

# 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” (VITORIA-GASTEIZ)

---

## ÍNDICE GENERAL

### DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.1.-	OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	Pág. 1
I.2.-	INICIATIVA.....	Pág. 2
I.3.-	EQUIPO REDACTOR.....	Pág. 3
I.4.-	ANTECEDENTES.....	Pág. 4
I.5.-	ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL.....	Pág. 7
I.6.-	PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1.....	Pág. 8
I.7.-	BASE LEGAL.....	Pág. 9
I.8.-	DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	Pág. 10
	I.8.1.- Criterios y Objetivos.....	Pág. 10
	I.8.2.- Principales Modificaciones propuestas en la ordenación.....	Pág. 11
	I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada.....	Pág. 12
	I.8.4.- Edificabilidad y Densidad.....	Pág. 13
	I.8.5.- Edificabilidad Ponderada.....	Pág. 14
	I.8.6.- Cuadro General de Parcelas.....	Pág. 15
	I.8.7.- Cumplimiento de los parámetros y directrices establecidos por el Plan General.....	Pág. 19
	I.8.8.- Cumplimiento de las reservas de la edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección pública.....	Pág. 20
I.9.-	CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.....	Pág. 22
I.10.-	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	Pág. 23
I.11.-	PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	Pág. 24
I.12.-	EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	Pág. 25
	I.12.1. Consideraciones Previas.....	Pág. 25
	I.12.2. Afección sobre la urbanización por la Modificación del Plan Parcial planteada.....	Pág. 26
ANEXO 1.	CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	

## **7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” ZABALGANA (VITORIA-GASTEIZ)**

---

### **DOCUMENTO I.- MEMORIA**

#### **I.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

El presente documento *“7ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 1 “BORINBIZKARRA” en Zabalzana (Vitoria-Gasteiz), tiene por objeto adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a la “Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana y 12, 13 y 14 de Salburua”.*

## **I.2.- INICIATIVA**

La redacción de la *“7ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 1 “BORINBIZKARRA”* corresponde al Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad.

Consciente de los desequilibrios urbanísticos que se empezaban a percibir en los últimos desarrollos urbanos, el Ayuntamiento acordó promover una densificación de los nuevos sectores de suelo urbanizable, así como adecuar su ordenación a los parámetros indicados en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y revisar los plazos de ejecución, adecuándolos a la situación del mercado y de la demanda social.

Se concretó en una *“2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana”* que fue inmediatamente aceptada por las Comisiones de Seguimiento del Convenio y aprobada tanto por el Pleno Municipal (1 de agosto de 2.008), como por las Asambleas de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

En el apartado Sexto del Acuerdo contenido en citada Adenda, se establece que *“el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones”*. Y en párrafo siguiente, determina que la alteración de la ordenación del Plan General se realizará en el ámbito de los *“Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 mediante una revisión parcial de la ordenación estructural y modificación de la ordenación pormenorizada”*

El Ayuntamiento por tanto asumió en el ámbito de esos Sectores, el compromiso de promover las revisiones del planeamiento general (materializada con la Revisión Parcial del Plan General aprobada definitivamente el 20 de Abril de 2.011) y de los Planes Parciales, lo que en el ámbito del Sector nº 1 hace el presente documento.

### **I.3.- EQUIPO REDACTOR**

La redacción de la 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 “Borinbizkarra”, corresponde a los arquitectos superiores:

- Luis López de Armentia Orbe, colegiado nº 378 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
- Fernando Bajo Martínez de Murguía, colegiado nº 1567 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

El domicilio profesional vinculado a este trabajo es Calle Olaguibel nº 32-1º B (01005 Vitoria-Gasteiz) (Teléfono 945285800).

## **I.4.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector nº 1 "Borinbizkarra" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de octubre de 2.004 y publicado en el B.O.T.H.A. nº 129 de fecha 8 de noviembre de 2.004.

### **1ª MODIFICACIÓN**

Con fecha 28 de julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006. La iniciativa para la redacción de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", corrió a cargo de la "Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte ENSANCHE 21 ZABALGUNEA S.A.". El objeto de la 1ª Modificación Puntual fue la modificación del artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtuara uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006.

### **2ª MODIFICACIÓN**

Con fecha 28 de septiembre de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 15 de octubre de 2007. La redacción de la 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" responde a iniciativa de la Asociación de Propietarios de Zabalgana. El objeto de la Modificación Puntual fue:

El desplazamiento de la parcela M27 para poder insertar una rotonda en el encuentro del Vial 7 del Sector 1 con la Avenida de Los Huetos.

La sustitución del tramo del Vial 7 del Sector 1 entre el Vial 1 y el límite del Sector con el trazado del ferrocarril por un espacio libre.

La ampliación de los límites de las parcelas residenciales M7, M8 y M27 con el objeto de que los bloques residenciales dispongan de luces y vistas en todo su perímetro. Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones obligatorias serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.

La reconfiguración de las parcelas de Equipamiento Educativo ED2 y Equipamiento Comunitario SGEC aumentando sus separaciones hacia el trazado del ferrocarril.

El cambio de la situación del espacio para la rampa de acceso a los garajes de la parcela residencial de vivienda unifamiliar U3 sin modificar la parcela, con el objeto de que se puedan promover las 6 viviendas de manera independiente, situando la rampa entre 3+3 viviendas.

La calificación de un espacio situado en el extremo Sureste del Sector 1, entre la Avenida del Mediterráneo y el trazado del ferrocarril, como espacio libre para albergar una estación reguladora de la red de gas natural.

La ligera modificación de los límites de las parcelas U10, U11, U16, U17, U18, U19, U20 y U21 en su encuentro con Ali, de tal forma que se califican como espacios libres estas zonas con el objeto de mantener alineaciones con los edificios o cerramientos de parcelas colindantes existentes y posibilitar la urbanización que se realizará en breve en toda esta zona de Ali junto al sector 1. La pequeña disminución de la superficie de las parcelas afectadas no modifica ni el número de viviendas ni la edificabilidad asignadas por el plan parcial.

### 3ª MODIFICACIÓN

Con fecha 30 de mayo de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 13 de junio de 2008. La iniciativa para la redacción de la Tercera Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", corrió a cargo de la empresa NASIPA S.L. El objeto de la Modificación Puntual fue la adecuación de la parcela M-27 a los requisitos del proyecto planteado por la propuesta adjudicataria del concurso del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para promotores de viviendas de protección oficial en la citada parcela.

Se modificaron las dimensiones de la parcela manteniendo idéntica superficie total con objeto de poder implantar una edificación de unidades edificatorias prismáticas rectangulares, en vez de cuadradas como preveía el Plan Parcial.

Se modificó, así mismo, la forma de la parcela de Equipamiento Educativo E.E-1, en lo que se refiere a las zonas laterales colindantes con la parcela M-27 situadas en las orientaciones Este y Oeste, liberando estos espacios de escasa funcionalidad edificatoria, e incluyéndolos en el Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público, de manera que se reduce la superficie de la parcela de equipamiento, sin afectar a su capacidad edificatoria, disponiendo de una forma más regular y mejorando ostensiblemente el entorno de la parcela M-27 y sus encuentros con los viales públicos.

Se añade una nueva parcela de Equipamiento Educativo llamada E.E-5 con una superficie de 1442 m<sup>2</sup>, y se sitúa cercana a la parcela E.E-4.

### 4ª MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de septiembre de 2008 se aprobó definitivamente. La iniciativa para la redacción de la Cuarta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", correspondió a Ensanche 21 – Zabalgunea S.A. El objeto de la Reforma Puntual fue:

La redefinición de la línea envolvente de área de movimiento de la edificación en los edificios con tipología edificatoria de torre, de manera que se disponga de una mayor libertad en el diseño de los mismos cumpliendo al mismo tiempo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.

Las manzanas con bloques lineales que se apoyan en los dos viales principales establecen un ámbito de los bloques en que la altura edificatoria es mayor en el testero más próximo al vial rodado principal que el resto. Se propone la ampliación de la medida que establece este ámbito en los grupos de manzanas M9 a M13 y M16 a M20.

Se propone así mismo el aumento de la altura máxima en algunos de los casos de manzanas de vivienda colectiva en los que se propone pasar de B+4+e, B+5+e y B+6+e a B+5, B+6 y B+7 de modo que se da un mayor grado de libertad en la resolución de los remates de coronación de los bloques lineales sin ceñirse necesariamente a las condiciones de las entrecubiertas.

#### 5ª MODIFICACIÓN

El día 19 de diciembre de 2.008 (BOTHA nº 8 de 19 Enero 2.009) se aprobó definitivamente. La iniciativa para la redacción de la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra", correspondió a Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A. (VISESA) y surgió como consecuencia del planteamiento y resultado del concurso convocado por VISESA sobre las parcelas M-1 y M-23 del sector 1 "Borinbizkarra".

El objeto de la modificación contempló los siguientes aspectos:

La adecuación del Cuadro General de Parcelas Residenciales a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA para desarrollar sobre la parcela M-1, 90 viviendas sociales, en lugar de 72, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de la parcela de 7.560 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 84 m<sup>2</sup> por vivienda y sobre la parcela M-23, 80 viviendas sociales, en lugar de 60, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de 6.300 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 79 m<sup>2</sup> por vivienda.

Posibilitar la ubicación de trasteros en planta baja.

Establecer la altura mínima en planta baja para usos distintos del comercial en 3,20m.

Estos dos últimos aspectos afectarían a la totalidad de las parcelas residenciales colectivas.

#### 6ª MODIFICACIÓN

Con fecha 27 de marzo de 2.009 (BOTHA de 17 de junio de 2.009), se aprobó definitivamente la Sexta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra". Realizada a iniciativa de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 y de las Asociaciones de Propietarios de Zabalgana y Salburua.

Su objetivo fundamental fue, posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar, manteniendo la edificabilidad residencial máxima permitida, lo que suponía permitir reducir la superficie media de las viviendas.

### **I.5.- ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL**

El ámbito de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1, coincide con el delimitado para este Sector por la Revisión Parcial del Plan General aprobada recientemente, lo que supone una superficie total de 343.505 m<sup>2</sup>.

Actualmente, se encuentra urbanizado en su mayor parte, a falta de acabados superficiales de terminación en algunas áreas en cuya proximidad se están llevando a cabo las construcciones de parcelas residenciales. Con aceras delimitadas con bordillo y pavimentadas en gran parte, en otras con solera de hormigón a falta de embaldosado. El alumbrado público igualmente dispone de farolas en parte de sus viarios rodados y sendas peatonales. Las zonas verdes públicas se encuentran con urbanización muy adelantada, aunque lógicamente a falta de mobiliario urbano.

Toda la infraestructura soterrada de distintos servicios se encuentra terminada.

Por tanto ofrece el aspecto propio de un polígono con una intensa actividad de edificación de parcelas residenciales en distintas fases de construcción y algunas de ellas (las del área Noroeste, con frente hacia Avenida de los Huetos) terminadas totalmente.

