

M E N D I O L A
S E C T O R 40
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
TEXTO REFUNDIDO



SEPTIEMBRE DE 2004
JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN / SERGIO GARCIA LEGIDO
ARQUITECTOS

ITAU, ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO
C/José Erbina, 5 Bajo. Tel.: 945-133869 Fax: 945-133402
01005. Vitoria-Gasteiz. E-mail: itau@telefonica.net

PROLOGO

Con fecha de Mayo de 2004 se redactó el Modificado-1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 40 de Mendiola, por encargo de la Junta de Compensación (pendiente de constitución) del mismo.

El citado documento fue presentado en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 4 de Junio del mismo año para su aprobación inicial. En Sesión Ordinaria celebrada el día 2 de Julio de 2004 se adoptó el siguiente acuerdo sobre el mismo:

"Examinada por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales la documentación presentada, por el Arquitecto y Letrado del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se han emitido informes favorables a su aprobación inicial, condicionado a que previamente a su aprobación definitiva se subsane y complete el Documento en los siguientes extremos:

- . Punto 1.7 deberán establecerse condiciones estéticas en las ordenanzas para cumplir la edificación se adaptará, en cuanto a su imagen, a la tipología tradicional de los pueblos de la llanada alavesa.*
- . Puntos 2.2.1, 3.1.1, etc... no deberá superarse el aprovechamiento establecido en la ficha del Plan General 0,1478, este extremo deberá corregirse en todos aquellos apartados en que aparezca.*
- . Los plazos establecidos en el punto 3.2. C. deberán recogerse en un apartado propio 3.3., dentro del Plan de Etapas.*
- . En el artículo 11 se incluirá la pasarela peatonal.*
- . En el artículo 32 b) se remitirá la regulación de usos prohibidos a lo establecido por el Plan General.*
- . En el artículo 34, residencial colectivo, deberá establecerse que al acceso al edificio deberá realizarse mediante una solución única de conjunto para todas las viviendas de cada parcela.*
- . En el artículo 35, residencial unifamiliar, deberá establecerse la obligatoriedad de que en el caso de pareadas, estas se desarrollarán mediante un proyecto común o con el acuerdo expreso.*
- . Deberá corregirse la delimitación del Sector en su zona noroeste, dejando fuera de su ámbito, una parte del cementerio de Mendiola, situado junto a la iglesia, y que en el Proyecto aparece incluido en aquél.*
- . Como consecuencia de lo anterior, habrá de desaparecer la zonificación correspondiente al uso de infraestructuras urbanas (Cementerio), que se recoge en el Documento.*
- . Se corregirá el aprovechamiento tipo, que habrá de coincidir con el asignado en la correspondiente Ficha de Ambito-, por cuanto se trata de una determinación propia del Plan General, que no puede ser variada por un plan de desarrollo como es el Plan Parcial.*
- . Deberá fijarse un plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.*

- . *En el epígrafe (8) denominado CUADROS ESTADISTICOS, deberá eliminarse la concreta superficie asignada al Ayuntamiento como cesión del 10 por 100 o precisar que se trata de una mera estimación cuya concreción tendrá lugar en el momento del procedimiento compensatorio.*
- . *El artículo 4º de las Ordenanzas se deberá corregir, en el sentido de precisar que la ejecución del planeamiento se realizará mediante una Unidad de Ejecución única para la totalidad del Sector.*
- . *Se eliminará en el artículo 8º, la referencia a los Estudios de Detalle, por cuanto no constituyen instrumentos de ejecución sino de planeamiento.*
- . *Deberá eliminarse en el artículo 10 la referencia a zona de Infraestructuras Urbanas: cementerio (IN-C), por los motivos expuestos más arriba.*
- . *Deberán mencionarse expresamente en el artículo 26, dedicado a las condiciones técnicas de la urbanización de las zonas verdes y jardinería, las Ordenanzas Municipales de Creación de Zonas Verdes, aprobadas definitivamente en Diciembre de 2003.*
- . *Deberá eliminarse de los usos prohibidos que se recogen en el artículo 32, relativo a las Parcelas de Uso y de Dominio Público, el correspondiente a aparcamiento.*
- . *Ídem, Respecto del Equipamiento Deportivo, no permitido según la redacción dada al art. 33.*
- . *Deberán corregirse, tanto en la Memoria (Pág. 1), como en la relación de propietarios del Anexo 1, las titularidades de las superficies de dominio público existentes en el ámbito.*

En virtud de las competencias atribuidas en el artículo 127.1.c) y d) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el Concejal-Delegado del Area de Ordenación del Territorio y Vivienda, a la Junta de Gobierno Local, eleva la siguiente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como en el artículo 8 de la Ley 17/1994, 30 de junio, de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento.

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del Sector 40 MENDIOLA, por iniciativa de la Junta de Compensación (pendientes de constitución), con las correcciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, señaladas en la parte expositiva de la presente resolución.

Segundo.- Someter el expediente a información pública por el plazo de VEINTE DIAS, mediante anuncios en el BOTHA y en uno de los diarios de mayor circulación de éste, para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Tercero.- Suspender el otorgamiento de licencia de parcelación, edificación y derribo, en toda el área afectada por el Plan Parcial hasta su aprobación definitiva y en todo caso por el plazo máximo de dos años."

