

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR N° 9 EN LAKUA  
(VITORIA-GASTEIZ)

Documento n° I

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES:

Índice General:

I.1.-	<u>OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA.....</u>	Pág. 1
I.2.-	<u>SITUACIÓN, LIMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD.....</u>	Pág. 2
I.3.-	<u>PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. PLAN PARCIAL ANTERIOR. RELACIÓN CON EL ENTORNO PRÓXIMO.....</u>	Pág. 4
I.4.-	<u>RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL.....</u>	Pág. 7
I.5.-	<u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</u>	Pág. 10
	I.5.1. <u>Características físicas del Sector; Topografía.....</u>	Pág. 10
	I.5.2. <u>Usos y Edificaciones existentes en el Sector.....</u>	Pág. 11
	I.5.3. <u>Red Viaria Existente.....</u>	Pág. 11
	I.5.4. <u>Infraestructuras de Urbanización Existente.....</u>	Pág. 12
	I.5.4.1.- Abastecimiento de Agua.	
	I.5.4.2.- Saneamiento	
	I.5.4.3.- Suministro de Energía Eléctrica.	
	I.5.4.4.- Alumbrado Público.	
	I.5.4.5.- Gas Natural.	
	I.5.4.6.- Red de Servicio Telefónico	
	I.5.4.7.- Telégrafos.	
	I.5.5. <u>Informe geológico y geotécnico del terreno.....</u>	Pág. 16
	I.5.6. <u>Estructura de la Propiedad del Suelo.....</u>	Pág. 17
I.6.-	<u>OBJETIVOS. CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</u>	Pág. 18
	I.6.1. <u>Principales objetivos planteados.....</u>	Pág. 18
	I.6.2. <u>Descripción de la Ordenación propuesta.....</u>	Pág. 21
	I.6.3. <u>Características de la Red Viaria.....</u>	Pág. 23
	I.6.4. <u>Tipologías Edificatorias.....</u>	Pág. 24

I.6.5.	<u>Clasificación de Superficies y Reajuste de Ficha Ámbito</u> .....	Pág. 31
	I.6.5.1.- Clasificación y Calificación del Suelo	
	I.6.5.2.- Aprovechamiento del Suelo; Edificabilidad media bruta; Densidad.	
	I.6.5.3.- Cargas por Cesiones	
	I.6.5.4.- Cargas de Urbanización	
	I.6.5.5.- Otras Cargas del Sector	
	I.6.5.6.- Cálculo del aprovechamiento medio del Sector	
I.6.6.	<u>Descripción de las infraestructuras de Urbanización</u> .....	Pág. 37
	I.6.6.1.- Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.	
	I.6.6.2.- Red de Saneamiento	
	I.6.6.3.- Servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.	
	I.6.6.4.- Red de Distribución de Gas Natural.	
	I.6.6.5.- Red de Servicio Telefónico.	
I.7.-	<u>RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DEL PLAN PARCIAL</u> .....	Pág. 44
	I.7.1. <u>Cuadro General de Parcelas Residenciales</u> .....	Pág. 44
	I.7.2. <u>Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario</u> .....	Pág. 45
	I.7.3. <u>Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público</u> .....	Pág. 46
I.8.-	<u>SISTEMA DE ACTUACIÓN. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y COMPROMISOS ENTRE EL PROPIETARIO Y EL AYUNTAMIENTO</u> .....	Pág. 47
	I.8.1. <u>Sistema de Actuación</u> .....	Pág. 47
	I.8.2. <u>Ejecución de las Obras de Urbanización</u> .....	Pág. 49
	I.8.3. <u>Conservación de la Urbanización</u> .....	Pág. 49
	I.8.4. <u>Compromisos entre la Entidad Promotora y el Ayuntamiento</u> .....	Pág. 50
	I.8.5. <u>Medios Económicos con que cuenta la Entidad Promotora</u> .....	Pág. 51
I.9.-	<u>PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN</u> .....	Pág. 52
	I.9.1. <u>Consideraciones Generales</u> .....	Pág. 52
	I.9.2. <u>Plan de Etapas</u> .....	Pág. 53
	I.9.3. <u>Plazos de Ejecución</u> .....	Pág. 56

I.10.- <u>CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994 DE 30 DE JUNIO, SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.....</u>	Pág. 57
I.11.- <u>CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO.....</u>	Pág. 58
ANEXO. <u>CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS URBANÍSTICAS.....</u>	Pág. 60

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

El presente documento, tiene por objeto el desarrollo del Sector nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de esta Ciudad, como instrumento adecuado legalmente para actuar en el suelo clasificado como Urbanizable Programado.

Se realiza a iniciativa de su actual propietario, la Caja Vital Kutxa, en calidad de propietario único, al amparo de los Art. 104 a 106 de la Ley del Suelo de 1.992.

## **I.2.- SITUACIÓN, LÍMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD**

El Sector nº 9 del suelo clasificado como Urbanizable Programado por el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, objeto de este Plan Parcial, está situado al Norte de la Ciudad, aproximadamente en el centro de Lakua.

Sus límites vienen determinados por:

- Calle Landaverde, al Norte.
- Calle Artapadura, al Sur.
- Calle Portal de Foronda, al Este
- Calle Duque de Wellington, al Oeste.

Aunque esta delimitación en principio, se fija por medio de los ejes de estas vías perimetrales, la Ficha de Ámbito del Plan General, califica estas calles como Sistema General de Transporte y Comunicaciones, por lo que la superficie clasificada como Suelo Urbanizable Programado a todos los efectos, viene delimitada por la línea interior al bordillo de estas calles, a una distancia de 2,75 m. coincidente con la cara interna de las aceras actualmente pavimentadas.

De esta manera resulta que aunque la superficie total bruta del ámbito es de 275.499 m<sup>2</sup> (a ejes de vías perimetrales), la superficie neta o real de actuación clasificada como suelo urbanizable programado es de 229.082 m<sup>2</sup>, al clasificarse los 46.417 m<sup>2</sup> restantes como viario de Sistema General.

Esta delimitación del Suelo Urbanizable Programado se expresa gráficamente en todos los planos de Ordenación.

Es de forma prácticamente rectangular, a modo de gran manzana de dimensiones aproximadas de 663,50 m. en dirección E-W y de 348,50 en dirección N-S-.

Constituye una pieza muy importante en relación con el conjunto urbano existente, por sus grandes dimensiones (como la totalidad del ensanche decimonónico de la Ciudad, desde los Arquillos hasta el Ferrocarril; y desde la calle San Antonio, hasta Calle Fueros), incrementando su importancia si se considera en su entorno más inmediato, por constituir el Sector central del conjunto de Lakua, la expansión urbana más significativa de la segunda mitad del presente siglo.

Su relación con el tejido urbano se realiza a través de las vías perimetrales existentes. Las calles Este y Oeste, como calles radiales de penetración a las áreas centrales, y las Norte y Sur, como de comunicación concéntrica con los polígonos laterales residenciales (los más próximos) e industriales.

Es preciso señalar, el carácter de vía rápida de penetración que tiene el Portal de Foronda (límite Este), auténtica prolongación de la autovía A-68 hacia Bilbao.

Es de notar que las grandes dimensiones o amplitud de los Sectores de Lakua sobre todo en sentido E-W, suponen una cierta barrera de los situados más próximos a la Ciudad respecto de los más alejados, lo que hace sugerir la necesidad de incrementar su permeabilidad en dirección N-S, con la creación de algún viario más tupido interior al ámbito de los distintos sectores intermedios.

En este sentido los Sectores nº 2 y 8-A-2, recientemente planificados han creado una vía intermedia N-S de conexión con la Ciudad, que llega hasta nuestro Sector y que era totalmente necesaria.

Los polígonos o áreas próximas, tienen calificación residencial, habiéndose ejecutado el planeamiento Parcial de los situados al Oeste y Sur; estando pendiente de realizarse el del Sector nº 3 (antiguo L-14), situado al Este; así como el del Polígono situado al Norte (parte del Sector nº 8, antiguo L-12).

### **I.3.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACION. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN REDACTADO EN 1977. RELACIÓN CON EL ENTORNO PRÓXIMO.**

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1986, actualmente vigente, programa en su primera etapa, el desarrollo del Plan Parcial del Sector nº 9.

Sin embargo, el criterio del desarrollo urbano en citado Plan General, así como la política urbanística municipal, acertadamente, se pronuncia de manera tajante en que la expansión de la Ciudad debe ser continua y ordenada, sin crear discontinuidades o vacíos en la trama urbana de resultado claramente negativo.

La ejecución del crecimiento urbano de manera ordenada, manteniendo en todo momento su relación con lo preexistente de forma unitaria, ha sido una de las virtudes históricas en la evolución de Vitoria-Gasteiz, que por sus evidentes resultados positivos se pretende mantener.

Es por ello, por lo que en tanto no se resolvían los polígonos meridionales (Sector nº 1 y 2), no se planificaron los Sectores 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3. Y cuando éstos se han proyectado (su aprobación es muy reciente), es cuando la Caja Vital Kutxa, ha decidido la inmediata ordenación del Sector nº 9.

Por lo tanto, puede decirse que con fidelidad a los postulados del propio Plan General, y de la tradicional política municipal, no ha sido posible, ni deseable acometer hasta ahora el Plan Parcial del Sector nº 9, lo que permitirá una trama urbana conexcionada, ligada, como el desarrollo natural de la Ciudad exige.

Por otra parte, la demanda de suelo residencial, insatisfecha durante los últimos años, requiere suelo con capacidad suficiente como para evitar tensiones especulativas de resultados nocivos bien conocidos, tanto en cuanto a tipologías edificatorias, como en cuanto al equilibrio entre iniciativas pública y privada, de manera que se pueda atender a todos los sectores de la sociedad.

La escasa capacidad de los Sectores nº 1 y 2 (mayoritariamente privados), y la circunstancia de que la práctica totalidad de los Sectores 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3 sean de propiedad municipal, son razones que abundan en la oportunidad de llevar a cabo la ordenación del Sector que nos ocupa.

En 1977 se redactó un Plan Parcial en el actual Sector n° 9, por los prestigiosos urbanistas Rafael Moneo y Manuel Sola Morales, trabajo que sin duda unía a su calidad técnica, un indudable interés por su originalidad de edificación residencial de baja altura y escala humana, aún con una alta densidad, como alternativa a los bloques masificados, e impersonales de gran altura, generalmente propuestos.

Ello motivó que el Plan General del 86 mantuviera un trato respetuoso con el mismo, tratando de mantener sus principales propuestas y sugiriendo preferentemente una intervención de modificación, por necesaria adaptación al Reglamento de Planeamiento y a las mayores reservas dotacionales contenidas en la Ficha de Ámbito.

Sin embargo, y aún reconociendo el alto interés urbanísticos de aquella ordenación, la reciente redacción del planeamiento de los Sectores 8-A-1, 8-A-2 y 8-A-3, así como la consideración global del conjunto de Lakua, y de éste respecto a la Ciudad existente, aconsejan a mi modo de ver una revisión radical del Sector n° 9, fundamentalmente por:

- Necesidad de incrementar las reservas de suelo dotacional de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y con la Ficha de Ámbito del Plan General.
- La tipología residencial en bloques de reducida altura, y con uso residencial en planta baja, parece más propia de un sector periférico del núcleo urbano (polígonos lindantes al parque lineal del Zadorra), que de un área en posición central en el conjunto de Lakua.
- La solución duplex aplicada de forma masiva, no se corresponde con la demanda real.
- La necesaria conexión y continuidad con los Sectores 8-A-3 y 8-A-2, requiere una intervención muy importante en nuestro polígono. En concreto la prolongación de la vía central N-S que partiendo desde el Sector n° 2, cruza el 8-A-2, es fundamental.
- No parece adecuada la localización agrupada de los equipamientos ocupando la totalidad del frente hacia calle Duñque de Wellington, contenida en el Plan Parcial y acentuada en la Ficha de Ámbito del Plan general. Los frentes hacia esta calle y hacia Portal de Foronda, requieren un tratamiento que favorezca la conformación de unas vías de carácter más urbano.

- La consideración del planeamiento parcial aprobado en los polígonos 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3, así como la realidad existente en el L-13 y las previsiones sobre el antiguo L-14 (actual Sector n° 3), aconsejan un tratamiento radicalmente diferente del Sector n° 9 en cuanto al carácter de los espacios urbanos generados.

Los Polígonos de Lakua, están planificados con un criterio predominante de grandes espacios abiertos, que en el caso de los 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3, se van articulando de alguna manera, conformando un parque o espacio público, sinuoso, continuo, que puede tener indudable interés, sugiriendo su enlace con el parque lineal del Zadorra, a través de los Sectores Septentrionales. Pero de alguna manera, la falta de definición y delimitación de los espacios libres, a escala humana, por la disposición de las edificaciones, limita sus posibilidades en cuanto a concentración o densidad de vida urbana y de relación, necesaria en algunos sectores de la Ciudad.

El Sector n° 2, parece tener alguna vocación de constituirse en un pequeño subcentro urbano. Pero las grandes dimensiones de Lakua (2000 m. x 1600 m) y su población previsible (14.214 viv.) requieren el tratamiento diferenciado de distintas zonas, con carácter de centralidad en alguno de sus puntos, intercaladas entre otras áreas de transición, conformando un conjunto equilibrado.

Es por todo ello, por lo que en nuestra opinión, el Sector n° 9 tiene que cumplir una función específica que requiere una ordenación acorde con la misma.

#### **I.4.- RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL.**

El Plan General aprobado en 1.986 planteaba como actuaciones posibles en el ámbito del Sector nº 9, dos alternativas:

- a) Un ajuste mínimo del Plan Parcial anteriormente existente, según las condiciones impuestas en la aprobación del Plan General (Decreto 1530/87 de 1 de Diciembre de 1.987).
- b) Una revisión en mayor profundidad, en cuyo caso, se consideraban vinculantes algunas determinaciones de la Calificación Pormenorizada contenida en el Plan General, como eran, un Sistema General de Zona Verde, y una red de viario local perfectamente definidas en el Plano B-3-2/A del planeamiento General.

En cuanto a los aprovechamientos, planteaba asimismo dos situaciones diferentes, en cuanto a vinculación de algunos parámetros según se optara por una u otra alternativa de las antes expuestas.

