

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA.

1.2. SITUACION, LIMITES Y RELACION CON LA CIUDAD.

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

1.4. INFORMACION URBANISTICA.

1.4.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL SECTOR.

1.4.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR.

1.4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.4.4. RED VIARIA EXISTENTE.

1.4.5. INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION EXISTENTES.

a) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

b) SANEAMIENTO.

c) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

d) RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL.

e) RED DE SERVICIO TELEFONICO.

1.4.6. FICHA DE AMBITO.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.5.1. OBJETIVOS PRINCIPALES.

1.5.2. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.5.3. DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION.

a) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

b) RED DE SANEAMIENTO.

c) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

1.6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DE AMBITO.

1.7. RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL.

1.8. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

1.9. SISTEMAS DE ACTUACION. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

1.9.1. SISTEMA DE ACTUACION.

1.9.2. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

1.9.3. CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

1.10. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION.

1.10.1. PLAN DE ETAPAS.

1.10.2. PLAZOS DE EJECUCION.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ENTIDAD PROMOTORA.

El presente documento tiene por objeto el desarrollo del Sector nº 10 del Plan General de Vitoria-Gasteiz, a través de un Plan Parcial, como instrumento legalmente adecuado para actuar en suelo clasificado como urbanizable programado.

El Plan Parcial se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz puesto que el sistema de actuación previsto en el Plan General es el de expropiación, y la iniciativa pública.

1.2. SITUACION, LIMITES Y RELACION CON LA CIUDAD.

El Sector nº 10 del suelo clasificado como urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, se encuentra situado en la parte Oeste del Término Municipal.

Sus límites vienen determinados por:

Norte: Vía del Ferrocarril.

Sur: Parque natural de Zabalgana.

Oeste: Carretera de conexión del polígono industrial de Jundiz con el polígono industrial de Ali-Gobeo.

La superficie total del Sector es de 263.821 m².

Este Sector nº 10 se encuentra estratégicamente situado entre las dos zonas industriales existentes en la parte Oeste de la Ciudad, Jundiz y Ali-Gobeo; la inclusión de estos terrenos como industriales marca una continuidad de suelo industrial relacionado todo él por medio de un vial que conectará las tres zonas, y éstas con las vías de acceso a la ciudad, sin que el tráfico pesado tenga necesidad de atravesar vías más urbanas para ir de un polígono a otro.

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

Este Plan Parcial se redacta como desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en Junio de 1986 y modificado puntualmente en cuanto a la clasificación del suelo de los terrenos que nos ocupan en Abril de 1993.

La ficha de ámbito establece que la etapa para realizar el desarrollo del Sector 10 es el segundo cuatrienio, y por tanto estamos en el momento apropiado para iniciarlo.

Además las necesidades de expansión de industrias situadas en esa zona aconsejan la puesta en marcha del Plan Parcial necesario.

La "Ficha de Ambito" establece el "objeto" y "directrices de Ordenación" con los siguientes criterios:

- a) Ordenación como zona industrial extensiva.
- b) El acceso se realizará desde la carretera ya existente.
- c) La zona verde se situará al Oeste del Sector y deberá tratarse como espacio forestal natural, continuación del parque natural de Zabalgana. Su forma concreta deberá ser definida por el Plan Parcial.
- d) Los equipamientos necesarios se localizarán en la zona verde y deberán integrarse en las características que ésta tiene.

Además se fija también el Aprovechamiento del Sector, el Aprovechamiento homogeneizado y el Aprovechamiento medio, todos ellos vinculantes.

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

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

1.4. INFORMACION URBANISTICA

1.4.1. Características físicas del Sector

El Sector tiene forma triangular, delimitado por la vía del ferrocarril al Norte en una línea curva de 850 m. aproximadamente; al Sur, por el parque de Zabalzana en una longitud aproximada de 980 m. y al Oeste por la vía rodada de conexión entre Jundiz y el Polígono de Ali-Gobeo, en una distancia de 600 m.

Topográficamente la zona tiene unas pequeñas elevaciones que se concretan en unos puntos más elevados que el resto situados en la parte Sur del Sector, coincidiendo estas zonas más elevadas con el límite con el Parque natural de Zabalzana.

El punto más elevado corresponde a la cota 523,5 en la parte Este bajo las líneas de alta tensión.

El más bajo se encuentra en la zona del ferrocarril y corresponde a la cota 507,5.

Todo el terreno desciende suavemente desde la parte Suroeste hacia la vía del ferrocarril.

1.4.2. Usos y edificaciones existentes en el Sector

No existen en el Sector edificaciones e instalaciones que dificulten el desarrollo del Sector, por tanto no debe realizarse ningún tipo de derribo ni indemnización por este concepto.