* * *

En consecuencia se ha elaborado un Texto Refundido que contempla el cumplimiento de todos los puntos citados, a saber:

- 1) Se ha añadido un nuevo artículo (36) en el apartado de Ordenanzas, definiendo las condiciones estéticas de la edificación al objeto de adaptar su imagen a la fisonomía habitual de los pueblos de la Llanada Alavesa.
- 2) Se ha fijado el aprovechamiento tipo en $0,1478 \text{ m}^2\text{ch/m}^2\text{s}$, tal como está señalado en la Ficha de Ambito del Plan General, corrigiéndose en este sentido todos aquellos parámetros afectados en los diferentes puntos de la Memoria.
- 3) Los plazos de ejecución establecidos en el punto 3.2.c. se recogen en el apartado "5. Plan de Etapas y Plazos de Ejecución".
- 4) En el artículo 11 de las Ordenanzas se ha incluido expresamente la pasarela peatonal sobre el río Acata, prevista en la Ficha del Plan General.
- 5) En el artículo 32 b) se remite la regulación de Usos Prohibidos a lo establecido en el Plan General.
- 6) En el artículo 34, se establece que el acceso al edificio deberá realizarse mediante una solución única de conjunto para todas las viviendas de cada parcela.
- 7) En el artículo 35 se establece la obligatoriedad de redactar un proyecto común con acuerdo expreso de los dos propietarios, en el caso de viviendas pareadas.
- 8) Se ha corregido la delimitación del sector en su zona noroeste, dejando fuera de su ámbito, una parte del Cementerio de Mendiola incluida anteriormente.
- 9) Como consecuencia de lo anterior, desaparece la zonificación correspondiente de Infraestructuras Urbanas: Cementerio.
- 10) Se ha corregido el aprovechamiento tipo para que coincida con el asignado en la correspondiente Ficha de Ambito.
- 11) En el punto 5 de la Memoria se fija el Plazo de Ejecución de las obras de Urbanización.
- 12) En el epígrafe 8 de la Memoria –Cuadros Estadísticos- se ha eliminado la superficie concreta asignada al Ayuntamiento como cesión del 10 por 100.
- 13) Se ha corregido el artículo 4º de las Ordenanzas, precisando que la ejecución de Planeamiento se deberá realizar mediante una Unidad de Ejecución única para todo el sector.
- 14) Se ha eliminando en el artículo 8º, la referencia a los Estudios de Detalle, por cuanto no constituyen instrumentos de ejecución sino de planeamiento.

- 15) Se ha eliminado en el artículo 10 la referencia a zona de Infraestructuras Urbanas: Cementerio.
- 16) En el artículo 26 se ha hecho mención expresa de las Ordenanzas Municipales de creación de zonas verdes, aprobadas definitivamente en diciembre de 2003.
- 17) Se ha eliminado de la relación de Usos Prohibidos que se recoge en el artículo 32, relativo a las parcelas de uso y dominio público, el correspondiente a Aparcamiento.
- 18) Asimismo se ha eliminado de la relación de Usos Prohibidos que se recoge en el artículo 33, relativo a las parcelas de Equipamiento, el correspondiente a Equipamiento Deportivo.
- 19) Se han corregido, tanto en memoria como en plano, la titularidad de las superficies de dominio público.

Por otro lado, como consecuencia de las alegaciones formuladas por la Junta Administrativa de Mendiola dentro del plazo previsto, el Plan Parcial y más concretamente el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle tendrá especial cuidado en las siguientes cuestiones:

1. El tratamiento de los nuevos viarios en el Proyecto de Urbanización será tal que regule adecuadamente la velocidad del tráfico rodado, mediante las medidas necesarias, como pudieran ser: tratamiento de los pavimentos, señalética, etc.
2. La dimensión del viario de conexión con la entidad actual será de 10 metros en el entronque y de 8 metros junto al suelo no urbanizable, la dimensión en el entronque, podrá ajustarse en lo necesario para permitir el mantenimiento en condiciones adecuadas del nogal existente en ese punto.

DOCUMENTO A: MEMORIA

1.	INTRODUCCION.....	1
2.	INFORMACION	3
2.1.	INFORMACION GENERAL.....	3
2.1.1.	Descripción de los terrenos y Límites.....	3
2.1.2.	Servicios existentes y Acometidas al Polígono	3
2.1.2.1.	Energía Eléctrica.....	3
2.1.2.2.	Red de Saneamiento	3
2.1.2.3.	Abastecimiento de Agua	4
2.1.2.4.	Red de Gas.....	4
2.1.2.5.	Red de Telefonía (Telecomunicaciones).....	4
2.1.2.6.	Red de Alumbrado Público.....	4
2.2.	TERMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN PARCIAL	4
2.2.1.	Plan General de Ordenación urbana (P.G.O.U.) de Vitoria-Gasteiz.....	4
2.2.2.	Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.....	7
2.2.3.	Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo	7
2.3.	EL TERRENO.....	7
2.3.1.	Forma, Límites y Superficie	7
2.3.2.	Topografía	7
2.3.3.	Usos y Edificaciones actuales	7
2.3.4.	Accesos existentes.....	7
3.	DATOS DE PARTIDA	8
3.1.	PLAN GENERAL VIGENTE	8
3.1.1.	Edificabilidad	8
3.1.2.	Proceso	8
3.1.3.	Servicios complementarios necesarios	8
3.1.3.1.	Zonas verdes y viales.....	8
3.1.3.2.	Servicios religiosos	8
3.1.3.3.	Servicios culturales.....	9
3.1.3.4.	Servicios sanitarios.....	9
3.1.3.5.	Servicios administrativos.....	9
3.1.3.6.	Servicios asistenciales.....	9

3.1.3.7.	Servicios recreativos y de relación.....	9
3.1.3.8.	Servicios comerciales.....	9
3.1.3.9.	Hoteles y Residencias.....	9
3.1.3.10.	Servicios escolares y de interés público y social.....	9
3.1.4.	Viviendas	9
3.2.	SISTEMA DE ACTUACION	10
4.	CRITERIOS DEL PROYECTO	11
4.1.	ESTRUCTURA GENERAL. CONDICIONES FISICAS Y SOLUCION ADOPTADA.....	11
4.2.	JUSTIFICACION DE DOTACIONES.....	11
4.3.	JUSTIFICACION DE CESIONES.....	12
4.4.	ZONIFICACION RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL	12
4.5.	CIRCULACION Y APARCAMIENTO.....	13
5.	PLAN DE ETAPAS Y PLAZO DE EJECUCION	14
6.	CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS LEGALES.....	15
7.	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 68/2000, DE ABRIL DEL GOBIERNO VASCO SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	16
8.	CUADROS ESTADISTICOS.....	19
8.1.	CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS	19
8.2.	CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL	19
8.3.	PORCENTAJE DE CESION Y APROVECHAMIENTO TOTAL SOBRE SUPERFICIE APORTADA.....	19

DOCUMENTO A: MEMORIA

(En cumplimiento del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento)

1. INTRODUCCION

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local, se procedió a su publicación en el BOTHA N° 37 de 31 de Marzo de 2003.