En aquel momento, el Sector nº 9 de Lakua, estaba rodeado al Sur y Oeste por el Sector nº 8, de suelo Urbanizable No Programado y por tanto, sin planeamiento de detalle. Por el Este, y al otro lado de la amplísima calle de Portal de Foronda, se encontraba el Sector nº 3 (antiguo L-14), en Suelo Urbanizable Programado, con necesidad de redacción de un Plan Parcial, que modificara y reajustara el antiguamente elaborado.

Era por tanto claro, que el Sector nº 9, no estaba en condiciones de ejecutarse, pro su situación "aislada" respecto a zonas con planeamiento de detalle, que ofrecieran una trama y una estructura que le sirviera de soporte mínimo, para garantizar la necesaria coherencia entre áreas contiguas de ciudad.

El mismo Ayuntamiento, con buen criterio, en conversaciones mantenidas por entonces, manifestó la conveniencia de espesar a definir el planeamiento Parcial de los Sectores situados en posición intermedia entre el nº 9 y la ciudad existente, antes de tomar una decisión definitiva respecto del tratamiento adecuado del Sector nº 9, con el fin de garantizar la necesaria conexión y continuidad.

Es por ello, que una vez redactados los Planes Parciales del Sector nº 2 (en 1993) y de los Sectores 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3 (en 1993-94) es cuando la Caja Vital, ha podido adoptar una decisión prudente respecto al Sector nº 9.

Y analizando citados Sectores perimetrales al que nos ocupa, se comprueba que:

- La necesaria conexión y continuidad con los Sectores 8-A-3 y 8-A-2 requiere una intervención muy importante en nuestro Polígono. En concreto, la prolongación de la vía central N-S que partiendo del Sector nº 2 cruza el 8-A-2, es fundamental.
- No parece adecuada la localización agrupada de equipamientos ocupando la totalidad del frente hacia calle Duque de Wellington, contenida en la calificación pormenorizada del Plan General para el Sector nº 9.
- El planeamiento parcial de los Sectores 8-A-1; 8-A-2 y 8-A-3, así como la realidad existente en el L-13, aconsejan un tratamiento diferente en cuanto al carácter de los espacios urbanos del Sector nº 9.
- Los frentes del Sector nº 9 hacia las calles límites Norte y Sur (Landaverde y Artapadura), con una vía de servicio paralela al viario principal y retranqueando las parcelas residenciales, no parecen los más adecuados contemplando el tratamiento general proyectado en Lakua.
- La tipología residencial en bloques de reducida altura y con uso residencial masivo en planta baja, no parece el más indicado para un Sector que deberá ejercer una función de relativa "centralidad" en el conjunto de Lakua.

Es por todo ello, por lo que se ha decidido por únicos motivos de tratar de lograr una alta calidad urbana del área de Lakua, proponer una alternativa que por imposibilidad de ajustarse a las sugeridas por el Plan General (leve ajuste del Plan Parcial primitivo o una revisión con determinaciones vinculantes, inadecuadas en las nuevas circunstancias), supone la necesidad de proponer una modificación puntual del Plan General.

Así se hizo, redactándose una Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del Sector nº 9, que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento (B.O.T.H.A. del 13 de Octubre 1995) y que se encuentra actualmente en trámites para su aprobación definitiva, esperando se produzca próximamente.

El presente Plan Parcial se adapta a lo contemplado en la citada Modificación Puntual del Plan General y a las determinaciones vinculantes fijadas en su Ficha de Ámbito, para el supuesto de Revisión del Plan Parcial redactado en su día, en este Sector.

## **I.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **I.5.1. Características físicas del Sector; Topografía**

El Sector n° 9, tiene forma aproximada de un gran rectángulo, con 663,50 m. de dimensión media en dirección E-W y con 348,50 m. de dimensión media en dirección N-S.

Se encuentra delimitado perimetralmente por vías rodadas perfectamente urbanizadas.

Topográficamente, presenta un perfil elevado respecto de las calles perimetrales citadas, según taludes de distinta pendiente.

En general, el terreno presenta una pendiente descendente desde el ángulo Noroeste (punto más elevado), hacia el ángulo Sureste.

Del viario perimetral el punto más elevado corresponde al ángulo Noroeste (520,70) y el inferior al ángulo Sureste (509,90). La calle Landaverde (Norte), presenta una pendiente descendente media del 1,42% hacia la calle Portal de Foronda (Este); la calle Portal de Foronda, una pendiente descendente media del 0,38% hacia el Sur; la calle Artapadura (límite Sur) una suave pendiente descendente del 0,95% hacia el Este; y la Calle Duque de Wellington, presenta una pendiente media del 1,47% descendente hacia el Sur.

El interior del Sector, elevado respecto de las vías que lo circundan, presenta una topografía muy irregular como consecuencia de movimientos de tierra que se hicieron en su día, de acuerdo con el proyecto de urbanización elaborado en desarrollo del antiguo Plan Parcial, comentado en apartados anteriores de esta Memoria. Así, se hizo un cajeadado en forma de rectángulos con dirección longitudinal Norte-Sur, para alojar los sótanos de las edificaciones entonces previstas.

Aquella ordenación, menos "urbana" y sin enlaces viarios importantes (únicamente con carácter de vías de servicio interno y de acceso a las parcelas), con la red perimetral, respetaba de alguna manera la

topografía natural del terreno, sin intención alguna de continuidad con los polígonos contiguos. Por ello, mantenía en un alto grado las irregularidades del terreno y los taludes desde las calles perimetrales, lo que con el nuevo concepto de ordenación no será posible.

Así tenemos la rasante más elevada en un montículo del tercio Oeste, que corresponde a la 526,20 m. y la inferior a la 511,70 del ángulo Sureste. En la parte central, existe una depresión artificial (a cota 515,10 rodeada de rasantes desde 521 a 517,90) que al parecer correspondía a la intención de construir alguna laguna artificial.

Los taludes perimetrales del terreno hacia las aceras del viario existente oscilan entre el 15% y el 6%, difícilmente asumibles en la nueva ordenación. Esto supone evidentemente, la necesidad de acometer un importante movimiento de tierras como capítulo inicial de las obras de urbanización futuras con el fin de su adaptación a la red viaria perimetral. Su situación exenta, alejada de áreas edificadas, permitirá la utilización de sistemas adecuados que hagan menos gravoso el coste de dichas obras.

#### I.5.2. Usos y edificaciones existentes en el Sector.

Actualmente la totalidad de los terrenos del ámbito del Sector se encuentran libres de edificaciones y de actividades de todo tipo.

#### I.5.3. Red viaria existente

El viario existente, se reduce a las vías perimetrales, pertenecientes al Sistema General viario de la Ciudad.

Las vías Norte (calle Landaverde) y Sur (calle Artapadura), tienen carácter de comunicación concéntrica entre distintas áreas del suelo urbano. Su sección es de 31,50 m. con dos aceras de 2,75 m.; dos calzadas de 8 m. y una mediana de 10 m.

Las vías Este (Portal de Foronda) y Oeste (Duque de Wellington) son de penetración, radiales respecto del centro urbano. La última tiene la misma sección que las calles Norte y Sur. Portal de Foronda tiene unas aceras de 2,75 m.; dos calzadas de 12 m. y una mediana de 62 m. Esta calle, acceso a la Ciudad desde la circunvalación y desde la autovía a Bilbao, por sus extraordinarias dimensiones condiciona en manera

importante la comunicación a nivel peatonal con los Sectores (antiguos L-13, L-14 y Parque de Arriaga), situados al otro lado de la misma, constituyendo en su diseño actual una barrera física y psicológica importante. Parece fundamental en este sentido, acometer algún tipo de intervención en esa calle (la amplitud de su mediana parece permitirlo) en el futuro, que la humanice, rompiendo su escala y frialdad actuales.

De cualquier manera, esta trama viaria, posibilita la integración de nuestro Sector y su accesibilidad desde el resto de la Ciudad y áreas urbanas próximas, lo que sin duda se incrementará de manera importante con la calle central en dirección N-S, proyectada en la ordenación del Sector 8-A-2 contiguo.

#### I.5.4. Infraestructuras de Urbanización existentes

##### I.5.4.1.- Abastecimiento de agua.

Todo el Actur de Lakua, dispone de la urbanización primaria con los principales servicios, desde la mitad de la década de los 70.

Nuestro Sector, está dotado de abastecimiento de agua, por conductos bajo acera de las calles perimetrales de  $\varnothing$  200 mm. (en calles Landaverde y Artapadura), que conectan con otros de  $\varnothing$  400 mm. que discurren por las aceras de Portal de Foronda y Duque de Wellington, prolongándose hacia los polígonos Norte y Sur.

Estas conducciones disponen en los puntos medios (aproximadamente en el centro de cada lado del polígono) de unas llaves con salida de  $\varnothing$  200 mm. para servicio del Sector nº 9.

De los conductos primarios salen derivaciones de  $\varnothing$  100 mm. que discurren por el centro y a lo largo de las medianas de las calles, para riego de las mismas.

Esta red se encuentra en perfecto estado, (salvo las llaves de los puntos centrales de los tramos, que precisarán su sustitución) y con capacidad sobrada para garantizar el perfecto servicio al Sector.

#### I.5.4.2.- Saneamiento.

El Saneamiento existente corresponde a la urbanización primaria realizada en su día para todo el Actur.

El Sector nº 9, dispone de colectores por acera de las cuatro calles perimetrales.

Por las calles Duque de Wellington y Portal de Foronda, descienden hacia el Sur unos colectores ovoides 40/60 que empalman con el que discurre en dirección Oeste-Este, por acera Norte de calle Artapadura, con sección inicial de 60/90 y en su segunda mitad de 70/105, y que tras cruzar Portal de Foronda y continuar recto hasta mitad del antiguo polígono L-14, desagua en el gran colector principal urbano que va en dirección Norte, hasta su encuentro con el río Zadorra, y en paralelo al mismo dirigirse hacia la central depuradora municipal de Crispijana.

Por acera Sur de la calle Norte del Sector (Landaverde), un colector de 40 en toda su longitud (nace precisamente en el ángulo Noroeste del Polígono), en sentido descendente hacia Portal de Foronda, desagua en el ovoide de esta última vía antes mencionado.

A ambos lados de las medianas de las calles existen colectores secundarios de pluviales, que periódicamente (en tramos que oscilan entre los 150 y 250 m.) conectan con los colectores principales antes descritos.

Esta red está dotada de cámaras de descarga en sus inicios, de pozos de registro y de sumideros en calzadas, a lo largo de todo su trazado, encontrándose en perfectas condiciones, según información contrastada con el Negociado Municipal correspondiente, que ha facilitado los datos fundamentales que en este apartado se reflejan.

Sin entrar en otros problemas futuros que puede presentar con carácter general el saneamiento del núcleo urbano de la Ciudad (en los casos puntuales de entrada en carga de la red, como consecuencia de la gran cantidad de agua proveniente de los arroyos del Sur del término Municipal en tormentas importantes), puede

decirse que la actual red de saneamiento existente garantiza el adecuado servicio al Sector n° 9.

#### I.5.4.3.- Suministro de Energía Eléctrica.

Tanto por el interior de la acera existente en calle Landaverde (al Norte), como por la de calle Artapadura (al Sur), y a lo largo de todo el Sector n° 9, existen tendidos eléctricos aéreos en alta tensión (13,2 Kv en la primera y 30 Kv en la última) sobre postes de hormigón que procedentes de la Estación de Ali-Gobeo, por la mediana de Portal de Foronda, sobre torres metálicas, continúan hacia el Oeste, para suministrar a los polígonos residenciales e industriales próximos.

Además y como consecuencia de la proyectada urbanización de los polígonos colindantes, está prevista la realización de pasos subterráneos de la red viaria en extremos Norte y Sur de Calles Duque de Wellington y Portal de Foronda.

Esta circunstancia garantiza el suministro de energía eléctrica al Sector, que lógicamente precisará el enterramiento de estas líneas, siguiendo recorrido similar al actual.

Iberdrola, es la compañía suministradora del Servicio, a la que habrá que consultar cualquier modificación de la instalación, que habrá de hacerse sin cortar el suministro.

#### I.5.4.4.- Alumbrado Público.

Como consecuencia de las obras de urbanización primaria del Actur, en todas las aceras de las calles perimetrales al Sector n° 9, se encuentra instalada la correspondiente red de alumbrado (exclusivamente la obra civil, con sus canalizaciones, arquetas, etc...), así como los báculos de una altura aproximada de 9-10 m. a una separación de 25 m.

Además en Portal de Foronda se completa con la instalación de báculos iguales al tresbolillo en la mediana, a cada lado de las vías rodadas.

Salvo en esta última calle, en que la instalación es completa (incluso cableado y luminarias en perfecto servicio), en el resto de calles carece de luminarias. Aunque se encuentra en aparente buen estado, es probable que se requiera la reposición de alguno de los báculos deteriorado.

#### I.5.4.5.- Gas Natural.

Actualmente existe una red primaria de este servicio para el Actur.

En lo que se refiere al entorno próximo de nuestro Sector, hay que señalar que por el eje de la mediana de la Calle Duque de Wellington, discurre un conducto principal de Ø 500 mm. en alta presión, correspondiente a Enagas, y que luego por el trazado de la antigua circunvalación formará el anillo principal de distribución a la red urbana.

Este conducto, tiene en el punto central del tramo correspondiente al Sector nº 9 una cámara de regulación (C.R. nº 104), en previsión de la derivación de servicio al mismo.

Será necesario instalar una cámara de regulación subterránea (en el punto central Oeste) dentro del ámbito del Sector, como punto de partida de la red a baja-media presión, para servicio a las parcelas del Polígono.

Por tanto, queda perfectamente garantizada la posibilidad del servicio de gas natural al Sector nº 9

#### I.5.4.6.- Red de Servicio Telefónico.

No existe ningún tendido telefónico por el Sector.

Sin embargo, se está ejecutando la red de este servicio en los polígonos próximos, a medida que se van urbanizando, no existiendo ningún problema en ampliar desde el Sector 8-A-2 la red para servicio de nuestro polígono tal y como figura en las previsiones de la propia compañía suministradora (Telefónica Nacional), lo que se haría por la acera Este de Duque de Wellington y por la calle

central interior N-S prevista en el Sector 8-A-2. Por lo tanto, se garantiza el correcto servicio al Sector nº 9.

