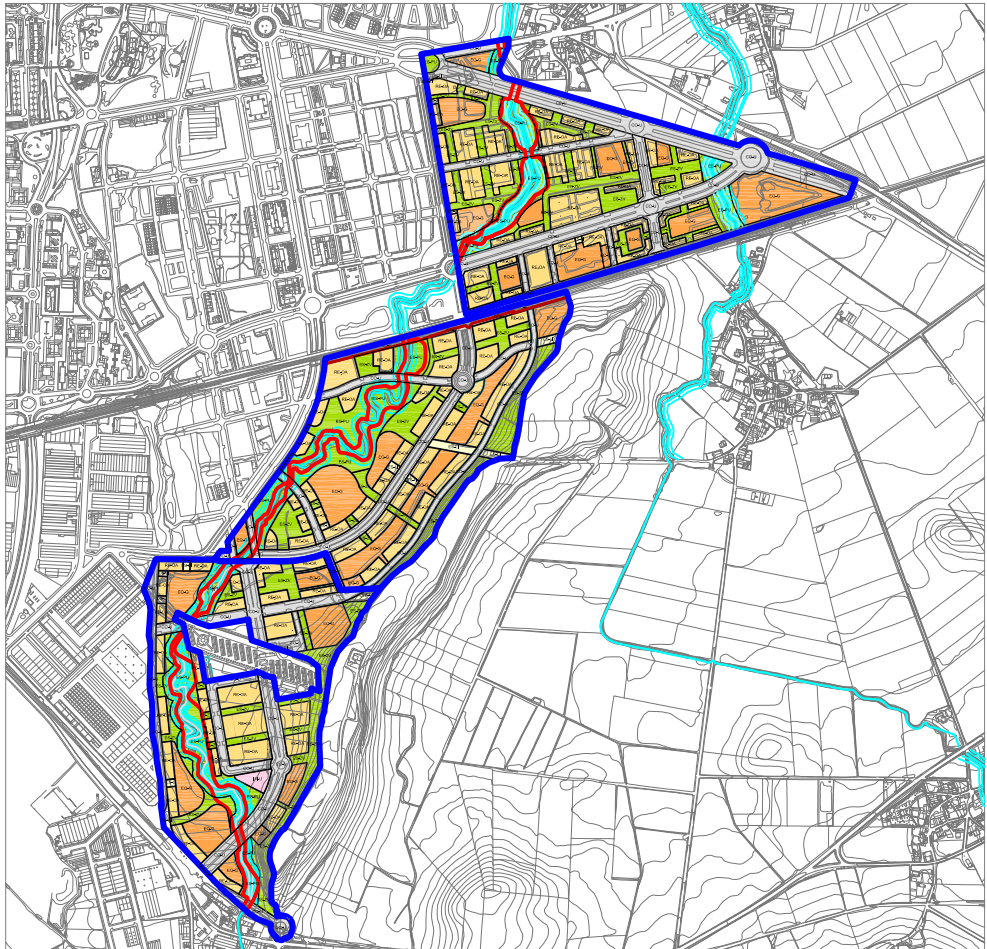


REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE VITORIA-GASTEIZ, EN EL ÁMBITO DE SUELO
URBANIZABLE DE LOS SECTORES 1,4 DE ZABALGANA Y
12,13 Y 14 DE SALBURUA.

(DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA)



EQUIPO REDACTOR

Luis López de Armentia Orbe.(Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía.(Arquitecto Urbanista)
Javier Ibiricu Astrain.(Ingeniero de Caminos)
Paz Ochoa de Retana Mongelos.(Letrada)
Andrés Iturralde Martínez de Lizarduy.(Ingeniero de Montes)
Néldia Ruiz de Azúa Eceolaza.(Socióloga)

ABRIL 2011

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ, EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE DE LOS SECTORES 1, 4 DE ZABALGANA Y 12, 13 Y 14 DE SALBURUA

ÍNDICE GENERAL

I.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES	Pág. 1
I.1. CONSIDERACIONES SOBRE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN LAS EXPANSIONES RESIDENCIALES DE SALBURUA Y ZABALGANA.....	Pág. 1
I.2.- INICIATIVA DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	Pág. 5
I.3.- EQUIPO REDACTOR.....	Pág. 6
I.4.- OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	Pág. 7
I.5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	Pág. 8
I.6.- BASE LEGAL.....	Pág. 9
I.6.1. Marco Normativo.....	Pág. 9
I.6.2. Antecedentes en que se enmarca la presente Revisión.....	Pág. 10
I.6.3. Alteraciones que constituyen el objeto de la presente Revisión. Su incidencia en las determinaciones de ordenación estructural del vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.....	Pág. 10
I.6.4. Ámbito territorial afectado por la Revisión: su carácter homogéneo y con entidad propia para operar tal clase de alteración.....	Pág. 12
I.6.5. Conclusiones.....	Pág. 13
I.7.- AVANCE DE PLANEAMIENTO. ALTERNATIVAS.....	Pág. 15
I.7.1. Contenido del Avance de Planeamiento.....	Pág. 15
I.7.2. Principales condicionantes considerados en las propuestas de Avance de Planeamiento.....	Pág. 16
I.8.- SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL AVANCE DE PLANEAMIENTO.....	Pág. 17
I.8.1. Calendario de aprobaciones y presentaciones públicas del Avance.....	Pág. 17
I.8.2. Resumen de las sugerencias presentadas.....	Pág. 18
I.9.- INFORMES DE ORGANISMOS PÚBLICOS Y OTRAS ADMINISTRACIONES AL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.....	Pág. 28
I.10.- SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....	Pág. 33
I.10.1. Calendario de aprobaciones y presentaciones del documento de Aprobación Inicial.....	Pág. 33
I.10.2. Resultado de la participación Pública: Resumen de las Alegaciones presentadas y decisión acordada sobre ellas.....	Pág. 34

I.11.-	INFORMES DE ORGANISMOS PÚBLICOS SOBRE EL DOCUMENTO TRAS SU APROBACIÓN PROVISIONAL.....	Pág. 41
I.11.1.	Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco....	Pág. 41
I.11.2.	Informe de la Agencia Vasca del Agua- URA.....	Pág. 42
I.11.3.	Informe de la Dirección de Infraestructuras de Transporte del Departamento de vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.....	Pág. 43
I.11.4.	Informe Técnico de la Dirección de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.....	Pág. 43
II.-	DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.....	Pág. 44
	GENERALIDADES.....	Pág. 44
II.1.-	REVISIÓN PARCIAL POR SECTORES. NUEVAS FICHAS DE ÁMBITO.....	Pág. 44
II.2.-	DATOS GENERALES; COMPARATIVO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE Y DE LA REVISIÓN PARCIAL.- CUADRO Nº 1.....	Pág. 81
II.3.-	CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y LAS DECISIONES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES ACEPTADAS.....	Pág. 82
II.4.-	CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.....	Pág. 83
II.5.-	AFECCIÓN A SISTEMAS GENERALES.....	Pág. 86
II.6.-	CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ÁLAVA CENTRAL	Pág. 88
II.7.-	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	Pág. 89
II.8.-	CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	Pág. 90
II.9.-	CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	Pág. 92
II.10.	CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES; EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES; Y A ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	Pág. 93
II.11.	PROPUESTA PARA ORDENAR EL DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL.....	Pág. 94
II.12.	CONSIDERACIONES SOBRE LOS CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA VALORACIÓN GLOBAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U.....	Pág. 95
II.13.	AFECCIÓN A URBANIZACIÓN EXISTENTE. ESTIMACIÓN DE COSTES DE IMPLANTACIÓN Y REPERCUSIÓN SOBRE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	Pág.100
ANEXO 1	CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD	

RELACIÓN DE PLANOS

PLANO 1.	SITUACIÓN DE ÁREA AFECTADA POR LA REVISIÓN PARCIAL
PLANO 2A	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – GESTIÓN URBANÍSTICA, ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 1 Y 4
PLANO 2B	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – GESTIÓN URBANÍSTICA, ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 12,13 Y 14
PLANO 3A	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – CALIFICACIÓN GLOBAL (P.G. VIGENTE). SECTORES 1 Y 4
PLANO 3B	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – CALIFICACIÓN GLOBAL (P.G. VIGENTE). SECTORES 12,13 Y 14
PLANO 4A	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – SISTEMAS GENERALES. CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 1 Y 4
PLANO 4B	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – SISTEMAS GENERALES. CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 5A	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (CIUDAD) (P.G. VIGENTE). SECTORES 1 Y 4
PLANO 5B	INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (CIUDAD) (P.G. VIGENTE). SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 6A	REVISIÓN PARCIAL – GESTIÓN URBANÍSTICA, ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 1 Y 4
PLANO 6B	REVISIÓN PARCIAL – GESTIÓN URBANÍSTICA, ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD (P.G. VIGENTE). SECTORES 12,13 Y 14
PLANO 7A	REVISIÓN PARCIAL – CALIFICACIÓN GLOBAL. SECTORES 1 Y 4
PLANO 7B	REVISIÓN PARCIAL – CALIFICACIÓN GLOBAL. SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 8A	REVISIÓN PARCIAL – SISTEMAS GENERALES (CIUDAD). SECTORES 1 Y 4
PLANO 8B	REVISIÓN PARCIAL – SISTEMAS GENERALES (CIUDAD). SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 9A	REVISIÓN PARCIAL – ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (CIUDAD). SECTORES 1 Y 4
PLANO 9B	REVISIÓN PARCIAL – ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (CIUDAD). SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 10A	REVISIÓN PARCIAL – INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. SECTORES 1 Y 4
PLANO 10B	REVISIÓN PARCIAL – INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. SECTORES 12, 13 Y 14
PLANO 11A	REVISIÓN PARCIAL – INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTUDIO HIDROLÓGICO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SECTORES 1 Y 4
PLANO 11B	REVISIÓN PARCIAL – INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTUDIO HIDROLÓGICO. SECTORES 12, 13 Y 14

I.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

I.1.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN LAS EXPANSIONES RESIDENCIALES EN SALBURUA Y ZABALGANA

Aparte de algunos Sectores distribuidos irregularmente por la Ciudad provenientes de actuaciones anteriores todavía no culminadas, como Ibaiondo en Lakua o el Polígono 32-Sur, junto al Seminario; otros de reducida capacidad de uso casi exclusivamente unifamiliar (como los Sectores 16 y 17 en ampliaciones de San Prudencio y Armentia); el Sector 19 situado al Sur, vinculado a los núcleos de Arechavaleta y Gardelegui y otros menores ligados a núcleos de población del término municipal, la expansión residencial más significativa propuesta por la última Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (aprobada en Diciembre de 2.000), se agrupaba al Este y Oeste de la ciudad existente. Ahí se delimitaron 15 Sectores; seis (del 1 al 6) en Zabalgana, al Oeste; y ocho al Este (del 7 al 14) en Salburua. El Sector nº 15, situado al Noreste de Salburua, tiene algún aprovechamiento terciario pero vinculado al uso predominante como Parque Urbano.

Cifrándonos a los Sectores residenciales mencionados de Salburua y Zabalgana, podemos decir que ocupando una superficie total de 6.079.708 m² tenían una capacidad total de 21.742 viviendas. Por tanto; la densidad bruta media resultaba ser de 35,76 viv/hect.

La eficaz política urbanística municipal, ya tradicional en esta ciudad, supuso la puesta en marcha de instrumentos que posibilitaran la inmediata urbanización y edificación de los Sectores colindantes con la ciudad existente, en una coordinación perfecta entre la administración y los agentes privados.

Han pasado diez años desde que se elaboró la última Revisión del Plan General, y lo que en aquel momento por tan baja densidad ya provocaba un cierto debate planteado por una minoría de urbanistas, ha pasado a manifestarse como una evidencia mayoritariamente compartida, cuyos resultados pueden valorarse en algunos polígonos de la Ciudad (en los últimos Sectores de Lakua) o en las expansiones llevadas a cabo recientemente en otras poblaciones.

Los parámetros adoptados en el Plan General para el Suelo Urbanizable Residencial, con una reserva desmesurada de Espacios Libres y de Equipamientos de Sistema General, conjuntamente con las reservas de dotaciones locales suponen unos desequilibrios graves, apreciados por el ciudadano.

Como datos ilustrativos de lo que decimos no hay más que pararse a analizar los siguientes datos extraídos del mismo:

- El suelo disponible para parcelas residenciales suponía el 25,97% del total, frente al 36,11% de los Sistemas Generales; y el 19,82% del conjunto de Zonas Verdes y Equipamientos Locales. Es decir, el uso global y principal de estos sectores, el residencial, ocupa la cuarta parte de la superficie total.
- El conjunto de Espacios Libres, Zonas Verdes de Sistema General y Local vienen a representar el 24,54 %, prácticamente lo mismo que la totalidad de las parcelas residenciales.

- El conjunto de reserva de suelo para Equipamientos Públicos (bien de Sistema General, bien de Sistema Local) supone el 18,02% (el 70% de la superficie de parcelas residenciales).
- Los Sistemas Generales (Viario; Espacios Libres y Equipamientos) vienen a representar el 36,11% y los locales (Viario; Zonas Verdes y Equipamientos) el 35,66% en ambos casos, mucho más que el uso residencial, en teoría preferente.
- El conjunto de los Sectores 1 al 14 viene a dar como resultado una densidad bruta de 42,81 viv/hectárea, incapaz para crear ciudad.
- Si además tenemos en cuenta el Sector 15, que constituye con los catorce restantes sectores el Área de Reparto AR-1, entonces la desproporción se dispara todavía más, resultando los datos siguientes:
 - 32,84% del suelo en el conjunto de Espacios Libres y Zonas Verdes de Sistema General y Local (91,84 m²/viv)
 - 15,05% del suelo en el conjunto de Equipamientos de Sistema General y Local (42,10 m²/viv)
 - 24,91% calificado como de Viario, entre Sistema General y Local
 - 21,69% de calificación residencial (que se reduce al 17,67% si descontamos las viviendas unifamiliares)
 - Densidad de 35,76 viv/hectárea.
 - Edificabilidad lucrativa total: 0,45 m²c/m²s

Todo esto, tiene consecuencias inevitables como:

- Muy escasa compacidad y falta de continuidad en los itinerarios urbanos
- Excesivos espacios libres públicos, impersonales, que rebasan la escala humana, en los que el peatón siente sensación de desamparo y vulnerabilidad.
- Por escasa densidad peatonal, imposibilidad de favorecer relaciones humanas e intensidad de vida urbana. Desincentivación de los desplazamientos peatonales de proximidad.
- Fomento del uso del coche privado y dificultad de funcionamiento eficaz del transporte público.
- Sensación de inseguridad en los espacios públicos.
- Encarecimiento innecesario de costes de urbanización (por sobredimensionamiento de los espacios públicos) y de los costes de mantenimiento posterior (limpieza, alumbrado, policía, etc.).
- Mayor ocupación de suelo innecesariamente, con lo que supone de invasión irreversible del medio natural.