- 1.2.** El objeto del presente trabajo es la ordenación física del sector diferenciado dentro del citado Plan General como S-40 Mendiola, de conformidad con las especificaciones y directrices del citado Plan y en concreto con lo señalado en su correspondiente ficha de ámbito.
- 1.3.** El presente Plan Parcial se adapta en su totalidad al artículo 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y a los artículos 45, 46 y siguientes (del 47 al 55 inclusive, que desarrollan el art. 45) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La documentación se desarrolla según lo indicado en los artículos 57 a 64 inclusive, del citado Reglamento de Planeamiento.
- 1.4.** La propiedad del terreno está dividida en diferentes parcelas o partes de parcela, cuya relación así como sus propietarios, se incluye en el Anexo-1 de esta Memoria, redactado a efectos de lo indicado en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento. Dos de dichas parcelas pertenecen a la Junta Administrativa de Mendiola y se corresponden con caminos. Asimismo se incluye en el sector una parte de cuenca del río Acata y un pequeño tramo de la carretera A-4127.
- 1.5.** FUENTES DE INFORMACION: Ley del Suelo (Texto Refundido de 1.976, Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto de 23 de Junio de 1.978 y Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
- 1.6.** La parcela objeto del presente Plan Parcial se encuentra situada en su mayor parte al Este del núcleo de Mendiola, separada del mismo por el cauce del río Acata cuyo trazado discurre en dirección Norte-Sur, y se extiende hasta el camino de Pausetas, sensiblemente paralelo al río y situado a unos 150 m. de distancia del mismo. Por la parte Norte presenta una prolongación hacia el Oeste que cruza el río y se alarga hasta el cierre del cementerio para incorporar al ámbito del Plan Parcial algunos restos de fincas desconexionadas, de trazado irregular.

La superficie total del ámbito del sector, según medición real actualizada es de 47.859,03 m², mientras que en la ficha del ámbito del Plan General figuran 48.727,00 m².

El sector linda al Norte con las fincas catastrales nº 35, 42 y 95; al sur con el cementerio y con fincas urbanas edificadas del núcleo de Mendiola; al Este con el camino de Pausetá; y al Oeste con camino de Salcedo y fincas urbanas 39, 40, 41 y zona excluída.

1.7. OBJETIVOS: La propuesta contenida en el presente proyecto de ordenación se basa en los siguientes puntos:

- Se pretende planificar el desarrollo de la expansión residencial hacia el Este del núcleo urbano de Mendiola, integrando y relacionando el núcleo urbano existente y el entorno del río.
- La edificación se adaptará en cuanto a su ubicación a las características morfológicas del terreno y en cuanto a su imagen a la tipología tradicional de los pueblos de la Llanada Alavesa.
- Se realizará un reparto equitativo de cargas y beneficios entre todos los propietarios, poniendo especial interés, en los siguientes extremos:
 - a). El porcentaje de cesión de terreno debe ser similar para todos ellos.
 - b). Las parcelas resultantes presentarán buenas características para la edificación en cuanto a superficie, frente de fachada y fondo.
 - c). Las fincas resultantes ocuparán el lugar más próximo posible al actual.
- La densidad, edificabilidad y accesos rodados se distribuirán de forma homogénea en el área del polígono, lo cual proporcionará un carácter unitario y coherente a la ordenación.
- Se ha procurado que las cesiones para uso público tengan una entidad y situación acordes a su finalidad.

1.8. INICIATIVA: Corresponde a los particulares la iniciativa de este planeamiento, en cumplimiento de lo señalado en la ficha de ámbito del Plan General.

El sistema de actuación será el de **Compensación** tal y como se cita en la mencionada ficha de ámbito.

2. INFORMACION

2.1. INFORMACION GENERAL

2.1.1. Descripción de los terrenos y Límites

Se han descrito en el punto 1.6.

2.1.2. Servicios existentes y Acometidas al Polígono.

2.1.2.1. Energía Eléctrica.

No existe ninguna línea de alta o de baja tensión dentro del ámbito del sector.

La toma para el servicio del Polígono se realizará desde el actual transformador ubicado en el núcleo urbano mediante conducción subterránea, siguiendo el trazado por calles públicas hasta las acometidas a las edificaciones. Tanto la toma como la red proyectada contará con el visto bueno de Iberdrola.

El citado transformador deberá ser objeto de una ampliación de potencia, que correrá por cuenta de los propietarios del Sector.

Se deberá prever la canalización para las conexiones con las electroválvulas del riego automático.

2.1.2.2. Red de Saneamiento

Debido a la situación y condiciones topográficas del sector no es posible la conducción por gravedad de las aguas residuales a las 2 fosas sépticas existentes, ni a ningún punto de la actual Red General de Saneamiento. Tampoco sería aconsejable este vertido debido a las condiciones actuales de dichas fosas tal y como se deduce de la lectura del informe solicitado al efecto al Negociado de Zona Rural del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y cuya fotocopia se adjunta como Anexo-2 de esta Memoria.

Como consecuencia se propone la ubicación de una nueva unidad de tratamiento de aguas residuales al Norte del sector y en lugar próximo al río. Dicho tratamiento será únicamente para la red de aguas fecales, mientras que la red de aguas pluviales verterá directamente al río. Los vertidos serán objeto de la solicitud correspondiente del oportuno permiso de vertido. Las dos fosas sépticas existentes serán eliminadas conectando la red actual a la nueva red a proyectar para el Sector. Tanto para aguas fecales como para pluviales se colocará tubería autoportante de polietileno de A.P. 8 Kn/m² de doble pared, corrugado exterior y liso interior. En el Proyecto de Urbanización se definirán los cruces con el río Acata.

2.1.2.3. Abastecimiento de Agua

Por la parte Este del sector y en dirección Norte-Sur, atraviesa el mismo una conducción de 80 mm. de diámetro que lleva agua al depósito de Mendiola. Dicha conducción deberá desviarse siguiendo el trazado de las futuras calles públicas. La toma para el sector deberá realizarse previa autorización de la Junta Administrativa, desde la actual red de polietileno de 110 mm. de diámetro que discurre por la calle principal del núcleo urbano y cuyo punto más próximo al polígono coincide con el extremo sur del cauce del río.