Esta información ha sido contrastada con los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.

#### I.5.4.7.- Telégrafos.

A lo largo de la acera Oeste de la calle Portal de Foronda y en subterráneo, discurre un conducto de telégrafos (con cable de 7 cuadretes), con sus correspondientes arquetas, que se prolonga hacia el Norte, hasta fuera del Actur y posteriormente en tendido aéreo por el suelo no urbanizable.

Aunque actualmente esta red es de uso exclusivo de Correos y Telégrafos, es previsible que en un futuro próximo pueda ponerse al Servicio de determinados usuarios de alguna entidad, (como apoyo al uso genérico Terciario), por lo que entendemos que debe tenerse en cuenta como posibilidad real en un futuro para algunas implantaciones del Sector nº 9.

#### I.5.5. Informe Geológico y Geotécnico del Terreno.

El terreno del Actur constituye una unidad geofísica homogénea, por lo que los estudios geológicos existentes y las numerosas experiencias habidas en actuaciones edificatorias en varios de sus Polígonos son perfectamente extrapolables al Sector nº 9.

Previamente a la realización de la urbanización primaria del Actur por encargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, se realizó por el laboratorio de la Diputación Foral un estudio del terreno, con sondeos según cuadrícula aproximada de 100 m. en los antiguos Polígonos L-01; L-03; L-09; L-13 y L-14, perimetrales dos de ellos al Sector nº 9, obteniéndose resultados similares, por lo que puede adoptarse como válidos para el estudio de nuestro Polígono.

Se da además la circunstancia de que en el Sector que nos ocupa se han realizado obras de excavación y movimiento de tierras de acuerdo con un antiguo proyecto de urbanización, lo que refrenda y certifica de manera incuestionable las características del terreno.

De manera general puede decirse que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de muy escaso espesor (inferior a los 70 cm.) en los lugares donde se mantiene el terreno en su estado natural e inexistente en los que se ha producido alguna excavación). Inmediatamente después se encuentra la "cayuela", roca caliza estratificada, muy común en el subsuelo de la Ciudad. Esta roca, en gran parte del terreno se encuentra superficial por el movimiento de tierras en su día realizado. Por su contacto con la intemperie y la humedad, la primera capa de cayuela se encuentra meteorizada (blanda y descompuesta), siendo fácil su excavación con maquinaria habitual. Una vez levantada esta primera capa (de 40 ó 50 cm.), la roca está más sana, adquiriendo una superior dureza y precisando posiblemente de medios más sofisticados para su excavación.

La necesidad de realizar un importante desmonte, por la adaptación de las rasante actuales a las del viario perimetral, y las características del terreno, supone que habrá que tener en cuenta el coste importante que sin duda representará esta operación, así como la apertura de zanjas para el enterramiento de las distintas redes de servicios y para la ejecución de plantas de sótano para aparcamientos en las distintas parcelas.

En cuanto a condiciones de cimentación de los edificios, el subsuelo presenta una capacidad mecánica muy importante, pudiendo adoptarse con toda garantía un coeficiente de trabajo del terreno (cayuela sana) de 5 Kg/cm<sup>2</sup> como valor de cálculo, dada su presión admisible (según Normas MV-101-1962 y NBE-AE-88) superior a los 10 Kg/cm<sup>2</sup>.

En consecuencia puede concluirse que el terreno es perfectamente apto para la edificación, y que los costes de excavación para el aprovechamiento en subsuelo serán importantes.

#### I.5.6. Estructura de la Propiedad del Suelo.

La totalidad del ámbito del Sector nº 9 es propiedad de la Caja Vital Kutxa, entidad promotora del Plan Parcial, en su calidad de propietario único.

--

## **I.6.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **I.6.1. Principales objetivos planteados**

Previamente a la actuación en el Sector nº 9, como premisa indispensable nos hemos planteado analizar la función que esta pieza de futura ciudad debe ejercer en el conjunto urbano, estudiando lo preexistente, así como las ordenaciones proyectadas en los Sectores del ámbito más próximo.

El grado de habitabilidad de una Ciudad, depende en gran medida de la calidad de sus espacios urbanos; del carácter de los mismos; de su capacidad de generar distintos ambientes; y de su relación entre ellos.

Podemos decir que se requieren distintos ambientes y espacios según las funciones propias de cada área en el conjunto urbano.

Analizando una ciudad, se perciben claramente unas áreas más adecuadas para la vida de relación, estancia y concentración de sus habitantes (generalmente en torno a plazas, espacios urbanos, o "calles salón", con fuerte representación de servicios comerciales y terciarios). Estas zonas, constituyen los centros o subcentros de los conjuntos urbanos, a veces fruto de una meditada planificación y en otros casos de surgimiento aparentemente espontáneo, pero en cualquier caso, por reunir una serie de condiciones, entre las que podemos señalar como fundamentales, su escala humana; la percepción de sus límites; la adecuación al microclima; el cuidado diseño; su fácil reconocimiento a nivel peatonal; la variabilidad de sus perspectivas; su "personalidad", todas ellas cualidades perfectamente materializadas en el concepto de ciudad clásica.

Estos entornos que generan una cierta "centralidad", se distribuyen en una ciudad equilibrada, a distancias medias asequibles al recorrido peatonal; 600-700 m. constituyendo una especie de malla, que contribuye a descargar sobre un área única, esa función de centralidad, que de otra forma la congestionaría.

Entre ellos se colmata la trama urbana con áreas de diferente carácter, más tranquilo, menos dinámico. Podemos decir por tanto que se requiere una distribución desigual de espacios de acuerdo con su función determinada en un conjunto total armónico.

Si contemplamos Lakua y los polígonos próximos de la Ciudad, interiores al anillo de la antigua circunvalación, podemos concluir que en su mayor parte carecen de las características antes citadas para ejercer una función de cierta centralidad. Predominan espacios abiertos, pero indefinidos y difícilmente perceptibles por el peatón. El Actur tiene unas dimensiones de 2.000 por 1.600 m. y solamente el Sector nº 2 (situado a 850 m. del Sector nº 9, entre sus centros geométricos), parece adecuado para ejercer tal función.

Por otra parte los Sectores Norte de Lakua, en borde del Parque lineal del Zadorra, por su baja densidad y por su situación periférica, son inadecuados para constituirse en subcentros.

Es por todo ello, que el Sector nº 9, parece el destinado a cumplir una función de centralidad en su entorno más próximo (por ser el centro de gravedad del Actur; por su mayor densidad respecto de polígonos contiguos, etc...), como solución para descargar la tensión que de otra manera sobrecargaría el centro urbano, y dejaría carente de un necesario soporte, toda la expansión Norte de la Ciudad.

Por otro lado, parece evidente la conexión del Sector nº 9 con los Polígonos perimetrales, 8-A-2; 8-A-3 y en la medida de lo posible con el antiguo L-14, así como dotarle de una permeabilidad adecuada en sentido Norte-Sur a fin de no constituirse en barrera entre el antiguo Polígono L-12 y el resto de la Ciudad, así como por favorecer la accesibilidad de ésta hacia el Parque del Zadorra, con clara vocación de equipamiento de carácter urbano.

Como consecuencia del análisis brevemente expuesto, y a pesar de reconocer el interés de la propuesta elaborada en su día por Moneo y Sola Morales, (hay que tener presente que en el momento de su elaboración se desconocía la ordenación de los polígonos contiguos), hemos creído necesaria la revisión total de la misma, lo que se hace con los siguientes objetivos:

- Conexión con los sectores perimetrales de manera que se garantice la necesaria continuidad del tejido urbano (prolongación del eje central viario Norte-Sur y continuidad de los viarios peatonales del Sector 8-A-2; correspondencia y remates hacia los 8-A-3 y antiguo L-14; afinidad de tratamiento de borde hacia Duque de Wellington y Portal de Foronda, etc...)
  - Permeabilidad Norte-Sur, dada su situación intermedia entre el resto de la Ciudad (al Sur) y los Polígonos Norte y Parque urbano del río Zadorra, teniendo en cuenta que el Sector nº 9, constituye un rectángulo con unas dimensiones Este-Oeste, superior a los 650 m. (equivalente a la distancia entre la Iglesia de San Miguel y la estación del ferrocarril) Esta permeabilidad, lo será tato rodada como fundamentalmente peatonal. La continuidad del eje viario central N-S proyectado en el Sector 8-A-2, por nuestro Polígono, requiere adoptar medidas que eviten su conversión en vía rápida (por medio de rotondas, cruces, etc..) que moderen su velocidad de recorrido hasta hacerlo asumible en proximidad con el uso residencial.
  - Capacitarlo para que adquiriera función de centralidad, en su entorno próximo, a modo de subcentro urbano. Para ello será necesaria una cierta singularidad de sus espacios urbanos principales, diseñándolos a escala peatonal, al estilo de la ciudad clásica aunque con criterios actuales, con la necesaria diversidad de ambientes, que den a su recorrido un mínimo grado de interés.
  - Cuidado tratamiento de los bordes hacia el viario perimetral existente. En este sentido el carácter de vías radiales de penetración al centro urbano de las calles Duque de Wellington y Portal de Foronda, las destina a tener siempre un tráfico intenso, rápido y ruidoso (especialmente en la segunda de las calles citadas), lo que hace a sus bordes más propios para usos terciarios, que de esta forma se constituyen en barrera protectora respecto de las implantaciones residenciales.
- Las calles Landaverde y Artapadura, de comunicación entre distintas áreas de la Ciudad, tendrán un tráfico importante pero menos agresivo. Pueden tener contacto con áreas residenciales, aunque deberá ser en alguna forma limitado o filtrado. Es por ello que se deberá dar preferencia a la posición tangencial (perpendicular) de los bloques residenciales, hacia estas vías.

- . Cuidado del soleamiento y microclima de las áreas residenciales. En este sentido se dará preferencia a la orientación residencial Este-Oeste; se limitará la altura de los bloques en dirección Este-Oeste por las sombras que arrojan; se evitarán las soluciones en ángulo de los bloques residenciales por las vistas oblicuas, y deficiente luminosidad de los ángulos interiores.
- . Diseñar una red viaria rodada, clara, funcional, suficientemente tupida, y que no entre en conflicto con los itinerarios peatonales preferentes, aunque con puntos de contacto.
- . Diseñar la red viaria peatonal de acuerdo con su principal protagonista, protegida del tráfico rodado molesto; con variación de espacios en su recorrido (jugando con relaciones de descompresión/compresión; con diferentes perspectivas, etc...); protegiendo al peatón de inclemencias climatológicas (adopción de porches en itinerarios principales); procurando una estrecha relación con las zonas ajardinadas y arboladas; acompañándola del adecuado uso terciario-comercial.
- . Cuidado de los espacios más significativos, en cuanto al diseño de la urbanización y de los propios edificios, mediante su propia definición; relación con las alturas de edificación perimetral; y ordenanzas reguladoras.

#### I.6.2. Descripción de la Ordenación Proyectada

La Ordenación propuesta, como no puede ser de otra manera, es consecuencia directa de los objetivos planteados.

En sintonía con las leyes del urbanismo clásico, se potencia la conformación del espacio público, en el convencimiento de que su consecuencia es, siempre que simultáneamente se adopten los debidos criterios, beneficiosa para la edificación propiamente dicha.

Partiendo del eje viario central Norte-Sur (continuidad del planteado en el Sector 8-A-2), se ha proyectado perpendicularmente el eje peatonal principal, recogiendo en sus extremos la conexión con los polígonos laterales (8-A-3 y antiguo L-14), e insertando en él sucesivamente los principales espacios libres y zonas verdes, de forma diferenciada, cuidando

su escala, cortando las perspectivas, proporcionando las alturas de las edificaciones que los limiten, dotándolo de porches de uso público y acompañándolo de uso comercial y terciario.

Así sucesivamente por el eje peatonal arbolado de 25 m. de anchura, se da acceso a las zonas verdes más importantes. La situada al Oeste, es del tipo de Plaza Mayor (ligeramente rectangular para mejor soleamiento). En el cruce con el eje viario Norte-Sur, se plantea una plaza circular (de dimensiones superiores a la Plaza de Lovaina), que puede tener un interés indudable, al acompañarse en su mitad Oeste con la edificación y abrirse por el Este, al gran Parque, de casi 13.400 m<sup>2</sup> que junto con la Plaza Mayor constituyen el corazón del Sector. Este espacio del Parque, tiene unas proporciones aproximadas de 60 x 225 m., similares al Paseo de Sarasate pamplonés al que se le ganan para el peatón las vías de tráfico.

El frente a calle Portal de Foronda, se destina a uso terciario, compartiendo este uso y el residencial, el frente a Duque de Wellington.

Los Equipamientos (Escolar, Deportivo, Social y Genérico), se localizan junto con el resto de parcelas residenciales, entre la banda o eje cívico central (en dirección Este-Oeste) y las vías perimetrales Norte y Sur, como "colgando" de mencionado eje, desde el que tienen perfecta accesibilidad por los paseos peatonales Norte-Sur (en continuidad con los proyectados en el Sector 8-A-2 y abiertos a su prolongación en el antiguo L-12). Las parcelas de Equipamiento Social y Genérico intencionadamente se ubican contiguas, para posibilitar un más flexible uso de las mismas, ahora imprevisible. Estas áreas o bandas Norte y Sur, se plantean en cuanto a unidades residenciales, en forma de dos U enfrentadas, que encierran zonas verdes, las áreas de juego de niños (contiguas por tanto a los bloques residenciales) y los equipamientos del Sector. Estas zonas se proyectan de manera que al tiempo que apoyan al viario perimetral exterior, se da preferencia a los bloques perpendiculares a éste (mayor altura y longitud), controlando el soleamiento de los espacios interiores mediante la reducción de alturas en los bloques Sur y evitando el contacto entre bloques perpendiculares para mejora de la luminosidad y vistas.