Y todo ello, para obtener una ciudad con peor calidad de vida, a pesar del derroche económico y espacial, contraria a los principios elementales de un desarrollo sostenible, que la misma Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo propone como objetivo básico.

Consciente de ello, el Ayuntamiento planteó en el año 2.006 unas modificaciones puntuales del Plan General en algunos Sectores, con el fin de corregir, aunque fuera parcialmente, los desequilibrios denunciados.

Estas modificaciones afectaron a los Sectores 1, 4, 5 y 6 de Zabalgana y a los 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de Salburua, y supusieron un incremento total de 2.831 Viv. (1.388 en Zabalgana y 1.443 en Salburua), lo que suponía pasar de 35,76 viv/hect a 38,32 viv/hect., como densidad media global de las expansiones Este y Oeste.

Sin embargo, estas modificaciones no supusieron más que una actuación muy limitada, sin acometer en profundidad, las posibilidades que realmente existen.

El Plan General por otro lado, planteaba para estos Sectores una superficie media de viviendas colectivas de 105 m²c para las de protección pública y de 115 m²c para las libres, lo que venía a suponer unas superficies medias útiles aproximadas de 92,93 m² y de 101,78 m² (1), lo que parece excesivo.

Coinciden todos los estudios sociológicos en la reducción experimentada del tamaño de la familia en nuestro país. En el año 2.001 era de 2,78 personas en la Comunidad del País Vasco, esperándose que por su tendencia decreciente, en un futuro próximo se estabilizará en torno a las 2,40 personas como máximo. Esta circunstancia, que pone de manifiesto la divergencia entre la vivienda demandada y la ofertada, aconseja sin duda reducirla a una franja entre los 75 m²c y los 82,00 m²c, como superficie media mínima, respectivamente para viviendas de Protección Pública o Libres, máxime teniendo en cuenta la relación directa entre el tamaño y el precio.

Últimamente, el Ayuntamiento ha promovido unas modificaciones en todos los Sectores de Salburua y Zabalgana, permitiendo reducir el tamaño de la vivienda, con lo que incrementaba considerablemente su número, a pesar de mantenerse inalterables los aprovechamientos edificables.

Además hay que tener en cuenta que en los ensanches de Salburua y Zabalgana, se planteaba un porcentaje del 6,16% de vivienda unifamiliar, libre; un 23,96% de vivienda libre colectiva y un 69,88% de vivienda colectiva de Protección Pública. El predominio de vivienda unifamiliar en otros sectores de la ciudad, en situación privilegiada (Sectores 16, 17 y 30, así como en pueblos del término municipal), ha puesto de manifiesto que la demanda de esta tipología es muy inferior a las estimaciones consideradas en su día, lo que aconseja su transformación en vivienda colectiva.

(1) Tras la modificación de las Ordenanzas de Edificación en su Art. 5.01.17 referente al computo de la superficie edificable, puede estimarse en un 0,885% la proporción media entre útil y construida computable

La crisis económica que desde hace meses nos afecta, y que según los analistas expertos nos va a acompañar durante largo tiempo, es otra razón importante que aconseja la reconsideración de los parámetros urbanísticos con los que se venía trabajando.

Y por último otra circunstancia decisiva ha sido la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que introduce nuevos criterios a tener en cuenta en las actuaciones en suelo urbanizable, y a las que lógicamente debemos adaptarnos, así como el Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley antes citada.

Todo lo expuesto, motivó la *"2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana"*, aprobada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 1 de Agosto de 2.008 al que se adhirieron inmediatamente las Comisiones de Propietarios afectados, que recoge la voluntad compartida de corregir los desequilibrios advertidos, promoviendo las actuaciones procedentes, y entre ellas, la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 del Suelo Urbanizable.

I.2.- INICIATIVA DE LA REVISIÓN PARCIAL

La iniciativa de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad en uso de las competencias que le corresponden (Art. 90 Ley 2/2006).

Consciente de los desequilibrios urbanísticos que se empezaban a percibir en los últimos desarrollos urbanos, y en la necesidad de adecuar los plazos de urbanización y edificación a la nueva situación del mercado inmobiliario, es por lo que acordó introducir una “*2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste de Salburua y Zabalgana*”, que fue aceptada por las Comisiones de Seguimiento del Convenio, y aprobada tanto por el Pleno Municipal como por las Asambleas de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

En esta 2ª Adenda, además de aspectos relativos al ritmo de urbanización de los distintos sectores residenciales del ámbito; al plazo de construcción de viviendas según su régimen; a los Sistemas Generales de Infraestructuras; a las actuaciones para garantizar la financiación de la urbanización; etc., en su punto Quinto, propone la reducción de la superficie media de las viviendas (manteniendo el aprovechamiento residencial o edificabilidad), y en su punto Sexto, propone actuar en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 mediante una Revisión Parcial del Plan General y las posteriores modificaciones del planeamiento de desarrollo. Además concreta la forma de reparto de la edificabilidad incrementada, entre los Particulares y el Ayuntamiento.

Por tanto, los Particulares Propietarios de terrenos o de derechos en el ámbito, son conocedores de la iniciativa municipal, compartiendo los objetivos pretendidos, claramente beneficiosos para la Ciudad y su desarrollo sostenible.

I.3.- EQUIPO REDACTOR

Tras Concurso Público, se adjudicó en Marzo de 2.009 la redacción el presente documento al equipo formado por:

Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)

Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)

Javier Ibiricu Astrain (Ingeniero de Caminos)

Paz Ochoa de Retana Mongelos (Letrada)

Andrés Iturralde Martínez de Lizarduy (Ingeniero de Montes)

Nelida Ruiz de Azua Eceolaza (Socióloga)

Además de otros colaboradores en las fases de información y de producción del documento.

I.4.- OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL

Los objetivos urbanísticos de carácter general que pretende la Revisión Parcial del Plan General, se deducen del análisis previo recogido en el Apartado I.1 de esta Memoria.

Se pueden resumir de la siguiente manera:

- Obtener una ciudad más densa y compacta, acorde con el desarrollo sostenible, sin rupturas traumáticas, discontinuidades, ni vacíos en su trama. Con unos espacios públicos que fomenten los desplazamientos peatonales y un eficaz transporte público, por medio de incrementar la densidad residencial, y reducir los espacios libres y zonas verdes.
- Incrementar la capacidad residencial de la ciudad, controlando la ocupación-invasión del suelo no urbanizable para acoger el crecimiento poblacional futuro.
- Reducción del tamaño medio de las viviendas, a fin de adecuarlas mejor a la demanda social, y satisfacer las necesidades de mayor población.
- Mejorar la calidad del espacio público, acotándolo, a escala humana, de forma que recupere las virtudes tradicionales de la ciudad mediterránea europea y revitalizándolo con mayor presencia peatonal.
- Reajustar el dimensionamiento de los Equipamientos Públicos; de la dotación necesaria de aparcamientos, y creación de parcelas para Alojamientos Dotacionales, como consecuencia de la adaptación del planeamiento a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Reconsideración de las tipologías residenciales, reduciendo las de tipo unifamiliar (que tienen sus mejores emplazamientos en otros Sectores de la Ciudad), y aumentando la representatividad de las viviendas protegidas (bien de VPO, bien Tasadas), de acuerdo con las exigencias de la Ley 2/2006.
- Tener en cuenta las obras de urbanización llevadas a cabo, o en fase de ejecución en los Sectores del ámbito, de manera que se afecten únicamente en lo inevitable, para reducir al mínimo los costes añadidos.
- Además se tendrá en consideración el reciente Estudio de Inundabilidad a efectos de preservar las parcelas edificables de su hipotética afección.
- Mantener los criterios generales de ordenación de los distintos sectores, adaptándolos a los nuevos objetivos de sostenibilidad, sin detrimento de su unidad conceptual y tratando de mejorar la integración de los distintos espacios y sectores, eliminando rupturas, barreras y discontinuidades.

La indudable trascendencia que una intervención de este tipo tiene en la conformación de la Ciudad es de tal entidad, que justifica sobradamente la procedencia de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana.

I.5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación, corresponde a los Sectores de Suelo Urbanizable 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua, según delimitación del Plan General vigente.

En lo que respecta al Sector 14, recogemos la delimitación de una modificación del Plan General (aprobada el 26-X-2007) y la delimitación del PERU 16 de Errekaleor (aprobado el 25-06-2010), así como un necesario reajuste por urbanización de la rotonda viaria en Puente Alto; y se modifica ligeramente la delimitación entre los Sectores 10 y 13 adecuándola a la urbanización ejecutada.

Conforman áreas homogéneas, continuas, una al Este (Sureste de Salburua, entre el suelo urbano y el no urbanizable) y otra al Oeste de la Ciudad (el Norte de Zabalgana, desde el trazado del ferrocarril, hasta el suelo urbano), y corresponden a Sectores en una fase muy inicial de su desarrollo.

Todos los demás sectores de Salburua y Zabalgana, presentan un estado de desarrollo (urbanización y edificación) suficientemente avanzado, como para dificultar de manera importante las operaciones de redensificación pretendidas.

Por tanto, el ámbito de actuación supone 492.935 m² en Zabalgana y 1.106.664 m² en Salburua, lo que hace un total de 1.599.599 m²

Sector	Superficie (m ²)		TOTAL
	Zabalgana	Salburua	
1	343.505	---	
4	149.430	---	
12	---	413.791	
13	---	357.312 (1)	
14	---	335.561 (2)	
TOTAL	492.935	1.106.664	1.599.599

(1) Se reduce el Sector 13 en 269 m², que pasan a engrosar el Sector 10 colindante

(2) De acuerdo con la delimitación perimetral recogida en la Modificación Puntual del Plan General, aprobada provisionalmente el 26-X-2007; y de la delimitación del PERU de Errekaleor, actualmente en tramitación de aprobación; y la urbanización de la rotonda viaria en Puente Alto

I.6.- **BASE LEGAL**

I.6.1.- **Marco normativo**

El concepto de Revisión parcial de los planes urbanísticos, y, concretamente, de la ordenación estructural de los planes generales, se contiene en **el artículo 102.2 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo - L.S.U.P.V.**, en lo sucesivo-, configurándose como aquella reconsideración de la ordenación establecida en los planes, *“cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez”*.

De tal formulación se deduce que la **parcialidad** predicable, justificadamente, de tal clase de Revisión, puede ser:

- **De orden territorial:** por referirse a una parte del territorio ordenado por el plan, por contraposición a la totalidad propia de la Revisión integral.
- **De orden material o sustantivo:** por afectar a algunas de sus determinaciones.

Ambos criterios, que pueden concurrir **separada o conjuntamente**, deben caracterizarse por la **homogeneidad**, de forma que el ámbito territorial o las determinaciones objeto de alteración, o en su caso, ambos, guarden una similitud, uniformidad y conexión entre sí, no tratándose de una mera yuxtaposición de ámbitos o/y parámetros.

A su vez, **el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** –en adelante, **D.M.U.**-, concreta los supuestos en los que, en todo caso, procede la Revisión total: **apartado 1**, y la Revisión parcial: **apartados 2 y 3**; estableciendo en **su apartado 4**, una cláusula residual, para los supuestos no contemplados en los apartados anteriores, respecto de los cuales, se indica que “podrá” formularse, tramitarse y aprobarse la figura de la modificación puntual.

Referir, así mismo, la prescripción contenida en la legislación básica del Estado en materia de suelo, normativa a la que expresamente refiere *la Exposición de Motivos del D.M.U.*, en justificación del contenido de *su artículo 33* y que, por tanto, informa su alcance y sentido, esto es, en **el apartado 6 del artículo 15 de la Ley 2/2007, de 28 de mayo, de Suelo**, que está en relación a lo dispuesto en **su Disposición Transitoria Cuarta** (preceptos que, si bien en la actualidad, carecen de virtualidad alguna, en virtud de lo dispuesto en *la disposición derogatoria única del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, pero cuyo artículo 15.6 y disposición transitoria cuarta tienen idéntico contenido a aquél*), que exige de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística la concreción de los supuestos en los que *“el impacto de la actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente”*.

De la formulación normativa que se viene de referir, se deduce que los supuestos de Revisión parcial previstos en *el D.M.U.* vienen a dar cumplimiento a la exigencia contenida en la legislación estatal de concretar los supuestos tasados, en los que, necesariamente, procede la formulación de la Revisión -integral o parcial-, como contraposición al concepto de Modificación y dentro de los límites que impone su rango normativo reglamentario, por lo que, tal conceptualización, ni por ende, la interpretación que de la misma se formule, puede alterar el concepto legal de revisión parcial contenido en la legislación urbanística, esto es, como se ha visto, en *el artículo 102.2 L.S.U.P.V.*

I.6.2.- Antecedentes en que se enmarca la presente Revisión

La Revisión Parcial del vigente Plan General de Ordenación Urbana -P.G.O.U.- de Vitoria-Gasteiz, afecta a los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, según referencia de dicho instrumento de ordenación urbana.

Dicha Revisión tiene su antecedente más inmediato en la **“2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste, en SALBURUA Y ZABALGANA”**, aprobada en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, celebrada el 1 de agosto de 2008.

Tal y como reza su parte expositiva, transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, se ha advertido que existen aspectos del mismo que deben ser mejorados; entre los que se señala expresamente el relativo a la necesidad de introducir modificaciones en relación con la superficie media de las viviendas, así como la necesidad de elevar la débil densidad bruta mediante incrementos de edificabilidad para mejorar la calidad urbana de los Sectores de Salburua y Zabalgana; así como el establecimiento de la forma de reparto entre el Ayuntamiento y los particulares del incremento de edificabilidad.