Únicamente las parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar (salvo el área formada por las Parcelas U-8/U-9/U-10, situadas en la zona Noroeste, próximas al núcleo de Ali entre las que alguna se encuentra ya edificada), se encuentran sin iniciar la construcción. En igual situación, sin iniciarse la edificación, se encuentran las parcelas colectivas situadas en el área Sureste (M6, M7, M8, M9 y M16) y las del área central (M24, M25 y M26). Se puede decir que las parcelas vacantes coinciden en su mayor parte con las de uso residencial libre, con la salvedad indicada de la U-9.

## **I.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA 7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA”**

La 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 es consecuencia inmediata e ineludible de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua.

Citada Revisión Parcial del Plan General en el ámbito del Sector 1, modifica la calificación del suelo, y las intensidades de uso (las edificabilidades), lo que exige inevitablemente la adecuación del Plan Parcial.

Por otra parte, la mayor densificación que el nuevo planeamiento propone, así como reducir las discontinuidades en los itinerarios; eliminar la tipología unifamiliar en favor de la colectiva; mejorar la conexión con el Sector nº 2 colindante; son razones que avalan la modificación propuesta, que por otra parte, se adecua mejor a la tipología residencial hoy demandada.

Además en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011, se han incluido algunas exigencias impuestas por la Consejería de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco, y se ha reflejado la servidumbre del cono de vuelo del Aeropuerto de Foronda, según R.D. 377/2011 del 11 de marzo, lo que afecta directamente al ámbito del Sector nº 1

Otra razón importante que por sí sola precisaría de la modificación del planeamiento parcial vigente, es la corrección de un error, en cuanto a la calificación como Equipamiento Público de un área comprendida en la banda de protección que el Plan General exige, desde la Estación de Servicio existente en la Avenida del Mediterráneo y que afecta a nuestro ámbito.

Hay que señalar además la necesaria adecuación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con la creación de edificabilidad residencial protegida tipo tasado y de alojamientos dotacionales, como nueva razón que justifica la procedencia de redactar la presente Modificación.

Posteriormente ha sido necesario transformar las coordenadas, al nuevo sistema Datum Cartográfico ETRS89, de acuerdo con el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio.

Por último y como consecuencia del contenido del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, se introducen algunas pequeñas precisiones que tratan de garantizar el respeto de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, por todas las edificaciones e instalaciones que se puedan implantar en el Sector.

### **I.7.- BASE LEGAL**

La redacción de la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 tiene su base legal en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006) de 30 de junio) (Art. 67, 68, 77 a 83), como instrumento indispensable para desarrollar el suelo urbanizable; y en el Reglamento de Planeamiento (Capítulo V del Título Primero), en lo que no contradiga a la Ley antes citada.

Más concretamente queda regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, tras la aprobación reciente (20-04-2011) de la Revisión Parcial del mismo, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, a través de la Ficha de Ámbito que para el Sector nº 1 establece.

## **I.8.- DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **I.8.1.- Criterios y Objetivos**

Una vez establecidos por la Revisión Parcial del Plan General los nuevos parámetros en el ámbito del Sector 1, los criterios y objetivos, que determinan la nueva ordenación pormenorizada, han sido:

- Mantener los criterios generales compositivos del planeamiento vigente, dado su avanzado grado de ejecución. Se pretende que la modificación se integre de tal manera en la preexistencia, que en el desarrollo total del Sector, mantenga la unidad necesaria, sin que se aprecien intervenciones discordantes.
- Adaptación a la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Adaptación de las coordenadas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal y como ordena el Real Decreto 1071/2007 de 27 de julio. Esto a efectos prácticos supone un cambio de coordenadas de todos los elementos representados en la cartografía, así como de los puntos que constituyen la infraestructura topográfica en la que se apoya dicha cartografía. Los planos del Plan Parcial deberán adoptar la nuevas coordenadas, lo que no supone por sí, modificación alguna de la forma o superficie de las parcelas, respecto al planeamiento vigente.
- Respeto de las parcelas residenciales de VPO (en su mayor parte en fase adelantada de ejecución) y de las ya terminadas (U-9).
- Proponer una fusión amable entre el nuevo desarrollo que constituye el Sector 1 y el núcleo de Ali mediante un gradiente paulatino de volúmenes y edificabilidades.
- Respeto máximo de la urbanización existente, recientemente ejecutada y de los principales colectores de los distintos servicios.
- Acentuar la conexión con el Sector 2 colindante al Sur, evitando rupturas en los itinerarios cívicos principales.
- Corregir el error existente en el planeamiento vigente en cuanto a la banda de protección derivada de la existencia de la Estación de Servicio en Avenida del Mediterráneo.
- Respeto de las servidumbres aeronáuticas indicadas por Aviación Civil.
- Dada la escasa dimensión resultante de la reserva para Alojamientos Dotacionales (945 m<sup>2</sup>), se propone su traslado al colindante Sector 4, de manera que su agrupación con la reserva de este último sector permita una parcela más aprovechable o adaptable.

### **I.8.2.- Principales modificaciones propuestas en la ordenación**

Se crean parcelas residenciales en el entorno de la Plaza Gustavo Doré, siguiendo el ritmo compositivo de las vías Océano Pacífico y Avenida de Zabalzana, así como en la prolongación de ésta última hacia el Sector 2

De esta manera se potencia el importante encuentro viario. En esta misma zona, se incrementan las alturas de edificación (y la edificabilidad) de la Parcela M6 existente.

En el entorno del pueblo de Ali, se sustituyen las parcelas unifamiliares (salvo el conjunto de U-8, U-9, U-10 que se mantiene por estar terminadas o en fase de tramitación) más próximas (U-11 a U-15 y U-21 y U-22), por edificación Residencial Colectiva en Tipología de Ciudad Jardín Mixta (B+1+e) que se funde perfectamente con las edificaciones del núcleo del pueblo.

En el borde Oeste de calle Morton Stanley (junto a los bloques de Ceferino Uríen), así como en la banda Sur de la calle Christian Andersen, las anteriores parcelas unifamiliares se transforman en colectivas con tipología de edificación exenta en parcela ajardinada de reducida altura (B+3+ático), salvo en el encuentro Norte con Avenida de los Huetos, en la que se propone un bloque esbelto de B+9 alturas.

Por fin se crea una parcela residencial colectiva en el encuentro entre Calle Morton Stanley y Océano Atlántico que reduzca la discontinuidad entre las áreas Norte y Sur del gran espacio central del Sector, en el que manteniendo un gran parque y el antiguo itinerario peatonal (de Ali hacia Plaza Gustavo Doré), se crea una nueva parcela de Equipamiento Público que viene a sustituir a la eliminada frente a Avenida del Mediterráneo, por la afección de la Estación de Servicio.

Las alturas de edificación en las nuevas parcelas se proponen de manera que desde el borde de Ali, zona de menor altura, vayan creciendo, alcanzando las mayores alturas entorno a la plaza Gustavo Doré.

Su limitación coincide con la establecida por la servidumbre de Aviación Civil (cono de vuelo del aeropuerto de Foronda), con el margen preciso de seguridad.

Igualmente se mantiene la limitación de 20 m desde el eje del trazado ferroviario (a lo largo del lindero Sur) en cuanto a futuras edificaciones, exigidas por ADIF

Como consecuencia de todo ello, y en referencia al planeamiento parcial vigente, las principales modificaciones sustanciales (derivadas de la Revisión Parcial del Plan General) son:

- Modificación de Calificación Global, reduciéndose en cerca de 3 hectáreas el Sistema General de Espacios Libres; suprimiéndose el Equipamiento de Sistema General y manteniéndose inalterable el Sistema de Transporte y Comunicaciones.
- Ello supone que la zona con calificación global residencial (superficie neta del Sector) se incrementa en algo más de 4 hectáreas.

- En calificación pormenorizada:
  - aumenta en más de una hectárea la calificación residencial, aunque se reduce considerablemente la de tipo unifamiliar.
  - las áreas dotacionales locales, de Zonas Verdes y de Equipamientos, se incrementan en más de 18.500 m<sup>2</sup> y de 13.600 m<sup>2</sup> respectivamente.
- La edificabilidad residencial total se incrementa en 62.899 m<sup>2</sup>c (un 28,93% respecto al plan vigente), fundamentalmente en protegida residencial tipo tasado (51.920 m<sup>2</sup>c). Igualmente se incrementa la edificabilidad de equipamientos privados o terciario comercial en 3.750 m<sup>2</sup>c.
- La densidad máxima bruta de viv/hect se incrementa de 63,29 a 81,60 (considerando la vivienda media de 100 m<sup>2</sup>c); y la edificabilidad neta urbanística sobre rasante pasa de 0,977 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s a 1,063 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s

Todo esto supone la modificación respecto del Plan Parcial vigente de:

- Planos:
- Plano de Calificación Global
  - Plano de Calificación Pormenorizada
  - Plano de Alineaciones y Rasantes
  - Plano de Ordenación de la Edificación
  - Plano de Servidumbres Aeronáuticas y de Zonificación Acústica

Plan de Etapas y Plazos de Ejecución

Ordenanzas Regulatoras

Estudio Económico-Financiero

**I.8.3.- Calificación Global y Pormenorizada**

	PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
	VIGENTE	MODIFICADO
Sistema General de Espacios Libres.....	39.010	9.777
Sistema General de Transportes y Comunicaciones	47.761	47.761
Sistema General de Equipamientos.....	13.689	--
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES.....</b>	<b>100.460</b>	<b>57.538</b>
Calificación Global Residencial.....	243.045	285.967
Superficie Total ámbito Sector 1.....	343.505	343.505

**Calificaciones Pormenorizadas**

		PLANEAMIENTO PARCIAL (m <sup>2</sup> )	
		VIGENTE	MODIFICADO
Residencial	Protegida VPO.....	56.870	57.962,97
	Protegida Tasada.....	--	19.404,00
	Total Residencial Protegida.....	56.870 (16,56%)	77.366,97 (22,52%)
	Libre Unifamiliar.....	27.099	3.028,31
	Libre Colectiva.....	13.711	29.254,23
	Total Libre.....	40.810 (11,88%)	32.282,54 (9,40%)
TOTAL RESIDENCIAL.....		97.680 (28,44%)	109.649,51 (31,92%)
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....		43.436 (12,64%)	62.121 (18,08%)
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO		46.476 (13,53%)	60.174 (17,52%)
RED VIARIA LOCAL.....		48.943 (14,25%)	48.312 (14,07%)
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....		6.510 (1,90%)	5.710 (1,66%)
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....		---	(1)

(1) correspondería reservar una parcela de superficie mínima de 943,47 m<sup>2</sup>. Pero dada su reducida dimensión, se agrupa con la reserva del Sector nº 4, tal y como sugiere la Ficha del Plan General para este Sector.