Se ha creído conveniente distribuir o partir las zonas verdes y de juego de niños en los espacios próximos a las parcelas residenciales, con el fin de lograr una más homogénea distribución en el Sector, sin detrimento de su funcionalidad dada la similitud de usos, que aconsejan un tratamiento

conjunto y casi indiferenciado de cada unidad. De esta manera y aunque estas zonas verdes no cumplen literalmente la recomendación del Reglamento de Planeamiento de tener un diámetro mínimo de 30 m. (circunstancia que se podría solventar dándole forma triangular), funcionalmente satisfacen sobradamente la misma.

En los bloques residenciales que se apoyan en el eje peatonal y en las vías rodadas Norte-Sur interiores, se localiza en planta baja el aprovechamiento comercial. En los bloques perpendiculares a éstos, la planta baja tendrá uso complementario al residencial o de porches y áreas de juego de niños (en cualquier caso privativo y no lucrativo).

La red viaria interior se completa además de con el viario Norte-Sur central, con dos calles perpendiculares a ésta que dan servicio a la totalidad de las parcelas del Sector, excepto a las de bordes a calle Portal de Foronda (que lo hacen por unos ramales en fondo de saco que parten de aquellas) y a Calle Duque de Wellington que tienen servicio por una calle trasera paralela a ésta, que cierra el circuito de las anteriormente descritas, al mismo tiempo que enlaza con calles Landaverde y Artapadura, permitiendo la incorporación directa y sin afectar por tanto a las medianas existentes. Los encuentros de las calles interiores Este-Oeste con Portal de Foronda y Duque de Wellington se adecúan a lo planteado en los respectivos polígonos contiguos 8-A-3 y antiguo L-14.

### I.6.3. Características de la Red Viaria

El diseño de la red viaria se ha explicado en el apartado anterior. En cuanto al dimensionamiento y características de la misma cabe decir que se han proyectado dos tipos de secciones diferentes según su jerarquía y función, teniendo presente el viario diseñado en los sectores próximos.

El eje Norte-Sur central (VL-7) tiene una sección de 34,50 m. con dos aceras de 6,75 m. (con doble fila de arbolado), dos bandas de aparcamiento de 2,25 m.; dos calzadas de 6,50 m. y una mediana ajardinada de 3,50 m.). La doble fila de arbolado de sus amplias aceras, así como los porches de uso público que se formarán en sus márgenes (de 3,50 m.) le dan un carácter amable, adecuado al peatón. En su tramo central, se acentúa este carácter, por la supresión de las bandas de aparcamiento longitudinal que pasan a ser bandas ajardinadas y por el pavimento de su calzada (en adoquín u hormigón impreso), que además de atenuar la

velocidad del tráfico rodado manifiesta una cierta preferencia peatonal. En su punto central se sitúa una zona libre de uso público de 32,70 m. de diámetro que además de sus posibilidades estéticas, contribuirá a reducir la velocidad rodada.

El resto de calles secundarias (VL-2; VL-3; VL-4; VL-5 y VL-6), tienen una sección de 23,50 m. con ligeras variantes entre ellas en cuanto a dimensionamiento de aceras y aparcamientos, que van desde aceras de 6 m. (arboladas); dos bandas longitudinales de aparcamiento de 2,50 m. y una calzada de 6,50 m.; hasta aceras de 4 m. (arboladas), bandas de aparcamiento de 4,50 y una calzada de 6,50 m.

La vía VL-1 (de 25 m. con dos aceras arboladas de 5,25 m.; dos calzadas de 6,50 m. y una mediana ajardinada de 1,50), así como las VL-8 y VL-9 (de 7 m. de acera doblemente arbolada y una calzada de 6,50 m.) no son sino remates puntuales de encuentro e incorporación con el viario exterior principal rápido, por lo que intencionadamente se han proyectado con curvas o tramos rectos de pequeña longitud, a fin de garantizar reducida velocidad de recorrido en puntos tan singulares.

Estas vías están dotadas en sus aceras, de los vados para supresión de barreras urbanísticas.

La capacidad de aparcamiento en esta red viaria interior (no se consideran los de las calles perimetrales), es de 752 plazas (0,438 plazas por vivienda).

El viario peatonal lo constituyen además del eje central Este-Oeste de 25 m. de anchura con arbolado y zonas ajardinadas que comunica las zonas verdes principales, los paseos en dirección Norte-Sur, de 14,60 hasta 16,55 m. de anchura, con doble fila de arbolado, que comunican las parcelas residenciales y de equipamiento con el eje peatonal central y las principales zonas verdes, al mismo tiempo que se abren a su continuidad con los planteados en el Sector 8-A-2 y en un futuro con el antiguo Polígono L-12.

#### I.6.4. Tipologías Edificatorias

La apuesta decidida de formalización de los espacios urbanos, al estilo del urbanismo clásico, tiene como consecuencia lógica, la adopción

generalizada del bloque impuesto, entendiéndose por tal, la fijación obligada de alineaciones, alturas e incluso algunos elementos determinados del diseño de las edificaciones, aunque manteniendo libertad para las distribuciones interiores, tratamiento de fachadas (dentro de algunas leyes genéricas), etc., que permitan las soluciones arquitectónicas idóneas.

El grado de libertad es variable, dependiendo del área que se trate, siendo mayor en razón de su menor influencia en la formalización del espacio y más restringido allí donde desde el propio Plan Parcial se persigue una imagen concreta del paisaje urbano.

Es por ello que podemos diferenciar los casos siguientes:

a) - Parcelas con uso preferente residencial:

R-D-1 y R-D-2.- Situadas en el eje peatonal central.

Se fija la alineación obligada en planta baja que ocupa la totalidad de la parcela, excepto los porches de uso público con 3,50 m. de fondo.

En plantas superiores (5 alturas) se establece una edificación perimetral en U, con un fondo máximo de 14,50 m. (Ver plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación).

La Planta de Sótano, puede ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de uso público en planta baja.

R-F-1 y R-F-2.- Situadas en el eje central peatonal, en su encuentro con el eje viario rodado Norte-Sur.

De características similares a las parcelas R-D-1 y R-D-2, antes descritas. El fondo de la zona curva se reduce a 14 m. y a 11,30 m. el remate de la misma hacia la calle rodada principal.

Además tiene una sexta planta (B+6) de acuerdo con la alineación curva y con 14 m. de fondo edificable.

La planta de sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de Uso Público en Planta Baja.

R-E-1.- Parcela situada en el eje central peatonal.

Esta parcela se diseña como Plaza Mayor, en delimitación de un espacio urbano público, que adquiere un protagonismo fundamental en el Sector. Es por ello que en esta parcela el grado de definición y determinaciones sobre la edificación es máximo.

La parcela tiene un fondo de 14,50 m. que puede ocuparse en su totalidad en planta de sótano, salvo en los pasos centrales en lados Este y Oeste de 10 m. de anchura.

La planta baja tiene la obligación de liberar para uso público un porche interior de 3,50 m. de anchura, así como unos pasos centrales de 10 m. de anchura en el punto medio de sus lados Este y Oeste; y unas conexiones de 5 m. de anchura con los paseos peatonales P-3 y P-4 en prolongación del porche interior (Ver plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación).

La planta primera ocupa la totalidad de la parcela, excepto los pasos centrales de 10 m. de anchura en el punto medio de sus laterales Este y Oeste, en los que por tanto se formaliza un porche de doble altura (permitiéndose únicamente apoyos estructurales en la línea central, dada su gran luz libre).

Las plantas 2ª y 3ª ocupan la totalidad de la parcela excepto los retranqueos de 5x10 m. sobre los dos pasos centrales antes descritos.

La Planta de Atico además de este retranqueo en los pasos centrales, tendrá el retranqueo continuo de 3 m. desde la alineación interior de la parcela hacia el espacio público.

Además, por sus características particulares, se establecen en esta parcela tratamientos obligatorios de fachadas interior y exterior, en cuanto a disposición de huecos, ritmos, remates, etc...

R-G-1; R-G-2; R-G-3 y R-G-4.- Parcelas situadas en la banda central delimitando la gran zona verde del Sector, entre ésta y el viario interior VL-3 y VL-4.

En Planta de Sótano se permite la ocupación total de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de Uso Público en Planta Baja.

Además, se permite una segunda planta de sótano con condiciones.

En Planta Baja se ocupa la totalidad excepto los porches obligatorios de uso público de 3,50 m. de fondo.

En plantas 1ª a 4ª, se plantea una edificación en U, con un fondo de 14,50 m. en la banda longitudinal y de 10 m. en las patas o remates laterales.

La Planta de Atico, respetará un retranqueo mínimo de 3 m. que se incrementan en composición simétrica en los remates laterales, según se indica en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

R-G-5.- Parcela situada en el extremo Este de la zona verde principal del Sector.

De forma curva, con características muy similares a las parcelas antes descritas, en delimitación del parque, se diferencia fundamentalmente en que se desarrolla en B+5 alturas y en el paso central de 10 m. de anchura que afecta a las plantas baja y primera (se permiten apoyos de carácter estructural en su eje central).

En planta de sótano se permite la ocupación total de la parcela, salvo la proyección de los porches públicos de Planta Baja. Además se permite una segunda planta de sótano con condiciones.

En todas estas parcelas, el uso preferente de sus plantas bajas es el Comercial, (salvo las zonas de porche público, de portales y servicios complementarios a la residencia, y los accesos a aparcamientos en sótano), y en plantas superiores, el Residencial.

R-A-1 y R-A-2. Parcelas situadas en alineación viaria de esquinas de la calle Duque de Wellington con las perpendiculares Landaverde y Artapadura.

De forma de bastón, con un ensanchamiento en la cabeza o parte curva.

En Planta de Sótano se podrá ocupar en su totalidad, salvo la proyección de los porches públicos de planta baja.

En Planta Baja, la ocupación se limita a un fondo de 14,50 m. desde la alienación principal hacia el viario exterior al Sector, en la que además se deberá dejar un porche de 3,50 m. de fondo con carácter de uso público.

Sus plantas superiores, 1ª a 5ª, tienen un fondo edificable de 14,50 m.

Sus usos preferentes son el comercial en planta baja y el residencial en superiores.

R-B-1; R-B-2; R-H-1; R-H-2; R-C-1; R-C-2; R-C-3.- Parcelas situadas entre la banda central del Sector y las calles perimetrales Norte y Sur.

Iguales o simétricas entre sí, las dos primeras, las citadas en tercer y cuarto lugar y las tres últimas.

Tratadas todas ellas con criterio idéntico.

En forma de U, con la base o lado central de mayor longitud en dirección Norte-Sur.

En planta de Sótano se pueden ocupar en su totalidad, salvo la banda con porche públicos en planta baja.

En plantas superiores se dividen en tres zonas de alguna forma independientes. En los brazos laterales de la U, se fijan unos bloques de un fondo de 14,50 m. y una longitud variable según los casos (oscilan entre 35,625 m.; 48,50 m y 53,75 m.). Estos bloques que se desarrollan en B+4 alturas, tienen uso preferente residencial en plantas superiores. En planta baja, sin posibilidad de uso lucrativo, se podrá optar por su tratamiento como área libre privada porcheada para juego de niños, o bien para usos comunitarios complementarios del residencial (salas comunitarias, de juegos, etc.), además de las ocupadas por núcleos de escalera y portales.

Los bloques centrales (B+5 alturas), se tratan con un cierto grado de libertad, con el fin de posibilitar algunas alternativas interesantes. Hacia el espacio público preferente, la red viaria, se fijan las alineaciones de planta baja (con un porche longitudinal de uso público de 3,50 m. de fondo), dando libertad en lo que se refiere a su alineación trasera. Como condición se establece que toda la alineación longitudinal hacia el porche público, y en los testeros en una longitud de 14 m. es obligatoria, ocupándose además de para uso comercial, para alojar los portales y acceso a garajes, y para usos complementarios del residencial, o porches privados. Hacia la parte trasera y dentro de los límites de la parcela, se considera alineación libre.

En plantas superiores, 1ª a 5ª se obliga la alineación hacia el viario público y en 14 m. en los testeros, dejando libertad en su alineación trasera, con la única condición de mantener los 14 m. de fondo máximo en las proyecciones de los bloques laterales (es decir en los primeros 14,50 m. desde testeros), con el fin de garantizar luces y evitar ángulos con deficiente luminosidad, y siempre lógicamente dentro de los límites de la parcela. Ello posibilita, desde ir a soluciones tradicionales (con bloques de 14 m. de fondo, en toda su longitud), hasta plantear patios abiertos o soluciones aterrizadas de indudable interés.

El resto de parcela no ocupada por edificación propiamente dicha, puede dejarse como zona libre privada, o bien ocuparse en porches abiertos privados, o soluciones mixtas. Únicamente se obliga a la ejecución de porches en alineación exterior de parcela hacia viario y con un fondo mínimo de 3,50 m. como enlace de bloques principal y secundarios, por motivos exclusivamente formales o compositivos.

En cualquier caso, quedará perfectamente delimitada y cerrada (en su caso mediante cerramiento de verja o similar) la parcela privada respecto del espacio público, salvo lógicamente en la zona de porche de uso público.

En todos los bloques residenciales se ha proyectado un fondo adecuado a las soluciones habitualmente demandadas y asumidas como idóneas por los agentes inmobiliarios.

Se plantean soluciones orientativas de todos ellos.

b) Parcelas con Uso Preferente Terciario

T-A-1 y T-A-2.- Situadas en el punto medio de la fachada del Sector hacia calle Duque de Wellington. De forma irregular, semejante a un rectángulo al que se le quita un sector circular en uno de sus ángulos.

En Sótano, se podrán ocupar en su totalidad en dos plantas, para uso de aparcamiento, excepto en la proyección de la banda de porches de uso público en planta baja.

En Planta Baja, se define la alineación de la misma, que coincide con la delimitación de la parcela, salvo en sus fachadas hacia calle Duque de Wellington y hacia VL-1, en las que se dejará un porche de uso público de 3,50 m. de fondo. La ocupación máxima en esta planta se define en la ordenanza correspondiente.

En plantas superiores (3 alturas), se limita la ocupación (es decir, el fondo edificable), que será libre adaptándose a la alineación a calle, en la zona que se indica (frente a Duque de Wellington, curva y hacia VL-1), siendo libre en la parte trasera. En planta primera en la alineación curva, se deberá mantener el retranqueo del porche, que de esta forma afectará a las dos plantas (B+1)

T-B-1 y T-B-2.- Situadas en el frente del Sector hacia Portal de Foronda.