A la vista de lo cual, su clausulado contempla expresamente que la consecución del aumento consensuado de la edificabilidad, en el caso de los Sectores que se encuentran en un grado de menor desarrollo que permiten albergar en su seno las alteraciones necesarias para llevar a cabo el incremento de edificabilidad propuesto, esto es, Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, se articulará mediante **“la revisión parcial de la ordenación estructural y modificación de la ordenación pormenorizada.” (ACUERDAN SEXTO).**

I.6.3.- Alteraciones que constituyen el objeto de la presente Revisión: su incidencia en las determinaciones de ordenación estructural del vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz

Las alteraciones propuestas en el presente documento de Revisión Parcial de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, afectan a importantes determinaciones de ordenación estructural de dicho instrumento de planeamiento general del municipio, tal y como las mismas se conceptúan en *el artículo 53 L.S.U.P.V.*

En efecto, las alteraciones pretendidas mediante la formulación del presente documento, implican una reconsideración o replanteamiento del modelo mismo de crecimiento y desarrollo urbano previsto en el P.G.O.U., concretamente, de lo que se viene a denominar la “ciudad en expansión”. Así, los objetivos perseguidos con las alteraciones objeto del presente documento son:

- Consecución de una ciudad más densa y compacta, acorde con el desarrollo sostenible sin rupturas traumáticas, discontinuidades, ni vacíos en su trama. Con unos espacios públicos que fomenten los desplazamientos peatonales y un eficaz transporte público; y ello, mediante el incremento de la densidad residencial y la reducción de los espacios libres y zonas verdes.
- Reducción del tamaño medio de viviendas como forma de adecuarlas mejor a la demanda social; a sus posibilidades económicas; y permitiendo satisfacer las necesidades de más población.
- Mejora de la calidad del espacio público, de forma que recupere las virtudes tradicionales de la ciudad mediterránea europea, revitalizándolo con mayor presencia peatonal.
- Redimensionamiento de los Equipamientos públicos; de la dotación necesaria de aparcamientos; y creación de parcelas para Alojamientos Dotacionales, como consecuencia de la adaptación del planeamiento a *la L.S.U.P.V.*
- Reconsideración de las tipologías residenciales, reduciendo las de tipo unifamiliar (que encuentran sus mejores emplazamientos en otros sectores de la ciudad) y aumentando la representatividad de las viviendas protegidas (bien, de protección oficial, o bien, tasadas), de acuerdo con las exigencias de *la L.S.U.P.V.*

Tales objetivos, inciden de lleno sobre:

- La estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo: **artículo 53.1.a) L.S.U.P.V.**
- La calificación global del suelo, distinguiendo entre zonas de uso público y privado: **artículo 53.1.c) L.S.U.P.V.**
- La fijación de los plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo: **artículo 53.1.d) L.S.U.P.V.**
- La debida observancia de las directrices de protección del medio ambiente, concretamente, las establecidas, en el caso que nos ocupa, en el documento de referencia para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la “Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, afectando a la ordenación de los sectores de suelo urbanizable 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua” promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, formulado en virtud de Resolución de 5 de febrero de 2009, del Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco (B.O.P.V. nº 48, de 10 de marzo de 2009): **artículo 53.1.e) L.S.U.P.V.**

- La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionamiento de los espacios de uso colectivo: **artículo 53.1.f) L.S.U.P.V.**
- Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento, tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como de las reservas para alojamientos dotacionales: **artículo 53.1.f) L.S.U.P.V.**
- Fijación de la edificabilidad urbanística del uso característico y los usos compatibles que se prevean, con indicación de la edificabilidad máxima de éstos últimos: **artículo 53.2.c) L.S.U.P.V.**
- La definición de las características básicas de los sistemas locales y condiciones mínimas de urbanización, incluida en suelo urbanizable, la conexión y refuerzo con las infraestructuras existentes: **artículo 53.2.d) L.S.U.P.V.**

I.6.4.- Ámbito territorial afectado por la Revisión: su carácter homogéneo y con entidad propia para operar tal clase de alteración

Como se ha indicado, la Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz que nos ocupa, afecta a la ordenación de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua; ámbitos, que, integrando lo que el vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz ha venido a denominar “Expansiones del Este y Oeste de la Ciudad” (Salburua y Zabalgana), mantienen en la actualidad su clasificación como suelo urbanizable.

Los mismos constituyen áreas homogéneas y continuas, esto es, una de ellas, al Este (Sureste de Salburua, entre el suelo urbano y el no urbanizable) y la otra, al Oeste de la ciudad (el Norte de Zabalgana, desde el trazado del ferrocarril, hasta el suelo urbano), correspondiendo a ámbitos en una fase muy inicial de su desarrollo, a diferencia del resto de áreas de Salburua y Zabalgana que presentan un grado de desarrollo mucho más avanzado en lo que respecta a su urbanización y edificación.

Por ello, los Sectores que integran el ámbito espacial objeto de la presente Revisión Parcial, siguen caracterizándose por constituir una de las grandes apuestas u opciones de crecimiento de la ciudad, al ocupar lo que se viene a denominar, siempre según términos del vigente P.G.O.U., los “paquetes” estratégicos de suelo vacío próximos a los flancos este y oeste.

Por ello, tales Sectores, conjuntamente considerados, constituyen, a todas luces, un ámbito homogéneo y con una incidencia directa y relevante en el modelo territorial adoptado por el P.G.O.U.

- **Por su magnitud**, al comprender una extensión de 1.599.599 m² de suelo urbanizable (1.106.664 m² en Salburua y 492.935 m² Zabalgana).
- **Por su capacidad residencial**, al tener una previsión inicial, de dar cabida a un máximo de 7.480 viviendas nuevas teóricas, además de las más de 8.063 hasta ahora previstas

- **Por su efecto sobre la configuración de la ciudad consolidada**, por cuanto que implica la expansión sobre la hasta entonces conformación del casco urbano; y por tanto, por su incidencia en el modelo de crecimiento adoptado por el P.G.O.U.
- **Por la correlativa previsión de dotaciones y equipamientos** necesarios para la satisfacción de las necesidades derivadas de la conformación de las nuevas áreas residenciales.

I.6.5.- Conclusiones

A la vista de lo que antecede, se puede afirmar que los Sectores, comprendidos en las áreas configuradas por el vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz como "Expansiones de la ciudad al Este y al Oeste", que, dado su grado de ejecución urbanística, en la actualidad mantienen la clasificación de suelo urbanizable, y que, por ello, permiten albergar en su seno los cambios propuestos, constituyen un ámbito homogéneo, con autonomía y cohesión propia.

Por todo lo expuesto, **desde el punto de vista del alcance espacial o territorial**, la alteración que comporta la Revisión Parcial de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, tiene, a todas luces, entidad cuantitativa y cualitativa adecuada para operar la Revisión Parcial, dada la dimensión de la superficie afectada por dicha alteración de la ordenación; esto es, por la extensión de los referidos sectores y su capacidad residencial; los cuales, constituyen un área homogénea y plenamente cohesionada.

Así mismo, **desde la perspectiva de la relevancia de las determinaciones de ordenación estructural a las que afecta**, la alteración que nos ocupa tiene el carácter de una Revisión Parcial de instrumento de planeamiento general de municipio; y ello, en consideración a los siguientes elementos implicados:

- El replanteamiento del modelo de asentamiento urbano que la misma comporta.
- La alteración de la calificación global del suelo, concretamente, la división del territorio entre áreas de uso público y privado y entre dotaciones integrantes de la red de sistemas generales y la red de sistemas locales.
- Redimensionamiento de la red de sistemas generales, fundamentalmente, de las zonas verdes y espacios libres, y de Equipamientos.
- Incremento de la edificabilidad y de la capacidad residencial; así como de las tipologías residenciales; e incremento de la presencia de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de suelo calificado para alojamientos dotacionales, en orden a la adaptación a **la L.S.U.P.V.**
- La alteración de los aspectos de programación y gestión que la misma comporta.

Desde el punto de vista formal, este Ayuntamiento es competente para la aprobación inicial, provisional y definitiva de esta modificación del planeamiento general, en virtud de lo dispuesto en el artículos 90 y 91 de la Ley 2/2006, debiéndose remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el documento aprobado provisionalmente, para la emisión de informe previo a su eventual aprobación definitiva.

El órgano competente para la aprobación provisional de la Modificación Puntual es el Pleno de la Corporación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 7/1985, requiriendo para su aprobación de mayoría absoluta del número legal de miembros del mismo, previo estudio y dictamen por la Comisión de Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 7/1985

I.7.- AVANCE DE PLANEAMIENTO. ALTERNATIVAS

De acuerdo con lo establecido por la Ley 2/2006 (Art. 87), cuando el trabajo de la Revisión Parcial del Plan General había alcanzado un nivel de desarrollo suficiente de acuerdo con los criterios y objetivos inicialmente planteados, se preparó el documento de AVANCE DE PLANEAMIENTO, que se presentó en el Registro Municipal el día 21 de Julio de 2.009, aprobándose por la Junta de Gobierno Local el 31 de Julio de 2.009.

I.7.1.- Contenido del AVANCE DE PLANEAMIENTO

El Avance de Planeamiento, integraba:

- a) Análisis detallado del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en cuanto a sus determinaciones en las áreas de expansión de Salburua y Zabalgana, así como:
 - Reservas de suelo según diferentes calificaciones residenciales; de Equipamientos y Zonas Verdes; etc.
 - Tipologías de viviendas representadas en Salburua y Zabalgana
 - Evolución de la demanda en cuanto a tipología y dimensiones de las viviendas
 - Tendencias y previsiones de la composición familiar
 - Etc...
- b) Objetivos urbanísticos y principales condicionantes de tipo general y particulares para cada ámbito o Sector de Suelo Urbanizable
- c) Propuesta concreta de Alternativas.

Se plasmaron 2 Alternativas de ordenación pormenorizada de cada Sector. La Alternativa 1, procuraba afectar lo menos posible a las parcelas edificables existentes, en el planeamiento vigente, actuando casi exclusivamente mediante la creación de nuevas parcelas residenciales colectivas en áreas con diferente calificación urbanística. Además se reducían al mínimo las áreas residenciales unifamiliares. El incremento de aprovechamiento residencial respecto al planeamiento vigente alcanzaba el 40,82% y el total lucrativo el 40,31%. El incremento del número de viviendas suponía el 52,72%

La Alternativa 2, más radical, modificaba cuando era preciso las parcelas existentes (salvo las colectivas de protección pública, objeto de concurso público) y pretendía aproximarse al límite de aprovechamiento que la legislación urbanística permite. Lógicamente esta segunda alternativa conseguía un mayor incremento del aprovechamiento residencial, hasta un 64,40%; del aprovechamiento total lucrativo (residencial más terciario-comercial) hasta un 62,76% y un incremento del número de viviendas del 78,83%

Se completaba con análisis comparativos entre ambas alternativas y con la previsión económica de incremento orientativo de los costes de urbanización que las modificaciones representaban.

Y por fin, se incluían unas consideraciones medio ambientales de ambas alternativas de actuación.

I.7.2.- Principales CONDICIONANTES CONSIDERADOS en las Propuestas de Avance de Planeamiento

Es importante señalar, algunos condicionantes impuestos, que han determinado en gran medida las alternativas propuestas en el documento de Avance de Planeamiento.

Podemos destacar los siguientes:

- Consideración del día 1 de Agosto de 2.008 (fecha de la adopción del acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General) como fecha para determinar la consideración de “*edificaciones materializadas*” a efectos de aplicación de los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (Art. 80-3 de la Ley 2/2006 y Art. 21-2 del Decreto 105/2008)
- Mantener el aprovechamiento residencial de VPO establecido en los planes parciales vigentes (aunque supere el mínimo exigido en la Ley 2/2006).
- Mantener inalterables las parcelas adjudicadas en los proyectos de compensación a Ensanche 21, con uso residencial de VPO, y que se transmitieron a distintos promotores a través de Concursos Públicos.
- Mantener inalterable el aprovechamiento homogeneizado del uso residencial libre, siempre que entre dentro de los límites establecidos por la Ley 2/2006.
- Mantener en lo posible las infraestructuras de urbanización (red viaria, redes de servicios urbanísticos, etc...) ejecutadas en los distintos sectores, reduciendo al mínimo imprescindible los costes de adaptación de la urbanización a las nuevas propuestas.
- Considerar los recientes estudios de inundabilidad del río Errekaleor, de manera que ninguna parcela edificable se vea afectada ni siquiera en inundaciones de carácter excepcional (a tener en cuenta en los Sectores 12, 13 y 14).
- Considerar las servidumbres aeronáuticas (cono de vuelo) del espacio circundante del aeropuerto de Foronda, en cuanto a limitación de alturas de edificación (Sectores 1 y 4)
- Considerar el previsto trazado soterrado del ferrocarril (Sectores 1 y 4).

I.8.- SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL AVANCE DE PLANEAMIENTO

I.8.1.- Calendario de aprobaciones y presentaciones públicas del Avance

- El día 19 de Agosto de 2.009 se publicó en el BOTHA, la aprobación del Avance de la Revisión Parcial del Plan General; así como del documento de Evacuación conjunta de Impacto Ambiental y la suspensión del otorgamiento de Licencias (Art. 207 de la Ley 2/2006) en el ámbito afectado, anunciándose la inmediata apertura del periodo de información pública, según los trámites legalmente establecidos, para la presentación de sugerencias por los interesados.
- Previamente se habían celebrado, desde la presentación del documento en el Registro Municipal, reuniones explicativas del mismo, con el equipo técnico de Ensanche 21; con los miembros de la Corporación Municipal y con las Asociaciones de Propietarios Particulares de terrenos en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 del suelo urbanizable.
- Para facilitar la participación pública, se colaboró con técnicos de Ensanche 21, para la confección de un tríptico divulgativo, que resumía las propuestas del Avance (en sus dos Alternativas), haciéndolas más fácilmente asequibles para los ciudadanos.
- Se celebraron diversas presentaciones del documento, por parte del equipo redactor:
 - El día 21 de Septiembre de 2.009, en el Centro Cívico Judizmendi, con presencia de las Asociaciones de vecinos de Errekatziki; Aranako; Salburua Bizirik y Lagun Artean, además de la Asociación de Padres de Alumnos de Antonio López de Guereñu
 - El día 23 de Septiembre de 2.009 en el Centro Cívico Hegoalde, con la presencia de las Asociaciones de Vecinos de Adurza, Ariznabarra; Olarizu; Batan; Hegoalde; Zabalgana; Pasabidea y Ekialde; así como de las Asociaciones de Padres de Alumnos de San Ignacio; Adurza y Ekialde
 - El día 28 del mismo mes, se expuso al Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, y al día siguiente, al Consejo Social del Municipio.
- El día 2 de Octubre de 2.009 se publicó en el BOTHA una corrección de errores sobre el acuerdo de suspensión de licencias, indicando expresamente la relación de las parcelas afectadas.
- El día 8 de Octubre, se celebró una presentación del Avance (abierta al público) en el Palacio Europa, con asistencia de miembros de la corporación, representantes de todos los partidos políticos, y del Sr. Alcalde, además de numerosa asistencia de público.