1.4.3. Estructura de la propiedad del suelo

La propiedad del suelo está actualmente repartida entre 34 parcelas de propiedad particular con un total de 85.325 m² y el resto, es decir, 178.496 m² son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

1.4.4. Red viaria existente

El viario exterior circundante está constituido por un vial de tráfico pesado que une Jundiz con Ali-Gobeo.

Este vial tiene en la actualidad una anchura de 13 m. con dos carriles a cada lado de la mediana, siendo bastante amplio. No obstante el Plan General prevé su ampliación, convirtiéndolo en un vial de 30 m. de anchura.

En este Plan Parcial se considera la anchura de planeamiento, es decir 30 m., marcando el límite de la actuación en esa línea.

El camino que viene desde el pueblo de Ali, paralelo a la vía del ferrocarril para luego separarse de ésta y atravesar el ámbito, sirve como acceso al reciente parque de Zabalzana. Por lo tanto se deberá considerar la modificación de su ubicación de forma que quede fuera de la zona industrial, para que siga realizando su función de acceso peatonal y pista.

1.4.5. Infraestructuras de urbanización existentes

a) Abastecimiento de agua

No existe ninguna conducción que atraviese el Sector. Sin embargo hay un conducto de o 200 que pasa próximo a la parte Oeste del Sector.

Tanto el caudal como la presión son suficientes para abastecer al Sector, no existiendo ningún problema en este sentido.

Esta conducción de o 200 está realizada provisionalmente siguiendo el curso de un arroyo existente. Por tanto, y previo a la realización de la acometida del Sector, habría que conformarla en su trazado definitivo, para lo cual se deberá sustituir el tramo junto al arroyo, por otro que vaya junto al vial.

Será desde este nuevo tramo desde el que se podrá realizar la acometida del Sector.

b) Saneamiento

No existe colector realizado bajo el vial existente, por lo que se debe resolver la evacuación de aguas combinadas llevándolo hasta el inicio del embocinamiento del arroyo existente, que coincide con la tajea de paso del ferrocarril.

c) Suministro de energía eléctrica

Actualmente existen varios tendidos eléctricos aéreos de alta tensión que cruzan el Sector nº 10 y que distribuyen a distintas áreas de la ciudad desde la subestación de Ali.

La más importante es una línea de 220 Kv que cruza diagonalmente de SO a NE, coincidiendo aproximadamente con el límite del Sector en su parte situada más al Sur.

Paralela a ésta y a una distancia de 30 metros existe otra red de 30 Kv de la cual podría recibir suministro el Sector 10.

De esta línea de 30 Kv, parten dos derivaciones en dirección N-S, quedando una en el extremo Oeste del ámbito y la otra prácticamente en el centro. Estas dos derivaciones están separadas unos 320 m., siendo prácticamente paralelas. Una de ellas, la situada más al Oeste da servicio a la planta de Fagor, no representando inconveniente alguno su trazado aéreo.

La otra, discurre por el centro de la parcela única del Sector y da servicio a la Azucarera. No obstante se trata de una línea obsoleta por sus características y no es factible su utilización para dar servicio a ninguna empresa actual.

De cualquier modo está garantizado el servicio de energía eléctrica al Sector.

d) Red de distribución de gas natural

Existe una conducción de 10" que discurre por el vial de conexión de Ali-Gobeo a Jundiz.

Por el momento y dada la utilización que se hará del Sector no se estima necesario contemplar el abastecimiento de gas natural.

Si en el futuro fuera necesario realizar la acometida, ésta podría hacerse desde la canalización que discurre por el vial.

e) Red de Servicio telefónico

La fábrica de Mercedes, situada al otro lado de la vía del ferrocarril, cuenta con una estación de Ibercom, suficiente para dar servicio a la ampliación planteada, no siendo necesario realizar una derivación expresa de un tendido telefónico para acometer al Sector.