En Sótano se podrán ocupar en su totalidad en dos plantas, para uso de aparcamiento, excepto en la proyección de la banda de porches de uso público en planta baja.

En Planta Baja, se podrá ocupar la totalidad, excepto los porches obligatorios de 3,50 m. de fondo a lo largo de la fachada a Portal de Foronda y a VL-8 ó VL-9 según parcela.

En plantas superiores (3 alturas), la alineación obligatoria será la de Portal de Foronda y VL-8 ó VL-9 y la ocupación máxima la indicada en la ordenanza correspondiente, quedando por tanto libre su alineación hacia VL-5 y VL-6.

## I.6.5. Cuantificación de Superficies y Reajuste de la Ficha de Ámbito

### I.6.5.1.- Clasificación y Calificación del Suelo

Como se refleja en el Plano de Calificación Pormenorizada, el resultado de la Ordenación es el siguiente:

Superficie a eje viario perimetral:	275.499 m <sup>2</sup>
S.G.T.C (Sistema General Viario):	46.417 m <sup>2</sup>
Superficie Suelo Urbanizable Programado (según línea interior al bordillo actual a 2,75 m.):	229.082 m <sup>2</sup>
Residencial Colectiva (1.718 viv.)	50.493,61 m <sup>2</sup> (22,04%)
Zona Verde Pública:	
- Jardines y Zona Verde:	28.386,53 m <sup>2</sup>
- Areas de Juego Niños: <u>10.345,85 m<sup>2</sup></u>	38.732,38 m <sup>2</sup> (16,91%)
Equipamiento deportivo:	14.403,81 m <sup>2</sup> ( 6,29%)
Equipamiento Escolar:	21.325,34 m <sup>2</sup> ( 9,31%)
Equipamiento Genérico:	3.750,04 m <sup>2</sup> ( 1,64%)
Equipamiento Social y Asistencial:	5.244,75 ( 2,29%)
Uso Terciario	8.114,52 ( 3,54%)
Viario Local (rodado y peatonal):	83.964,50 m <sup>2</sup> (36,65%)
Espacios Libres de Uso Público:	3.053,05 m <sup>2</sup> ( 1,33%)

### I.6.5.2.- Aprovechamiento del suelo; Edificabilidad media bruta; Densidad.

#### - Aprovechamiento Lucrativo del Suelo:

Residencial:	192.000 m <sup>2</sup>
Terciario:	<u>43.330 m<sup>2</sup></u>
Aprovechamiento Total:	235.330 m <sup>2</sup>

#### - Edificabilidad media:

$$235.330 \text{ m}^2 / 229.082 \text{ m}^2 = 1,027 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

referida exclusivamente al ámbito del suelo clasificado como Urbanizado Programado.

Si lo referimos al ámbito total del Sector nº 9 considerando hasta ejes de calles perimetrales (de acuerdo con el criterio de la Ficha de Ambito del Plan General), resulta:

$$235.330 \text{ m}^2 / 275.499 \text{ m}^2 = 0,854 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- Densidad:

$$1.718 \text{ Viv.}/27,5499 = 62,35 \text{ viv/hect. referidas a ejes de calles perimetrales.}$$

$$1.718 \text{ Viv.}/22,9082 = 74,99 \text{ Viv./hectárea}$$

#### I.6.5.3.- Cargas por Cesiones

Corresponden a todos los terrenos de cesión obligatoria que de acuerdo con el Art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística en suelo urbanizable programado, se harán en favor del Municipio y serán los siguientes:

Espacios Libres de Uso Público:	3.053,05 m <sup>2</sup>
Viario (rodado y peatonal):	83.964,50 m <sup>2</sup>
Parques y Jardines Públicos:	38.732,38 m <sup>2</sup>
Zonas Deportivas:	14.403,81 m <sup>2</sup>
Equipamiento Escolar	21.325,34 m <sup>2</sup>
Equipamiento Genérico:	3.750,04 m <sup>2</sup>
Equipamiento Social y Asistencial:	<u>5.244,75 m<sup>2</sup></u>
Total Cesiones.....	170.473,87 m <sup>2</sup> (74,42%)

#### I.6.5.4.- Cargas por Urbanización

Corresponden a la totalidad del viario público (rodado y peatonal), así como a todo espacio libre de uso público, y a las zonas verdes públicas (incluidas áreas de juego de niños).

Para su cálculo estimativo, aplicaremos un módulo o precio unitario según los distintos casos, de acuerdo con los aplicados en las Fichas de Ámbito del Plan General en obras similares (a fin de que pueda servir como elemento comparativo respecto a otros sectores).

Además deberá contarse con una partida adicional por necesario movimiento de tierras (roca) en la nivelación previa, tanto de todos los espacios públicos como de las diferentes parcelas.

Parece conveniente incluir además, la acera perimetral existente (de 2,75 m.) que habrá de reponerse a la hora de realizar la urbanización en su totalidad, aunque pertenezca al Sistema General de Transportes y Comunicaciones.

- Calles de 23,50 m. de anchura, se les aplica un módulo de coste por ml. de 97.073 Pts (calculado proporcionalmente al vial de 26 m. de los Sectores n° 4 y 5).
- Calle de 34,50 m. de anchura, se le aplica un módulo de coste de 142.511 Pts/ml. calculado de manera idéntica al anterior.
- En Paseos y viario peatonal, se les aplica un módulo de coste de 39.920 Pts/ml. (proporcionalmente al VL-2 de la U.A. n° 3), al de 14,605 m. de ancho; de 42.503 Pts/ml. al de 15,55 m. de anchura; de 45.237 Pts/ml. al de 16,55 m. de anchura; y de 67.656 Pts/ml. al de 25 m.
- En Zonas Verdes y Areas de Juego de Niños, se estima al igual que en Parque Central, un módulo de 1.600 Pts por m<sup>2</sup>, generalmente aplicado en las Fichas de Ámbito para situaciones similares. Solamente para la zona Verde de la "Plaza Mayor" (ZV-5) se le aplica un coste de 2.600 Pts/m<sup>2</sup> dadas sus particulares característica, y de 2.300 Pts/m<sup>2</sup> a la acera exterior perimetral que debe reponerse y a los espacios libres de uso público.
- La excavación del terreno para nivelación puede estimarse que afecta a unos 250.000 m<sup>3</sup>, estimándose un coste (minorado respecto del actual de mercado, en la misma proporción 1/1,80 que los de urbanización figurados en las Fichas de Ámbito) de 600 Pts/m<sup>3</sup>.

De esta manera, la estimación de coste de Urbanización resulta ser la siguiente:

VL-1	67,45	x	103.269 Pts/ml	6.965,4 u.d.s.
VL-2	340,21	x	97.073 Pts/ml	33.024,2 u.d.s.
VL-3	548,07	x	97.073 Pts/ml	53.202,8 u.d.s.
VL-4	548,07	x	97.073 Pts/ml	53.202,8 u.d.s.
VL-5	150,24	x	97.073 Pts/ml	14.584,2 u.d.s.
VL-6	136,71	x	97.073 Pts/ml	13.270,8 u.d.s.
VL-7	364,41	x	142.511 Pts/ml	51.932,4 u.d.s.
VL-8	22,50	x	55.765 Pts/ml	1.254,7 u.d.s.
VL-9	22,50	x	55.765 Pts/ml	1.254,7 u.d.s.
<u>Total Viario Rodado</u>				228.692,0 u.d.s.

P-1	61,45	x	67.656 Pts/ml	4.157,4 u.d.s.
P-2	54,69	x	67.656 Pts/ml	3.700,1 u.d.s.
P-3	114,50	x	45.237 Pts/ml	5.180,0 u.d.s.
	193,26	x	42.503 Pts/ml	8.214,0 u.d.s.
P-4	114,50	x	45.237 Pts/ml	5.180,0 u.d.s.
	193,26	x	42.503 Pts/ml	8.214,0 u.d.s.
P-5	193,41	x	39.920 Pts/ml	7.721,0 u.d.s.
P-6	96,58	x	39.920 Pts/ml	3.855,0 u.d.s.
<u>Total Viario Peatonal</u>				46.221,5 u.d.s.

Espacios Libres de Uso Público (se incluye la acera exterior y las perimetrales de las áreas de equipamiento próximas a áreas residenciales en U):

$$(3.053,05 + 14.985,37 + 5.360,39) \times 2.300 \text{ Pts/m}^2 = 53.817,26 \text{ u.d.s.}$$

Zonas Verdes y Areas de Juego de niños:

ZV-1	2.624,90	x	1.600 Pts/m <sup>2</sup>	4.199,84 u.d.s.
------	----------	---	--------------------------	-----------------

ZV-2	1.003,31	x	1.600 Pts/m2	1.605,29 u.d.s.
ZV-3	1.003,31	x	1.600 Pts/m2	1.605,29 u.d.s.
ZV-4	1.273,26	x	1.600 Pts/m2	2.037,22 u.d.s.
ZV-5	3.886,00	x	2.600 Pts/m2	10.103,60 u.d.s.
ZV-6	13.409,52	x	1.600 Pts/m2	21.455,23 u.d.s.
ZV-7	2.704,53	x	1.600 Pts/m2	4.327,25 u.d.s.
ZV-8	1.240,85	x	1.600 Pts/m2	1.985,36 u.d.s.
ZV-9	1.240,85	x	1.600 Pts/m2	1.985,36 u.d.s.
AJ-1	1.603,82	x	1.600 Pts/m2	2.566,11 u.d.s.
AJ-2	1.608,44	x	1.600 Pts/m2	2.573,50 u.d.s.
AJ-3	2.366,59	x	1.600 Pts/m2	3.786,54 u.d.s.
AJ-4	2.383,50	x	1.600 Pts/m2	3.813,60 u.d.s.
AJ-5	2.383,50	x	1.600 Pts/m2	3.813,60 u.d.s.
Total Zonas Verdes y Areas Juego Niños				65.857,79 u.d.s.
-	Excavación del terreno para nivelación			150.000,00 u.d.s.
-	Total Cargas Obras Urbanización			544.588,55 u.d.s.

y las cargas totales de cesiones y urbanización, asciende a 715.062,42 en miles de unidades de carga.

#### I.6.5.5. Otras Cargas del Sector

Como evaluación meramente orientativa de las otras cargas a soportar por el Sector n° 9, podemos señalar:

- Redacción del Plan Parcial	15,00 millones
- Redacción de Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización (3,80% s/ Ejec. Material Urbanización)	17,50 millones
- Centros de transformación eléctrica y redes subterráneas de alta y baja tensión	65,00 millones
- Instalación de Gas Natural	60,00 millones
- Proyecto de Compensación	<u>1,50 millones</u>
Total de Otros Gastos	159,00 millones

I.6.5.6. Cálculo del aprovechamiento medio del Sector

Ku <sub>1</sub> (Coeficiente Uso Residencial Colectiva)	5.314 Pts (1)
Ku <sub>2</sub> (Planta Baja Comercial sin acondicionar)	12.376 Pts (2)
Ku <sub>3</sub> (Comercial y Terciario en edificio exclusivo)	7.892 Pts (3)
Kl (Coeficiente de Localización)	0,40 (4)
Ke (Coeficiente de edificabilidad)	0,854

siendo (1), (2), (3) y (4) datos establecidos por el Plan General

Aprovechamiento del Sector nº 9

- Uso Residencial Colectiva:	192.000,00 m2.c.
- Uso Terciario:	
En Plantas Bajas de edificación residencial	18.839,84 m2.c.
En edificio exclusivo	<u>24.490,16 m2.c.</u>
Total Aprovechamiento Sector nº 9	235.330,00 m2.c.

Aprovechamiento homogeneizado del Sector:

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

$$ATH_1 = [(192.000 \times 5.314) + (18.839,84 \times 12.376) + (24.490,16 \times 7.892)] \times 0,40 \times 0,854 = 494.201.671 \text{ u.d.s.}$$

Corrección estimación de Costes de Urbanización:

Siendo RU: Módulo de repercusión de la urbanización sobre la unidad de superficie construida, establecido por el Plan General en 2.599 para Uso Residencial Colectivo y para planta baja comercial sin acondicionar, y en 3.000 para Uso Comercial y Terciario en edificio exclusivo

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

$$ATH_2 = 494.201,67 \times \frac{(2.599 \times 192.000) + (2.599 \times 18.839,84) + (3.000 \times 24.490,16)}{715.062,42} = 429.498.559 \text{ uds. aprov.}$$

### Aprovechamiento medio del Sector:

$$AM = \frac{ATH}{AT} = \frac{429.498.559}{235.330} = 1.825,09 \text{ u.a./m}^2\text{.c.}$$

## I.6.6. Descripción de las Infraestructuras de Urbanización

### I.6.6.1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

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

De la conducción de  $\varnothing$  400 existente en acera de Duque de Wellington y por cada acera de las calles VL-3 y VL-4, se plantean unos conductos de  $\varnothing$  150 que se unen cerrando anillo con otro perpendicular de la misma sección trazado por la acera Oeste del eje viario N-S (VL-7), que empalma con los conductos de  $\varnothing$  200 existentes en calles Landaverde y Artapadura. En la mitad oriental del Sector, se propone un esquema similar a base de conductos de  $\varnothing$  150 y 100 mm. con la variación impuesta por la diferente ordenación urbanística, y enlazando en el punto central (donde actualmente existe una T y llave que posiblemente habrán de cambiarse) de la tubería de  $\varnothing$  400 en acera de Portal de Foronda.

Estos conductos de la red interior se plantean por las aceras de la red viaria o cruzando espacios libres y zonas verdes de uso público, ajustándose a las alineaciones de las parcelas que en todos los casos quedan perfectamente servidas.

La red se completa con la de riego de zonas verdes, áreas de juego de niños y paseos peatonales, mediante derivaciones  $\varnothing$  60 y dotadas de sus correspondientes bocas de riego, llaves y contador.

Además se colocarán las correspondientes llaves de paso y arquetas en los encuentros, así como hidrantes enterrados para

servicio en caso de incendios (a una distancia media aproximada de 200 ml.) y desagües para vaciado parcial de la red en los puntos bajos de la misma (con  $\varnothing$  80 en conductos de 100 y  $\varnothing$  de 100 en los de 150 mm.).