- El día 30 de Octubre se publicó en el BOTHA la ampliación del plazo para presentación de sugerencias hasta el mismo día 30 de Octubre. Obedecía a una petición expresada en la Sesión Pública del día 8 de Octubre, a la que accedió el Ayuntamiento, en su afán de favorecer la participación de todo ciudadano (El plazo anterior terminaba el día 20 de Octubre).
- Lógicamente todas estas sucesivas publicaciones en el BOTHA, tuvieron su correspondencia, en los periódicos de mayor difusión en el territorio.
- Por el Ayuntamiento se dio traslado al equipo redactor de las sugerencias presentadas durante el período de participación pública, y tras su análisis, con fecha 17 de Noviembre se entregó el Informe de las mismas a Ensanche 21.

I.8.2.- Resumen de las Sugerencias presentadas

Durante el período de participación pública se presentaron 303 sugerencias, de particulares, además de otras suscritas por diversos organismos, entidades públicas o colectivos.

Las de particulares, en gran parte son coincidentes, cuando no idénticas, por lo que se agrupan por bloques temáticos, incluyendo además el análisis técnico que se realizó en las mismas.

a) ENTORNO DE ALI

La Junta Administrativa

Expone: Hace referencia a compromisos establecidos entre anteriores alcaldes de la Ciudad, y la Junta Administrativa de Ali, en cuanto al tratamiento urbanístico del entorno del casco urbano de Ali, que el planeamiento vigente respeta.

No así las Alternativas recogidas en el Avance de la Revisión Parcial del P.G.O.U. al proponer bloques con excesiva altura de edificación.

Representación numerosa de vecinos y residentes de Ali

Exponen: No aprueban las Alternativas contenidas en el Avance de la Revisión Parcial del P.G.O.U., por las propuestas de edificaciones en altura próximas al núcleo de Ali. Supondrían la pérdida de identidad del poblado; del valor de sus viviendas; y vulnerarían los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento desde hace años.

Solicitan en consecuencia que se mantengan los Planes Parciales vigentes, en el entorno de Ali.

Que se tenga en cuenta el Convenio Europeo del Paisaje para disfrutar del paisaje rural de Ali para conocimiento y disfrute de las generaciones actuales y futuras.

Análisis: La propuesta de edificaciones en tipología de la Ordenanza OR-5 (de B+3 alturas en parcela ajardinada) puede convivir e integrarse sin problemas, con las edificaciones del núcleo de Ali (B+1+e y B+2)

Es lo que viene a proponer la Alternativa 1, en todo el “arco” definido por la calle en curva que rodea el poblado por el Sur y el Este (calle Christian Andersen)

En el caso de la sugerencia presentada por la adjudicataria de vivienda en la Parcela M-27, las Alternativas del Avance (sobre todo la 1) que proponen bloques a una distancia mínima de 60 a 160 m de la citada parcela, en absoluto suponen afección alguna a tener en consideración.

En la Alternativa 2 aunque se propone una franja intermedia de parcelas de Equipamiento de unos 40 ó 50 m de anchura, la altura de los bloques colectivos B+9 ó B+7 los hará muy visibles desde cualquier punto interior al núcleo de Ali, por lo que se estima problemática dicha alternativa.

Se propone dada la mayoritaria oposición manifestada por los residentes en Ali:

Sector 1: Mantener las viviendas unifamiliares al Noroeste de la calle en “arco”; Hans Christian Andersen; salvo en la zona entre la prolongación de Calle Reina Sofía y el grupo de Ceferino Urien (en B+1; B+2 y B+3), que podría perfectamente ir con edificación según Ordenanza OR-5 (B+3+e en parcela ajardinada).

En la banda exterior de la calle en “arco” Hans Christian Andersen, sustituir las parcelas unifamiliares por tipología OR-5

Sector 4: Mantener las viviendas unifamiliares situadas en contacto con las existentes del pueblo. Como muchas de ellas son propiedad de Ensanche 21 pueden permitir permutas para otros propietarios de parcelas unifamiliares que resulten afectados por la propuesta elegida.

También puede adoptarse la tipología OR-7 que manteniendo las alturas de edificación permite mayor densidad.

En la banda exterior a citada calle (es decir, entre las dos vías Este-Oeste), mantener la Alternativa 1, aunque reduciendo alturas de los cuerpos de Parcelas M-8 y M-9, más próximos al edificio de la Iglesia de Ali, para preservar su vista.

Adjudicatarios de viviendas que se están construyendo en la Parcela M-14 del Sector 1

Exponen: Se oponen a que se edifique nada en proximidad al Este de la Parcela M-14, por:

- estar el terreno a rasante más elevada que la Parcela M-14
- restaría vistas hacia la Zona Verde e iluminación natural
- afección a un viejo árbol existente y a un cruce de caminos.

Análisis: Es cierto que el terreno, según la urbanización en ejecución, va elevándose hacia el Este, hasta unos 50 m de la Parcela M-14, para luego mantenerse y descender.

Habría que reconsiderar las dimensiones de la posible edificación en la nueva Parcela M-28, a fin de afectar lo menos posible a las edificaciones de parcelas del entorno próximo

Sin duda, si se quiere incrementar la densidad del Sector, habrá que crear nuevas parcelas, que inevitablemente modificarán las condiciones de vistas, soleamiento, etc., de las parcelas existentes. Habrá que tratar de que esa afección sea la mínima posible.

Propietario de las Parcelas U-17 y U-22 del Sector 1

Expone: Además de oponerse a las ordenaciones urbanísticas contenidas en el Avance de Revisión Parcial del P.G.O.U. manifiesta las menores densidades que existen en otros sectores de la ciudad (7, 16, 17, 19, etc) en los que no se actúa.

Las propuestas del Avance suponen incumplimiento de los Estatutos de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalzana.

Propone, que se mantengan las viviendas unifamiliares previstas en los Sectores 1 y 4 en el planeamiento vigente; que el incremento de viviendas sí es necesario se extienda a los demás Sectores de la Ciudad; que no se superen densidades medias; y que si hace falta más suelo, se extienda por el Oeste de Zabalzana, ocupando suelo no urbanizable.

Análisis: En primer lugar, se agradece la sugerencia presentada, por el detalle y la dedicación que sin duda le ha supuesto, lo que presupone notable interés en aportar su idea de Ciudad.

La conveniencia de proponer densidades más altas que las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana se explica en la Memoria del documento de Avance. Naturalmente esta opinión puede ser discutible, aunque en los últimos años es mayoritariamente compartida, como necesaria, para un desarrollo sostenible.

Los autores del Plan General vigente, redactado hace más de 12 años (aprobado definitivamente en el 2.000), no tenían esa opinión. Por ello al establecer las bases para la redacción de los Planes Parciales, provocaron que esa baja densidad se “*trasladara*” inexorablemente a todos los Sectores de Zabalzana y Salburua, y al resto de la Ciudad.

Por otra parte, no deben compararse aquellas densidades con las ahora resultantes, pues las del Plan General se hacían con viviendas de 105 y 115 m²c como media y ahora se hacen con viviendas de menor superficie media.

Según la Adenda al Convenio para las ampliaciones de Salburua y Zabalzana, en una segunda fase se pretende actuar en el ámbito del resto de Sectores, pero inicialmente se ha querido hacer empezando por los que se encuentran en un nivel menor de desarrollo.

Lo que se tiene claro es que no debe invadirse el suelo agrícola (suelo no urbanizable) en tanto no sea estrictamente necesario, tras agotar las posibilidades que el actual perímetro urbano permita, garantizando una alta calidad de vida.

Asociación de Vecinos de Zabalzana “Pasabidea”

Exponen: Su rechazo a la Alternativa 2 referente a los Sectores 1 y 4 de Zabalzana, por excesivas alturas de las edificaciones; y aceptar la Alternativa 1.

Que cuando se entreguen las viviendas en los Sectores 1 y 4, dispongan de la totalidad de los Servicios y Equipamientos (Deportivos, Educativos, etc)

Análisis: Nada que decir a la preferencia de la Alternativa 1 sobre la 2, por las excesivas alturas de edificación de esta última.

Respecto al tema de los Servicios y Equipamientos, es asunto totalmente ajeno a lo que se debate en el Avance de la Revisión Parcial del P.G.O.U.

b) ÁREA DE SALBURUA

Dirección de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco

Expone: Que se incluyan las parcelas objeto de Convenio entre el Departamento de Vivienda y Suelo del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, situadas en los Sectores 12 y 13 de Salburua, en la redensificación propuesta en la Revisión, y aceptar la pequeña modificación que en el Avance de la Revisión del P.G.O.U. se propone para las Parcelas del Sector 14

Análisis: Es congruente con la modificación que propone el Avance de la Revisión del P.G.O.U. incluir las parcelas objeto del Convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco, incrementando su aprovechamiento, aunque en nuestra opinión en menor proporción a la solicitada en la sugerencia.

Parecen asumibles los incrementos que en el siguiente cuadro se indican:

Parcela	Sector	Alturas edificación	
		P.P. Vigente	Propuesta
RCP-7	12	B+6+A	B+8
RCP-11		B+6+A	B+7
RCP-12		B+6+A	B+8
RCP-14		B+6+A	B+7
RCP-15		B+6+A	B+8
RC-7	13	B+9	B+11
RC-1		B+7 / B+8	B+8
RC-13		B+8	B+8 (*)
RC-3	14	B+7+A	B+8
RC-4		B+7+A	B+8
RC-6		B+7+A	B+8
RC-8		B+6+A	B+8 (*)
RC-15		B+8	B+8 (*)

y ello porque dan o a espacios abiertos o hacia vías con amplitud entre 40 y 30 m; salvo en RCP-11 y RCP-14 del Sector 12, que por un lado dan a calle de 16 m, (pero con eje longitudinal Norte-Sur)

En algunos casos (*) posiblemente habrá que modificar la dimensión de la parcela (para posibilitar la dotación de aparcamientos en sótano), o adecuar la ordenanza de edificación.

Promotores Privados propietarios de parcelas

Expone: Que siendo propietarios de las parcelas M8-A y M8-B del Sector 1, así como de la Parcela RCL-9 del Sector 12, solicita que las tres parcelas queden como están en los Planes Parciales vigentes, por tener adelantados sus Proyectos Básicos y su comercialización (en la RCL-9 incluso solicitada Licencia de Edificación)

Análisis: La Licencia solicitada para la última de las parcelas es de 6 de Julio de 2.009, cuando la Adenda al Convenio aprobada por el Ayuntamiento y por las Comisiones de Propietarios, que dio lugar a la Modificación, es del día 1 de Agosto de 2.008 (BOTH de 29 de Agosto de 2.008), ahora bien se procederá a seguir con la tramitación de la licencia por parte del Ayuntamiento, por decisión de éste.

Expone: En general parece compartir los objetivos pretendidos por la Revisión Parcial del P.G.O.U., pero solicita que se dé un tratamiento particular a cada una de sus parcelas en el Sector 12.

RCL-4: se mantenga como en el P.P. vigente, pero se incremente la superficie de la parcela hasta un fondo (de 16 m actual a 20 m ó 21 m) a fin de evitar un tercer sótano.

RCL-7 y RCL-10: se mantengan según el planeamiento vigente

RUJL-16 y RUJL-17, asume la Alternativa 2

Además denuncia falta de información interna por parte de las Comisiones de Propietarios hacia sus miembros; propone que el ámbito de reparto de los nuevos aprovechamientos, sea más reducido que el Área de Reparto AR-1 para facilitar su materialización; y solicita que el documento para Aprobación Inicial, incluya un análisis económico de las afecciones a las obras de urbanización.

No dice nada sobre sus parcelas unifamiliares en el Sector 1.

Análisis: Se puede estudiar el incremento de superficie de las Parcelas RCL-4 y colindantes en fachada a prolongación de la Avda. de Bruselas, pero en ese caso, deberá incrementarse su aprovechamiento y alturas de edificación hasta B+8 aproximadamente, al dar hacia una vía de 50 m de amplitud.

Las Parcelas RCL-7 y RCL-10 deberían incrementar sus aprovechamientos hasta alturas aproximadas de B+8 y B+7, al dar a vías de 30 y 40 m de amplitud. Ahora bien como la RCL-7 solicitó licencia antes de la suspensión de licencias el Ayuntamiento seguirá su tramitación.

Las parcelas unifamiliares RUJL-16 y RUJL-17 se transformarán en función de la alternativa que se decida.

El ámbito de reparto de los nuevos aprovechamientos debe ser el Área de Reparto AR-1 una vez se conozca la modificación a introducir en el resto de Sectores de la misma (según establece la 2ª Adenda al Convenio). Los criterios para llevarlo a cabo deberán acordarse en próximos meses.

El documento de Revisión Parcial del P.G.O.U en su aprobación inicial tiene que contener el estudio de viabilidad económico-financiera una vez se decida la alternativa a desarrollar. Las posteriores Modificaciones de los Planes Parciales de los Sectores afectados, incidirán en el asunto y las necesarias modificaciones de los Proyectos de Urbanización serán las que harán un estudio pormenorizado

Propietarios de Viviendas del Sector 10 (Calles Alejandro Mendizabal y las Neveras)

Exponen: El rechazo a la propuesta de nuevas edificaciones de B+8 ó B+24 alturas (según alternativas 1 ó 2) en borde Oeste del Sector 13, en alineación del Bulevar de Salburua, por ir en detrimento de sus viviendas situadas en el Sector 10, al otro lado de mencionada calle

Análisis: La anchura del Bulevar de Salburua de 50 m permite perfectamente la edificación de bloques en altura a ambos lados de la misma, respetándose la necesaria privacidad y sin que afecte de manera apreciable el soleamiento de las edificaciones. La altura de los edificios de B+8, con longitudes máximas de 60 m, viene a ser de 29 m, por lo que la afección a las edificaciones del Sector 10, es despreciable. Los edificios de B+24 (altura aproximada de 77 m) son de poca fachada (esbeltos, de planta cuadrada de 20x20 m), separados entre sí un mínimo de 22 m, lo que dota al conjunto de una permeabilidad visual importante, que reduce considerablemente la afección inevitable a edificaciones del Sector 10.

Por lo demás, acompañar por edificación con bajos comerciales la alineación oeste del Sector 13, redundará en la notable mejora de la calidad del espacio urbano, así como en incrementar la densidad peatonal de tránsito en la misma, con lo que supone de mejora en animación, seguridad, etc.

Evidentemente, estos criterios de ciudad pueden ser discutibles, pero el desarrollo sostenible evitando la ocupación indiscriminada de suelo para satisfacer las necesidades sociales aconseja densificar la trama urbana.

En cuanto a las dudas planteadas por la sugerencia indicada sobre la afección al río Errekaleor y sus valores naturales asociados, decir que la Revisión Parcial del P.G.O.U se acompaña del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y del estudio propio Medio-Ambiental.