La distribución del suministro se realizará siguiendo instrucciones de la compañía suministradora, con tubería de polietileno, bajo las calles públicas mediante el sistema de anillo cerrado. Se dispondrán los correspondientes hidrantes de incendios. En las zonas verdes se dispondrá riego automático.

2.1.2.4. Red de Gas

No existe en la actualidad red de gas en el núcleo de Mendiola. Se ha planteado a la empresa suministradora Gasnalsa la posibilidad de acometer su instalación.

2.1.2.5. Red de Telefonía (Telecomunicaciones)

En la actualidad existe una red aérea de telefonía sustentada en postes de madera que atraviesa el sector de Este a Oeste por su mitad. Es un ramal de la línea de Vitoria a Monasterioguren, que supone la acometida al núcleo de Mendiola. Está formada por dos cables de pares. Dicha línea deberá canalizarse en subterráneo, siguiendo el trazado de las futuras calles públicas. Se colocarán un poste de final y una arqueta en el punto de soterramiento de la misma.

El resto de las líneas de telefonía de Mendiola ya están canalizadas en subterráneo.

Además de las canalizaciones que señale Telefónica se colocarán 2 tubos de 110 mm. de diámetro para futuras necesidades. Asimismo la Junta de Compensación deberá publicar con antelación al inicio de las obras, su intención de hacerlas con objeto de que cualquier operadora pueda notificar su deseo de acudir.

2.1.2.6. Red de Alumbrado Público

No existe ningún tipo de luminaria, ni trazado de red en el ámbito del sector. En el Proyecto de Urbanización se señalará el modelo de farola a instalar.

2.2. TERMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

2.2.1. Plan General de Ordenación urbana (P.G.O.U.) de Vitoria-Gasteiz

El presente Plan Parcial se adapta a lo señalado en el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz sobre su desarrollo, no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones contenidas en dicho documento.

La documentación específica contenida en dicho P.G.O.U. se concreta en la ficha de ámbito cuyo contenido se transcribe a continuación:

* * *

**FICHA DE AMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR 40**

CALIF. GLOBALES	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo y/o Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	48.727 m²s
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,1478 m²s/m²s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-40	0,1478 m²ch/m²s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR ..	0,1478 m²ch/m²s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de Urban.
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	4 años.

CLASIFICACION / CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFIC. GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFIC. PORMENORIZ	CUANTIFICACION	ORDENANZA DE APLICACIÓN (REFERENCIA)	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	APROVECH. LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX. VIVIEND. Uds.
Suelo Urbanizable	Residencial	48.727	R. Colectivo (RC) R. Unifamiliar (RU) Equipamiento Zona Verde V. Local / E. Libre	24.953 1.350 11.884 10.640	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta (OR 9.2º) Unifamiliar Aislada	C.A. (1)	7.200	36
TOTAL		48.727					7.200	36

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 7.200 m²c
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,1478 m²c/m²s
EDIFICABILIDAD NETA: 0,1478 m²c/m²s⁽³⁾
DENSIDAD BRUTA: 7,39 viv/ha
DENSIDAD NETA GLOBAL: 7,39 viv/ha⁽³⁾

AREA DE REPARTO: AR 40
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,1478 m²ch/m²s
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 7.200 m²ch
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,1478 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso tipología característico: Residencial Ciudad Jardín mixta 1
Usos y tipología sector: Residencial Ciudad Jardín mixta 1

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas
(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis.
(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

OBJETO:

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este del núcleo urbano de Mendiola integrando y relacionando el núcleo urbano existente y el entorno del río.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la creación de una nueva trama viaria, en la zona de crecimiento, y mediante el tratamiento adecuado de los márgenes del río, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrata la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno del río y la zona al norte de la iglesia. Incluso con la realización de una pasarela peatonal, en continuación del espacio libre situado en suelo urbano al sur del ámbito, junto al río, que conecte el nuevo crecimiento y el equipamiento, con el núcleo urbano existente.

Varios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyarán el carácter de una zona más densa hacia el viario junto al río, zonas verdes y el equipamiento, con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia el este, con viviendas unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones será la OR.9.2. "Edificación unifamiliar aislada" y la OR7 "Ciudad jardín mixta".

GRADO DE VINCULACIÓN:

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y los sistemas locales considerados en la documentación gráfica. En concreto las conexiones del nuevo viario local con el existente y la localización de las zonas verdes junto a los cursos de agua y al norte de la iglesia.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, porcentajes y techos de unidades residenciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas locales e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, las derivadas del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Planeamiento vigente. Dentro de estas cesiones se incluyen aquellas que pudieran ser necesarias para la instalación de infraestructuras comunitarias para la entidad.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización, se tendrá especial cuidado en la configuración de los márgenes fluviales.

Se incluye la realización de la pasarela peatonal.

* * *

NOTA.- Como consecuencia de la diferencia existente entre la superficie real del sector y la que figura en la ficha de ámbito, deberán introducirse en esta última las siguientes correcciones:

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Residencial Colectivo (RC) } Residencial Unifamiliar (RU) }	23.974,96 m ²
Equipamiento	1.350,00 m ² (se mantiene)
Zona verde	11.884,00 m ² (se mantiene)
V. local / E. Libre	10.540,00 m ² (se mantiene)
Total Superficie.....	47.748,96 m ²

Aprovechamiento tipo:	0,1478 m ² /m ² (se mantiene)
Edificabilidad bruta:	0,1478 m ² /m ² (se mantiene)
.....	
Aprovechamiento homogeneizado total sector.....	7.057,00 m ²
Densidad bruta	7,54 viv/Ha.
Nº max. Viviendas.....	36 (se mantiene)

2.2.2. Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

La Ley del Suelo de 1.976 afecta al Plan Parcial, especialmente en lo que se refiere a su forma y contenido que define en su artículo 13, cuya flexibilidad consigue una adecuación a las circunstancias concretas del terreno que nos ocupa.