**I.8.4.- Edificabilidad y Densidad**

	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)				Nº Máximo Viviendas (*)	
	Sobre rasante		Bajo rasante			
	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado	Plan Vigente	Plan Modificado
<u>Residencial</u>						
Protegida VPO	164.640 (75,73%)	168.540,45 (60,13%)		110.202,74 (62,66%)	2.202 (78,20%)	2.254 (62,28%)
Protegida Tasada		51.919,49 (18,52%)		31.158,50 (17,70%)		661 (18,27%)
Libre Unifamiliar	13.200	900,00		757,09	130	9
Libre Colectiva	39.560	58.939,06		33.753,08	484	695
TOTAL RESIDENCIAL	217.400 (100%)	280.299 (100%)		175.871,41 (100%)	2.816 (100%)	3.619 (100%)

(\*) calculadas según máximo número teórico permitido en cada parcela

Equipamiento Privado (Comercial-Terciario)

en VPO	15.468	15.868
en Tasadas	0	4.000
en libres colectivas	4.500	3.850
<b>Total Equipamiento Privado</b>	<b>19.968</b>	<b>23.718</b>

Total Edificabilidad Urbanística sobre rasante.....	304.017,00 m <sup>2</sup> c
Total Edificabilidad Urbanística bajo rasante.....	175.871,41 m <sup>2</sup> c
<b>Total Edificabilidad Urbanística.....</b>	<b>479.888,41 m<sup>2</sup>c</b>

Índice de Edificabilidad neta sobre rasante: 1,06 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

DENSIDAD (estimando 100 m<sup>2</sup>c superficie media de vivienda)

Bruta: 81,60 viv/hect

Neta: 98,01 viv/hect

**I.8.5.- Edificabilidad Ponderada**

Los coeficientes de homogeneización según diferentes usos establecidos por el Plan General para este Sector son los siguientes:

Residencial Colectiva Protección Pública VPO:	1,000
Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado:	2,125
Residencial Colectiva Libre:	3,690
Residencial Unifamiliar Libre:	4,029
Terciario / Comercial / Equipamiento Privado:	1,764
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Unifamiliar:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Libre Colectiva:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Prot. Pública Precio Tasado:	0,470
Edificabilidad bajo rasante edificación Protección Pública VPO:	0,353

De esta manera, la Edificabilidad Ponderada resulta ser:

$$(168.540 \times 1,000) + (51.919,49 \times 2,125) + (58.939,06 \times 3,69) + (900 \times 4,029) + (23.718 \times 1,764) + (757,09 \times 0,47) + (33.753,08 \times 0,47) + (31.158,50 \times 0,47) + (110.202,74 \times 0,353) = \underline{611.584,54 \text{ m}^2\text{ch}} < 611.585,65 \text{ m}^2\text{ch}$$

casi coincidente con la fijada por el Plan General.

**I.8.6.- Cuadro General de Parcelas****I.8.6.a.- Parcelas con Edificabilidad Urbanística****Según Plan Parcial vigente**

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN PLANTA BAJA (m <sup>2</sup> c)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> .c.)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	MAXIMÓ Nº PLANTAS **
M-1	1.846,03	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-2	3.791,91	1.350,00	11.340,00	152	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-3	2.131,83	900,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-4	1.862,56	700,00	7.560,00	101	V.P.P. (AYTO)	B+IX
M-5	1.862,56	700,00	7.560,00	101	V.P.P.*	B+IX
M-6	2.112,38	900,00	7.590,00	93	Libre	B+IX
M-7	2.212,82	1.500,00	7.360,00	90	Libre	B+VIII
M-8	2.185,82	1.500,00	7.360,00	90	Libre	B+VIII
M-9	2.905,97	900,00	8.820,00	118	V.P.P.*	B+IX - B+VI+e
M-10	2.905,97	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-11	2.896,66	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-12	2.896,66	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-13	4.581,84	1.418,00	10.920,00	146	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VI+e
M-14	2.833,99	0,00	5.670,00	76	V.P.P. (AYTO)	B+V/ B+VI
M-15	2.833,99	0,00	5.670,00	76	V.P.P. (AYTO)	B+V/ B+VI
M-16	1.440,00	600,00	4.830,00	59	Libre	B+IX - B+VI+e
M-17	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-18	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-19	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-20	2.880,00	900,00	8.820,00	118	V.P.P. (AYTO)	B+IX - B+VII
M-21	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-22	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-23	2.880,00	400,00	6.300,00	84	V.P.P. (AYTO)	B+VI
M-24	1.440,00	0,00	3.105,00	38	Libre	B+IV+A°
M-25	2.880,00	0,00	6.210,00	76	Libre	B+IV+A°
M-26	1.440,00	0,00	3.105,00	38	Libre	B+IV+A°
M-27	3.360,00	1.300,00	11.340,00	152	V.P.P. (AYTO)	B+IX
U-1	2.444,93		1.500,00	14	Libre	B+I+e
U-2	1.348,31		900,00	9	Libre	B+I+e
U-3	1.588,69		900,00	9	Libre	B+I+e
U-4	1.681,33		900,00	9	Libre	B+I+e
U-5	1.348,27		900,00	9	Libre	B+I+e
U-6	1.141,29		750,00	7	Libre	B+I+e
U-7	1.437,13		750,00	7	Libre	B+I+e
U-8	1.015,19		300,00	3	Libre	B+I+e
U-9	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-10	1.005,90		300,00	3	Libre	B+I+e
U-11	914,72		300,00	3	Libre	B+I+e
U-12	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-13	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-14	1.007,22		300,00	3	Libre	B+I+e
U-15	995,80		300,00	3	Libre	B+I+e
U-16	1.055,15		600,00	6	Libre	B+I+e
U-17	1.030,16		600,00	6	Libre	B+I+e
U-18	1.031,33		600,00	6	Libre	B+I+e
U-19	1.015,96		600,00	6	Libre	B+I+e
U-20	1.024,07		600,00	6	Libre	B+I+e
U-21	1.893,03		600,00	6	Libre	B+I+e
U-22	1.099,02		600,00	6	Libre	B+I+e
<b>TOTALES</b>	<b>97.680,15</b>	<b>19.968,00</b>	<b>217.400,00</b>	<b>2816</b>		

\* NOTA: De las viviendas de VPP de promoción privada 136 son para los particulares y el resto de Ensanche XXI

\*\* NOTA: Modificable según Art. 19 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle

**Según Plan Parcial Modificado****PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL LIBRE**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-8	1.015,19	0,00	300,00	300,00	253,80	LIBRE	B+1+e	3
U-9	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81	LIBRE	B+1+e	3
U-10	1.005,90	0,00	300,00	300,00	251,48	LIBRE	B+1+e	3
M-6	2.112,00	1.000,00	8.331,00	9.331,00	4.224,00	LIBRE	B+9/B+12/B	101
M-24	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00	LIBRE	B+4+A°	38
M-29	500,00	0,00	1.432,00	1.432,00	1.000,00	LIBRE	B+5+A°	17
M-30	2.243,00	800,00	7.533,00	8.333,00	4.486,00	LIBRE	B+9/B+6/B	92
M-31	1.042,00	400,00	2.898,00	3.298,00	2.084,00	LIBRE	B+9/B	35
M-34	1.290,00	0,00	1.628,00	1.628,00	709,00	LIBRE	B+3+A°	18
M-35	1.159,00	0,00	1.463,86	1.463,86	638,00	LIBRE	B+3+A°	17
M-36	1.734,00	0,00	2.167,00	2.167,00	950,00	LIBRE	B+3+A°	25
M-38	2.073,00	0,00	2.615,00	2.615,00	1.140,00	LIBRE	B+3+A°	30
M-39	1.441,00	0,00	1.817,00	1.817,00	792,00	LIBRE	B+3+A°	20
M-40	1.441,00	0,00	1.817,00	1.817,00	792,00	LIBRE	B+3+A°	20
M-41	1.823,00	500,00	8.374,00	8.874,00	5.007,00	LIBRE	B+14/B+9	102
M-42	1.953,00	500,00	8.234,20	8.734,20	5.334,00	LIBRE	B+14/B+9	100
M-44	914,72	0,00	450,00	450,00	228,68	LIBRE	B+1+e	4
M-45	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-46	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-47	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-48	995,80	0,00	495,00	495,00	248,95	LIBRE	B+1+e	5
M-49	1.893,03	0,00	950,00	950,00	473,26	LIBRE	B+1+e	9
M-50	1.099,02	0,00	550,00	550,00	274,76	LIBRE	B+1+e	5
M-51	1.079,00	650,00	3.579,00	4.229,00	2.312,00	LIBRE	B+14/B	42
TOTAL	32.282,54	3.850,00	59.839,06	63.689,06	34.510,17			704

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7	2.867,00	1.400,00	11.728,00	13.128,00	7.168,00	TASADO	B+13/B	149
M-8	2.920,00	1.400,00	12.455,49	13.855,49	7.300,00	TASADO	B+14/B	159
M-16	1.440,00	600,00	4.830,00	5.430,00	2.880,00	TASADO	B+9/B+6+e/B	61
M-25	2.880,00	0,00	6.210,00	6.210,00	4.608,00	TASADO	B+4+A°	79
M-26	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00	TASADO	B+4+A°	40
M-32	2.058,00	0,00	2.553,00	2.553,00	1.029,00	TASADO	B+3+A°	32
M-33	3.099,00	0,00	3.843,00	3.843,00	1.549,50	TASADO	B+3+A°	49
M-43	2.700,00	600,00	7.195,00	7.795,00	4.320,00	TASADO	B+9/B	92
TOTAL	19.404,00	4.000,00	51.919,49	55.919,49	31.158,50	TASADO		661

**PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> c)	REGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-1	1.846,03	700,00	7.560,00	8.260,00	3.692,06	VPO	B+9/B	101
M-2	3.791,91	1.350,00	11.340,00	12.690,00	7.583,82	VPO	B+9/B	152
M-3	2.131,83	900,00	7.560,00	8.460,00	4.263,66	VPO	B+9/B	101
M-4	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12	VPO	B+9/B	101
M-5	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12	VPO	B+9/B	101
M-9	2.905,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-10	2.905,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-11	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,32	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-12	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,32	VPO	B+9/B+6+e/B	118
M-13	4.581,84	1.418,00	10.920,00	12.338,00	9.163,68	VPO	B+9/B+6+e/B	146
M-14	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38	VPO	B+6+e/B+5+e	76
M-15	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38	VPO	B+6+e/B+5+e	76
M-17	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-18	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-19	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-20	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.760,00	VPO	B+9/B+7+e/B	118
M-21	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-22	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-23	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00	VPO	B+6+e	84
M-27	3.360,00	1.300,00	11.340,00	12.640,00	6.720,00	VPO	B+9/B	152
M-37	1.093,00	400,00	3.900,45	4.300,45	2.186,00	VPO	B+9/B	52
TOTAL	57.962,97	15.868,00	168.540,45	184.408,45	110.202,74	VPO		2.254

<b>TOTAL</b>	<b>109.649,51</b>	<b>23.718,00</b>	<b>280.299,00</b>	<b>304.017,00</b>	<b>175.871,41</b>			<b>3.619 (*)</b>
--------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	--	------------------

(\*) Calculado según máximo teórico permitido de cada parcela, y 2.803 viviendas estimando una superficie media de 100 m<sup>2</sup>c/viv

**I.8.6.b.- Otras Parcelas de Sistema Local****EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL**

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	8.909	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-2	1.617	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-3	1.440	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-4	11.187	Equipamiento Genérico	1,50	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-5	2.880	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1
EM-6	11.818	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2
EM-7	12.463	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-8	1.921	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (**)
EM-9	7.939	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (**)
TOTAL	60.174			

(\*) Las Parcelas EM-4 y EM-7 no podrán edificar en la banda de servidumbre del soterramiento del ferrocarril.