Se deberán contemplar en el Proyecto de Urbanización los elementos singulares como fuentes ornamentales (en las zonas verdes principales) y para beber (en tres puntos como mínimo) en áreas de juego de niños y zonas verdes.

El diseño y características de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes se realizará de acuerdo con la normativa y criterios técnicos establecidos por A.M.V.I.S.A., compañía suministradora del Servicio.

#### I.6.6.2. Red de Saneamiento

Considerando previamente la capacidad y características de los colectores existentes perimetralmente, y dado que se mantiene, aún corrigiendo sus rasantes la elevación del área interior del Sector respecto del viario perimetral, permitiendo su desagüe por gravedad, se plantea la red interior de saneamiento, de manera que todas las parcelas y espacios públicos del Sector queden dotados de este Servicio.

La rasante más alta del Polígono resulta ser el encuentro de las Calles VL-2 y VL-3, constituyéndose esta última como cumbrera o cresta de inflexión de pendientes en sentido Norte-Sur, además de presentar a su vez pendiente descendente hacia el Este.

Por ello las nuevas rasantes fijadas, determinan una inclinación desde la calle VL-3 del tercio superior del Polígono hacia la vía perimetral Norte y del resto del Sector hacia el Sureste, en cuyo ángulo se encuentra la rasante inferior.

En consecuencia, la red de saneamiento planteada de tipo unitario, como es norma general en la Ciudad, consiste fundamentalmente en colectores a cada lado de las calzadas, generalmente de  $\varnothing$  400 (de  $\varnothing$  500 cuando van acumulando un caudal importante).

El tercio Norte de VL-2 así como el eje viario central VL-7, vierten hacia el colector existente en la acera Sur de la Calle Landaverde. El resto de las calles VL-2 y VL-7 (esta última tras recoger la parte occidental de VL-3 y VL-4), vierten al igual que la Calle VL-6 (tras recoger la parte Este del VL-4) hacia el colector existente en la acera Norte de la calle Artapadura. La calle VL-1 vierte hacia Duque de Wellington. Y la parte oriental de la calle VL-3, tras recoger la VL-5 desagua en el colector existente en la calle Portal de Foronda.

Los paseos peatonales, así como las zonas verdes, desaguan hacia el viario rodado Sur más próximo, salvo el P-5 que lo hace directamente hacia el Norte, en calle Landaverde.

La zona verde ZV-6 (o Plaza Mayor) desagua a través del paseo peatonal P-4 en VL-4.

Las calles con mediana central, VL-1 y VL-7, disponen de colector adicional de  $\varnothing$  300.

Las áreas peatonales, así como las áreas pavimentadas en zonas verdes o de juego de niños, irán dotadas de sumideros de manera que la superficie de recogida por cada unidad no supere los 500 m<sup>2</sup>. Los correspondientes a la red viaria, llevarán la separación adecuada en función del ancho de aceras y calzadas, pudiendo establecerse como norma general una separación máxima de unos 35 m.

Se colocarán pozos de registro en todos los quiebros y encuentros, así como cada 50 m. como criterio general. Dispondrá de todos los elementos complementarios, de acuerdo con la norma general de diseño, indicada por el Servicio Municipal de vía pública.

#### I.6.6.3. Servicio de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

##### a) Energía eléctrica:

Para el diseño de la red interior de distribución, habrá que partir de los extremos Norte y Sur de las Calles Duque de Wellington y Portal de Foronda, en los que existe

previsión de pasos subterráneos en cruce de calzadas, para la futura supresión de los actuales tendidos aéreos de alta tensión.

Habrà que hacer una desviación o tendido provisional de estas líneas de alta, llevàndolas por eje de las medianas de calles Landaverde y Artapadura, para permitir la edificación de las parcelas del Sector nº 9 (por proximidad de su alineación respecto de los tendidos aéreos existentes, caso de no realizarse ya de inicio, el tendido subterráneo interior al Sector.

Este tendido subterráneo, partiendo de los cruces previstos en Duque de Wellington, atraviesa el Sector por las Calles VL-3 y VL-4, hasta empalmar con los cruces previstos en Portal de Foronda. En las calles interiores citadas, habrá que prever la instalación de 5 centros de transformación (3 en Primera Fase y 2 en Segunda), en plantas bajas de parcelas residenciales, aunque también podrían situarse en parcelas de equipamiento próximas a éstas.

Desde estos centros de transformación, se plantea la red de distribución en Baja Tensión, que da servicio a todo el Sector, discurriendo por aceras de las vías planteadas. Los ramales principales van por VL-3 y VL-4 partiendo de ellos derivaciones por VL-7; VL-2; VL-5 y VL-6.

Esta red en su obra civil, llevará haces con distinto número de tubos de PVC en diámetros de 110 mm., 90 mm. y 63 mm. según Norma UNE-53112, completándose con las arquetas necesarias.

El diseño de la misma, en todas sus características técnicas, cumplirá las normas generales de Iberdrola, compañía suministradora del servicio.

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 adoptados con carácter general por el Servicio Técnico Municipal correspondiente.

Con criterio general, a nivel de propuesta del Plan Parcial se mantienen los báculos de iluminación existentes en la red viaria principal de Lakua que se deberán completar con las luminarias y accesorios correspondientes.

En la red viaria interior y por similitud y unidad de criterio con el tratamiento del entorno y sectores próximos, se han adoptado como norma general báculos similares (de 9-10 m. de altura), pareados o en oposición, con distancias aproximadas de 30 m.

En el eje central (VL-7) debido a su anchura, parece conveniente reducir la distancia entre báculos a unos 25 m., así como complementarse con columnas de doble bola (o doble luminaria) al tresbolillo con los báculos y en mediana central (de 3,50-400 m. de altura).

Dada la amplitud de las aceras en algunas calles (VL-7; VL-1; VL-8 y VL-9) parece adecuado adaptar a los báculos y hacia el exterior (aceras peatonales), a la altura adecuada (3,50 - 4,00 m. según distancia y arbolado próximo), bolas o luminarias propias de zonas peatonales. Solución similar se adoptará en las aceras perimetrales exteriores en las que además se prevean porches obligatorios en la futura edificación, como ocurre en los frentes hacia Duque de Wellington y hacia Portal de Foronda.

En las zonas verdes y paseos peatonales se proponen columnas de unos 3,50 ó 4 m. en la disposición orientativa que se indica en el plano correspondiente del Plan Parcial, con luminaria sencilla como norma general y doble en los paseos centrales de 25 m. de anchura (P-1 y P-2).

Por fin se deberá cuidar especialmente la iluminación de la zona verde cerrada a modo de Plaza Mayor (ZV-6), sugiriendo la adopción de cuatro columnas altas de diseño actual, acorde con el resto de la plaza y con reflectores múltiples, pudiendo además considerarse la necesidad de dotar de alumbrado adecuado al porche perimetral de uso público, a base de puntos de luz interiores en techo.

Tanto la disposición exacta de luminarias, como su altura, potencia lumínica 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 instalaciones se establecen en el apartado correspondiente del Plan Parcial.

Para obtener el máximo ahorro, se recomienda establecer los mecanismos para que las luminarias en las áreas peatonales y en las de red viaria en que se prevea una reducción importante de la intensidad de tráfico a partir de ciertas horas, se pueda reducir su intensidad luminosa de acuerdo con los criterios del Servicio Municipal correspondiente.

La red llevará las arquetas de registro, cuadros de maniobra y demás elementos correspondientes, así como aquellos necesarios para la adecuada iluminación de elementos singulares como fuentes ornamentales, monumentos, etc... que puedan preverse, además de los propios de la instalación de semáforos.

#### I.6.6.4. Red de Distribución de Gas Natural

Partiendo de la conducción de  $\varnothing$  500 en alta presión (ENAGAS), existente en el eje de la mediana de Duque de Wellington, y tras colocar una cámara de regulación subterránea en la pequeña zona verde prevista en la parte central de la fachada del Sector, se propone una red en anillos, que abastece del servicio a todas las parcelas del Polígono.

Esta red, que perimetralmente irá por la amplia acera y en calles interiores por el borde de la calzada, será de polietileno, media densidad (SDR-11), con diámetros de 110 y 90. Este diámetro podrá reducirse a 63 en los ramales que suministran a reducido número de parcelas (que enlazan los anillos principales) y de Ø 32 en acometidas a las mismas.

Estas obras deberán acomodarse a la normativa y condiciones técnicas exigidas por Gasnalsa, compañía suministradora del servicio, y lógicamente debieran realizarse simultáneamente con el resto de la urbanización.

#### I.6.6.5.- Red de Servicio Telefónico:

La instalación primaria que se ejecute en los Sectores próximos (8-A-2), deberá prolongarse por acera Este de Duque de Wellington y por el eje viario central, en dirección N-S, hasta la Calle Landaverde, para futuro servicio al antiguo Sector L-12.

Desde ella, se diseña la red interior del polígono, de manera que se garantice el adecuado servicio a todas las parcelas.

Como es habitual, se colocarán haces de conductos de PVC de Ø 110, con distinto número de tubos (de 2 a 4).

Además deberán instalarse las arquetas tipo H y D (según tipología establecida por la Empresa suministradora del servicio), y todos aquellos mecanismos requeridos.

Tanto el diseño de la red definitiva (que generalmente irá por aceras), como sus características constructivas, se ajustarán a la normativa y exigencias de la Compañía Telefónica Nacional.

## I.7.- RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL

### I.7.1. Cuadro General de Parcelas Residenciales

Parcela Nº	SUP. (M2)	USO PREFERENTE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (M2)									Sup. Const. Media por Vivienda	Sup. Máxima Edificable	
			Sótano	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES			COMERCIAL	RESIDENCIAL (6)			
				Residencial (1)	Porches Públicos	Comercial	Porches Privados	Libre Privada	Nº Plantas				Máximo NºViv.	Sup. Const.
RA-1	2.122,18	Residencial (3)	1.708,89 (5)	495	413,29	678,61	---	535,27	B + 5	75	8.094,37	114,52	678,61	8.589,37
RA-2	2.160,37	" (3)	1.742,90 (5)	495	417,47	691,75	---	556,15	B + 5	75	8.187,76	115,77	691,75	8.682,76
RB-1	3.033,49	" (3) (4)	2.695,26	800	338,23	568,26	747,13	579,85	B + 4/B + 5	110	11.142,09	118,56	568,26	11.942,09
RB-2	3.036,35	" (3) (4)	2.697,54	800	338,81	569,89	747,13	580,52	B + 4/B + 5	110	11.142,09	108,56	569,89	11.942,09
RC-1	3.502,38	" (3) (4)	3.163,48	942	338,89	571,23	977,50	672,76	B + 4/B + 5	118	12.515,50	114,04	571,23	13.457,50
RC-2	3.497,82	" (3)	3.159,77	942	338,05	568,64	977,50	671,63	B + 4/B + 5	118	12.515,50	114,04	568,64	13.457,50
RC-3	3.497,82	" (3)	3.159,77	942	338,05	568,64	977,50	671,63	B + 4/B + 5	118	12.515,50	114,04	568,64	13.457,50
RD-1	2.304,43	" (3)	1.970,35	400	334,08	1.570,35	---	---	B + 5	70	7.676,60	115,38	1.570,35	8.076,60
RD-2	2.304,43	" (3)	1.970,35	400	334,08	1.570,35	---	---	B + 5	70	7.676,60	115,38	1.570,35	8.076,60
RE-1	4.698,00	"	4.408,00	1.230	1.320,00	2.048,00	---	100,00 (2)	B + 3 + A	156	16.012,64	110,53	2.048,00	17.242,64
RF-1	2.151,83	"	1.847,39	400	304,44	1.447,39	---	---	B + 5/B + 6	71	7.304,13	108,51	1.447,39	7.704,13
RF-2	2.151,83	"	1.847,39	400	304,44	1.447,39	---	---	B + 5/B + 6	71	7.304,13	108,51	1.447,39	7.704,13
RG-1	1.550,00	"	1.221,00 (5)	375	329,00	846,00	---	---	B + 4 + A	56	5.531,65	105,47	846,00	5.906,65
RG-2	1.550,00	"	1.221,00 (5)	375	329,00	846,00	---	---	B + 4 + A	56	5.531,65	105,47	846,00	5.906,65
RG-3	1.386,94	"	1.144,23 (5)	315	242,71	829,23	---	---	B + 4 + A	44	4.832,77	116,99	829,23	5.147,77
RG-4	1.386,94	"	1.144,23 (5)	315	242,71	829,23	---	---	B + 4 + A	44	4.832,77	116,99	829,23	5.147,77
RG-5	3.568,34	"	2.812,00 (5)	750	584,77	2.062,00	---	171,57 (2)	B + 5	120	12.724,05	112,28	2.062,00	13.474,05
RH-1	3.295,23	" (3)	2.957,18	876	338,05	563,14	938,44	579,60	B + 4/B + 5	118	12.166,10	110,53	563,14	13.042,10
RH-2	3.295,23	" (3)	2.957,18	876	338,05	563,14	938,44	579,60	B + 4/B + 5	118	12.166,10	110,53	563,14	13.042,10
<b>TOTAL</b>	<b>50.493,61</b>	<b>Residencial</b>	<b>43.827,91</b>	<b>12.128</b>	<b>7.524,12</b>	<b>18.839,84</b>	<b>6.303,64</b>	<b>5.698,58</b>		<b>1.718</b>	<b>179.872,00</b>	<b>111,75</b>	<b>18.839,84</b>	<b>192.000,00</b>

- (1) Incluye accesos a sótano de aparcamiento y portales.  
(2) Libre de Uso Público.  
(3) Reservadas a viviendas de protección pública  
(4) De cesión al Ayuntamiento (a concretar en Proyecto de Compensación).  
(5) Además de la superficie indicada en sótano 1º, se permitirá un segundo sótano hasta completar el cumplimiento de la Ordenanza general de dotación de aparcamientos.  
(6) Se incluyen los cuerpos volados, que computarán aprovechamiento en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

I.7.2. Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario:

PARCELA Nº	SUPERFICIE (M2)	USO PREFERENTE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (M2)						TOTAL SUP. MAXIMA EDIFICABLE (M2)
			SOTANO	PLANTA BAJA		PLANTAS SUPERIORES			
				Porches Públicos	TERCIARIO	OCUPACION MAXIMA	Nº DE PLANTAS	SUP. CONST.	
TA-1	1.242,16	Terciario (2)	996,59 (3)	245,57	996,59	80% (1)	B +3	2.541,00	3.537,59
TA-2	1.250,36	" (2)	1.003,57 (3)	246,79	1.003,57	80% (1)	B +3	2.556,84	3.560,41
TB-1	3.314,50	"	2.711,03 (3)	603,47	2.711,03	85%	B +3	7.600,50	10.311,53
TB-2	2.307,50	"	1.789,27 (3)	518,24	1.789,27	85%	B +3	5.291,36	7.080,63
<b>TOTAL</b>	<b>8.114,52</b>	"	<b>6.500,46</b>	<b>1.614,07</b>	<b>6.500,46</b>	--	--	<b>17.989,70</b>	<b>24.490,16</b>

(1) En Planta Primera debe liberar 165,09 m2 de porche público en TA-1 y 166,52 m2 en TA-2.