2.2.3. Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo

El capítulo V del título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo establece las disposiciones generales, determinaciones y documentación de los planes parciales. En el anexo al Reglamento de Planeamiento se concretan las reservas del suelo para dotaciones en planes parciales.

2.3. EL TERRENO

2.3.1. Forma, Límites y Superficie

Se han definido en el apartado 1.6.

2.3.2. Topografía

Tal como se observa en el plano topográfico que se adjunta el terreno presenta una inclinación bastante uniforme en sentido decreciente de sur a norte, desde la cota 564,00 hasta la 557,00 %, lo cual representa una pendiente media del 2,33 %, con una diferencia de altura de 7,00 m. en unos 300 m. de longitud.

2.3.3. Usos y Edificaciones actuales

El suelo se dedica en la actualidad a labores agrícolas (cereal). Existe un pequeño pabellón destinado a cuadra-almacén sobre la finca diferenciada con el nº 6.

2.3.4. Accesos existentes

Todo el límite este del sector presenta frente al camino de Pauseta, desde el cual puede realizarse el acceso al mismo en cualquiera de sus puntos.

Se trata de un camino de concentración parcelaria con firme de tierra compactada, que nace desde la calle asfaltada situada al sur del sector y perpendicular al citado camino.

3. DATOS DE PARTIDA

3.1. PLAN GENERAL VIGENTE

3.1.1. Edificabilidad

La edificabilidad bruta señalada en la ficha de ámbito del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz es de 0,1478 m²c/m²s, que coincide con el aprovechamiento tipo.

Considerando que dicho dato debe mantenerse y que la superficie real del sector es de 47.748,96 m², en lugar de los 48.727,00 m² señalados en la ficha, el aprovechamiento homogeneizado total del sector será de 7.057,00 m², en lugar de 7.200,00 m², en base a la diferencia de superficie consignada.

En cuanto al número de viviendas, se establece en el Plan General un tope de 36 viviendas para el Sector 40.

Por la misma razón citada anteriormente la densidad de viviendas de 7,39 viv/ha que figura en la ficha de ámbito, deberá corregirse a 7,54 viv/ha.

3.1.2. Proceso

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

3.1.3. Servicios complementarios necesarios

Se ha tomado como base el establecimiento de los servicios complementarios en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, adaptados a los criterios que en cada caso han sido considerados como más convenientes, de acuerdo con las especificaciones contenidas en la ficha de ámbito del Plan General y las especiales circunstancias de la zona que nos ocupa, integrada en el núcleo urbano y que puede servirse de las dotaciones de servicios que la rodean.

3.1.3.1. Zonas verdes y viales

Se ha señalado reserva de terrenos para jardines públicos y áreas de juegos y recreo de niños, en porcentaje muy superior al 10% del total de la superficie del polígono (12.656,95 m² > 10% s/47.748,96 = 4.774,89 m²) y superior a 18 m² por vivienda (18x36 = 648 m²). La superficie de viales y espacios libres supone un 30,96% que son 14.783,68 m² señalándose 65 plazas de aparcamiento en superficie.

3.1.3.2. Servicios religiosos

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.3. Servicios culturales

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.4. Servicios sanitarios

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.5. Servicios administrativos

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.6. Servicios asistenciales

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.7. Servicios recreativos y de relación

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.8. Servicios comerciales

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.9. Hoteles y Residencias

Asegurados por dotaciones exteriores.

3.1.3.10. Servicios escolares y de Interés público y social

Se ha reservado una parcela de 1.875,82 m² superior a la señalada en la ficha de ámbito del Plan General. Su superficie es igualmente superior a la señalada en el cuadro del anexo al Reglamento de Planeamiento: 10 m² x 36 viv. = 360 m² para centros docentes (unidad mínima de 1.000 m²) y 2 m² const. x 36 viv. = 72 m² construídos para servicios de interés público y social.

3.1.4. Viviendas

Se edificarán de acuerdo a las ordenanzas vigentes del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz y a las contenidas en el presente Plan Parcial.

Las tipologías residenciales acusan el carácter de una zona más densa hacia el viario junto al río y al sur, con viviendas en pequeños bloques y otra más diluida, hacia el norte y este, con viviendas unifamiliares aisladas de pequeña escala.

La ordenanza de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones ha sido la OR-9.2, "Edificación unifamiliar aislada" y la OR-7 "Ciudad jardín mixta".

3.2. SISTEMA DE ACTUACION

Será el de Compensación como ya se ha señalado.

- A. El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50,3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
- B. El procedimiento de Compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
- C. Se establecen los siguientes plazos máximos desde la aprobación del Plan Parcial:
- 3 meses para la entrega del Proyecto de compensación.
 - 4 meses para la entrega del Proyecto de Urbanización.
 - 2 años para terminar las obras de Urbanización.
 - 2 años para pedir las Licencias de Edificación.

4. CRITERIOS DEL PROYECTO

4.1. ESTRUCTURA GENERAL. CONDICIONES FISICAS Y SOLUCION ADOPTADA

Se trata de una parcela con una ligera pendiente del 2,33% que va descendiendo de sur a norte, que se extiende al este del actual núcleo urbano de Mendiola. Su geometría y la disposición de los viales y accesos proyectados, permiten buenas condiciones para su edificación, así como un adecuado soleamiento de todas las parcelas edificables.

Se pretende ofrecer una solución sencilla que permita la fácil integración del sector con el centro urbano, así como su lectura como un área integrada y coherente. Para ello se ha proyectado un vial perimetral que enlaza con las calles existentes tanto al sur del sector como en la parte norte, donde se prolonga atravesando el río y conectando con la carretera A-4127 y con el camino de Salcedo. La edificación residencial se dispone de forma lineal con frente al citado vial.

La singularidad de la propuesta se basa en la disposición de una zona pública constituida por una plaza y la parcela municipal de equipamiento con vocación de estancia y zona deportiva, que ocupa la parte central del sector. A ella presentan frente y acceso todas las parcelas de aprovechamiento lucrativo y también dispone de accesos independientes desde el vial público perimetral del sector.