(\*\*) Las parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 no podrán edificar en la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m. desde eje ferrocarril)

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZV-1.....	2.036 m <sup>2</sup>
ZV-2.....	43.079 m <sup>2</sup>
ZV-3.....	4.187 m <sup>2</sup>
AJ-1.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-2.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-3.....	673 m <sup>2</sup>
AJ-4.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-5.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-6.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-7.....	912 m <sup>2</sup>
AJ-8.....	381 m <sup>2</sup>
AJ-9.....	656 m <sup>2</sup>
AJ-10.....	381 m <sup>2</sup>
AJ-11.....	1.024 m <sup>2</sup>
AJ-12.....	998 m <sup>2</sup>
AJ-13.....	855 m <sup>2</sup>
AJ-14.....	855 m <sup>2</sup>
AJ-15.....	1.024 m <sup>2</sup>
AJ-16.....	500 m <sup>2</sup>
<u>TOTAL.....</u>	<u>62.121 m<sup>2</sup></u>

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:

EL-1.....	378 m <sup>2</sup>
EL-2.....	682 m <sup>2</sup>
EL-3.....	1.467 m <sup>2</sup>
EL-4.....	323 m <sup>2</sup>
EL-5.....	192 m <sup>2</sup>
EL-6.....	192 m <sup>2</sup>
EL-7.....	570 m <sup>2</sup>
EL-8.....	570 m <sup>2</sup>
EL-9.....	656 m <sup>2</sup>
EL-10.....	380 m <sup>2</sup>
EL-11.....	150 m <sup>2</sup>
EL-12.....	150 m <sup>2</sup>
<u>TOTAL.....</u>	<u>5.710 m<sup>2</sup></u>

SISTEMA VIARIO LOCAL

VL-1.....	287 m <sup>2</sup>
VL-2.....	3.418 m <sup>2</sup>
VL-3.....	16.657 m <sup>2</sup>
VL-4.....	13.774 m <sup>2</sup>
VL-5.....	11.288 m <sup>2</sup>
VL-6.....	2.888 m <sup>2</sup>
<u>TOTAL.....</u>	<u>48.312 m<sup>2</sup></u>

**I.8.6.c.- Parcelas de Sistema General****SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

SGEL-1.....	1.181 m <sup>2</sup>
SGEL-2.....	2.825 m <sup>2</sup>
SGEL-3.....	5.013 m <sup>2</sup>
SGEL-4.....	758 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>9.777 m<sup>2</sup></b>

**SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

SGTC-1.....	33.329 m <sup>2</sup>
SGTC-2.....	13.265 m <sup>2</sup>
SGTC-3.....	1.167 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>47.761 m<sup>2</sup></b>

TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	57.538 m <sup>2</sup>
TOTAL CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL....	285.967 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO SECTOR 1.....</b>	<b>343.505 m<sup>2</sup></b>

**I.8.7.- Cumplimiento de los Parámetros y las directrices establecidas por el Plan General.**

La presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 da cumplimiento a los parámetros que la Ficha de Ámbito del Plan General establece para el Sector nº 1,

- En reservas mínimas para Sistemas Generales de Espacios Libres como de Transportes y Comunicaciones (cumple sobradamente los mínimos indicados).
- En reservas de dotaciones de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres como de Equipamientos Públicos (según Art. 79 Ley 2/2006:

$$\frac{304.017 \times 10}{25} = 121.606,80 \text{ m}^2 < (62.121 + 60.174 = 122.295 \text{ m}^2)$$

$$\text{y Zonas Verdes y Espacios Libres: } 0,15 \times 285.967 = 42.895,05 \text{ m}^2 < 62.121 \text{ m}^2$$

- En reserva para Alojamientos Dotacionales que se traslada al colindante Sector nº 4 agrupándose en una parcela la necesaria reserva de ambos sectores, tal y como sugiere la Ficha de Ámbito del Plan General, con el fin de obtener una parcela con mejor aprovechamiento.

Su superficie mínima será en función del incremento de edificabilidad residencial, de

$$\frac{280.299-217.400}{100} \times 1,50=943,49 \text{ m}^2 \text{ de parcela en lo que corresponde al Sector n}^\circ 1$$

Así mismo se da cumplimiento a las directrices de ordenación indicadas, y en particular:

- el respeto a la limitación de altura de edificación derivado del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Foronda.
- los objetivos de calidad acústica derivados de la Ley 37/2003 y del R. D. 1367/2007, concretados en el DB-HR de octubre de 2.007 del C.T.E. y su última versión de septiembre de 2.009
- la reserva mínima de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela, de 0,35 plazas o de 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>t edificados sobre rasante según se trate de parcelas destinadas a usos distintos de los de dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada o se trate de parcelas destinadas a dotaciones públicas.
- Se garantizará la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda (3.619 árboles en el ámbito del Sector 1), lo que se recogerá en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización

#### **I.8.8.- Cumplimiento de la Reserva de la Edificabilidad Residencial sometida a algún régimen de Protección Pública**

La presente modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 da cumplimiento a lo establecido por la Ley 2/2006 en los apartados 3 y 4 del Art. 80 en cuanto a reserva dentro de la edificabilidad residencial total de cada Sector, del porcentaje correspondiente sometido a protección pública.

De acuerdo con el Apartado 3 y en el Art. 21.2 del Decreto 105/2008 el estándar de superficie construida residencial sometida a protección pública se debe aplicar en el caso de modificación del planeamiento vigente, una vez deducida la previamente materializada.

En el Plan Parcial hoy vigente (ver apartado I.8.4 de esta Memoria), la edificabilidad residencial se distribuye de la siguiente manera:

Edificabilidad Residencial Protegida VPO	164.640 m <sup>2</sup> c	(75,73%)
Edificabilidad Residencial Libre	52.760 m <sup>2</sup> c	24,27%)
	TOTAL	217.400 m <sup>2</sup> c (100,00%)

El día 1 de agosto de 2.008, en que se adoptó el acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General disponían de licencia las Parcelas M-04; M-05; M-14 y M-27 residenciales colectivas de VPO y la Parcela U-09-1 unifamiliar libre. Esto representaba 32.130 m<sup>2</sup>c de VPO y 150 m<sup>2</sup>c libres.

De esta manera, la mínima superficie residencial colectiva de VPO (aparte de la ya materializada) siendo 280.299 la total residencial del Sector modificado, será

$$(280.299 - 32.280) \times 0,55 = 136.410 \text{ m}^2\text{c}$$

que incrementados a los ya materializados viene a resultar una superficie residencial de VPO en el Sector de 168.540 m<sup>2</sup>c

Por otro lado el conjunto de edificabilidad residencial protegida (VPO + Tasadas) que resulta de 220.459,94 m<sup>2</sup>c supera a lo mínimo exigible (Art. 80.3)

$$0,75 (280.299 - 32.280) + 32.130 = 218.144,25 \text{ m}^2\text{c}$$

	Plan Parcial Vigente				Materializada		Plan Parcial Modificado			
	Protección Pública		Libre	Total			Protección Pública		Libre	Total
	VPO	Tasada			VPO	Tasada				
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	164.640	--	52.760	217.400	32.130	150	168.540,45	51.919,49	59.839,06	280.299
%	75,73	--	24,27	100			60,13	18,52	21,35	100
Nº Viviendas	2.202	--	614	2.816	306	1	2.254 (*)	661	704	3.619 (*)
%	78,20	--	21,80	100			62,28	18,27	19,45	100

(\*) Calculado según máximo teórico permitido en cada parcela, notablemente superior al resultante real

### **I.9.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS**

Las cesiones obligatorias serán las correspondientes a Sistemas Generales (de Espacios Libres y Transportes y Comunicaciones) además de los Sistemas Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes; de Equipamientos; la totalidad de la red viaria pública; y los espacios Libres de Uso y Dominio Público, según calificación pormenorizada.

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en el caso presente y en lo referente al incremento de edificabilidad que esta modificación introduce, hay que remitirse a la *"2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana"* que en sus puntos Sexto y Séptimo lo concreta, siendo superior a la establecida por la Ley 2/2006.

Se urbanizará con cargo al Ámbito la totalidad de superficies de cesión obligatoria, así como las obras derivadas de las conexiones y remates con los Sistemas Generales y Locales existentes fuera del ámbito y la infraestructura común de los pasos elevados y de cualquier tipo sobre el ferrocarril (Art. 147 Ley 2/2006) de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio *"Expansión Este y Oeste"* del 21.01.2000 y la *"2ª Adenda"* al mismo del 01.08.2008.

Además habrá que tener en cuenta las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

Se cumplirán el estándar que para vegetación se establece en el Art. 79.2d) de la Ley 2/2006, así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda, debiendo justificarse su cumplimiento en los proyectos de urbanización.

### **I.10.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

En la fase de ejecución avanzada en que se encuentra el Sector nº 1, habrá que realizar:

- Modificación del Proyecto de Urbanización
- Modificación o Anexo o Adaptación de la Reparcelación de acuerdo con los criterios recogidos en el Convenio “*Expansión Este y Oeste*” del 21.01.2000 en la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008, y en el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

### **I.11.- PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**

Según Convenio “*Expansión Este y Oeste*” del 21.01.2000 y la “*2ª Adenda*” al mismo del 01.08.2008, y el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar.

## **I.12.- EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

### **I.12.1.- Consideraciones previas**

En la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 se incluía una descripción de las principales afecciones que la modificación del planeamiento representaba en los principales colectores o conductos de infraestructuras realizadas, en fase de realización o proyectadas, así como su evaluación económica.

Pues bien; ese análisis se hizo sobre el Avance de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito, y por tanto, se puede incorporar sin alteración, al presente documento.