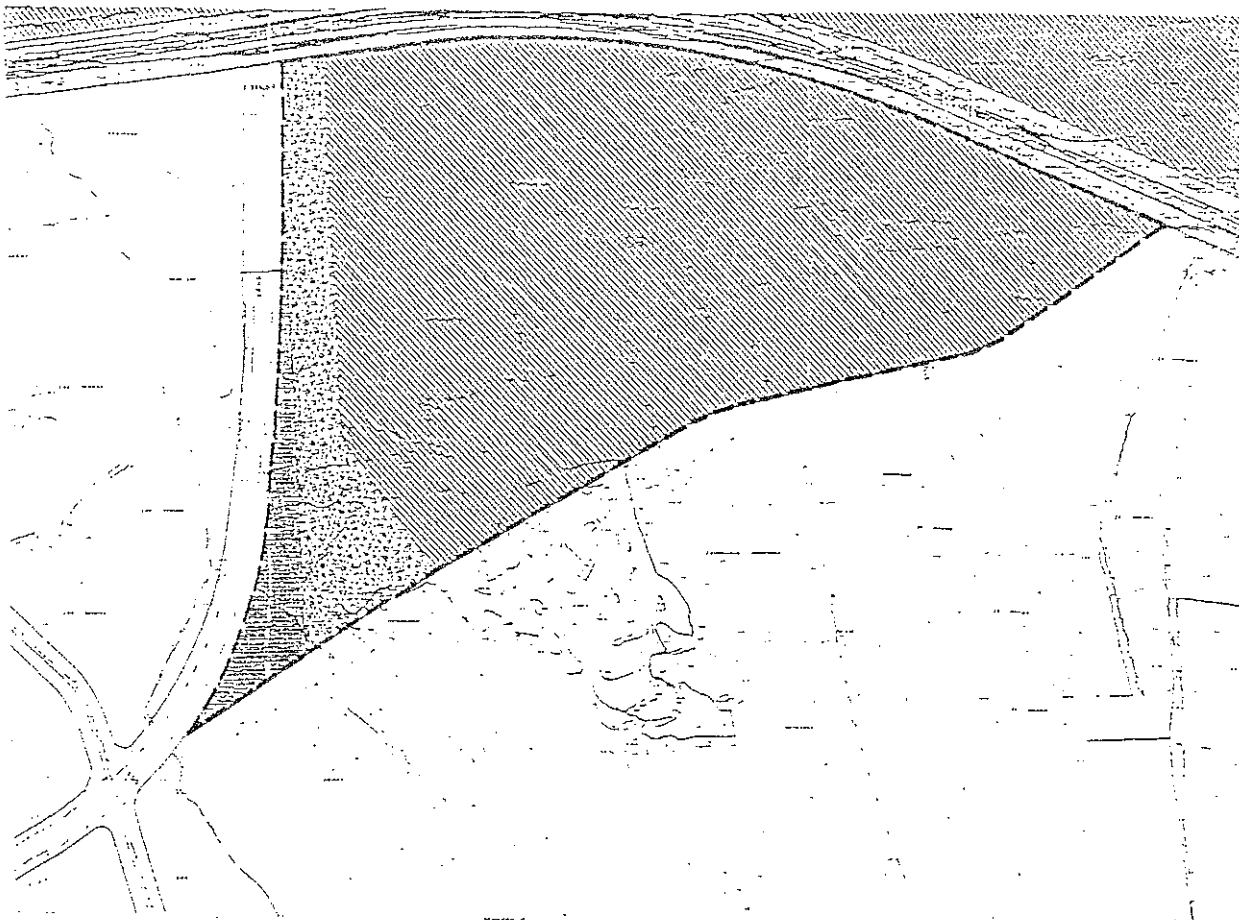
1.4.6. Ficha de ámbito

DOCUMENTO C	NORMAS URBANÍSTICA
TOMO II:	DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO IV:	CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO
CAPÍTULO 7	REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
Sección 3ª:	Fichas de Ámbitos.

FICHA DE AMBITO

SECTOR 10
AMPLIACIÓN MERCEDES

1/6



USOS GLOBALES	P = 100%
USO CARACTERÍSTICO	I = 84%
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable Programado.
SUPERFICIE TOTAL	263.921 m2s.
APROVECHAMIENTO MEDIO	682 u.a/m2ch.
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,422 m2c/m2s.
INSTRUMENTO DESARROLLO	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN.
INICIATIVA	Pública.
ETAPA	SEGUNDA.

DOCUMENTO C	NORMAS URBANÍSTICA
TOMO II:	DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO IV:	CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO
CAPÍTULO 7	REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
Sección 3ª:	Fichas de Ámbitos.

FICHA DE AMBITO	SECTOR 10 AMPLIACIÓN MERCEDES	3/6
-----------------	----------------------------------	-----

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Número de viviendas uds.
Clase Suelo Cod.	Calificación Global Cod.	Superf. Superf. m2	Calificación Formen. Cod.	Superf. Superf. m2	Orden aplic. Cod.	Edif. orden. m2/m2	Superficie orden lucrat.	Aprovecham. total m2c.	
S.U.P.	P.	263.821	I	222.548	-	0,50	222.548	111.274	
			Z.V.	28.444					
			E.L.	12.829					
TOTALES		263.821						111.274	

APROVECHAMIENTO TOTAL m2c	111.274
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA m2c/m2s	0,422

DOCUMENTO C	NORMAS URBANÍSTICA
TOMO II:	DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO
TÍTULO IV:	CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO
CAPÍTULO 7	REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
Sección 3ª:	Fichas de Ámbitos.