Las cesiones para sistema de espacios libres de uso y dominio público, se han concentrado en el ámbito del río de acuerdo a las indicaciones del Plan General.

En cuanto a las tipologías de vivienda, siguiendo las indicaciones del Plan General, se proyectan viviendas en pequeños bloques, en concreto cinco bloques de cuatro viviendas cada uno de ellos, a lo largo del vial que discurre próximo al río y al sur. En la parte norte y este y siempre con fachada al vial perimetral del sector se proyectan viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, sobre parcelas individuales. Las ordenanzas de referencia para el desarrollo de la edificación son la OR-7 en el primer caso y la OR-9 Grado 2 en el segundo.

En el diseño de dichas edificaciones se deberá poner especial interés en la consecución de un alto grado de privacidad de las parcelas, tanto en cuanto a protección de vistas desde las viviendas colindantes como a la separación y disposición de los espacios cubiertos exteriores (porches).

4.2. JUSTIFICACION DE DOTACIONES

Se han contemplado las reservas del suelo señaladas en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento para:

- a) Centros culturales y docentes: 10 m² de suelo/vivienda (1.000 m² como mínimo).

- b) Servicios de interés público y social: 2 m² construidos/vivienda.
- c) Aparcamientos: 1 plaza/vivienda (o 1 plaza cada 100 m² construídos).

En total estas reservas suponen 1.000 m² de suelo para centros culturales y docentes y 72 m² construidos para servicios de interés público y social.

La reserva para plazas de aparcamiento se integra en la superficie de cesión para viales.

4.3. JUSTIFICACION DE CESIONES

De acuerdo con lo señalado en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, se han realizado las siguientes cesiones, además de las reservas de suelo indicadas en el punto anterior.

- a) Cesión superior al 10% sobre la superficie total del ámbito para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión (superior a 18 m²/viv.). Se propone una cesión de 12.656,95 m² > 4.774,89 m².
- b) Cesión para espacios libres (ES-LI), viales y aparcamientos, con una superficie total de 14.783,68 m² lo cual supone el 30,96% sobre el total del sector. Se han previsto un total de 65 plazas de aparcamiento públicas en superficie. Además se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada, en el interior de las parcelas de aprovechamiento lucrativo.
- c) Cesión del 10% de superficie neta edificable al Ayuntamiento.

4.4. ZONIFICACION RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL

La zonificación del suelo tras la aprobación del presente Plan Parcial queda definida según el siguiente cuadro:

Superficie bruta total Sector 40 Mendiola	47.748,96 m ²
Cesiones :	
Espacios libres, viales y aparcamientos	14.783,68 m ²
Parques y jardines	12.656,95 m ²
Equipamiento genérico	1.875,82 m ²
Infraestructuras urbanas: Fosa séptica	150,00 m ²
Superficie de aprovechamiento lucrativo	18.282,51 m ²
Total cesiones	29.466,45 m ²
Superficie neta aprovechamiento lucrativo.....	18.282,51 m²

4.5. CIRCULACION Y APARCAMIENTO

Como ya se ha descrito en el apartado 4.1, la circulación se organiza mediante la disposición de un vial perimetral al sector que se conecta al Sur con una de las calles consolidadas del núcleo de Mendiola, y se prolonga en el Norte en dirección Oeste hasta la iglesia parroquial, cruzando la carretera A-4127, que es la de acceso a Mendiola desde Vitoria-Gasteiz, y terminando en el camino de Salcedo, al que acomete en perpendicular.

Desde el citado vial perimetral se accede a todas las parcelas, tanto residenciales de aprovechamiento lucrativo, como de equipamiento y zonas verdes.

La calzada proyectada tiene una anchura libre mínima de circulación de 6,00 m. con dos sentidos. Las aceras son de 2,25 m. de anchura con disposición de arbolado con tapa en los alcorques a nivel de suelo o de 2,00 m. sin arbolado. La banda de aparcamiento que se dispone en el lado interior del vial perimetral tiene 2,00 m. de anchura.

Esto supone que el citado vial perimetral dispone de una anchura total de $6,00 + 2,25 + 2,00 = 10,25$ m., en los linderos norte, sur y este, y 12,25 m. en el lindero oeste con la zona verde del río.

Se han previsto 65 plazas de aparcamiento, dispuestas en hilera a lo largo del vial perimetral, respetando los vados de acceso a las parcelas privadas. Dos de dichas plazas se reservan para personas con movilidad reducida.

Además se prevé la reserva de 36 plazas (una por vivienda) en el interior de las parcelas privadas.

5. **PLAN DE ETAPAS Y PLAZO DE EJECUCION**

(En cumplimiento del artículo 62 del Reglamento de Planeamiento).

De acuerdo con las indicaciones de los propietarios del Sector y en base a la entidad de la actuación, la urbanización del sector se realizará en **una sola etapa**, que abarcará consecuentemente la totalidad de los trabajos. Dichos trabajos serán descritos y valorados en el Proyecto de Urbanización que deberá redactarse sobre todo el ámbito del Sector 40 Mendiola.

* * *

Se establecen los siguientes plazos máximos desde la aprobación del Plan Parcial:

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

6. CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS LEGALES

Se han tenido en cuenta todas las determinaciones señaladas en el artículo 13 de la Ley del Suelo de 1.976, las contenidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento, y la ficha del ámbito del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

- 6.1. Superficie total del Sector 47.748,96 m²
- 6.2. Edificabilidad máxima 7.057,00 m²
- 6.3. Número máximo de viviendas 36 viviendas
- 6.4. Reserva de suelo para sistema de espacios libres de dominio y uso público: parques y jardines, zonas deportivas y de recreo o expansión:
 $12.656,95 \text{ m}^2 > 10\% \text{ s}/47.748,96 = 4.774,89 \text{ m}^2$
- 6.5. Reserva de suelo para centros culturales y docentes:
 $1.000 \text{ m}^2 \text{ construidos} > 36 \text{ viv.} \times 10 \text{ m}^2/\text{viv.} = 360 \text{ m}^2$
- 6.6. Emplazamiento reservado para servicios de interés público y social.
 $72 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 36 \text{ viv.} \times 2 \text{ m}^2 \text{ const./viv.}$

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

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

En las determinaciones del Plan 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. Así se recoge en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización. En el campo de las actuaciones en las parcelas edificables, la aplicación de las ordenanzas generales municipales y de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del gobierno Vasco para la promoción de la accesibilidad y el decreto 68/2000 antes citado, garantizarán igualmente, el uso adecuado por personas con minusvalías.