La 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, aprobada por unanimidad en el Pleno Municipal el 1 de agosto de 2.008, en su acuerdo Sexto, entre otros aspectos, establece que:

*“Del incremento de la edificabilidad total ponderada se atribuirá a los propietarios un tercio, reservándose el Ayuntamiento los dos tercios restantes. Esta atribución de aprovechamiento se considera neta, esto es, considerando como ya realizado el cumplimiento de todo tipo de cesiones, deberes que corresponda efectuar a favor del Ayuntamiento y participación de Sistemas Generales exteriores de propiedad municipal.*

*En todo caso se respetarán los aprovechamientos que correspondían a cada propietario, por lo que el incremento sobre el aprovechamiento ponderado preexistente es el único susceptible de atribución a los particulares y de reserva por el Ayuntamiento”*

*Los gastos imputables a la ejecución y desarrollo de la presente Adenda serán sufragados en proporción al incremento de edificabilidad neta atribuida a cada propietario o al Ayuntamiento.*

y en su acuerdo SÉPTIMO dice:

*“El incremento de la edificabilidad ponderada que corresponda a los particulares se atribuirá por igual entre todos los propietarios urbanizadores afectados por el Convenio, en proporción a sus aportaciones en el conjunto de sectores y siempre que se encuentren al corriente del pago de los gastos de urbanización.*

*Corresponderá la obtención de estos aprovechamientos añadidos, salvo pacto en contrario, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubieran satisfecho/percibido la cuenta de liquidación definitiva, en caso de que la urbanización estuviera concluida.*

*La atribución concreta en parcelas edificables se realizará mediante la modificación oportuna del Proyecto de Adscripción y de los Proyectos de Compensación o Reparcelación, una vez determinado el incremento de la edificabilidad que corresponde a los particulares.*

*En ningún caso se adjudicará este aprovechamiento a quienes no se encuentren al corriente de las cuotas; mientras se encuentren en dicha situación se retendrá en garantía del pago de las cuotas.*

*Si el propietario cumple con el pago de cuotas y los intereses, recibirá los aprovechamientos que tenía retenidos la Junta.*

*Al propietario que diera lugar a un incumplimiento definitivo de sus obligaciones que motive la expropiación o venta forzosa de sus fincas en el ámbito de aplicación del Convenio no se le atribuirán aprovechamientos añadidos, que quedarán en beneficio del resto de los propietarios particulares de la Junta de Compensación”*

y previamente, en el acuerdo SEGUNDO, había establecido:

*“En relación con los Sistemas Generales las partes no discuten la procedencia de los ya ejecutados por las Juntas de Compensación y los que se contienen en el listado adjunto, cuyo coste estimado máximo se incluye.*

*En el 2º semestre de 2.008, se modificará el Proyecto de Adscripción para la determinación de la parte imputable a cada Sector”.*

Por tanto, parece que están ya acordados de forma clara, la forma de distribuir los nuevos aprovechamientos o los incrementos de edificabilidades ponderadas así como los costes de urbanización y por tanto los incrementos de costes que la Revisión Parcial del Plan General, y por tanto de los diversos sectores del ámbito comporta.

Ahora corresponde valorar de forma orientativa, el incremento de costes de urbanización que la Modificación del Plan Parcial supone, y su repercusión en función del aumento de edificabilidad ponderada que representa. Lógicamente el coste final, será consecuencia de los Modificados de Proyectos de Urbanización en cada Sector; que será preciso redactar en desarrollo de la presente variación del planeamiento, y de la ejecución de las correspondientes obras. Pero es muy útil la previa elaboración del avance que a esta fase del trabajo corresponde.

### **I.12.2. Afección sobre la urbanización por la modificación del Plan Parcial planteada**

#### **a) Obras de urbanización**

En el Sector 1 se crean 16 nuevas parcelas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente.

Las siete siguientes: M29, M30, M31, M41, M42, M43 y M-51 se sitúan en nuevos emplazamientos y las otras nueve: M32, M33, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares.

Las principales afecciones a la urbanización serán según capítulos:

- **Red viaria:** No es necesaria ninguna variación con respecto a la proyectada.
- **Abastecimiento:** Se deberán prolongar las conducciones existentes hasta las nuevas parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51
- **Pluviales:** Como consecuencia del aumento de las superficies pavimentadas y de cubiertas, se producirá un aumento en el caudal punta a evacuar del Sector, que estimamos en 0,3 m<sup>3</sup>/seg. repartido en el total de colectores. La red ya construida deberá ser suficiente en conjunto, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de caudales afectando a colectores de pequeño diámetro. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.

Se deberán crear acometidas a las parcelas, tanto las de nuevo emplazamiento como a las restantes. En total supondremos 32 acometidas de pluviales.

- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M30, M31, M41, M42, M43 y M-51

Se deberán crear acometidas a las parcelas, tanto las de nuevo emplazamiento como a las restantes. En total supondremos 32 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el número de tubos en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe. Se incluye el cableado y los Centros de Transformación.
- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el número de tubos en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.

- **Red de gas:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 28,93% será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51) y aumentando el diámetro en otras partes de la urbanización. Será necesario demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.
- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas (Parcelas M29, M41, M42, M43 y M-51). Habrá que realizar 16 acometidas a las nuevas parcelas.
- **Alumbrado público.** No serán necesarias modificaciones significativas en el alumbrado público., salvo lo referente a la nueva zona verde creada en lindero Este, entre Avenida de Zabalgana y Avenida del Mediterráneo.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** La disminución de la superficie total de zonas públicas de césped y plantaciones, traerá como consecuencia un menor presupuesto en jardinería y riego, aunque creemos que se verá compensada por el distinto tratamiento que se deberá dar a algunas zonas como consecuencia del aumento de población.

#### INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Red de Abastecimiento.....	88.939,34 €
- Red de Pluviales.....	148.248,32 €
- Red de Fecales.....	139.448,32 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	167.150,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	79.416,67 €
- Conducción de Gas Natural.....	62.800,00 €
- Conducción de RSU.....	124.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	810.002,65 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	186.306,61 €
Total Incremento de Obra.....	996.303,26 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	244.800,00 €
- Instalaciones de RSU.....	165.000,00 €
<b>TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 1 (Sin IVA)</b>	<b>1.406.103,26 €</b>

Sin embargo, como a efectos de distribución tanto de incremento de edificabilidad urbanística y su distribución entre propietarios y Ayuntamiento, así como de contribución a los costes de urbanización, el ámbito considerado son los 5 Sectores (nº 1, 4, 12, 13 y 14) objeto de la reciente Revisión del Plan General, será éste el que se debe considerar.

En citada Revisión Parcial del Plan General, se hace un estudio económico de incremento de costes de urbanización, similar al aquí indicado para el Sector nº 1, obteniendo como resultado de coste global el de 12.533.619 € (Presupuesto de Contrata)

**b) Otros costes a tener en consideración**

- Honorarios Técnicos de Modificación de los 5 Planes Parciales: 39.224,00 € (según Contrato firmado en su día)
- Honorarios de Modificado o Complemento de los Proyectos de Urbanización, e incremento de dirección de obra.

Se estima en un porcentaje del 5,5% sobre el Presupuesto de Ejecución material previsto para las obras

$$\frac{12.533.619}{1,19} \times 0,055 = 579.285 \text{ €}$$

- Honorarios estimados de Modificación de los Proyectos de Reparcelación de los 5 Sectores de la Revisión Parcial del Plan General.

Se hace una estimación orientativa de 55.000,00 €

**c) Total Costes consecuencia de la Modificación de los Planes Parciales de los Sectores del ámbito de la Revisión Parcial del Plan General:**

$$12.533.619 + 39.224 + 579.285 + 55.000 = \underline{13.207.128 \text{ €}}$$

**d) Repercusión de los costes sobre la edificabilidad urbanística**

La Revisión Parcial del Plan General, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 establece con exactitud las edificabilidades resultantes y por tanto el incremento de la edificabilidad lucrativa que se obtiene respecto al planeamiento vigente.

Asimismo, establece los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos, lo que permite obtener la edificabilidad ponderada incrementada. Sobre ella habrá que repercutir los costes originados.

+ 97.662 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido VPO	1,000 =	+ 97.662,000 ud. aprov. h
+255.264 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Protegido (VT)	2,125 =	+542.436,000 ud. aprov. h
+ 93.694 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Colectiva	3,690 =	+345.730,860 ud. aprov. h
- 85.800 m <sup>2</sup> t de uso Residencial Libre Unifamiliar	4,029 =	-345.688,200 ud. aprov. h
+ 29.423 m <sup>2</sup> t uso Terciario-Comercial-Equip. Privado	1,764 =	+ 51.902,170 ud. aprov. h
<b>Total incremento edificabilidad ponderada.....</b>		<b>692.042,830 ud. aprov. h</b>

La repercusión de costes supone por tanto, sobre la unidad de edificabilidad ponderada (que coincide con la unidad de superficie construida en uso residencial de VPO):

$$\frac{13.207.128 \text{ €}}{692.043} = 19,084 \text{ €/m}^2\text{ch}$$

que trasladándolo a la unidad de superficie construida en cada uso, supone como repercusión:

19,084 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido VPO

40,554 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial protegido Precio Tasado

71,421 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial Libre colectiva

33,665 € sobre cada m<sup>2</sup>c de uso residencial Terciario / Comercial  
/ Equipamiento Privado

No se ha tenido en cuenta la edificabilidad ponderada bajo rasante, por no ser fácil cuantificar la edificabilidad máxima bajo rasante, según planeamiento parcial vigente, y en consecuencia la incrementada.

Se puede comprobar que la repercusión de costes de urbanización (y gestión asociada para el desarrollo del Sector 1) es muy baja, del orden del 1,417% del precio máximo de venta (en uso residencial colectivo protegido VPO), cuando habitualmente suele oscilar entre el 6% y el 7%, lo que confirma la viabilidad económica de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1.

Vitoria-Gasteiz, abril 2.011

**Equipo Redactor:** Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)  
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

## **ANEXO 1 A LA MEMORIA**

### **CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

- l) En la presente 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 1 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 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. 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:

- Diseño y trazado de vías rodadas y espacios libres peatonales:

- Pendientes longitudinales siempre inferiores al 6% y transversales inferiores al 2%.
- Enrasado de pavimento entre distintas zonas.
- El 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 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 2,00 m.).
- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal.
- Cobertura de alcorques con rejillas o elemento equivalente (aglomerado permeable), enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 1,50 m. o adopción de alcorques con resalto en aceras de anchura superior.
- Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- Las aceras tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%.

- Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado, caso de adoptarse solución con bordillo, 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.
- En los vados peatonales 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 prevén en el Plan Parcial, pero en su caso, deberían cumplir lo estipulado en los Art. 3.7 y 3.8 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

- Zona Verde Pública:

- Deberá 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. En algunas zonas 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, si existieran, se salvarán con rampas de pendiente máxima del 6%.
- Los bordillos que limiten 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.

