de Urbanización que se apruebe en su momento por el Excmo. Ayuntamiento, tanto en su diseño como en su plazo de ejecución de 24 meses desde citada aprobación.

I.9.3 Conservación de la Urbanización.

Tal y como establece la Base de Actuación nº 17, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación del Sector, hasta producirse la recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, lo que se hará en el plazo previsto en el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A partir de ese momento serán de cuenta de éste la conservación de todos los espacios de uso y dominio públicos (red viaria; espacios libres de uso público; zonas verdes; área de juego de niños), así como las parcelas de equipamiento público de cesión gratuita (Escolar y Social) y aquellas otras que hubieran podido corresponderle tras el Proyecto de Compensación.

I.9.4. Compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento.

Los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento vienen determinados en las Bases de Actuación -aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento el día 9 de Julio de 1.990- y en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan. Básicamente son:

- Ejecutar la urbanización a costa de la Junta de Compensación, según el Proyecto redactado al efecto (según las exigencias indicadas por el Plan Parcial y las Ordenanzas reguladoras), en las condiciones de aprobación que obtenga del Ayuntamiento y en el plazo estipulado de 24 meses.
- Gestionar y redactar el Proyecto de Compensación de acuerdo con las Bases y Estatutos aprobados por el Ayuntamiento.
- Entrega de las obras de Urbanización al Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde haberlas recibido la Junta de Compensación, según establece el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Entrega al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a equipamientos públicos de cesión obligatoria.
- Cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento medio del sector y de las parcelas que pudieran corresponderle como propietario de fincas en el Polígono. Ese 15%, la administración acutante podrá transmitirlo a la Junta de Compensación en las condiciones establecidas en el Art. 42.4 de la Ley 8/1.990.
- El Ayuntamiento deberá contribuir en los gastos derivados del desarrollo del Sector (Proyecto de Compensación; de Urbanización; y demás estudios técnicos; Indemnizaciones; coste de obras de Urbanización, etc...) en la proporción que el Proyecto de Compensación en base a sus derechos establezca.
- Conservación de la urbanización según se indica en el Apartado I.9.3.
- Ejecutada la urbanización, el Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, resolverá:
 - a) Si el coste de la urbanización ha resultado desproporcionado o se han costeadado servicios o dotaciones de interés general (letra f, del nº 1, del Art. 262 del Texto Refundido de Régimen Local, R.D. 781/1.986, de 18 de Abril). A efectos de conceder los beneficios fiscales a las edificaciones en el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- b) Facilitar a la Junta de Compensación la certificación prevista en el nº 2 del Art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística; al objeto de reclamar, si procede, a las empresas concesionarias de suministros de servicios, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios.

1.9.5. Medios económicos con que cuenta la entidad promotora.

La Junta de Compensación dispone como fuentes de financiación, con las aportaciones económicas de sus miembros (tal y como se establece en las Bases de Actuación del Proyecto de Compensación, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento), en la proporción derivada de los derechos reconocidos a cada uno.

1.9.6. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento.

Como establece el Art. 46 c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se prestará por la Junta de Compensación al Ayuntamiento, garantía por el importe del 6% del coste que resulta de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según valoración del Estudio Económico-Financiero.

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

I.10. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION.

1.10.1. Consideraciones Generales.

Dado el reducido número de viviendas susceptibles de edificarse en el Sector nº 5 (206 viviendas), no parece lógico establecer etapas diferentes, por lo que se desarrollará en etapa única. La reducida oferta de suelo existente en la Ciudad, para las tipologías de vivienda unifamiliar y de ciudad Jardín mixta, hace suponer asimismo lo innecesario del planteamiento de distintas fases en su desarrollo por estimarse que existe demanda suficiente como para que el proceso de edificación, se lleve a cabo sin interrupciones, aún teniendo en cuenta su dependencia de factores relacionados con la evolución económica muy difíciles de prever en este momento.

1.10.2. Plazos de Ejecución.

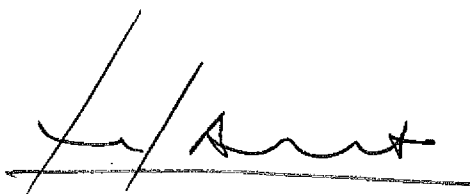
Dado que el uso del Sector es el residencial para un nivel socio-económico alto, y en numerosos casos posiblemente para edificación de viviendas para uso de los mismos propietarios de las parcelas, no parece necesario forzar a unos plazos de edificación breves, que en los casos de viviendas de tipo social, y para evitar procesos especulativos o de retención inadecuada de suelo, están justificados.

Por ello, teniendo en cuenta las características del Polígono, se fijan los siguientes plazos, todos ellos referidos a la fecha de publicación en el B.O.T.H.A. de la aprobación definitiva del Plan Parcial:

- . Presentación del Proyecto de Urbanización: 8 meses
- . Finalización de las obras de urbanización: 32 meses
- . Solicitud de Licencia de edificación en las parcelas ubicadas en zona de Ciudad Jardín Mixta (OR-7) : 9 años.
- . Solicitud de Licencia de Edificación en las parcelas ubicadas en zona "Residencial Unifamiliar Aislada" (OR-9³) : 12 años.

- . En la zona de Ciudad Jardín Mixta, se establece un plazo de 6 años desde que las fincas resultantes, adquieran la condición de solares.
- . En la zona de Vivienda Unifamiliar aislada, se establece un plazo de 10 años desde que las fincas resultantes adquieran la condición de solares.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1.992

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal line at the end, positioned above a solid horizontal line.