FICHA DE AMBITO

SECTOR 10
AMPLIACIÓN MERCEDES

4/6

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACIÓN		
	Superficie m2	Módulo Uds/m2	Carga 1000 uds	Superficie ml x ml	Módulo uds/ml	Carga 1000 uds.
Z.V.	28.444	1.000	28.444	28.444	712	20.252
E.L.	12.829	1.000	12.829	12.829	712	9.134
TOTALES			41.273			29.386

CARGA TOTAL ÁMBITO 1000 UC	70.659
APROVECHAMIENTO TOTAL ÁMBITO m2c	111.274
COEFICIENTE DE USO	3.420
COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	0,75
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,5
ÍNDICE DE REPERCUSIÓN HOMOGENEIZADA uc/m2ch	682'

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

1.5.1. Objetivos principales

Los objetivos principales en los que se basa la solución propuesta son:

- Potenciar la franja de espacio verde al Oeste del polígono, de forma que se mantenga una continuidad de zonas verdes en el límite Oeste de la ciudad.
Esta zona verde, de forma irregular y de anchura descendente hacia el Norte, pretende ser una pantalla vegetal junto a la zona industrial, a la vez que un pulmón para la ciudad.
Su carácter debe ser lo más natural posible, siguiendo la idea del parque forestal de Zabalzana del que pretende ser continuación.
- Intentar afectar lo menos posible al parque ya realizado, estableciendo los límites en los lugares más idóneos topográficamente para evitar en lo posible los impactos visuales, tanto de las líneas de alta tensión como de la próxima zona industrial de Ali-Gobeo.
- Dado el carácter industrial extensivo del Sector, se desestima la posibilidad de ubicar equipamientos, reservando todas las zonas públicas como parque. Sin embargo, y siempre de acuerdo con los diseñadores del parque de Zabalzana, en el futuro podría ubicarse en la zona verde algún tipo de equipamiento necesario para el parque.
- Reducción al mínimo posible de la red viaria interior, puesto que se trata de un Plan Parcial con una parcela única y que el plantear varios accesos o viales supondría aumentar los cortes a la zona verde, cuando uno de los objetivos primordiales es la continuidad de esa zona verde. La vía de acceso tendrá una dimensión de 13 m. de anchura y servirá tanto a la parcela industrial como al parque.
- La realización de la zona verde lo más natural posible nos permite reducir costos, a la vez que mantener el carácter deseado para los parques perimetrales de la ciudad.

1.5.2. Descripción de la Ordenación propuesta

La ordenación propuesta se ajusta a las directrices indicadas en la Ficha de Ambito del Plan General de Ordenación Urbana, desarrollándose en detalle, de acuerdo a los objetivos planteados, expuestos en el apartado anterior.

- La red viaria existente se completa con una única penetración en fondo de saco para dar acceso a la parcela única existente, desde la parte Oeste.
- El espacio libre es continuo, disminuyendo en importancia y anchura hacia la parte Norte del Sector. El carácter de esta zona verde es lo más natural posible, respetándose las especies autóctonas y la continuidad geográfica y de características con el parque de Zabalga-na.
- No se plantean reservas de equipamientos dado el carácter del Sector y se dejan todas las reservas de suelo como zona verde (parque).
- Se indica el tratamiento orientativo de la urbanización del viario y espacios públicos, de acuerdo con los objetivos principales.

1.5.3. Descripción de las infraestructuras de urbanización

a) Red de abastecimiento de agua

Se realiza la modificación de un tramo de la tubería o 200 existente, para que discorra junto al vial de forma definitiva, ya que su actual trazado es provisional.

Por tanto habrá que realizar dos enganches a la red de o 200, uno en cada extremo del tramo nuevo que se coloca, y también habrá que superar el obstáculo que supone el trazado del ferrocarril.

La conducción atravesará la vía por medio de un tubo de acero estirado de o 200 que vaya colgado de la losa del puente.

Asimismo se colocarán dos hidrantes enterrados de columna seca de diámetro 100 mm., distribuidos a lo largo de la nueva conducción.

b) Red de saneamiento

Se realiza el desagüe de las aguas combinadas de la urbanización mediante un colector emisario que, debido a las características topográficas del terreno, discurre paralelo a la línea del ferrocarril en el sentido Este-Oeste y recorre desde la parcela hasta el inicio del embocinamiento de un arroyo que coincide con la tajea de paso bajo el ferrocarril.