Propietario del Sector 12

Expone: Que como propietario de una vivienda en la Parcela RCL-3 del Sector 12, se opone a las alternativas planteadas por el Avance de la Revisión Parcial del P.G.O.U. por hacer edificaciones en altura donde antes había unifamiliares, con el consiguiente perjuicio de vistas y soleamiento.

Análisis: El Plan Parcial vigente propone edificaciones unifamiliares, a distancia de 15 a 18 m de la Parcela RCL-3, con una zona verde pública intermedia de 15 m.

La Revisión Parcial del P.G.O.U. propone en su Alternativa 1, edificación de B+5 alturas a 34 m de distancia de la Parcela RCL-3, y con banda intermedia verde de 30 a 50 m de anchura, y en su Alternativa 2, edificación de B+8 alturas (y con 20 m de lado) a distancia de 59 m, de zona verde

En ninguno de los dos casos la afección por vistas o soleamiento es apreciable.

Ciudadano preocupado por la afección al río Errekaleor

Expone: Su preocupación por la posible afección al río Errekaleor; al anillo verde en ese tramo; etc., y en consecuencia solicita que se supriman las edificaciones que en las propuestas del Avance de Revisión parcial del P.G.O.U. afectan a los espacios libres asociados al río.

Análisis: Es de agradecer la sugerencia presentada, muy completa, por lo que supone de transmitir una preocupación lógica por las posibles afecciones al medio natural, para que se valoren adecuadamente en el planeamiento.

Las dos propuestas incluidas en el Avance de Revisión Parcial del P.G.O.U. tratan de respetar el río Errekaleor, sus márgenes, y flora y fauna asociada. Incluso se han tenido en cuenta las posibles zonas inundables (en período de retorno de 500 años) que se elaboraron con posterioridad a la redacción de los Planes Parciales vigentes en los Sectores 12, 13 y 14, así como al proyecto de Parque fluvial de Errekaleor.

La zona más conflictiva está en el Sector 13 de Salburua, en donde se plantean las edificaciones correspondientes a la RC-21. En este caso, el pasillo mínimo que queda vinculando al río es de al menos 40 m en el punto más estrecho, recordando además que en ninguno de los Sectores se invaden las zonas afectadas por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años. La vegetación de ribera, de modo natural, se ubica entre el cauce de aguas bajas y las márgenes afectadas por las máximas avenidas ordinarias, por lo que la vegetación de ribera, prácticamente inexistente en la

actualidad, puede recuperarse en toda su potencialidad, manteniendo el cauce y sus márgenes y riberas su funcionalidad como corredor ecológico. Este espacio no se va a constreñir, ya que no se van a realizar encauzamientos, rellenos ni obras de defensa contra inundaciones en la zona inundable por avenidas de periodo de retorno igual o inferior a 100 años. El resto del espacio libre es suficiente para garantizar la conectividad de las zonas de esparcimiento.

Tanto la Evaluación de Impacto Ambiental que acompaña al Avance, como la integración en el equipo redactor de técnicos medioambientales garantizará el respeto a la biodiversidad asociada al río Errekaleor.

c) **SUGERENCIAS VARIAS**

Expone: En lugar de redactarse una revisión Parcial, debiera hacerse una Revisión total del P.G.O.U. afectando a todo el término Municipal.

No comparte el objetivo de reducir la vivienda unifamiliar en el ámbito de la Revisión Parcial. Ampliando el ámbito a toda la Ciudad, permitiría redistribuir las tipologías unifamiliares y colectivas entre todos los Sectores.

La formalización propuesta en el Avance de la Revisión Parcial en su opinión, no genera calles en el sentido tradicional, no fomenta la seguridad ciudadana, ni el comercio de proximidad, etc.

Análisis: En principio cabe agradecer el escrito presentado, muy trabajado, y tratando de aportar ideas a tener en cuenta en el desarrollo del expediente.

El ámbito de la Revisión Parcial del P.G.O.U es un dato de partida establecido por la “2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalzana” aprobada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y por las Comisiones de Propietarios de Salburua y Zabalzana. Tiene su justificación por razones de urgencia, pues una Revisión del Planeamiento General del Término Municipal, lleva inevitablemente un tiempo, que lo haría ineficaz en las áreas de Salburua y Zabalzana, por llegar tarde. Es razonable pensar que cuando se elabore esa Revisión Total se apoyará en criterios coherentes con los de la presente Revisión Parcial.

La reducción de la presencia de la vivienda unifamiliar en los Sectores afectados, viene avalada en la nula demanda social de esta tipología, así como en la baja densidad que provoca, con las consecuencias negativas de inseguridad; fomento del uso del vehículo privado; encarecimiento de la urbanización, del mantenimiento y de la vivienda; ocupación invasiva del suelo rural; etc

La formalización que se recoge en las Alternativas del Avance de Revisión Parcial del P.G.O.U, en nuestra opinión, partiendo de un planeamiento vigente y obras de urbanización que en gran medida hay que respetar, corrige desequilibrios; mejora la imagen del espacio público, incrementando la densidad peatonal; elimina discontinuidades en la trama; etc..., acercándonos a los objetivos inicialmente planteados.

Expone: Que no comparte la necesidad del aumento de densidad, por lo que manifiesta su oposición a las Alternativas propuestas en el Avance, debiendo mantenerse el planeamiento vigente.

Análisis: Las razones que avalan la redensificación concretada en el Avance, se explican detalladamente en la Memoria del documento en exposición pública.

Desde la mayor densidad peatonal en los espacios públicos; el dimensionamiento a escala humana de los mismos; la continuidad de los itinerarios peatonales con acompañamiento de terciario-comercio en plantas bajas, evitando discontinuidades o vacíos; favorecer el transporte público eficaz, sustituyendo al vehículo privado; el abaratamiento innecesario de los costes de urbanización, de su mantenimiento; la menor repercusión de estos costes y del suelo en la vivienda; y en definitiva, evitar la invasión innecesaria e irreversible del medio natural, aconsejan unas densidades de edificación superiores a las fijadas en su día por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

Evidentemente, respetando opiniones diferentes, parece haber un consenso mayoritario entre los estudiosos de la ciudad, al analizar el resultado de las expansiones urbanas realizadas en los últimos años.

d) INFORME DE LA COMISIÓN “ÁMBITO TERRITORIAL” DEL CONSEJO SOCIAL

La Comisión se abstiene sobre la recomendación para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, además de solicitar que la información se remita previamente a las sesiones de la Comisión.

e) CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Consejo Asesor informó favorablemente el Avance presentado emitiendo certificado de fecha 21 de Julio de 2.009.

Se propone la adopción de criterios, alternativas y propuestas generales de la Revisión Parcial que luego aprobará la Junta de Gobierno Local en sesión del 4 de Diciembre de 2.009.

I.9.- INFORMES DE ORGANISMOS PÚBLICOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN AL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO

- Informe del Director General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento

Con registro de salida del día 25 de Enero de 2.010, se remitió al Ayuntamiento, un informe preceptivo, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998.

No tiene por tanto carácter de sugerencia o alegación durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, impidiendo la aprobación definitiva del planeamiento que incumpla las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La normativa aplicable de referencia más inmediata son el R.D. 2243/1979 de 14 de Septiembre por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz (B.O.E. nº 234 de 29 de Septiembre de 1979), y la Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de Julio de 2.001 (B.O.E. nº 188 de 7 de Agosto) definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

El ámbito de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana se encuentra afectado por la Superficie Cónica y la superficie Horizontal Interna

Pues bien; el informe, sin bajar al detalle, y como rasantes aproximadas considera el nivel del suelo en 519 m y la Servidumbre Aeronáutica en nivel 553 m, en la que se proponen edificaciones en B+9 alturas, deduciendo que mencionadas servidumbres Aeronáuticas podrían verse vulneradas por las construcciones propuestas en el Avance de la Revisión, por lo que informa desfavorablemente el Avance de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, en lo que se refiere a Servidumbres Aeronáuticas.

Recuerda además que los documentos de planeamiento deberán recoger la necesidad de resolución favorable conforme a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

- Resolución de 26 de Febrero de 2.010 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Preliminar para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la "Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz y modificación de los Planes Parciales en el Ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14"

Tras revisar la documentación de la "Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz y modificación de los Planes Parciales en el Ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14" y su E_sECIA, esta Viceconsejería considera lo siguiente:

- La evaluación conjunta de impacto ambiental de la Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz y modificación de los Planes Parciales en el Ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 debe realizarse coordinada y complementariamente con la de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de suelo urbano de los Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalzana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua.
 - Las propuestas de ambas revisiones deben realizarse desde el objetivo de satisfacer las necesidades reales y suficientemente justificadas de viviendas del municipio de Vitoria-Gasteiz.
 - El estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental deberá complementarse en los aspectos relacionados en el Apartado 2.2. de este informe preliminar.
- Criterios y objetivos para la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalzana y 12, 13 y 14 de Salburua.**

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 4 de Diciembre de 2.009, acordó aprobar los Criterios, Objetivos, Alternativas y Previsiones Generales que han de servir de base para la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14.

Atendiendo a los antecedentes, se proponen la adopción de los siguientes Criterios, Objetivos, Alternativas y Propuestas Generales de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana.

Objetivos:

- 1.- Lograr una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, evitando discontinuidades y vacíos en su trama, procurando la densidad residencial que maximice la cantidad de suelo destinada a tal uso.
- 2.- Generar áreas de concentración que favorezcan los desplazamientos peatonales de proximidad, propicien espacios de relación y potencien un transporte público eficaz.
3. Adecuar las tipologías de viviendas a la demanda real de la sociedad, reduciendo las de tipo unifamiliar, disminuyendo su tamaño mínimo y previendo parcelas para Alojamientos Dotacionales.
4. Redimensionar y reubicar las dotaciones y equipamientos públicos para evitar vacíos urbanos.
5. Insertar la altura de las edificaciones armónicamente con su entorno.
6. Preservar la huella de las preexistencias naturales y artificiales, adecuando, en particular, el entorno de Ali al carácter original del pueblo.
7. Mantener los criterios generales de ordenación urbanística
8. Promover la integración entre los sectores aledaños

9. Liberar de parcelas edificables las zonas inundables, aplicando en el Sector 12 las conclusiones del Estudio de Inundabilidad de los ríos Errekaleor y Santo Tomás, de Marzo de 2.009.
10. No reducir en ningún caso la superficie construida residencial establecida por los planes parciales vigentes
11. Mantener en cada sector el aprovechamiento homogeneizado libre reconocido por el planeamiento parcial vigente
12. No modificar las parcelas residenciales de protección pública adjudicadas por el Ayuntamiento.
13. Materializar el incremento del aprovechamiento en vivienda protegida, bien de protección oficial, en lo que sea legalmente preceptivo, bien tasada, en todo lo que sea posible.
14. Mantener las siguientes proporciones entre las distancias y alturas de edificios colindantes:

En bloques con relación preferente Este-Oeste, su separación deberá ser del orden de 0,75 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual de 30 m y del orden de 0,85 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.

En bloques con relación preferente Norte-Sur, su separación deberá ser del orden de 0,90 veces la altura del situado más al Sur, si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual de 30 m y del orden de 1,00 veces la altura del situado más al Sur si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.

15. La dotación de zonas verdes por vivienda equivalente (100 m²c) no deberá ser inferior a 20 metros de suelo ni superior a 30 m² en cada una de las dos subáreas en que se divide el ámbito.
16. La dotación de equipamientos por vivienda equivalente (100 m²c) no deberá ser inferior a 18 m metros de suelo ni superior a 30 m² en cada una de las dos subáreas en que se divide el ámbito.

Alternativas:

17. Entorno de Ali:

Sector 1: Mantener las viviendas unifamiliares en la parte "*interior*" de la calle Hans Christian Andersen, salvo en la zona entre la calle Henri Morton Stanley el grupo de Ceferino Urien (en B+1; B+2 y B+3), que podría perfectamente ir con edificación según Ordenanza OR-5 (B+3+A en parcela ajardinada).

En la banda exterior de la Calle Hans Christian Andersen, sustituir las parcelas unifamiliares por tipología OR-5.

Sector 4: Mantener las viviendas unifamiliares previstas en contacto con las existentes del pueblo, en la mitad Este del recinto limitado por las Calles Asestadero, Mar del Norte, Bar Báltico y Mar Tirreno.

Entre los ejes formados por las calles Mar Báltico y Océano Atlántico, al Norte y Océano Pacífico al Sur, mantener la Alternativa 1, aunque reduciendo las alturas de los cuerpos de Parcelas M-8 y M-9, más próximos al edificio de la Iglesia de Ali para preservar su vista.

En la actuación al sureste del sector 1 se adoptará la alternativa 1 al noroeste de la plaza de Gustavo Dore, en el cruce de las calles Avenida del Pacífico y Avenida de Zabalzana y al sureste de dicho cruce se podrá llegar a las alturas de la alternativa 2 siempre y cuando se genere una coherencia en la ordenación de ese ámbito.

18. Área de Salburua:

Se aplicará una ordenación con aspectos de ambas alternativas en aras al cumplimiento de los criterios y objetivos expuestos, teniendo en cuenta que la alternativa 2 sobre todo en el sector 13 reduce la superficie de suelo residencial respecto a la alternativa 1, lo que incumple el objetivo 1 y está muy lejana a la proporción entre las alturas de los edificios propuesta en el criterio 14 por lo que habrá que reducir la altura de las edificaciones.

Propuestas Generales:

19. En parcelas de vivienda protegida y de titularidad municipal se utilizará la calificación por estratos, calificando áreas de planta baja como equipamientos conviviendo con el uso residencial en plantas superiores
20. Coherentemente con el criterio 7, se respetará en lo posible la urbanización ya ejecutada
21. Se procurará que la superficie de las parcelas permita disponer al menos una plaza de garaje por vivienda en un máximo de dos sótanos, para intentar evitar la tercera planta de sótanos, especialmente en el área ocupada por el acuífero de Vitoria.

A su vez se adjunta el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General, redactado por Geotech

Todas las consideraciones de los diferentes órganos se deberán introducir en el documento urbanístico para la aprobación inicial, así como el contenido del informe preliminar que emita el órgano ambiental.

Desde el punto de vista formal, este Ayuntamiento es competente para la aprobación del avance, inicial, provisional y definitiva de esta revisión parcial del planeamiento general, en virtud de lo dispuesto en los artículos 87, 90 y 91 de la Ley 2/2006, debiéndose remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el documento aprobado provisionalmente, para la emisión de informe previo a su eventual aprobación definitiva.

El órgano competente para la aprobación de los Criterios, Objetivos, Alternativas y Propuestas Generales es la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.4.º y 127 d, de la Ley 7/1985, de 2 de Abril en relación con el apartado 4 del artículo 90 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

Además en citada sesión, se aprobó el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana.