En las determinaciones del Plan Parcial, se ha considerado:

a) Diseño y Trazado de vías rodadas y peatonales:

- Pendientes longitudinales siempre inferiores al 6% y transversales inferiores al 2%.
- Enrasado de pavimentos entre distintas zonas.
- Uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes (o blandos con determinadas condiciones)
- La formación de vados peatonales (de acuerdo con el diseño adecuado en cuanto a dimensiones, pendientes y cambios de textura del pavimento), en todos los cruces de calzadas por los itinerarios peatonales. Estos vados tendrán una pendiente no superior a 8% y ancho igual al del paso peatonal (nunca inferior a 1,50 m.).
- El resalto vertical o bordillo de vados, no será superior a 2 cm.
- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 1 cm.).
- Cubrición de alcorques con rejillas o elemento equivalente, enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 2,00 m. Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- Las aceras (con anchos siempre superiores a 2,00 m.), tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%.
- Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado serán de canto redondeado (radio máximo 1 cm.) o achaflanado (2cm.). Su altura máxima será de 12 cm. Excepto en vados de peatones.

- En los cruces de calles y en cambios de alineación, se colocarán en aceras, dos franjas de losetas especiales partiendo del vértice interior de la acera y en forma perpendicular a la alineación de los bordillos, y hasta éstos.

b) Escaleras y Rampas.

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

c) Aparcamientos.

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

d) Parques, Jardines y Plazas.

- Deberán cumplir lo indicado en el artículo 3.6 del Anejo II del decreto 68/2000.
- Se dispondrá de caminos o sendas de anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante.
- Excepcionalmente, pueden ser construidas de tierra compactada con valor superior al 90% del Proctor modificado.
- Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se realizarán de modo que no invadan los caminos o sendas a altura inferior a 2,20 m.
- Los desniveles se salvarán con rampas de pendientes máximas del 6%.
- Los mojones que puedan colocarse en la vía pública para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz mínima de 0,95 m., disponiéndose además sendas franjas de losetas especiales de 1 m. de ancho cada una, a cada lado en toda su longitud de la hilera de mojones para advertir de su presencia a los invidentes.
- Los bordillos que limitan los laterales de las sendas peatonales, cuando sobresalgan del pavimento deberán redondearse o achaflanarse de forma que no originen aristas vivas respecto a la superficie destinada a sendero peatonal.

e) Mobiliario urbano.

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

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

8. CUADROS ESTADISTICOS

8.1. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS

	SUPERFICIE (M ²)	%
SUPERF. DE PARCELAS APORTADAS POR PARTICULARES	42.746,65	89,52
CAMINOS APORTADOS POR JUNTA ADMINISTRATIVA.....	2.436,88	5,10
CARRETERA A-4127 (PARTE)	360,52	0,76
CAUCE DEL RIO.....	2.204,91	4,62
TOTAL SUPERFICIE POLIGONO	47.748,96	100,00

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

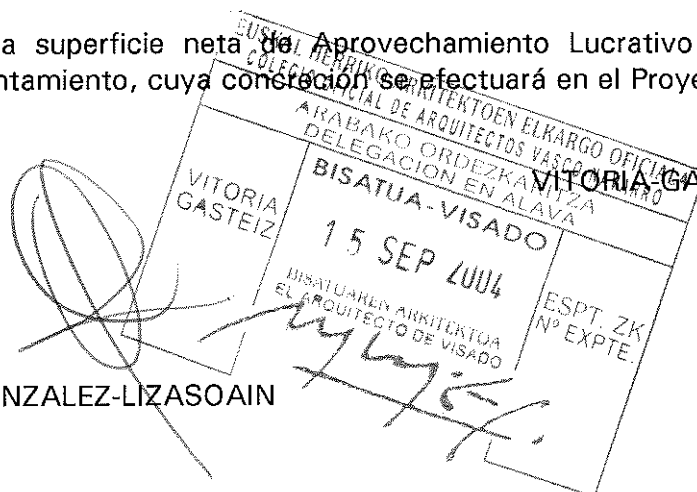
		SUPERFICIE (M ²)	%
SUP. TOTAL BRUTA SECTOR 40 MENDIOLA		47.748,96	100,00
NETA APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO		18.282,51	38,289
CESIONES	PARQUES Y JARDINES	12.656,95 M ²	
	CENTROS DOCENTES Y SERVICIOS INTERES PUBL. Y SOCIAL	1.875,82 M ²	
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS: FOSA SEPTICA	150,00 M ²	
	ES-LI, VIALES Y APARCAMIENTOS	14.783,68 M ²	
TOTAL CESIONES		29.466,45	61,711

8.3. PORCENTAJE DE CESION Y APROVECHAMIENTO TOTAL SOBRE SUPERFICIE APORTADA

SUP. TOTAL APORTADA.....	47.748,96 M ²
SUP. TOTAL DE CESIONES.....	29.466,45 M ²
SUP. NETA RESULTANTE DE APROV. LUCRATIVO PRIVADO	18.282,51 M ²
PORCENTAJE DE CESION SOBRE SUPERFICIE APORTADA	61,711 %

De la superficie neta de Aprovechamiento Lucrativo se deberá ceder el 10% al Ayuntamiento, cuya construcción se efectuará en el Proyecto de Compensación.

JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN



SERGIO GARCIA LEGIDO

ANEXO – 1

(En cumplimiento de los artículos 64 y 46 del Reglamento de Planeamiento)

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento y teniendo en cuenta que el objeto del presente Plan Parcial es una urbanización de iniciativa particular, se redacta el presente Anexo que comprende tres apartados.

A. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

El presente Plan Parcial del Sector 40 de Mendiola se redacta a iniciativa de sus propietarios de acuerdo con lo previsto en la Ficha de Ambito del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente con fecha de 25 de Febrero de 2003. En la citada Ficha de Ambito se establece la necesidad de la redacción del mismo como paso previo al proceso de edificación. La justificación o conveniencia del desarrollo de este proceso se cimenta en la propia voluntad expresada de los propietarios de más de un 60% del suelo del polígono.

B. Relación de Propietarios y Fincas del Sector 40 de Mendiola.

Nº ORDEN	FINCA DE CATASTRO	SUPERFICIE M²	PROPIEDAD S/CATASTRO
1	36	23.485,26	
2	37	8.098,46	
3	38	4.947,41	
4	39 (PARTE)	735,32	
5	40 (PARTE)	418,74	
6	41 (PARTE)	1.744,75	
7	95 (PARTE)	2.535,35	
8	2803-31 (PARTE)	445,78	
9	CAMINO DE SALCEDO (PARTE)	223,71	
10	CARRETERA A-4127 (PARTE)	360,52	
11	CAMINO DE PAUSETA	2.213,17	
12	2809-2	197,08	
13	CAUCE DEL RIO	2.204,91	
14	2803-19 (PARTE)	95,79	
15	2808-3 (PARTE)	9,74	
16	2809-1 (PARTE)	32,97	
	TOTAL	47.748,96	

(1) A DETERMINAR EN PROYECTO DE COMPENSACION.

SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y CALIDAD DEL AGUA TRATADA

ENTIDAD DE POBLACIÓN: MENDIOLA (VITORIA-GASTEIZ)

La entidad de población Mendiola, perteneciente al municipio de Vitoria-Gasteiz, consta de una población de 139 habitantes censados (EUSTAT, censo del año 2001), y se encuentra en la subcuenca del río Errekaleor, perteneciente a la cuenca del río Alegria, y a la unidad hidrológica del Zadorra.

El volumen de agua residual generado por la población para una dotación media de 200 litros por habitante y día es de 27,8 m³ al día.

Mendiola dispone de dos sistemas de tratamiento de aguas residuales urbanas, fichadas respectivamente en este informe como "FS4301" y "FS4302".

Ambos sistemas de tratamiento son de obra civil en hormigón y constan cada uno de ellos de tres unidades (una unidad de tratamiento físico de separación de fases seguida en serie de dos unidades en serie de digestión anaerobia). La población de Mendiola se reparte al 50% entre los dos sistemas anteriores.

Se han tomado muestras puntuales del efluente de estos sistemas de tratamiento, en los días que figuran en la tabla de datos analíticos. Con relación al punto de muestreo hemos de distinguir entre:

- Muestreo en la masa de agua de la 3ª unidad de tratamiento de separación de fases y/o digestión anaerobia. El muestreo en este punto se realiza cuando la bocana de salida al medio receptor no es accesible, y se lleva a cabo mediante bombeo de agua a una determinada profundidad
- Muestreo en bocana de tubería de descarga del efluente del sistema de tratamiento al medio receptor

El efluente de ambos sistemas se vierte a cauces de agua con destino final en el río Errekaleor.

En la tabla de datos analíticos y gráficos anexos, se han comparado los resultados obtenidos con la normativa estatal siguiente de vertido a cauce público (aguas superficiales continentales):

Real Decreto 849/86 del 11 de Abril, sobre Dominio Público Hidráulico.
Anexo al Título IV: Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar como mínimo en la estima del tratamiento del vertido

En concreto, la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco exige o hace incidencia, como norma general para este tipo de sistemas de tratamiento, el cumplimiento de los valores límite de la Tabla 3 del RD 849/86, y sólo para los parámetros: pH, SST, DQO, DBO, A&G, y Detergentes, si bien la comparación se ha realizado para todos los parámetros

analizados y con los límites de las Tablas 1, 2 y 3, a fin de tener una referencia técnica para evaluar el significado de los valores encontrados.

Según se observa en la tabla y datos anteriores:

Ofrece mejores rendimientos de eliminación de sólidos (SST) y materia orgánica (DQO y DBO) en general el sistema FS4302, aunque ambos exceden en ocasiones el límite de vertido de la tabla 3.

Los valores de materia orgánica (DQO y DBO), son superiores al límite de la tabla 2 en ambos sistemas, al igual que el nitrógeno amoniacal, si bien los valores de este último parámetro son esperables en estos sistemas sin aireación.

No se observan nitratos en el efluente que pudieran indicar entradas de agua de escorrentía o de naturaleza diferente al agua residual doméstica.

Los valores de aceites y grasas (A&G) así como de detergentes, son superiores al límite de la tabla 2 o de la tabla 1 en ambos sistemas, y en general ofrece valores más altos también el sistema FS4301.

Se considera difícil la eliminación de detergentes en estos sistemas anaerobios. Si el agua residual trae de por sí valores de detergentes que doblan el límite de la Tabla 1, la eliminación de la materia carbonácea en estos sistemas no puede superar el 75 %, y los detergentes tienen una biodegradabilidad relativa, que es dificultada además por el hecho de que su reparto en la masa líquida no es homogéneo, se considera difícil que los sistemas, aún funcionando a pleno rendimiento, sean capaces de degradar cargas de 15 mg/l hasta el valor límite de 2 mg/l para cumplir con la Tabla 3.

La eliminación de aceites y grasas se consigue en los sistemas estudiados, a través del proceso de separación de fases (decantación y flotación), ya en la primera unidad del sistema. Por otra parte aquellas grasas de origen vegetal y animal pueden degradarse en parte mediante el tratamiento biológico secundario anaerobio de la unidad de digestión. Los sistemas de MENDIOLA superan en la mayor parte de las ocasiones el límite de vertido de la tabla 3, y sus valores rondan los 50 mg/l.

Con relación a los sulfuros, el tipo de tratamiento de tipo biológico anaerobio, no permite la oxidación de los sulfuros presentes en el agua bruta, de forma que han de salir los que entran, ligeramente incrementados a veces, debido a que durante la digestión anaerobia se producen sulfuros como fruto de tal metabolismo bacteriano.