El colector necesario, en función de las necesidades de capacidad, tendrá un diámetro de 1,20 metros.

c) Suministro de energía eléctrica

La acometida a la parcela única del Sector 10 se realizará en Alta Tensión, siendo la empresa en cuestión la que situará el Centro de Transformación en función de sus necesidades.

La derivación se realizará desde la línea eléctrica aérea de 30 Kv situada al Oeste del Sector y que discurre en dirección Norte-Sur para dar servicio a la planta de Fagor al otro lado del ferrocarril.

Se considera como parte de la urbanización referente a la solución del suministro de energía eléctrica, la eliminación de otra línea de 30 Kv que se encuentra a unos 320 metros de la anteriormente citada. Dicha línea abastece a la Azucarera, siendo de su propiedad. Aunque se trata de una línea obsoleta sigue bajo tensión.

La eliminación de esta línea nos obliga a garantizar el suministro a la Azucarera desde otro punto.

Por tanto se realizará una derivación desde la línea de 30 Kv que abastece a Fagor.

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO
 CAPITULO 7 REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
 Sección 3ª: Fichas de Ambitos.

FICHA DE AMBITO

SECTOR 10
 AMPLIACIÓN MERCEDES

4/6

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACIÓN		
	Superficie m ²	Módulo Uds/m ²	Carga 1000 uds	Superficie ml x ml	Módulo uds/ml	Carga 1000 uds.
Z.V.	59.151	1.000	59.151	59.151	200	11.830
E.L.	2.284	1.000	2.284	2.284	200	457
V.L.	1.124	1.000	1.124	1.124	49.000	4.236
				(86,45 ml)		
TOTALES			62.559			16.523

CARGA TOTAL ÁMBITO 1000 UC	79.082
APROVECHAMIENTO TOTAL ÁMBITO m ² c	111.274
COEFICIENTE DE USO	3.420
COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	0,75
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,422
INDICE DE REPERCUSIÓN HOMOGENEIZADA uc/m ² ch	609

En el Plan Parcial redactado se aumenta la superficie de zonas verdes respecto a lo establecido en la Ficha de Ambito, ya que se entienden como mínimos y debido a la conformación coherente de la zona verde.

El resto de parámetros se mantienen, no variando el aprovechamiento total ni el aprovechamiento medio marcados por la ficha de ámbito.

1.7. RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL

Superficie total del Sector nº 5		263.821 m ²
Calificación global y pormenorizada		
Productivo		263.821 m ²
Industrial		201.262 m ²
Zona verde	ZV ₁	20.278 m ²
	ZV ₂	29.617 m ²
	ZV ₃	9.256 m ²
Espacio Libre		2.284 m ²
Viario local		1.124 m ²
Aprovechamiento total		111.274 m ² c
Edificabilidad media bruta		0,422
Aprovechamiento medio		609 u.a./m ² ch

1.9. SISTEMA DE ACTUACION. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.9.1. Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto por el Plan General de Ordenación Urbana para el Sector nº 10, es el de Expropiación.

Por tanto, el presente Plan Parcial se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

1.9.2. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se ajustarán al Proyecto de Urbanización que se apruebe en su momento por el Excmo. Ayuntamiento, tanto en su diseño como en su plazo de ejecución.

1.9.3. Conservación de la urbanización

La conservación de todos los espacios de uso y dominio público, serán por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

La conservación del vial de acceso a la parcela industrial deberá ser por cuenta de la empresa ubicada en ella, ya que sólo a ellos sirve, como acceso.

1.10. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION

1.10.1. Etapas

Se considera una etapa única, dado el carácter del Sector, de parcela única, destinada a ampliación de Mercedes.

1.10.2. Plazos de Ejecución

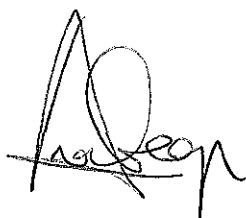
Dado que el carácter del Sector es el industrial, como reserva de suelo para las posibles ampliaciones de una industria concreta, no parece necesario forzar a unos plazos de edificación breves, puesto que en este caso no existen problemas de especulación o de retención inadecuada de terrenos.

Por lo tanto no se establecen plazos para la realización de la edificación.

En cuanto al plazo para la urbanización, se establece un límite máximo de dos años para la realización de la adecuación de las redes de infraestructuras que darán servicio al Sector, contando desde el momento en que todas las parcelas estén registradas como propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Vitoria-Gasteiz, Enero de 1994

**EL ARQUITECTO DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA**



Fdº: Ana Oregui Basterrica