Estas aprobaciones se publicaron en el BOTHA del día 8 de Enero de 2.010.

Lógicamente, estos criterios, son los que habrá que recoger en el documento para Aprobación Inicial, que se redacte, considerándose como las condiciones últimas adoptadas por el Ayuntamiento tras el debate previo de la participación pública, y además se dará cumplimiento a las condiciones indicadas tanto en el Informe del Director General de Aviación Civil, relativo al necesario cumplimiento del respeto a las servidumbres Aeronáuticas (en Sectores 1 y 4), como a las indicadas por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en su informe preliminar de 26 de Febrero de 2.010.

I.10.- SÍNTESIS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

I.10.1.- Calendario de aprobaciones y presentaciones del documento de Aprobación Inicial

- El Pleno Municipal celebrado el día 25 de Junio de 2.010, aprobó inicialmente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de suelo urbanizable de los Sectores 1, 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua, en base al documento aprobado por la Junta de Gobierno Local en su reunión del día 18 de Junio de 2.010.

Como única condición señalaba la necesidad de corregir previamente a la aprobación provisional los planos de zonificación acústica, de los espacios naturales que requieren protección especial dentro de la Categoría G, para que incluyan la totalidad de las bandas de inundación de los ríos Errekaleor, Santo Tomás y Ali.

El acuerdo incluía la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas señaladas en el Art. 207 de la Ley 2/2006, y anunciaba la apertura del período de información pública por un plazo que finalizaba el día 13 de Septiembre de 2.010.

Este acuerdo fue publicado en el B.O.T.H.A. del día 7 de Julio de 2.010, notificándose a las Administraciones Públicas con competencias sectoriales, a las Juntas Administrativas del Municipio, a las Juntas de Compensación o Concertación de los Sectores implicados y a las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

- El día 9 de Septiembre de 2.010, se expuso al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal el documento de Aprobación Inicial.
- El día 26 de Octubre el equipo redactor, expuso el documento al Consejo Sectorial de Medio Ambiente.

También se les expusieron las principales alegaciones presentadas durante el período de participación pública, los análisis de las mismas y la repercusión que tendrían en el documento.

- Se han celebrado varias reuniones de trabajo con el equipo técnico de Ensanche 21, analizando las alegaciones presentadas y las posibles modificaciones que habría que introducir en el documento.
- El día 8 de Noviembre se expuso con detalle a la Corporación Municipal:
 - El resultado de la participación pública.
 - El informe técnico de las Alegaciones presentadas
 - El documento modificado tras la aceptación total o parcial de algunas alegaciones, y la rectificación de errores detectados.

De esta manera se establecieron los reajustes a introducir en la revisión parcial del P.G.O.U, para la Aprobación Provisional.

I.10.2.- Resultado de la participación Pública; Resumen de las Alegaciones presentadas y decisión acordada sobre ellas.

Durante el período de información pública se han recibido 825 alegaciones correspondiendo a 13 modelos diferentes de alegación, que se analizan a continuación, adjuntándose la relación nominal de los alegantes y el modelo al que se adscriben:

MODELO 1- Alegación nº 1. Registro Ayuntamiento: E/6436, presentada por D. Ramón Martínez López de Arregui, expone su radical rechazo a la redensificación del Sector 13, fundamentalmente por la afección al río Errekaleor y fauna vinculada, lo que es contrario a la apuesta de Vitoria-Gasteiz, como ciudad verde europea solicitando el mantenimiento de la ordenación vigente.

El documento aprobado inicialmente, se acompaña del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que garantiza la adecuación de las propuestas urbanísticas a la conservación del medio natural, cumpliéndose sobradamente las servidumbres establecidas por la normativa vigente en materia de aguas y de inundabilidad, por todo ello se propone desestimar la alegación.

MODELO 2- Alegación nº 2. Registro Ayuntamiento: 98.610, presentada por D. Miguel Ángel Fuentes Noguera, expone su oposición a la redensificación solicitando el mantenimiento del planeamiento vigente.

Como se expresa en la Memoria del documento, la redensificación supondrá una mejora importante que redundará en beneficio de los residentes en el ámbito afectado y del conjunto de la ciudad, al suponer preservar una superficie muy importante de suelo agrícola (no urbanizable) que con densidades inferiores habría que invadir en un futuro próximo por el desarrollo urbano, logrando una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, sin vacíos en su trama y generando áreas de concentración y relación favorecedoras de los desplazamientos peatonales de proximidad y potenciadas de un transporte público eficaz, sin merma alguna de servicios dotacionales y equipamientos y cumpliendo sobradamente la normativa urbanística de aplicación, por lo que se propone desestimar la alegación presentada.

MODELO 3- Alegación nº 3. Registro Ayuntamiento: 104.823, presentada por D. Eneko Zalbidea Basauri, expone su oposición a la redensificación y reducción de zonas verdes.

Como se expresa en la Memoria del documento, la redensificación supondrá una mejora importante que redundará en beneficio de los residentes en el ámbito afectado y del conjunto de la ciudad, al suponer preservar una superficie muy importante de suelo agrícola (no urbanizable) que con densidades inferiores habría que invadir en un futuro próximo por el desarrollo urbano, logrando una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, sin vacíos en su trama y generando áreas de concentración y relación favorecedoras de los desplazamientos peatonales de proximidad y potenciadas de un transporte público eficaz, sin merma alguna de servicios dotacionales y equipamientos y cumpliendo sobradamente la normativa urbanística de aplicación.

La reserva de zonas verdes que se propone en el documento aprobado inicialmente, es superior a la establecida por la normativa urbanística vigente por lo que se propone desestimar la alegación presentada.

MODELO 4- Alegación nº 4. Registro Ayuntamiento: 104.350, presentada por Doña M^a Isabel Bustamante Ávila, expone que es propietaria de un piso en el Sector 13 y solicita se modifique un Bloque de B+6 alturas propuesto, recuperando la ordenación hasta ahora vigente. Parece, aunque no concreta suficientemente, que tiene que referirse a la supresión o reducción de la Parcela RC-31.

El detalle de las alturas de edificación en cada Sector, corresponde realmente a los Planes Parciales que habrá que redactar tras la Revisión Parcial del Plan General, respetando las distancias entre bloques establecidas en los criterios aprobados por la Junta de Gobierno Local, para la presente Revisión Parcial, como garantía de soleamiento y privacidad de todas las viviendas. Con todo, se propone reducir ligeramente (un 22% aprox.) la superficie de la parcela y la longitud del nuevo bloque planteado en la Parcela RC-31, a fin de amortiguar su impacto, lo que supone aceptar parcialmente la alegación.

MODELO 5- Alegación nº 5. Registro Ayuntamiento: E/6.443, presentada por Doña Miren Ugarte Campomar y seis personas más, exponen que por residir en Avda. de los Huetos nº 1 (nuevo bloque en parcela M-27) la propuesta de la Parcela M-37 le perjudica sus vistas y soleamiento. Además manifiestan su oposición a la redensificación aprobada inicialmente.

La ubicación de la nueva parcela propuesta a una distancia de unos 37 m entre edificaciones y su situación relativa al Este de la M-27, supone que la afección es mínima en cuanto a vistas y nula respecto al soleamiento. Por

otra parte, la redensificación supondrá una mejora importante que redundará en beneficio de los residentes en el ámbito afectado y del conjunto de la ciudad, al suponer preservar una superficie muy importante de suelo agrícola (no urbanizable) que con densidades inferiores habría que invadir en un futuro próximo por el desarrollo urbano, logrando una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, sin vacíos en su trama y generando áreas de concentración y relación favorecedoras de los desplazamientos peatonales de proximidad y potenciadas de un transporte público eficaz, sin merma alguna de servicios dotacionales y equipamientos y cumpliendo sobradamente la normativa urbanística de aplicación, por lo que se propone desestimar la alegación presentada.

MODELO 6- Alegación nº 12. Registro Ayuntamiento: 109.932, presentada por Doña Elena María Insua Paleo, expone su oposición a la propuesta de Revisión Parcial aprobada inicialmente para el Sector 13, al amenazar a la fauna vinculada al cauce el río Errekaleor y solicita que se eliminen los nuevos edificios planteados en proximidad al cauce del río.

La ordenación urbanística aprobada inicialmente y ahora en exposición pública, ha suprimido algunas parcelas edificables que el Avance proponía en proximidad al río Errekaleor, ampliando las separaciones de las edificaciones al cauce, de manera que se evite la afeción a la fauna y flora vinculada a la margen del río, cumpliéndose sobradamente las servidumbres establecidas por la normativa vigente en materia de aguas y de inundabilidad y las determinaciones del estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, por lo que se propone desestimar la alegación

MODELO 7- Alegación nº 13 y hasta la 789 Registro Ayuntamiento: 110.761 y siguientes, presentada por Salburua Bizirik Auzo Elkarte con adhesión de 796 personas, que exponen su radical oposición a la propuesta de redensificación de los Sectores 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, por la desaparición de Equipamientos Públicos y por el grave impacto social y medio ambiental que supone.

La alegación se refiere a un ámbito muy superior (todos los Sectores de Salburua), al de la Revisión Parcial del Plan General aprobada inicialmente. En el ámbito de la Revisión Parcial que nos ocupa, Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, la propuesta aprobada inicialmente supone un incremento de 37.601 m² de la superficie calificada para Equipamientos Públicos, respecto al planeamiento vigente. En cuanto a la repercusión social y medio ambiental para la Ciudad y su entorno, de la redensificación, se analizan detalladamente en la Memoria del Documento en exposición pública y en el estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que lo acompaña; y no puede considerarse sino totalmente positiva, ya que la redensificación supondrá una mejora importante

que redundará en beneficio de los residentes en el ámbito afectado y del conjunto de la ciudad, al suponer preservar una superficie muy importante de suelo agrícola (no urbanizable) que con densidades inferiores habría que invadir en un futuro próximo por el desarrollo urbano, logrando una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, sin vacíos en su trama y generando áreas de concentración y relación favorecedoras de los desplazamientos peatonales de proximidad y potenciadas de un transporte público eficaz, sin merma alguna de servicios dotacionales y equipamientos y cumpliendo sobradamente la normativa urbanística de aplicación, por lo que se propone desestimar la alegación.

MODELO 8- Alegación nº 789. Registro Ayuntamiento: 111.354, presentada por Dña. Almudena Sánchez García, en representación de ZADURE S.A., que presenta una propuesta alternativa sobre el área próxima a la Parcela RCL-7 del sector 12, aumentando la distancia entre edificaciones de parcelas colindantes, el aprovechamiento terciario quedará alejado del viario rodado en las nuevas parcelas RCT-8, RCL-11 y RCT-2, y mejorando la posibilidad de construir aparcamientos en las Parcelas RCT-8 y RCL-11.

La propuesta de ordenación alternativa presentada por la alegante reduce la banda verde del cauce del arroyo Errekaleor que se pretende respetar para evitar afección por crecidas del río, como se fijó como objetivo tras la redacción del Avance, pero, no existe problema en satisfacer en gran medida lo solicitado por la alegante, modificando ligeramente la ordenación urbanística y sus alturas de edificación, dando así respuesta adecuada a los distintos objetivos, por lo que se propone estimar parcialmente la alegación.

MODELO 9- Alegación nº 811. Registro Ayuntamiento: 111.352, presentada por Doña Miren Edurne Ochoa y Jon Chinchurreta, y otras 9 personas, exponen que son propietarios de viviendas en el Sector 10 y a la vista del documento aprobado inicialmente manifiestan su discrepancia, reclamando una explicación razonable que justifique la Revisión Parcial del Plan General, con la que se causa perjuicios a los legítimos intereses de los alegantes que debieran ser indemnizados y criticando el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se acompaña al documento urbanístico, en cuanto al tratamiento del ámbito del río Errekaleor, así como las obras que actualmente se están llevando a cabo en su proximidad (Sector 13) por lo que solicitan que se mantenga inalterable la ordenación urbanística actualmente vigente en el ámbito de la Revisión Parcial del Plan General.

La propuesta del documento aprobado inicialmente no afecta en absoluto a la iluminación, vistas y privacidad de las viviendas de los alegantes, que quedan a distancia aproximada de 100 m y separadas por el Bulevar de Salburua, habiéndose eliminado (por otras razones), unas parcelas residenciales que

en situación intermedia se recogían en las dos alternativas del Avance de planeamiento. Por otra parte, la redensificación supondrá una mejora importante que redundará en beneficio de los residentes en el ámbito afectado y del conjunto de la ciudad, al suponer preservar una superficie muy importante de suelo agrícola (no urbanizable) que con densidades inferiores habría que invadir en un futuro próximo por el desarrollo urbano, logrando una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, sin vacíos en su trama y generando áreas de concentración y relación favorecedoras de los desplazamientos peatonales de proximidad y potenciadas de un transporte público eficaz, sin merma alguna de servicios dotacionales y equipamientos y cumpliendo sobradamente la normativa urbanística de aplicación. En cuanto a la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, establece un Programa de Vigilancia Ambiental, definiendo criterios e indicadores, así como una metodología de seguimiento, por todo lo cual se propone desestimar la alegación presentada.

MODELO 10- Alegación nº 812. Registro Ayuntamiento: 111.911, presentada por Doña Susana Rodríguez Gómez, detecta un error en el Plan General vigente, que se mantiene en el documento de aprobado inicialmente. Se trata de la calificación como Equipamiento Público de una parcela situada en el borde Este del Sector 1, que se ve afectada parcialmente por la separación de 50 m que desde la zona de suministro y almacenamiento de combustible de la Estación de Servicio existente en la Avenida del Mediterráneo (exterior al Sector 1) debe mantenerse. Asimismo, en el ámbito del Sector 14, plantea la posibilidad de suprimir la gran plaza rectangular situada al sur de Errekaleor, dado que la ordenación aprobada en mencionado PERU, propone un espacio público muy similar funcionalmente, quedando ambos muy próximos. Esto posibilitaría incrementar la calificación residencial.

Analizada la alegación, se propone aceptar los dos aspectos planteados en la alegación.

MODELO 11- Alegación nº 816. Registro Ayuntamiento: 112.189, presentada por Don Oscar Urrechú García de Olano, expone su total conformidad con la propuesta de redensificación aprobada inicialmente y con las razones en que se apoya.

El escrito no contiene ninguna alegación, por lo que no procede pronunciarse sobre su estimación.