(2) De cesión al Ayuntamiento (a concretar en Proyecto de Compensación).

(3) Además de la superficie indicada en Sótano 1º, se permitirá un segundo sótano hasta completar el cumplimiento de la Ordenanza General de dotación de aparcamientos.

I.7.3. Cuadro General de Parcelas de Equipamiento Público:

CUADRO GENERAL DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO			
PARCELA Nº	SUPERFICIE (M2)	USO PREFERENTE	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
ZV-1	2.624,90	ZONA VERDE	Art. 25 b) del P.Parcial
ZV-2	1.003,31	"	"
ZV-3	1.003,31	"	"
ZV-4	1.273,26	"	"
ZV-5	3.886,00	"	"
ZV-6	13.409,52	"	"
ZV-7	2.704,53	"	"
ZV-8	1.240,85	"	"
ZV-9	1.240,85	"	"
AJ-1	1.603,82	JUEGO NIÑOS	Art. 25 c) del P.Parcial
AJ-2	1.608,44	"	"
AJ-3	2.366,59	"	"
AJ-4	2.383,50	"	"
AJ-5	2.383,50	"	"
EG	3.750,04	E.GENERICO	Art. 26 c) del P.Parcial
ES	5.244,75	E. ASISTENCIAL	Art. 26 d) del P.Parcial
EE-1	15.844,14	E. EDUCATIVO	Art. 26 b) del P.Parcial
EE-2	5.481,20	"	"
ED-1	3.756,38	E. DEPORTIVO	Art. 26 a) del P.Parcial
ED-2	3.756,38	"	"
ED-3	6.891,05	"	"

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

**I.8.1. Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación establecido por el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente para el Sector nº 9, es el de Compensación.

Es por esto que el Plan Parcial se redacta a iniciativa del actual propietario, la Caja Vital Kutxa.

El Sistema de Compensación se regula en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley del Suelo de 1992, así como en el Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por la circunstancia de ser único titular de todos los terrenos, no será precisa la constitución de la Junta de Compensación como determina el Apartado 1 del Art. 157 de la Ley del Suelo.

Sin embargo, si será necesario redactar en su momento el Proyecto de Compensación, que de acuerdo con el Art. 173 del Reglamento de Gestión se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan Parcial. La formulación de este Proyecto de Compensación corresponde al propietario de los terrenos (Art. 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística)

Además y como consecuencia del cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de Junio sobre "Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística" que establece la obligación de destinar suelo para viviendas de promoción pública, el Proyecto de Compensación deberá considerar la aplicación de coeficientes de homogenización entre estas viviendas y las de modalidad libre.

Será a nuestro entender en ese momento, cuando deba calcularse citado coeficiente, salvo que con carácter general hubiera adoptado el Ayuntamiento, o el planeamiento general alguna decisión al respecto.

Y esto debe ser así, porque dando por bueno el criterio y modo de cálculo que el Plan General establece para hallar estos coeficientes de homogenización (por diferencia entre el precio de venta y el coste de ejecución), lo que no está suficientemente claro es el precio de venta en distintas situaciones.

En primer lugar habría que analizar si el precio de venta en el caso de las viviendas de promoción pública a considerar es el establecido para las de Protección Oficial (1,5 módulo), o caben otras modalidades de precio tasado, que pueden superar el mismo (1,6 ó 1,7 veces el módulo).

En segundo lugar, así como la variación del precio de viviendas de protección oficial es regularmente ascendente (en escalera), al actualizarse anualmente al 3 ó 3,5% permaneciendo constante durante el año, las viviendas libres no siguen una evolución matemática.

Por fin, el precio de venta de viviendas de Protección Oficial, es el mismo en cualquier circunstancia, en un momento determinado, sin estar sometido como las libres a circunstancias tan variables como la orientación; la situación en la ciudad y dentro de un mismo polígono; las vistas; la altura (según sea primer piso o superiores); la tipología (según sea tradicional, duplex o ático y en vivienda colectiva o unifamiliar), etc... además de la evolución propia del mercado (oferta-demanda y situación socio-económica del momento) que presenta unas oscilaciones imprevisibles.

Sin embargo y a modo de referencia, se hace con carácter meramente orientativo, revisable por el Proyecto de Compensación, un cálculo, en función de la información facilitada por agencias de la propiedad inmobiliaria de la ciudad, en el momento presente (Noviembre de 1.995).

El procedimiento adoptado es idéntico al empleado por el Plan General, partiendo de los siguientes datos:

- precio de construcción (Ejecución Material) en viviendas libres, es superior en un 10% al de viviendas de Protección Oficial.

- precio medio de venta de viviendas libres en Lakua, es de 166.666 Pts/m<sup>2</sup> útil que representa el 21,3% más que las de Protección Oficial actualmente vigente (1,213 x 45.000 Pts = 54.585 Pts/m<sup>2</sup> útil)

De acuerdo con ello resulta, para viviendas libres, comparativamente con los adoptados para Protección Oficial:

. Coste Ejecución Material: 28.250 x 1,10 . . . . .	31.075 Pts (1)
. Beneficio Industrial (15%) . . . . .	4.661 Pts (2)
. Honorarios Técnicos (11,5% sobre (1) . . . . .	3.574 Pts (3)
. Repercusión urbanización . . . . .	2.599 Pts (4)
. Gastos Generales (3% sobre (7)) . . . . .	1.637 Pts (5)
. Coste de Ejecución( 1 + 2 + 3 + 4 + 5) . . . . .	43.546 Pts (6)
. Precio de Venta . . . . .	54.585 Pts (7)
. Coeficiente de homogenización ((7) - (6)) . . . . .	11.039 Pts (8)

que comparativamente con el de viviendas de protección oficial resulta ser  $11.039/5.314 = 2,077$  veces mayor.

#### I.8.2. Ejecución de las Obras de Urbanización

La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la entidad o propietario de los terrenos, en este caso, a la Caja Vital Kutxa, debiendo participar el Ayuntamiento en lo que le corresponda según establezca el Proyecto de Compensación.

Deberá ajustarse al Proyecto de Urbanización en su momento encargado por la Administración actuante o por el propietario único, debiendo ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, además de tener facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, y deberán realizarse en el plazo correspondiente (Art. 182.2. del R.G.U.)

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

La conservación de las obras de Urbanización correrá a cargo de la entidad o propietario único del Sector, en tanto no se produzca la recepción de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, lo que deberá hacerse de acuerdo con lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Esta cesión podrá hacerse, bien referida al Sector completo, bien a una parte del mismo, de acuerdo con las fases previstas para su desarrollo, por constituir unidades funcionales directamente utilizables y una vez se haya producido respecto de las mismas la recepción definitiva por el propietario respecto de la empresa urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones será formalizada en la correspondiente acta suscrita por la Administración actuante y por representante legal de la entidad propietaria de los terrenos.

#### I.8.4. Compromisos entre la Entidad Promotora y el Ayuntamiento

Los compromisos entre la Entidad Promotora (Caja Vital Kutxa) y el Ayuntamiento vienen determinados por la Ley del Suelo, y los Reglamentos que la desarrollan, así como por los derivados de las condiciones en las que se adquirió el derecho al aprovechamiento por su actual propietario.

Básicamente son:

- . Ejecutar la urbanización a costa del propietario de los terrenos, según el proyecto redactado al efecto (cumpliendo las exigencias del Plan Parcial y las Ordenanzas reguladoras), en las condiciones de aprobación que obtenga del Ayuntamiento y en el plazo establecido por el propio Plan Parcial.
- . Gestionar y redactar el Proyecto de Compensación.
- . Entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde haberlas recepcionado la propiedad, según establece el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- . Entrega al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a equipamientos públicos de cesión obligatoria, así como la superficie total del viario público, rodado y peatonal, y espacios libres de uso público (determinados en el Plan Parcial como de propiedad pública).

- . Cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento medio del Sector. Ese 15%, la administración actuante, podría transmitirlo al propietario del Sector, en las condiciones establecidas en el Art. 42.4, de la Ley del Suelo 8/1990.
- . Conservación de la urbanización según se indica en el apartado anterior de esta Memoria.
- . Ejecutada la urbanización, el Ayuntamiento, a solicitud de la propiedad resolverá:
  - a) Si el coste de la urbanización ha resultado desproporcionado o se han costeado servicios o dotaciones de interés general (letra f del nº 1 del Art. 262 del Texto Refundido de Régimen Local, R.D. 781/1986 de 18 de Abril), a efectos de conceder beneficios fiscales a las edificaciones en el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - b) Facilitar a la propiedad, la certificación prevista en el Art. nº 2 del Art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística al efecto de reclamar, si procede, a las empresas suministradoras de servicios, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios.

#### I.8.5. Medios económicos con que cuenta la Entidad Promotora

La entidad promotora, Caja Vital Kutxa, dispone como fuentes de financiación con medios económicos propios suficientes, para la financiación de la gestión y urbanización del Sector nº 9.

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

### **I.9.1. Consideraciones generales**

Tratándose de un Sector con capacidad para 1718 viviendas, cuando la demanda anual reconocida generalmente en los últimos estudios realizados por distintos agentes de la Ciudad ronda las 1.200 viviendas, y el déficit acumulado es importante, no parece fácil la subdivisión en diferentes etapas de actuación.

De hecho, parece previsible que la ejecución del Sector, sea prácticamente simultánea.

Dependerá sin duda de la circunstancia económica del momento, que parece apuntar una leve mejoría para los próximos años.

Su confirmación favorecería la simultaneidad de ejecución en etapa única. Sin embargo, la incertidumbre en una situación tan cambiante e imprevisible, aconseja la consideración de distintas fases, que flexibilicen la futura actuación.

Otro factor que hay que considerar es la propia ordenación urbanística del polígono, de manera que una hipotética dilación entre fases no suponga un desarrollo urbano inconexo e incompleto. Empleando terminología de la propia Ley del Suelo, en todo momento del desarrollo del polígono, cada fase debe ser capaz de constituir una unidad funcional directamente utilizable. Es decir, que debe tener un cierto grado de autoabastecimiento (en dotaciones); ser capaz de dotarse de los servicios urbanísticos necesarios; y reunir unas condiciones de diseño "terminado" en sus espacios urbanos y estructura funcional elemental (red viaria, peatonal, etc.)

Por fin, en cuanto a prioridades entre las posibles diferentes fases, hay que tener en cuenta el desarrollo previsto en los Sectores inmediatos, con el fin de evitar discontinuidades o vacíos entre las distintas actuaciones. Se debe procurar un desarrollo continuado, que podríamos calificar como de "natural".

De acuerdo con todo ello, en nuestro Sector se proponen dos fases. Una comprenderá la mitad oriental, entre el eje central viario interior N-S y Portal de Foronda; y la otra el resto del Sector, es decir, entre citado eje central viario y Duque de Wellington.

La prioridad entre una y otra, depende en gran medida del desarrollo de los polígonos próximos. Aunque en nuestro caso particular no se manifiesta con claridad una preferencia, lo cierto es que el Sector 8-A-2, parece de inmediata realización, estando actualmente en fase de realización su Proyecto de Compensación. El Sector 8-A-3, también parece estar entre las previsiones municipales inmediatas. Sin embargo, el Sector nº 3 (antiguo L-14), de propiedad particular se encuentra pendiente de redacción de Plan Parcial y proyectos de Urbanización (readaptando la actualmente existente) y de Compensación.

Si además tenemos en cuenta que la distribución entre las mitades Oriental y Occidental de nuestro Sector pueden considerarse equilibradas en cuanto a parcelas de equipamiento, para cubrir las necesidades durante el proceso intermedio de ejecución del Sector, podemos llegar a la conclusión de conceder una cierta preferencia a la mitad Oeste del Sector, respecto de la Este.

#### I.9.2. Plan de Etapas

En función de las consideraciones generales se definen dos Etapas para el desarrollo del Sector, que podrían en su caso simultanearse como Etapa única, dependiendo esta decisión de las circunstancias concretas aconsejables en su momento.

1ª Etapa.- Comprendería la mitad occidental del Sector, incluido el eje viario central Norte-Sur (VL-7), hasta Duque de Wellington, y desde el límite Norte en calle Landaverde hasta límite Sur con calle Artapadura.

Comprende las siguientes parcelas:

- Parcelas Residenciales:

-- R-A-1	75 Viv.
R-A-2	75 Viv.
R-B-1	110 Viv.
R-B-2	110 Viv.

R-D-1	70 Viv.	
R-D-2	70 Viv.	
R-F-1	71 Viv.	
R-F-2	71 Viv.	
R-H-1	118 Viv.	
R-H-2	118 Viv.	
R-E-1	<u>156 Viv.</u>	
Total	1.044 Viv.	
- Parcelas de Uso Terciario:		
T-A-1	3.537,59 m2.c.	
T-A-2	<u>3.560,41 m2.c.</u>	
Total Terciario		7.098,00 m2.c.
- Equipamiento Escolar:		
EE-2		5.481,20 m2
- Equipamiento Deportivo:		
ED-1	3.756,38 m2	
ED-2	<u>3.756,38 m2</u>	
Total Equipamiento Deportivo		7.512,76 m2
- Equipamiento Social:		
ES		5.244,75 m2
- Equipamiento Genérico:		
EG		3.750,04 m2
- Espacios Libres de Dominio y Uso Público:		
ZV-1	2.624,90 m2	
ZV-2	1.003,31 m2	
ZV-3	1.003,31 m2	
ZV-5	3.886,00 m2	
ZV-7	<u>2.704,53 m2</u>	
Total Parques y Jardines		11.222,05 m2
AJ-1	1.603,82 m2	
AJ-2	<u>1.608,44 m2</u>	
Total Areas Juego Niños		3.212,26 m2

2ª Etapa.- Comprende la mitad oriental del Sector, desde el eje viario interior central (VL-7) hasta Portal de Foronda; y desde el límite Norte en calle Landaverde, hasta el límite Sur en calle Artapadura.