- Mobiliario Urbano:

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

- Las señales indicativas, cumplirán el Art. 4.3 del Anejo II del Decreto 68/2000 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, 68/2000 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Vitoria-Gasteiz, abril 2.011

**Equipo Redactor:** Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)  
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

# **7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” (VITORIA-GASTEIZ)**

---

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO II.- PLANOS**

#### **PLANOS PLAN PARCIAL VIGENTE**

- PLANO 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL - PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA - PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 3.- ALINEACIONES Y RASANTES - PLAN PARCIAL VIGENTE
- PLANO 4.- ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN - PLAN PARCIAL VIGENTE

#### **PLANOS PLAN PARCIAL MODIFICADO**

- PLANO 5.- CALIFICACIÓN GLOBAL - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 6.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO GENERAL DE PARCELAS PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 7.- ALINEACIONES Y RASANTES - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 8.- ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN - PLAN PARCIAL MODIFICADO
- PLANO 9.- OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN – SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, FERROVIARIAS Y PROTECCIÓN ACÚSTICA - PLAN PARCIAL MODIFICADO

**7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1  
“BORINBIZKARRA” (VITORIA-GASTEIZ)**

---

**ÍNDICE GENERAL**

**DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

**ORDENANZAS REGULADORAS:**

<b>1.- <u>DISPOSICIONES GENERALES</u></b> .....	Pág. 1
Art. 1.- Contenido.....	Pág. 1
<b>2.- <u>CALIFICACIÓN DEL SUELO</u></b> .....	Pág. 2
Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.....	Pág. 2
<b>3.- <u>CONDICIONES PARA LOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN</u></b> .....	Pág. 3
<b>3.1.- <u>Generalidades</u></b> .....	Pág. 3
Art. 3.- Definición.....	Pág. 3
Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 1 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.....	Pág. 3
Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de las actuaciones de tipo medio ambiental.....	Pág. 4
Art. 6.- Documentación.....	Pág. 5
<b>3.2.- <u>Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</u></b> .....	Pág. 5
Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.....	Pág. 5
<b>3.3.- <u>Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización</u></b> .....	Pág. 7
Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización.....	Pág. 7
Art. 9.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.....	Pág. 7
Art.10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público.....	Pág. 8
Art.11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para incendios.....	Pág. 8

Art.12.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y del Proyecto de Recogida Neumática de Basuras.....	Pág. 9
Art.13.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.....	Pág. 9
Art.14.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.....	Pág. 10
Art. 15.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.....	Pág. 10
Art. 16.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.....	Pág. 11
Art. 17.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños.....	Pág. 11
Art. 18.-	Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.....	Pág. 11
<b>4.-</b>	<b><u>REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE</u></b> .....	Pág. 12
	Art. 19.- Definición.....	Pág. 12
<b>5.-</b>	<b><u>CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES</u></b> .....	Pág. 13
	Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.....	Pág. 13
	Art. 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial.	Pág. 13
<b>6.-</b>	<b><u>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS</u></b> .....	Pág. 14
	Art. 22.- De Carácter General.....	Pág. 14
<b>7.-</b>	<b><u>ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA</u></b> .....	Pág. 15
	Art. 23.- Clasificación.....	Pág. 15
	Art. 24.- Ordenanzas relativas a zonas no edificables de Uso y Dominio Público.....	Pág. 15
	Art. 25.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.....	Pág. 16
	Art. 26.- Ordenanzas relativas a zonas Edificables con uso predominante Residencial.....	Pág. 17

## **7ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 1 “BORINBIZKARRA” (VITORIA-GASTEIZ)**

---

### **DOCUMENTO III.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **ORDENANZAS REGULADORAS:**

#### **1. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art. 1.- Contenido**

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector 1, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

## 2. **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

### **Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.**

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector 1, existen tres calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a las vías Norte-Sur.
- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una franja situada en el Sur junto al trazado del ferrocarril.
- . Suelo Urbanizable Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- . Zona Residencial Unifamiliar Libre
- . Zona Residencial Colectiva Libre
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública VPO
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública Régimen Tasado
- . Zona de Equipamiento Genérico
- . Espacios Libres - Zonas Verdes.
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "*Calificación Pormenorizada*", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de "*Alineaciones y Rasantes*", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

### **3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.1.- GENERALIDADES**

##### **Art. 3.- Definición**

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con las áreas próximas, de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio *“Expansión Este y Oeste del 21.01.2000 y de la 2ª Adenda al mismo del 01.08.2008”*, así como las decisiones de tipo medio ambiental que corresponda y que se incluyen en las conclusiones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del P.G.O.U. en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, aprobado en Abril de 2.011

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Art. 194 a 198); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

##### **Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector 1 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

Para la ejecución material del Sector 1 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa.

El Proyecto o Proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco)

**Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de las actuaciones de tipo medio ambiental.**

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además se tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados en el Mapa de Zonificación Acústica, derivados de la Ley 37/2003 y del R.D. 1367/2007

Asimismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

**1.- Contaminación acústica**

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

**2.- Contaminación lumínica**

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, con el fin de:

- 2.1. Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades
- 2.2. Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- 2.3. Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

**3.- Fomento de la movilidad sostenible**

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía y autobús– con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40% del total anual (medio en pasajeros-kilómetro).

- 3.1. Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.
- 3.2. Garantizando el acceso del transporte público al área.

**4.- Eficacia energética**

Se impulsarán sistemas de calefacción más eficientes, así como la elaboración de planes de autonomía y eficiencia energética que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de las administraciones públicas.

En todas las nuevas edificaciones, la reserva mínima para plazas de aparcamiento dentro de la parcela será de 0,35 plazas o de 0,15 plazas, por cada 25 m<sup>2</sup> edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

**Art. 6.- Documentación**

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el Art. 194 de la Ley 2/2006, en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 y 2.04.03 del Plan General vigente.

Incluirá además, el Estudio de Gestión de Residuos, de acuerdo con la normativa vigente

**3.2.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN****Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.****a) Red Viaria rodada:**

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
  - . Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).
- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
  - . El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
  - . Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.
  - . Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.
  - . Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.
- . Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.
- . Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de julio del Gobierno Vasco, sobre "*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*".

- . La Zona Verde correspondiente al gran parque interior situado en el centro del Sector, deberá tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica de la Avenida de Los Huetos y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado.

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semiculta por vegetación (salvo que para entonces exista el desvío de la citada infraestructura)

Se recomienda conformar a base de vegetación de distinto desarrollo, una barrera de protección acústica a lo largo de la banda verde junto al trazado del ferrocarril, adoptándose además las recomendaciones incluidas en el EsECIA de la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada en abril de 2.011

### 3.3.- **CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

#### **Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización**

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones -nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única, salvo en lo referente a los pasos elevados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación (Calificación Pormenorizada y Alineaciones y Rasantes), red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 6 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes, que no vayan pavimentadas como garantía de su mejor conservación.

#### **Art. 9.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.**

- Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

- Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).
- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas Ley 20/1997 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.
- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 15 cm. y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.
- El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

**Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público.**

- Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.

**Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.**

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).

- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación.

Deberá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación, o solución equivalente.

- Se colocarán hidrantes para incendios (según Código Técnico de la Edificación), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías de uso público.
- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Ali.
- Se deberán incluir en el Proyecto, los empalmes y conexiones con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

**Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales y del proyecto de Recogida neumática de Basuras.**

- Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.
- Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde del Sector 4. También se deberá considerar el aprovechamiento de pluviales para riego de Zonas Verdes

- La red de conductos de recogida neumática selectiva de basuras se realizará de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Técnico Municipal, teniendo en cuenta la coordinación con los Sectores colindantes.

**Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.**

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (BT-2002 –rd. 842) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

- En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.

Se cuidará su debida integración estética, bien en plantas bajas de edificaciones, bien con el tratamiento arquitectónico adecuado en cada caso.

- Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.
- Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

**Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.**

- Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado.
- Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde. El coeficiente de homogeneidad será de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

- En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo similar al de las áreas colindantes o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.
- Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

- Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

**Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.**

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (NATURGAS).

**Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.**

- La red de distribución del servicio telefónico deberá adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la Ciudad.

**Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños.**

- Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.
- Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.
- Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.
- Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada.

**Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.**

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Art. 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha redactado la **Ordenanza de Creación de Zonas Verdes** que será de aplicación en el presente Plan Parcial, y que en su Título 3 define las Normas Básicas preceptivas.

**4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

**Art. 19.- Definición**

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.

Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

En el ámbito del Sector nº 1, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – libre
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Además deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz aprobado por Orden del Ministerio de Fomento (R.D. 377/11-03-2011) Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*”
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y en M-44 a M-50) puede variarse respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) siempre que se demuestre el respeto de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto y procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

Relación preferente entre bloques	Longitud fachadas opuestas (m)	Separación mínima entre bloques (m)
E-W	hasta 30 m	0,75 h
	mayor de 30 m	0,85 h
N-S	hasta 30 m	0,90 h
	mayor de 30 m	1,00 h

(siendo “h” la altura hasta suelo de planta 1ª del bloque más alto en E-W y del situado al Sur en la relación N-S)

## 5. **CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES**

### **Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial**

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial ("*Alineaciones y Rasantes*"), es vinculante.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Como el Art. 19 establece las condiciones de la ordenación "tipo", propuesta por el Plan Parcial, pueden modificarse a través de Estudios de Detalle, con el fin de garantizar una mejor adaptación a la demanda social de cada momento.

### **Art. 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial**

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

- La **parcela mínima** en bloques de viviendas colectivas se fija en 200 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público, en áreas con ordenanza de referencia OR.4. En áreas con ordenanzas de referencia OR-7 o OR-9 las condiciones de parcelación serán las indicadas en los Art. 6.07.03 y 6.09.03 Grado 1 respectivamente, de la Normativa del Plan General vigente.
- El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria. Únicamente se admite división en dos independientes en las Parcelas M-2; M-13 y M-27
- Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, salvo en las Parcelas M-2 y M-13 en que se permite su adaptación a las condiciones concretas.

Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

## 6. **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

### **Art. 22.- De carácter general**

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a **compatibilidades de usos**, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación:

- Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 Grado 1, será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.
- Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la Ordenanza OR-4 Grado 1º la que regule la compatibilidad de usos.

En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

El “Cuadro General de Parcelas”, incluido en la Memoria y en el Plano correspondiente, recoge la propuesta “tipo”, en cuanto a condiciones de la edificación.

Como el Art. 19 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.

Será obligatorio el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 26.a)

Las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito del Sector no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas

## 7. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA**

### **Art. 23.- Clasificación**

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose tres apartados generales:

- Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

### **Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público**

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona de espacios libres y zonas verdes públicas; y a los espacios libres de uso y dominio público.

#### a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado,...) que discurran en subterráneo por esta zona.
- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, terrazas de bares, etc..., con superficie no superior a 4 m<sup>2</sup> y que no obstaculicen la circulación.
- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El uso como áreas de juego de niños se incluye en esta zona, aconsejándose una superficie destinada a este uso específico de un 15% aproximadamente.

Los únicos otros usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m<sup>2</sup> de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurren en subterráneo por estas zonas.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, pequeños puestos de bebidas o similares, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc.)

Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

c) Espacios Libres de Uso y Dominio Público:

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados en su totalidad.

Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

**Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.**

Se corresponde con el uso pormenorizado de Equipamiento Genérico definido en el Art. 5.03.24-11 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Condicionantes Particulares:

- Las Parcelas EM-4 y EM-7 deben liberar de edificación la banda de servidumbre del ferrocarril soterrado.
- Las Parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 deben retranquear su edificación de manera que libere la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m desde eje del ferrocarril). De hecho, en el caso de las dos primeras parcelas, con retranquearse 3 m desde el lindero Sur, se da cumplimiento sobradamente

Usos compatibles: Todos los Usos Pormenorizados dentro del Uso Global de Equipamientos excepto el de Espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del Art. 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de Junio. Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios que no superen los 50 m<sup>2</sup> de superficie.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

**Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial**

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva y Unifamiliar.

26.a) De aplicación a todas las parcelas de uso predominante residencial

- Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.
- Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el Terciario-Comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como edificabilidad

- Planta de Sótano:

- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en Parcelas M-2; M-13 y M-27 en que se permite su subdivisión en dos partes.

- Planta Baja: (salvo en las parcelas con Ordenanzas de referencia OR-5 o OR-7 y OR-9)

- Se alineará de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.
- Se destinará a los usos siguientes:
  - Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.
  - Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.
  - Accesos al aparcamiento en sótano

- Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
- Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)
- Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público
- Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública colindante.

- Plantas Superiores:

- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas.
- La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plan de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
- El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 19.
- En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.

- Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19), en todo caso con la limitación del respeto de las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, que deberá justificarse en caso de modificación de alturas.
- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.
- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, M32, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico

Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C.T.E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos Sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el Plano nº 9 “*Otros Condicionantes de la Edificación*” los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en Sector 1.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas:

En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

En el diseño interior de los edificios puede ayudar a paliar la molestia ocasionada por el ruido, la ubicación de habitaciones de menor sensibilidad acústica, como cuartos de baño, cocinas, en las fachadas más expuestas al ruido.

#### - Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

- El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9 y superiores. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

- Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libre o de protección pública), será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas” del presente Plan Parcial. A través de Estudios de Detalle y según recoge el Art. 19 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alineaciones interiores; etc.

Dado el diferente tratamiento edificatorio y volumétrico de cada una de ellas, se especifica su regulación de la siguiente manera:

26.b) Parcelas con reducida altura de edificación, en parcela mayoritariamente ajardinada

Se refiere a las Parcelas U-8 / U-9 / U-10 y a las M-44 / M-45 / M-46 / M-47 / M-48 / M-49 / M-50

- Altura máxima de edificación: B+1+e (7,50 m)
- La máxima ocupación en sótano se establece en el 25% de la parcela fundamentalmente coincidente con la edificación en altura. El resto libre deberá mayoritariamente ajardinarse.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-9 Grado 1º (Edificación Unifamiliar Aislada) para las Parcelas U-8 a U-10 y la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta), para las Parcelas M-44 a M-50.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto en el Plan General vigente para las ordenanzas de referencia indicadas.

26.c) Parcelas con edificación en altura moderada (B+3+Ático), retranqueadas de linderos y parcela mayoritariamente ajardinada.

Se refiere a las Parcelas M-32 / M-33 / M-34 / M-35 / M-36 / M-38 / M-39 y M-40

- La altura máxima de edificación es B+3+Ático (12,80 m)
- La máxima ocupación en sótano que deberá situarse bajo la edificación en altura, será del 55% de la parcela salvo en las parcelas M-32 y M-33 que será del 50%. El resto libre deberá ajardinarse.

- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-5 (Edificación abierta en parcela independiente) que será la que regule todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial. En las Parcelas M-36 y M-38 debido a su longitud se libera la longitud máxima del bloque edificado, quedando limitada únicamente por los retranqueos mínimos a linderos
- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.

26.d) Parcelas con Edificación Abierta, ordenadas según bloques lineales de altura media, paralelos (en algún caso se trata de 1 sólo bloque), apoyados en alineaciones opuestas, de parcelas rectangulares, dejando la parte central liberada en planta baja

Se refiere a las Parcelas M-14 / M-15 / M-21 / M-22 / M-23 / M-24 / M-25 y M-26. También se puede integrar en este grupo la M-29 que es un caso particular.

- La máxima ocupación de suelo por la edificación en sótano será el 80% de la superficie de la parcela (salvo en la Parcela M-29 en que se autoriza el 100%), debiendo ajardinarse el 20% restante, con plantación de arbolado de mediano desarrollo.
- Los bloques, que deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "*Ordenación de la Edificación*", tendrán un fondo máximo de 13 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo).
- Sobre la altura máxima edificable, se podrán situar trasteros, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Este retranqueo, podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m. Este mismo uso se podrá situar en planta baja hacia la parte interior de parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial será la OR-4 Grado 1º del Plan General.

26.e) Parcelas de Edificación Abierta, ordenada según bloques lineales paralelos en los que el cuerpo en alineación a la calle de mayor amplitud es más elevado que el resto, y dejan la parte central de la parcela mayoritariamente liberada en planta baja.

Se refiere a las Parcelas M-9 / M-10 / M-11 / M-12 / M-16 / M-17 / M-18 / M-19 / M-20. Las parcelas M-13; M-30 y M-31 son casos particulares de este grupo

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "*Ordenación de la Edificación*"

- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- El cuerpo de mayor altura (B+9) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada, incluso en las Parcelas M-30 y M-31 en las que los volúmenes más próximos a la plaza Gustavo Dorè tendrán el fondo de 17 m. como máximo (perpendicular a alineación principal a viario).
- Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+6) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Ese retranqueo podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m.
- En las parcelas en las que se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura, su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas.
- La ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 1º del Plan General.
- La Parcela M-13 presenta la particularidad de tres cuerpos o bloques lineales paralelos, uno situado en el punto medio de los otros dos, dadas las grandes dimensiones de la parcela.
- La Parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m (más vuelos con un máximo de 1,50 m de vuelo), y apoyado en el vértice de la red viaria
- La Parcela M-31 tiene forma trapezoidal; un bloque en altura inscribible en 20 x 17 m en planta (más vuelos de 1,50 m máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m. de fondo máximo.

26.f) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques-torre con predominante dimensión vertical

En algunos casos enlazan los volúmenes en altura con cuerpos en planta baja, apoyados en la alineación a viario

Se refiere a las Parcelas M-1 / M-2 / M-3 / M-4 / M-5 / M-6 /M-37 / M-43. Las parcelas M-7 / M-8 / M-27 y M-51 vienen a ser casos particulares de este grupo.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el Plano de “Ordenación de la Edificación”, en referencia a los vértices o esquinas de las parcelas.
- Las dimensiones máximas en planta de los bloques en altura se desarrollan dentro de la envolvente de 21,00 m en alineación a viario, por 22,50 m de fondo.

En las Parcelas M-7 y M-8 las dimensiones en planta de la envolvente serán de 18,00 m a 20,00 m en alineación de fachada, por 30 m de fondo; en la Parcela M-27 serán de 16,63 m en alineación viaria y 30 m de fondo; y en la Parcela M-51 de 16 x 18 m. En todos los casos respecto a esta envolvente se podrán sacar vuelos con un máximo de 1,50 m.

En estas parcelas se propone un cuerpo en planta baja, apoyado en alineación viaria, con un fondo máximo de 20 m (siempre paralelo a línea de fachada); de 16 m en la M-51; y de 30 m en M-7 y M-8. En la Parcela M-37, podrá ocupar la proyección del cuerpo en altura; hasta la alineación de parcela hacia Avenida de los Huetos, y hasta límite de parcela por lindero Sureste, hacia la zona verde pública

- Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela (en la M-43 sólo el 80%), en dos sótanos, y en las Parcelas M-7 y M-8 se permite un tercer sótano hasta alcanzar la edificabilidad asignada.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 2º del Plan General.

26.g) Parcelas de Edificación Abierta, ordenadas según bloques lineales apoyados en alineación viaria con gran fondo.

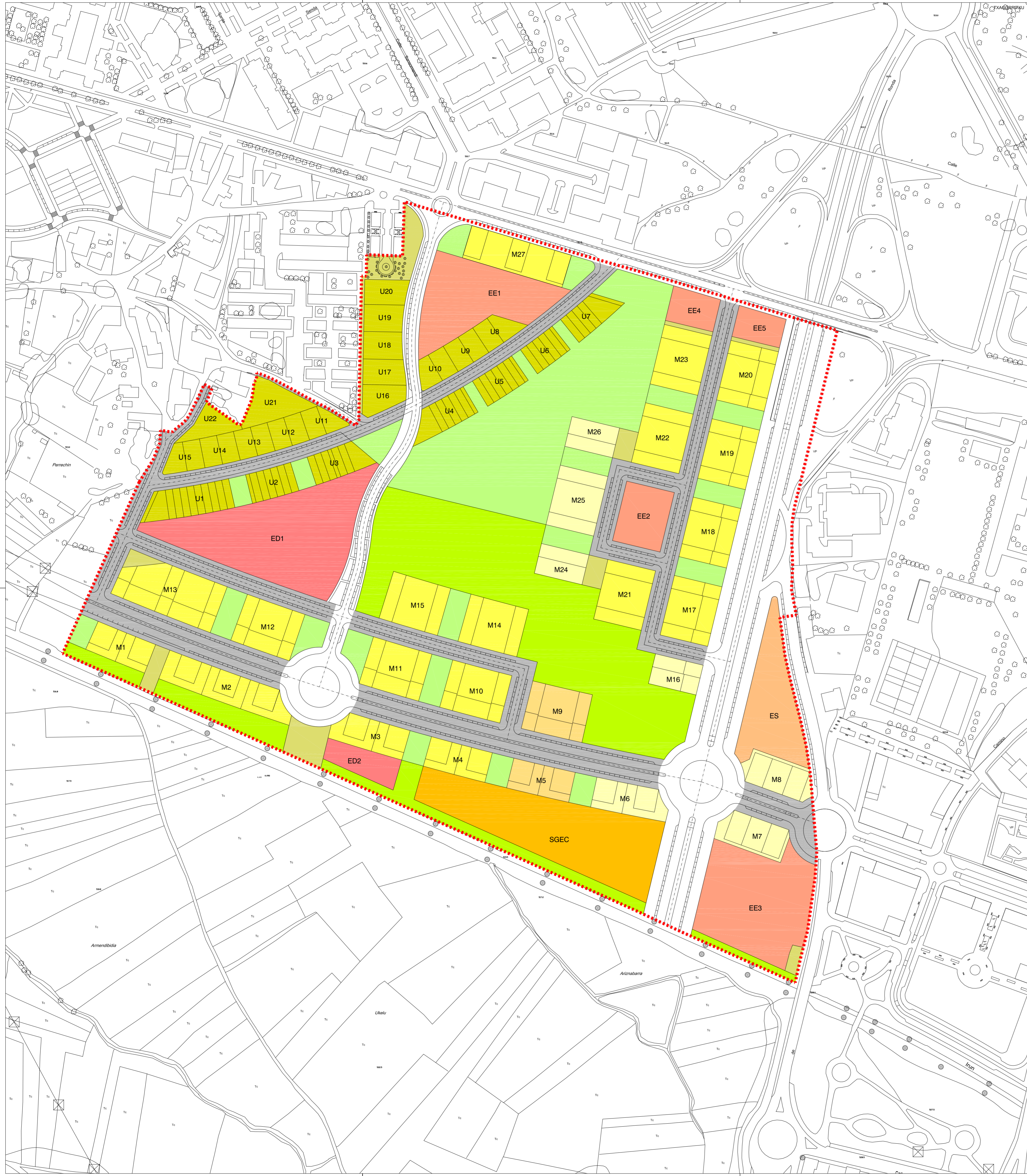
Se refiere a las Parcelas M-41 y M-42.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el Plano de “Ordenación de la Edificación”
- El fondo máximo edificable en plantas en altura será de 16 m (más vuelos de 1,50 m máximo en todo su perímetro).
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y si fuera necesario en un tercero hasta alcanzar la edificabilidad asignada a cada parcela.

- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro General de Parcelas
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las Servidumbres Aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la Edificación y Usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial, será la Ordenanza OR-4 Grado 2º del Plan General

Vitoria-Gasteiz, abril 2.011

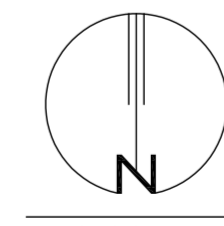
**Equipo Redactor:** Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)  
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)



SISTEMAS GENERALES		100.460 m <sup>2</sup>
	SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES - S.G.T.C.	47.761 m <sup>2</sup>
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES - S.G.E.L.	39.010 m <sup>2</sup>
	SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - S.G.E.C.	13.689 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		243.045 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES-S.L.T.C.		55.453 m <sup>2</sup>
	VIARIO LOCAL	48.943 m <sup>2</sup>
	ESPACIOS LIBRES	6.510 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES - S.L.E.L.		43.436 m <sup>2</sup>
	JARDINES Y AREAS DE JUEGO	43.436 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - S.L.E.C.		46.476 m <sup>2</sup>
	E. EDUCATIVO - EE1	7.877 m <sup>2</sup>
	E. EDUCATIVO - EE2	2.880 m <sup>2</sup>
	E. EDUCATIVO - EE3	10.547 m <sup>2</sup>
	E. EDUCATIVO - EE4	1.617 m <sup>2</sup>
	E. EDUCATIVO - EE5	1.442 m <sup>2</sup>
		24.363 m <sup>2</sup>
	E. DEPORTIVO - ED1	14.192 m <sup>2</sup>
	E. DEPORTIVO - ED2	1.921 m <sup>2</sup>
		16.113 m <sup>2</sup>
	E. SOCIAL - ES	6.000 m <sup>2</sup>
ZONA RESIDENCIAL		97.680 m <sup>2</sup>
	VIV. COLECTIVAS LIBRES DE PROMOCION PRIVADA (MANZANAS 6-7-8-16-24-25-26)	13.711 m <sup>2</sup>
	VIV. COLECTIVAS DE PROTECCION PUBLICA (VPP) Y PROMOCION PRIVADA (MANZANAS 5-9)*	4.769 m <sup>2</sup>
	VIV. COLECTIVAS DE PROTECCION PUBLICA (VPP) Y PROMOCION PUBLICA (MANZANAS 1-2-3-4-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-27)	52.101 m <sup>2</sup>
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PROMOCION PRIVADA (PARCELAS 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22)	27.099 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AMBITO</b>		<b>343.005 m<sup>2</sup></b>

\*NOTA: DE LAS VIVIENDAS DE VPP DE PROMOCION PRIVADA 136 SON PARA LOS PARTICULARES. EL RESTO PARA ENSANCHE XXI.

Z:\PROYECTOS URBANISMO\IARD 2009\Exp. 109- Revisión Parcial Plan General\PLANES PARCIALES\SECTOR 1 (7ª Modificación P.P)\PLANDIS\Cuadros Para Planos\Plan Parcial vigente.dwg



PROYECTO  
EGISTRAMO

**7ª MODIFICACION  
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA  
DEL SECTOR Nº-1 "BORINBIZARRA" ZABALGANA.  
( VITORIA-GASTEIZ )**

PLANO  
PLANJA

**CALIFICACION PORMENORIZADA  
Y CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES.  
PLAN PARCIAL VIGENTE**

ESCALA  
ESKALA

1/2000

FECHA  
DATA

ABRIL 2011

EQUIPO REDACTOR  
IDAZLAR-TALDEA

LUIS LOPEZ DE ARMENTIA ORBE (ARQUITECTO DIRECTOR)  
FERNANDO BAJO MARTINEZ DE MURGÜJA (ARQUITECTO URBANISTA)

CUADRO GENERAL DE PARCELAS

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL LIBRE

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD SOBRE FASANTE (m²/s)			EDIFICABILIDAD BAJO FASANTE (m²/s)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA (m)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-8	1.016,19	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
U-9	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
U-10	1.006,20	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
M-6	2.112,00	1.000,00	8.331,00	9.331,00	4.224,00 LIBRE	B+BQ+12B	101	
M-24	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00 LIBRE	B+4+AA	38	
M-20	800,00	0,00	1.432,00	1.432,00	1.090,00 LIBRE	B+5+AA	17	
M-30	2.243,00	800,00	7.533,00	8.333,00	4.486,00 LIBRE	B+BB+6B	92	
M-31	1.042,00	400,00	2.898,00	3.298,00	2.084,00 LIBRE	B+BB	35	
M-34	1.200,00	0,00	1.828,00	1.828,00	700,00 LIBRE	B+3+AA	18	
M-35	1.150,00	0,00	1.483,86	1.483,86	638,00 LIBRE	B+3+AA	17	
M-36	1.734,00	0,00	2.167,00	2.167,00	950,00 LIBRE	B+3+AA	29	
M-38	3.073,00	0,00	3.814,00	3.814,00	1.140,00 LIBRE	B+3+AA	30	
M-39	1.441,00	0,00	1.817,00	1.817,00	792,00 LIBRE	B+3+AA	20	
M-40	1.441,00	0,00	1.817,00	1.817,00	792,00 LIBRE	B+3+AA	20	
M-41	1.823,00	400,00	8.374,00	8.774,00	6.007,00 LIBRE	B+14+B+9	103	
M-42	1.953,00	500,00	8.234,20	8.734,20	5.334,00 LIBRE	B+14+B+9	100	
M-44	914,72	0,00	450,00	450,00	228,00 LIBRE	B+1+e	4	
M-45	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
M-46	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
M-47	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81 LIBRE	B+1+e	3	
M-48	996,80	0,00	485,00	485,00	248,65 LIBRE	B+1+e	5	
M-49	1.893,03	0,00	950,00	950,00	473,26 LIBRE	B+1+e	9	
M-50	1.099,02	0,00	550,00	550,00	274,76 LIBRE	B+1+e	5	
M-51	1.070,00	880,00	3.970,00	4.230,00	2.312,00 LIBRE	B+14B	43	
TOTAL	32.282,54	3.850,00	59.839,06	63.689,06	34.910,17		704	

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD SOBRE FASANTE (m²/s)			EDIFICABILIDAD BAJO FASANTE (m²/s)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA (m)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7	2.867,00	1.460,00	11.728,00	13.188,00	7.188,00 TASADO	B+13B	149	
M-8	2.920,00	1.400,00	12.454,40	13.854,40	7.300,00 TASADO	B+14B	156	
M-16	1.440,00	600,00	4.830,00	5.430,00	2.880,00 TASADO	B+BB+B+BB	61	
M-25	2.550,00	0,00	2.210,00	2.210,00	4.005,00 TASADO	B+6+AA	79	
M-36	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00 TASADO	B+4+AA	40	
M-32	2.058,00	0,00	2.553,00	2.553,00	1.029,00 TASADO	B+3+AA	32	
M-33	3.099,00	0,00	3.843,00	3.843,00	1.549,50 TASADO	B+3+AA	49	
M-43	2.700,00	800,00	7.165,00	7.965,00	4.320,00 TASADO	B+6R	62	
TOTAL	19.404,00	4.000,00	51.919,40	55.919,40	31.158,50 TASADO		661	

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN VPO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD SOBRE FASANTE (m²/s)			EDIFICABILIDAD BAJO FASANTE (m²/s)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA (m)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-1	1.846,03	700,00	7.560,00	8.260,00	3.692,00 VPO	B+BB	101	
M-2	3.791,81	1.950,00	11.540,00	12.690,00	7.583,86 VPO	B+BB	152	
M-3	2.131,83	900,00	7.560,00	8.460,00	4.283,86 VPO	B+BB	101	
M-4	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12 VPO	B+BB	101	
M-5	1.862,56	700,00	7.560,00	8.260,00	3.725,12 VPO	B+BB	101	
M-9	2.906,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-10	2.906,97	900,00	8.820,00	9.720,00	5.811,94 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-11	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,30 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-12	2.896,66	900,00	8.820,00	9.720,00	5.793,30 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-13	4.581,84	1.410,00	10.920,00	12.330,00	9.163,68 VPO	B+BB+B+BB	146	
M-14	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38 VPO	B+BB+B+BB	76	
M-15	2.833,99	0,00	5.670,00	5.670,00	4.534,38 VPO	B+BB+B+BB	76	
M-17	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.780,00 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-18	3.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.780,00 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-19	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.780,00 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-20	2.880,00	900,00	8.820,00	9.720,00	5.780,00 VPO	B+BB+B+BB	118	
M-21	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00 VPO	B+BB	84	
M-22	2.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00 VPO	B+BB	84	
M-23	3.880,00	400,00	6.300,00	6.700,00	4.608,00 VPO	B+BB	84	
M-27	3.360,00	1.300,00	11.240,00	12.540,00	6.720,00 VPO	B+BB	152	
M-27	1.893,00	400,00	3.900,45	4.300,45	2.186,00 VPO	B+BB	52	
TOTAL	67.862,87	15.860,00	168.540,45	184.400,45	110.202,74 VPO		2.254	

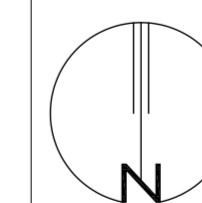
(\*) Calculado según máximo teórico permitido de cada parcela, y 2.803 viviendas estimando una superficie media de 100 m²/cv/vv

EQUIPAMIENTO PÚBLICO SISTEMA LOCAL

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	USO	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	8.909	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2
EM-2	1.617	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 1
EM-3	1.440	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 1
EM-4	11.187	Equipamiento Genérico	1,60	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-5	2.880	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 1
EM-6	11.819	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2
EM-7	12.463	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2 (*)
EM-8	1.921	Equipamiento Genérico	1,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2 (**)
EM-9	7.929	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II / Situación 3 / Tipo 2 (**)
TOTAL	60.174			

(\*) Las Parcelas EM-4 y EM-7 no podrán edificar en la banda de servidumbre del soterramiento del ferrocarril

(\*\*) Las parcelas EM-6, EM-8 y EM-9 no podrán edificar en la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m. desde eje ferrocarril)



PROYECTO EGIESTASMOA

7ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Nº-1 "BORINBIZCARRA" ZABALGANNA. (VITORIA-GASTEIZ)

PLANO PLANUA

CALIFICACION PORMENORIZADA Y CUADRO GENERAL DE PARCELAS. PLAN PARCIAL MODIFICADO

ESCALA ESKALA

1/2000

FECHA DATA

ABRIL 2011

EQUIPO REDACTOR IDAZLAR-TALDEA

*[Signature]*

LUIS LÓPEZ DE ARMENTIA ORBE (ARQUITECTO DIRECTOR)  
FERNANDO BAJO MARTÍNEZ DE MURGUÍA (ARQUITECTO URBANISTA)



CALIFICACION PORMENORIZADA SUPERFICIE (m²)

	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	9.777 (2,85%)
	SISTEMA GENERAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	47.761 (13,90%)
	<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>57.538 (16,75%)</b>
	<b>CALIFICACION GLOBAL RESIDENCIAL</b>	<b>285.967 (83,25%)</b>
	RESIDENCIAL PROTEGIDA REGIMEN VPO	57.962,97
	RESIDENCIAL PROTEGIDA REGIMEN TASADO	19.404,00
	RESIDENCIAL LIBRE UNIFAMILIAR	3.208,31
	RESIDENCIAL LIBRE COLECTIVA	29.254,23
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>109.649,51 (31,92%)</b>
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	62.121 (18,08%)
	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO GENÉRICO	60.174 (17,52%)
	RED VIARIA LOCAL	48.312 (14,07%)
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	5.710 (1,66%)
	<b>SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO SECTOR Nº1</b>	<b>343.505 (100,00%)</b>