MODELO 12 -Alegación nº 817. Registro Ayuntamiento: 112.270, presentada por D. Luis Alfredo Trascastro Arnaiz, y otra persona más, exponen que siendo propietarios de una vivienda en la Parcela RCL-3 del Sector 12, manifiesta su conformidad con las directrices generales y objetivos de la Revisión Parcial del Plan General, aprobada inicialmente. Sin embargo plantea que la nueva parcela residencial RCT-3 propuesta al Sur de la RCL-3 reduzca su altura de edificación de B+8 a B+6 o B+5 alturas.

Las alturas de edificación no forman parte del documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente, sino que se establecerán en la posterior Modificación del Plan Parcial, como consecuencia de la Revisión del planeamiento general, en que la relación entre alturas edificables y separación entre construcciones, deberá cumplir los criterios establecidos en la aprobación inicial, como garantía del adecuado soleamiento y privacidad de todas las viviendas. En todo caso y como consecuencia de la modificación de la ordenación de esa área del Sector 12, a causa de la aceptación parcial de la Alegación nº 789 se propone revisar la ordenación de las parcelas situadas al Sur de la RCL-3, minorando su impacto, lo que supone estimar parcialmente la alegación presentada.

MODELO 13- Alegación nº 819. Registro Ayuntamiento: 112.233, presentada por: Don Roberto Eguinoa López de Uralde que solicita que se supriman o se rebajen las alturas de edificación previstas en las nuevas parcelas creadas frente a las M-14 y M-21 del Sector 1.

Las alturas de edificación no forman parte del documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente, sino que se establecerán en la posterior Modificación del Plan Parcial, como consecuencia de la Revisión del planeamiento general, en que la relación entre alturas edificables y separación entre construcciones, deberá cumplir los criterios establecidos en la aprobación inicial, como garantía del adecuado soleamiento y privacidad de todas las viviendas. En todo caso y como consecuencia de la creación de una nueva parcela residencial en Avenida de Zabalzana junto al encuentro con Avenida del Mediterráneo, aconseja suprimir otras parcelas interiores, lo que permite según la propuesta estudiada por el equipo redactor (consecuencia de lo expuesto en la Alegación nº 812), eliminar las parcelas antes creadas al Este de la M-14, con lo que se da satisfacción al alegante, lo que supone aceptar su alegación.

A la vista de lo expuesto se propone la estimación de las alegaciones correspondientes a los modelos 10 y 13, estimación parcial de los modelos 4, 8 y 12 y desestimación del resto de alegaciones, en los términos que figuran en este informe.

Como resultado de la solicitud a los órganos del Gobierno Central, Gobierno Vasco y Diputación Foral con competencias sobre aspectos que deban ser respetados por la propuesta, los informes recibidos no afectan al documento urbanístico.

La documentación que se modifica es la Calificación global, Sistemas Generales, Alineaciones, Calificación pormenorizada y Normativa urbanística con las fichas de ámbito correspondientes a los sectores 1, 4, 12, 13 y 14, incorporando todos los aspectos referidos en la propuesta de estimación de alegaciones que son los siguientes:

- En el ámbito del Sector 1, se corrige un error del Plan Parcial vigente en cuanto a respetar la zona de protección desde la zona de almacenamiento de combustibles en Estaciones de Servicio a parcelas calificadas como residenciales, terciario o equipamiento, lo que obliga a modificar la calificación pormenorizada en el ángulo Sureste.
- El ámbito del sector 4 no se modifica.
- En el ámbito del sector 12, se incorporan ajustes en algunas parcelas de la banda Sur para adaptarlo al planeamiento parcial aprobado y se modifica ligeramente la ordenación de la parte central junto al río Errekaleor, como consecuencia de la aceptación parcial de algunas alegaciones. Asimismo, se ajusta ligeramente la delimitación de una parcela de Equipamiento Público para adaptarla a un paseo peatonal ya urbanizado.
- En el ámbito del sector 13, se reducen ligeramente dos parcelas nuevas ubicadas en la parte central del Sector, junto al gran parque urbano, tras aceptarse parcialmente una alegación.
Se modifica una parcela situada en la banda Norte adaptándola al planeamiento parcial aprobado, así como la parcela de Equipamiento, ubicada en el ángulo Suroeste que se reduce, al calificar como Espacio Libre de Sistema General el área vinculada al río Errekaleor.
- En el ámbito del sector 14, Se suprime una gran Zona Verde –plaza central del Sector– (que ya en la propuesta de aprobación inicial se había reducido de manera importante) como consecuencia de aceptar una alegación. Esto permite incrementar la edificabilidad residencial, manteniendo una dotación sobrada de espacios libres, máxime teniendo en cuenta la plaza propuesta por el PEOU recientemente aprobado en el ámbito de Errekaleor. Se reajusta la delimitación del Sector en la rotonda de encuentro viario en Puente Alto, a lo realmente ocupado por la urbanización.

APROBACIÓN PROVISIONAL

Una vez introducidas en el documento las modificaciones correspondientes, el día 26 de Noviembre de 2.010, se procedió a su Aprobación Provisional por el Pleno Municipal (B.O.T.H.A. nº 144 de fecha 22 de Diciembre de 2.010)

I.11.- INFORMES DE ORGANISMOS PÚBLICOS SOBRE EL DOCUMENTO TRAS SU APROBACIÓN PROVISIONAL

I.11.1.- Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

Se presentó un informe fechado el 21 de febrero de 2.011, en el que tras analizar detalladamente el documento, en los apartados vinculantes:

- informa favorablemente su encaje con el Plan Territorial Parcial de Álava Central, y la cuantificación residencial en cuanto a las previsiones del Plan General revisado.
- informa favorablemente el expediente en lo relativo a la adecuación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en cuanto a estándares de vivienda protegida y al cumplimiento de los límites de edificabilidad.
- no pone objeción alguna al expediente en cuanto al cumplimiento dotacional del Sistema General de Espacios Libres.
- Informa favorablemente el expediente en cuanto a su adecuación al P.T. Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales
- se deberán plasmar de forma precisa en la documentación gráfica los ratios edificatorios y de urbanización correspondientes de acuerdo con el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V, y señalarlos en las fichas correspondientes como determinación vinculante.

Se indica además la conveniencia de que el órgano competente para la aprobación definitiva tenga en consideración:

- que los documentos de ordenación pormenorizada deben cuidar, las alturas de edificación propuestas en relación con las dimensiones de los espacios públicos a los que dan frente y a la separación entre edificaciones contiguas a fin de lograr soluciones armónicas.
- que se contemple la posibilidad de programar temporalmente el desarrollo de los diferentes sectores con el objetivo de promover un crecimiento orgánico ordenado de la ciudad, evitando la dispersión arbitraria.
- que de la misma manera se haga una reflexión global, que evite nuevos consumos de suelo innecesarios, en la futura y próxima Revisión Integral del Plan General de Ordenación Urbana.

Por último, y a los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones indicadas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

I.11.2.- Informe de la Agencia Vasca del Agua –URA (18 de Febrero y 18 de Marzo de 2011)

Emite un informe favorable del documento de Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 de manera condicionada al cumplimiento con carácter vinculante de:

- 1.- Deberá incorporarse a la documentación, previamente a su aprobación definitiva, un estudio hidráulico en el que aparezca la delimitación de superficies inundadas por avenidas de períodos de retorno de 10, 100 y 500 años que servirá como referencia para la aplicación de los Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad y que ha de obtener la conformidad de la Agencia Vasca del Agua –URA. Entre tanto, la ordenación de la Revisión del P.G.O.U. será orientativa.
- 2.- Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas se exige que:
 - a) Respecto a la propuesta de construcción de plantas subterráneas de aparcamiento, se deberá proceder a la realización de un estudio hidrogeológico con carácter general para todo el ámbito y su entorno, que defina pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrogeológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc. que, en definitiva, permita conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y, por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas que plantea la Revisión Parcial del P.G.O.U y, en su caso, las medidas correctoras que resultaran factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y, como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones que se proponen de construcción de plantas subterráneas quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido, para ello, a la previa conformidad de esa Agencia Vasca del Agua URA.
 - b) la red de saneamiento debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
 - c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.
- 3.- Todas las actuaciones que deriven del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados 1 y 2 anteriores.

Finalmente **se estima recomendable** la adopción de las siguientes medidas:

- para los bombeos que ya se están realizando para el achique de los garajes sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- se debería minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como zonas no permeables.

I.11.3.- Informe de la Dirección de Infraestructuras de Transporte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco (17 de Febrero de 1.011)

Emite un informe favorable, condicionando la aprobación de la Revisión Parcial del P.G.O.U. a la realización posterior a la construcción del T.A.V. de lo que este previsto ejecutar dentro de la Banda de Reserva señalada (en el Sector 1 y 4) con las condiciones que en ese momento se determinen.

I.11.4.- Informe Técnico de la Dirección de Suelo y Urbanismos del Gobierno Vasco (26 de Enero de 2.011)

Se informa favorablemente el documento de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En el documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana y 12, 13 y 14 de Salburua, se han incorporado todas las exigencias vinculantes indicadas en estos informes.

Además se han corregido algunos pequeños errores observados en el documento de Aprobación Provisional, que no suponen modificación del documento.

II.- DESCRIPCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE LOS SECTORES 1, 4, 12, 13 Y 14

GENERALIDADES

La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, se ha redactado, con fidelidad absoluta a los Criterios, Objetivos, Alternativas y Previsiones, aprobados por la Junta de Gobierno Local, como base para la elaboración de citado documento de planeamiento y a las condiciones indicadas por los informes vinculantes de la Dirección General de Aviación Civil y de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Para ello, se celebraron reuniones de trabajo los días 5 de Enero; 17 de Febrero y 4 de Marzo, tanto para concretar la aplicación de los criterios, en casos concretos problemáticos, como por tratar de conjugar las soluciones, con el resto de Sectores colindantes del suelo urbanizable, a fin de lograr la adecuada coordinación en la ordenación urbanística.

De esta manera se elaboró la propuesta que obtuvo la aprobación Inicial por el Pleno Municipal.

Tras la exposición pública, el estudio y la resolución de las alegaciones presentadas, se celebraron reuniones de trabajo con el equipo técnico de Ensanche 21, lo que ha permitido concretar la ordenación que se presenta para aprobación provisional.

Evidentemente da cumplimiento a los criterios inicialmente aprobados por la Junta de Gobierno Local, a los informes vinculantes emitidos por distintos órganos de la Administración y a la legislación vigente de aplicación.

II.1.- LA REVISIÓN PARCIAL POR SECTORES. NUEVAS FICHAS DE ÁMBITO

a) En el ámbito del Sector 1

a-1.- Diseño:

- Se asumen los Criterios y Objetivos aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión del día 4 de Diciembre de 2.009, respetando las directrices formales y volumétricas del planeamiento vigente.
- Se adecúa la propuesta a las exigencias indicadas en el informe de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas.
- Se reducen las áreas destinadas a viviendas unifamiliares, en las inmediaciones del pueblo de Ali, proponiendo edificación de tipo adosado, en parcela ajardinada en B+1+e que incrementan el aprovechamiento, pero manteniendo las alturas edificables.

En alineación hacia calle Morton Stanley y en alineación Sur de calle Christian Andersen, se propone vivienda colectiva en B+3+A en parcela ajardinada independiente, rematando esta última en Avenida de los Huetos con un bloque en B+9 alturas.

De esta manera se conjuga minimizar la afección al núcleo de Ali, con la deseable densificación. Se mantienen las parcelas unifamiliares en parte materializadas aunque se permite la edificación en tipología Ciudad Jardín Mixta.

- Se incrementa la superficie de parcelas residenciales, fundamentalmente colectivas (se suprimen prácticamente las unifamiliares), siguiendo los criterios compositivos y ritmos de volúmenes del Plan Parcial vigente, concentrando los bloques de mayor altura en el ángulo Sureste, pretendiendo el enlace o continuidad con el Sector 2 contiguo.
- Se respeta escrupulosamente la urbanización existente, que únicamente se afectará por la dotación de servicios urbanísticos a las parcelas de nueva creación y ocupación de alguna zona verde, por parcelas residenciales o de equipamiento público.
- Se corrige un error del Plan Parcial vigente en cuanto a respetar la zona de protección desde la zona de almacenamiento de combustibles en Estaciones de Servicio a parcelas calificadas como residenciales, terciario o equipamiento, lo que obliga a modificar la calificación pormenorizada en el ángulo Sureste.
- Se reducen las dimensiones de los espacios vacíos, tratando de aminorar las rupturas de los itinerarios peatonales
- Se crea una reserva para Alojamientos Dotacionales, aunque por su reducida dimensión se propone agrupada con la reserva del Sector 4 colindante, en éste último polígono.

a-2. Resultado numérico: (Ver Cuadro nº 1 Comparativo adjunto)

- Se reducen los Sistemas Generales, salvo el de Transportes y Comunicaciones que permanece prácticamente inalterable. Así, el de Equipamientos pasa en su totalidad a incrementar las dotaciones locales; y el de Espacios Libres en un buen porcentaje pasa a engrosar el Sistema Local de Zonas Verdes
- El suelo para Equipamientos Locales se incrementa en 13.344 m² aproximadamente, y el de Zonas Verdes Locales en 20.000 m²
- Se incrementa en unos 10.735 m² (10,85%) la superficie calificada residencial, reduciendo al mínimo la de tipo unifamiliar.
- El edificabilidad residencial aumenta en 62.899 m²c (un 28,93%) y la de terciario-comercial en 3.750 m²c (un 18,78%)
- La edificabilidad residencial de régimen VPO se incrementa en 3.900 m²c (2,37%); la libre en 7.079 m²c y aparece la de régimen tasado, con 51.920 m²c.