Comprende las siguientes parcelas:

- Parcelas Residenciales:

R-C-1	118 Viv.
R-C-2	118 Viv.
R-C-3	118 Viv.
R-G-1	56 Viv.
R-G-2	56 Viv.
R-G-3	44 Viv.
R-G-4	44 Viv.
R-G-5	<u>120 Viv.</u>
Total	674 Viv.

- Parcelas Uso Terciario:

T-B-1	10.311,53 m2.c
T-B-2	<u>7.080,63 m2.c</u>

Total Terciario 17.392,16 m2

- Equipamiento Escolar (EE-1) 15.844,14 m2

- Equipamiento Deportivo:

ED-3 6.891,05 m2

- Espacios Libres de Dominio y Uso Público

ZV-4	1.273,26 m2
ZV-6	13.409,52 m2
ZV-8	1.240,85 m2
ZV-9	<u>1.240,85 m2</u>

Total Parques y Jardines 17.164,48 m2.

AJ-3	2.366,59 m2
AJ-4	2.383,50 m2
AJ-5	<u>2.383,50 m2</u>

Total Areas Juego Niños 7.133,59 m2

Cada Etapa comprende además la urbanización total de su ámbito (red viaria, espacios libres de uso público, etc...) así como las infraestructuras básicas para su completa dotación de servicios urbanísticos, incluso las conexiones exteriores que fueran necesarias, hasta la red primaria de las mismas.

### I.9.3. Plazos de Ejecución

En función de los plazos establecidos para la ejecución del Polígono 8-A-2, y con el fin de adaptarse a los criterios municipales en cuanto a urbanización sucesiva y continuada del suelo, sin interrupciones y vacíos intermedios, se establecen los siguientes plazos máximos de ejecución:

#### 1ª Fase:

- Presentación Proyecto de Urbanización:	1 años
- Finalización obras de Urbanización:	4 años
- Solicitud de Licencia de Edificación en parcelas residenciales:	6 años
- Solicitud de Licencia de Edificación en parcelas de Uso Terciario:	7 $\frac{1}{2}$ años

#### 2ª Fase:

- Presentación Proyecto de Urbanización:	1 años
- Finalización obras de Urbanización:	5 años
- Solicitud de Licencia de Edificación en parcelas de uso residencial:	7 años
- Solicitud de Licencia de Edificación en parcelas de Uso Terciario:	8 $\frac{1}{2}$ años

Todas estas fechas se referirán a la de publicación en el B.O.T.H.A. de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

En su Art. nº 2, citada Ley establece la necesidad de destinar suelo para la promoción de viviendas de protección pública, capaz para alojar el 65% de su capacidad residencial.

Además, en su Art. 5.2, deja abierta la posibilidad de que el Consejero competente en materia de Urbanismo y Vivienda, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, y a instancia del Ayuntamiento afectado, podrá autorizar porcentajes inferiores, siempre que se acredite el cumplimiento global de los estándares mínimos.

Es por ello, que en el momento de ejecutar el Sector, si las circunstancias así lo aconsejaran, parece lógico pueda someterse a revisión, la reserva que en el Plan Parcial se hace para viviendas de protección pública.

Las parcelas residenciales con este destino serán las siguientes:

RA-1	75 viv.	8.589,37 m2 residencial
RA-2	75 viv.	8.682,76 m2 residencial
RB-1	110 viv.	11.942,09 m2 residencial
RB-2	110 viv.	11.942,09 m2 residencial
RC-1	118 viv.	13.457,50 m2 residencial
RC-2	118 viv.	13.457,50 m2 residencial
RC-3	118 viv.	13.457,50 m2 residencial
RD-1	70 viv.	8.076,60 m2 residencial
RD-2	70 viv.	8.076,60 m2 residencial
RH-1	118 viv.	13.042,10 m2 residencial
RH-2	118 viv.	13.042,10 m2 residencial
TOTAL	1.100 viv.	123.766,21 m2.c. (64,46%)

### **I.11.- CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR AL AYUNTAMIENTO**

De acuerdo con el Art. 42.4 de la Ley del Suelo 8/1990, es de obligada cesión al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento medio del Sector.

Su concreción corresponde al Proyecto de Compensación, que deberá fijar los criterios o coeficientes de homogeneización que correspondan a cada uso y situación.

A modo orientativo y de acuerdo con lo expuesto en el Apartado I.8.1 de esta Memoria, en el que en forma similar a como lo hace el Plan General, establece un nuevo coeficiente comparativo diferenciador de las viviendas libres y las de promoción pública (coeficiente que pudiera ser revisado por el Proyecto de Compensación si se estimara inadecuado), resultaría:

Aprovechamiento homogeneizado del Plan Parcial:

. Residencial Libres:	68.233,79 m <sup>2</sup> .c. x 11.039	.	753.232.808 uds.
. Residencial Protección Pública:	123.766,21 m <sup>2</sup> .c. x 5.314	.	657.693.640 uds.
. Terciario en Plantas Bajas:	18.839,84 m <sup>2</sup> .c. x 12.376	.	233.161.860 uds.
. Terciario en edificio exclusivo:	24.490,16 m <sup>2</sup> .c. x 7.892	..	<u>193.276.343 uds.</u>
Total Aprovechamiento Homogeneizado		..	1.837.364.651 uds.

y el 15% resultaría 275.604.698 uds., que corresponderían al Ayuntamiento, en parcelas de aprovechamiento terciario o de viviendas de promoción pública.

Este aprovechamiento se podría concretar en las parcelas siguientes:

R-B-1	Aprovechamiento terciario	586,26	x	12.376	=	7.032.786 uds
	Aprovechamiento Residencial	11.942,09	x	5.314	=	63.460.266 uds
R-B-2	Aprovechamiento Terciario	569,89	x	12.376	=	7.052.959 uds
	Aprovechamiento Residencial	11.942,09	x	5.314	=	63.460.266 uds

R-C-1	Aprovechamiento Terciario	571,23	x	12.376	=	7.069.542 uds
	Aprovechamiento Residencial	13.457,50	x	5.314	=	71.513.155 uds
T-A-1	Aprovechamiento Terciario	3.537,59	x	7.892	=	27.918.660 uds
T-A-2	Aprovechamiento Terciario	3.560,41	x	7.892	=	28.098.756 uds
<b>TOTAL</b>						<b>275.606.390 uds</b>

sensiblemente coincidente con el 15% del aprovechamiento homogeneizado que habría que ceder al Ayuntamiento (la diferencia es del orden de 0,32 m<sup>2</sup>.const. de aprovechamiento residencial protección oficial, en exceso).

Paralelamente supone que al Ayuntamiento se cederían un total de 8.807,38 m<sup>2</sup>.c. de terciario y 37.341,68 m<sup>2</sup>.c. de uso residencial (338 viviendas), que incrementaría la aportación municipal en gastos de urbanización y ejecución, del 15% teórico al 20% aproximadamente. De otra manera supondría revisar los coeficientes de homogenización, variando la repercusión de urbanización según se trate de modalidad de las viviendas libres o de promoción pública.

Vitoria-Gasteiz, Noviembre 1.995

## ANEXO A LA MEMORIA

### CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS URBANÍSTICAS

- I) En el presente Plan Parcial se da cumplimiento al Decreto 59/1981 de 23 de Marzo sobre supresión de barreras arquitectónicas, promulgado por el Gobierno Vasco, que en el apartado e) de su Art. 1º extiende su ámbito de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación.

En efecto; en las determinaciones del Plan Parcial se asegura que las personas que padezcan cualquier tipo de minusvalía, dispongan del mismo grado de accesibilidad que el resto de los ciudadanos, a través de los espacios libres de edificación que hayan de pasar a uso y dominio público. En el campo de las actuaciones en las parcelas edificables, la aplicación de las ordenanzas generales municipales y del Decreto 16/1984 de 19 de Diciembre sobre Normativa para la supresión de barreras arquitectónicas, garantizará igualmente el adecuado uso por personas minusválidas.

En las determinaciones del Plan Parcial, se ha considerado:

- Diseño y trazado de vías rodadas y peatonales:

- . pendientes siempre inferiores al 6%
- . enrasado de pavimento entre distintas zonas y en concreto entre los espacios públicos y los porches de uso público y propiedad privada existentes junto a algunas vías públicas y de las que forman unidad funcional.
- . el uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes.
- . la formación de vados peatonales (de acuerdo con el diseño adecuado en cuanto a dimensiones, pendientes y cambios de textura del pavimento), en todos los cruces de calzadas por los itinerarios peatonales. Estos vados tendrán una pendiente no superior a 1/12 y ancho igual al del paso peatonal (nunca inferior a 1,50 m.).

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

- . El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 2 cm.)
- . Cubrición de alcorques con rejillas o elemento equivalente, enrasado con el pavimento circundante o adopción de alcorques con resalto en aceras de anchura superior a los 4 m.
- . Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- . Las aceras (con anchos siempre superiores a 1,80 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.
- . Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones, debiendo señalizarse con losetas especiales. Esta isleta intermedia tendrá una anchura mínima de 1,50 m.
- . En los vados peatonales y en las isletas se colocará un sumidero de rejilla, salvo que la pendiente longitudinal de la vía en que se sitúen sea superior al 3%.

- Escaleras y Rampas:

No se prevé la necesidad de construir escaleras, ni rampas en el ámbito del Plan Parcial.

En su caso, deberían cumplir lo estipulado en los Art. 11 y 12 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.

- Aparcamientos:

- . En los aparcamientos o estacionamientos al aire libre (junto a vías rodadas), se reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial por cada 40 o fracción.
- . Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m. pudiendo llegar a 3,20 m. si están libres en uno o dos de sus lados (sin cerramientos ni otras plazas adyacentes).
- . Los accesos a estas plazas especiales, tendrán los bordillos rebajados tipo vado.
- . Estas plazas reservadas llevarán pintado en el suelo el símbolo internacional adoptado por el Gobierno Vasco, con la leyenda "Conductores Minusválidos".

- Parques, Jardines y Plazas:

- . Se dispondrá de caminos o sendas de anchura mínima de 1,80 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante. Excepcionalmente, pueden ser construidas de tierra compactada con valor superior al 90% del Proctor modificado, creándose plataformas de material indeformable y antideslizante de dimensiones mínimas 1,80 x 1,50 con objeto de posibilitar las maniobras de sillas de ruedas.
- . 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 2,10 m.
- . Los desniveles se salvarán con rampas de pendiente máxima del 6%.
- . Los mojones que puedan colocarse en la vía pública para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 0,95 m., disponiéndose además sendas franjas de losetas especiales de 1 m. de ancho cada una, a cada lado en toda la longitud de la hilera de mojones para advertir de su presencia a los invidentes.

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

- Aseos Públicos:

Caso de realizarse cumplirán lo estipulado en el Art. 15 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.

- Mobiliario Urbano:

- . Los pasamanos, caso de colocarse, cumplirán lo estipulado en el Art. 16 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.
- . Los semáforos, cumplirán lo estipulado en el Art. 17 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.
- . La señalización y otros elementos del mobiliario urbano, cumplirán lo establecido en el Art. 18 del Decreto citado en el apartado anterior.
- . Las fuentes públicas cumplirán lo estipulado en el Art. 19 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.
- . Las cabinas telefónicas, cumplirán lo indicado en el Art. 20 del decreto citado en el apartado anterior.
- . Las señales indicativas, cumplirán el Art. 21 del Decreto 59/1981 del Gobierno Vasco.

II) En las Ordenanzas sobre las CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, se indica expresamente la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco, sobre la supresión de barreras urbanísticas (decreto 59/1981 del Gobierno Vasco).

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 1.995

..

# PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 9 EN LAKUA (VITORIA-GASTEIZ)

## Documento nº II

### PLANOS: Índice General

#### INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

1/I-1- Hoja 1	SITUACIÓN EN LA CIUDAD Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
1/I-1 Hoja 2	MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL
2/I- 2	ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO
3/I- 3	ESTADO ACTUAL - INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS EXISTENTES (Abastecimiento de Agua y Saneamiento)
4/I- 4	ESTADO ACTUAL - INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS EXISTENTES (Energía Eléctrica - Alumbrado Público - Servicio Telefónico - Telégrafos - Gas Natural).

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

5/O- 1	ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS
6/O- 2	SUPERPOSICIÓN AL ESTADO ACTUAL
7/O- 3	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
8/O- 4	RED VIARIA - TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS
9/O- 5	RED VIARIA - SECCIONES TIPO
10/O- 6	CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN
11/O- 7	USOS DE PLANTA BAJA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN
12/O- 8	PLANO GENERAL DE PARCELAS
13/O- 9	TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
14/O-10	IMPLANTACIÓN EN EL ENTORNO PRÓXIMO
15/O-11	PLAN DE ETAPAS
16/O-12	TRATAMIENTO VINCULANTE PARCELA RE-1
17/O-13	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELA RE-1
18/O-14	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RB-1 Y RB-2
19/O-14	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RC-1, RC-2 Y RC-3
20/O-15	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RH-1 Y RH-2
21/O-16	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RA-1 Y RA-2
22/O-17	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RD-1 Y RD-2
23/O-18	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RF-1 Y RF-2
24/O-19	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RG-1 Y RG-2
25/O-20	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELAS RG-3 Y RG-4
26/O-21	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL ORIENTATIVA - PARCELA RG-5

#### PLANOS DE URBANIZACIÓN:

27/U- 1	ESQUEMA REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS
28/U- 2	ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO
29/U- 3	ESQUEMA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
30/U- 4	ESQUEMA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL Y DE SERVICIO TELEFÓNICO