- En este Sector se incrementa en 5.947 m²c la edificabilidad ponderada en colectivas libres a costa del de tasadas, para cubrir el déficit que presenta el Sector 4 respecto a la del planeamiento vigente.

b) En el ámbito del Sector 4

b-1. Diseño:

- Se asumen los Criterios y Objetivos aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión del día 4 de Diciembre de 2.009. Se respetan las directrices compositivas o formales del planeamiento vigente.
- Se adecúa la propuesta para garantizar el cumplimiento de las exigencias de servidumbres aeronáuticas indicadas en el informe de Aviación Civil.
- Se reduce al mínimo el área destinada a viviendas unifamiliares, aunque en el entorno inmediato del poblado de Ali, se propone edificación tipo adosada, en parcela ajardinada en B+1+e, lo que favorece la integración en Ali del desarrollo urbano. En segunda línea, como transición con las edificaciones en altura, se propone un área de Edificación abierta en parcela independiente B+3+A

De esta manera las alturas edificables van paulatinamente decreciendo desde el borde Sur (calle Océano Pacífico) hacia el poblado existente

- Se crean parcelas de edificación residencial colectiva en altura, en alineación Norte de la calle Océano Pacífico, repitiendo el lenguaje volumétrico existente en el Sector 1 contiguo.
- Se reduce el total de suelo con calificación residencial (aunque se aumenta considerablemente el de parcelas colectivas), consecuencia inevitable para simultanear la reducción de parcelas unifamiliares con el incremento de dotaciones públicas..
- Se respeta la urbanización existente ampliando ligeramente el encuentro de calles Océano Pacífico y Océano Atlántico
- Se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales (conjunta con la que corresponde al Sector 1 colindante), con capacidad para alojar 1.638 m²c.

b-2. Resultado numérico: (Ver Cuadro nº 1 Comparativo adjunto)

- Se reducen los Sistemas Generales, tanto de Espacios Libres como de Equipamientos en cuantía similar al incremento que experimentan los Sistemas Locales correspondientes.
- La edificabilidad residencial total se incrementa en 24.417,75 m²c (un 27,20%) y la de terciario-comercial en 2.700 m²c (un 52,73%)
- La edificabilidad residencial protegida de VPO aumenta en 6.148,00 m²c (+11,09%), la de viviendas libres se reduce en 4.508,00 m²c y aparece la de régimen tasado con 22.778,00 m²c

- Existe un déficit respecto al aprovechamiento homogeneizado en tipología libre, respecto al planeamiento vigente, que se ha compensado en el Sector 1 colindante.

c) En el ámbito del Sector 12

c-1. Diseño:

- Como en el resto de los Sectores afectados, se asumen los Criterios y Objetivos aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión del día 4 de Diciembre de 2.009.
- Se amplía el área libre vinculada al río Errekaleor, retirando las parcelas edificables en la parte central del Sector, la más sensible ante posibles crecidas del caudal, cumpliendo sobradamente las indicaciones del estudio de inundabilidad.
- Se formaliza el frente de alineación hacia calle Nadine Gordimer, límite Oeste frente a Sector 11, con la potencia que la anchura de la vía demanda
- Se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales..
- Se incorporan ajustes en algunas parcelas de la banda Sur (propuestos por VISESA) y se modifica ligeramente la ordenación de la parte central junto al río Errekaleor, como consecuencia de la aceptación parcial de algunas alegaciones.
- Se ajusta ligeramente la delimitación de una parcela de Equipamiento Público para adaptarla a un paseo peatonal ya urbanizado.

c-2. Resultado numérico: (Ver Cuadro nº 1 Comparativo adjunto)

- Se reduce la superficie calificada como Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos que pasarán a incrementar las reservas Locales. La superficie de Sistema General de Transporte y Comunicaciones se incrementa (aunque de hecho se mantiene inalterable) por incluir en ella la banda de dominio público ferroviario.
- Se anula el suelo calificado para residencial unifamiliar, que pasa a incrementar el de calificación residencial colectiva.
- La edificabilidad residencial se incrementa en 108.245 m²c (un 49,90%) y la de terciario-comercial en 7.811 m²c (un 60,91%)
- La edificabilidad residencial protegida de VPO aumenta en 45.496 m²c (+34,12%), la residencial libre se reduce en 2.286 m²c (-2,72%) y aparece la de régimen tasado con 65.035 m²c
- Ese déficit de 5.087,40 unidades de valor en relación con la edificabilidad ponderada libre del planeamiento existente, se compensará en los Sectores 13 y 14 contiguos.

d) En el ámbito del Sector 13D-1. Diseño:

- Se adoptan los Criterios y Objetivos aprobados por la Junta de Gobierno Local en sesión del día 4 de Diciembre de 2.009, asumiendo además las directrices formales y volumétricas del planeamiento vigente, manteniéndose la permeabilidad visual desde la mayor parte de las viviendas, hacia el parque en márgenes del río Errekaleor.
- Se adecúa la propuesta al Estudio de Inundabilidad, manteniendo libre una amplia franja en márgenes del río.
- Se formaliza en lo posible, el frente en alineación hacia el Bulevar de Salburua.
- Se mejora considerablemente la accesibilidad entre zonas Oeste y Sureste del polígono y entre éstas y el Sector 10 colindante, abriendo un nuevo viario local que se prolongará por el Sector 14.
- Se suprimen las viviendas unifamiliares sustituyéndolas por bloques colectivos de pequeña dimensión y altura (B+2+Ático y B+3+Ático) que no oculten la cornisa visual de las copas de los árboles y vegetación de la zona verde perimetral Este
- Se reduce en 247 m² la superficie del ámbito, por regularizar adecuadamente el límite con el Sector 10 (tras la modificación experimentada en su día por el trazado del Bulevar de Salburua), que se incrementa en esa dimensión.
- Se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales.
- Se reducen ligeramente dos parcelas nuevas ubicadas en la parte central del Sector, junto al gran parque urbano, tras aceptarse parcialmente una alegación.
- Se modifica una parcela situada en la banda Norte adaptándola a una propuesta de VISESA

d-2. Resultado numérico: (Ver Cuadro nº 1 Comparativo adjunto)

- Se reducen considerablemente (58.940 m² y 13.615 m² respectivamente los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos, incrementándose los Sistemas Locales en aproximadamente 17.993 m² el de Zonas Verdes y en 16.207 m² el de Equipamientos.
- Se incrementa la superficie con calificación residencial en aproximadamente 2.736 m² suprimiéndose las viviendas unifamiliares.
- El incremento del viario local, con la apertura de la nueva calle es de 24.078 m²

- La edificabilidad residencial se incrementa en 71.186 m²c (35,69%) y la de terciario-comercial en 6.770 m²c (65,26%)
- La edificabilidad residencial de VPO aumenta en 10.993 m²c (+7,97%), la residencial libre en 6.063 m²c (acogiendo el déficit del Sector 12) y aparece la tasada con 54.130 m²c
- Se compensa en 4.627,65 unidades de valor el déficit que respecto al planeamiento vigente presenta la edificabilidad ponderada libre en el Sector 12 contiguo.

e) En el ámbito del Sector 14

e-1. Diseño:

- Se adoptan los Criterios y Objetivos aprobados por la Junta de Gobierno Local el día 4 de Diciembre de 2.009, y se respetan las directrices de ordenación general urbanística del planeamiento vigente.
- Se adecúa la propuesta al estudio de inundabilidad al mismo tiempo que se dimensionan las parcelas residenciales de manera que se permitan sótanos con capacidad suficiente para acoger los aparcamientos necesarios con cierta amplitud, sin precisar del tercer sótano en ningún caso.
- Se suprimen totalmente las viviendas unifamiliares, y se incrementa la ocupación por parcelas residenciales colectivas.
- Se completa la formación del frente edificado en la alineación Oeste y Suroeste
- Se suprime una gran Zona Verde –plaza central del Sector– (que ya en la propuesta de aprobación inicial se había reducido de manera importante) como consecuencia de aceptar una alegación. Esto permite incrementar la edificabilidad residencial, manteniendo una dotación sobrada de espacios libres, máxime teniendo en cuenta la plaza propuesta por el PEOU recientemente aprobado en el ámbito de Errekaleor.
- Se reajusta la delimitación del Sector en la rotonda de encuentro viario en Puente Alto, a lo realmente ocupado por la urbanización.
- Se crea una parcela para Alojamientos Dotacionales..

e-2. Resultado numérico: (Ver Cuadro nº 1 Comparativo adjunto)

- Se reduce en más de 58.231 m² el Sistema General de Espacios Libres, pasando 28.369 m² a engrosar las zonas verdes locales; 15.828 m² a incrementar la dotación de Equipamientos Públicos; y el resto a incrementar la superficie calificada como viario rodado, mejorando la dotación de aparcamientos.

- La edificabilidad residencial se incrementa en 94.072 m²c (un 56,53%) y la de terciario-comercial en 8.392 m²c (un 97,38%). De este incremento de edificabilidad residencial, en Protegida VPO corresponde 31.126 m²c (+27,76%) y en libre 778 m²c: apareciendo la protegida de precio tasado con 62.168 m²c
- Se incluye, compensándolo, un pequeño déficit (234,60 m²c) que presentaba la edificabilidad ponderada libre respecto del planeamiento vigente en el Sector 12 y permanecía sin cubrir.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SECTOR-1. EXPANSIÓN OESTE

SUELO URBANIZABLE. SECTOR-1



CALIF. GLOBALES	SGTC 13,90%, SGEL 2,83%, Residencial 83,27%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	343.505 m ² s
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	479.888 m ² t
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, PAU y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Concertación, según Convenio "Expansión Este y Oeste del 21.01.00" y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008
TIPO DE ACTUACIÓN.....	Actuación Integrada
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	Según Convenio "Expansión Este y Oeste", del 21.01.00 y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 1

S-1 EXPANSIÓN OESTE

CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN (m²)	ORDENANZA DE APLICACIÓN (Referencia)	ORDENANZA / EDIFICABILIDAD DEL SUELO	
						Sobre Rasante	Bajo Rasante
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp. y Comunicaciones	47.761	Vial Principal				
	Sist. Gral. Espacios Libres	9.729	Parque Urbano				
	RESIDENCIAL	286.015	R. Colectiva (RC)	106.622	C.A. (1)	303.117 (2)(3)	175.114 (3)
			R. Unifamiliar	3.028		900	757
			Zona Verde	62.000			
			Equipamiento	60.000			
			V. Local / Espacio Libre	53.420			
			Alojamientos Dotacionales	945 (5)		1.135 (4)	725 (4)
TOTAL		343.505		286.015		304.017	175.871

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE 304.017 m²t
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE 175.871 m²t
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 479.888 m²t
 EDIFICABILIDAD PONDERADA 611.585,65 m²ch

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
 Residencial Colectiva Protección Pública (VPO) 1,000
 Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado (VT) 2,125
 Residencial Colectiva Libre 3,690
 Residencial Unifamiliar Libre 4,029
 Terciario/Comercial/Equipamiento Privado 1,764
 Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Unifamiliar 0,470
 Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Colectiva 0,470
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública Precio Tasado (VT) 0,470
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública (VPO) 0,353

USO RESIDENCIAL	Edificabilidad Urbanística (m²t)	
	Sobre Rasante	Bajo Rasante
Viv. P. Régimen General y Especial	168.540	110.203
Viv. P. Régimen Tasado	51.920	31.159
Viv. Libres Colectivas	58.939	33.753
Unifamiliares	900	757
TOTAL	280.299	175.872

- (1) Condiciones del ámbito mayoritariamente OR-4. En proximidad de núcleo de Ali; OR-5; OR-7 e incluso OR-9
- (2) Incluye los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificio exclusivo, con una superficie construida total máxima de 23.718 m²t
- (3) Ver cuadro del uso residencial
- (4) La edificabilidad de Alojamientos Dotacionales no se considera lucrativa
- (5) Caso de trasladarse esta dotación a un Sector próximo, esta superficie puede calificarse para otro uso

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 1.

S-1. EXPANSIÓN OESTE

OBJETO.

Desarrollar el Área de la Expansión Oeste contigua con la ciudad consolidada a través de la Avenida del Mediterráneo desde el cruce con la Avda. de Los Huetos hasta la línea del ferrocarril actual, teniendo en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que atraviesa el ámbito en sentido oeste noreste. Por el Oeste se extiende hasta el barrio de Ali.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.:

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Organización del sector a partir de la nueva traza de la Ronda de circunvalación, el vial fronterizo con Ali y el que paralelo al ferrocarril discurre de Este a Oeste estableciendo la continuidad con el ST-1 y el sector S4 y en alguna manera con los Sectores 2 y 5 próximos. En la ordenación del sector se tendrá en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que proviene del sector S4, cruza diagonalmente el área y continuará por el bulevar de Euskal Herria.

-La trama viaria interior habrá de conectar con el viario significativo de Ali y con el Sector ST1-32 Sur Residencial del seminario. Sin embargo será restrictiva en su relación con la Avda. de los Huetos. Su conexión con la Ronda se efectuará en términos más urbanos de los del "lazo" actual.

En el interior del sector, los tejidos residenciales se organizarán dando lugar a un área de menor intensidad de uso, donde, de forma relativa se vincula un itinerario peatonal preferente desde Ali hacia el Sureste, que a su vez conecta las diferentes zonas verdes del sector. Estas, vinculadas de forma flexible, se organizan con una cierta dispersión pero siempre ligadas al espacio libre central.

Se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se puede adoptar:

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)

Paralelo al ferrocarril se dispondrá otro de los itinerarios verdes, en este caso en continuidad con el precedente del sector 4.

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

En el área Sureste se atenderá a la conexión funcional y visual con el Sector ST1.

En relación con los prototipos de las áreas residenciales, es oportuno, por las proporciones y geometría de la zona, relacionar con el nuevo trazado de la ronda -transformada en vía urbana- y con el vial principal Este-Oeste, las zonas de residencia colectiva en altura y usos terciarios, y con el espacio interior y Oeste, las tipologías menos densas, para ir fundiéndose e integrándose con el núcleo de Ali.

Las ordenanzas de referencia para la regulación de la edificación serán, para las zonas de Alta Densidad la OR 4 2º “Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria”. Para las zonas de Densidad Media serán la OR 5 “Edificación Abierta en parcela independiente” y OR 7 “Ciudad Jardín Mixta”. Para las zonas de Baja Densidad, además de la OR 7, se podrá optar por la OR 9 de Edificación unifamiliar.

Será obligatorio respetar la limitación en altura de edificación derivada del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda.

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

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

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.

5.- Suelo y permeabilidad

- 5.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- 5.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

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 m²t edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

GRADO DE VINCULACIÓN

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística, según usos, total del ámbito, según Régimen Libre o de Protección Pública y terciario, etc., explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la ficha de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas de los artículos 57 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

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.

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.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SECTOR-4. EXPANSIÓN OESTE

SUELO URBANIZABLE. SECTOR-4



CALIF. GLOBALES	SGTC 6,90%, SGEL 6,80%, Residencial 86,30%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo y Residencial Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL	149.430 m ² s
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	180.251 m ² t
INSTRUMENTO DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, PAU y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Concertación, según Convenio "Expansión Este y Oeste del 21.01.00" y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008
TIPO DE ACTUACIÓN	Actuación Integrada
INICIATIVA	Privada
PLAZO	Según Convenio "Expansión Este y Oeste", del 21.01.00 y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA-

Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores nº 1, 4, 12, 13 y 14

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 4

S-4 EXPANSIÓN OESTE

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / EDIFICABILIDAD DEL SUELO	
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN (m ²)	ORDENANZA DE APLICACIÓN (Referencia)
				Sobre Rasante	Bajo Rasante
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp. y Comunicaciones	10.312	Vial Principal		
	Sist. Gral. Espacios Libres	10.155	Parque Urbano		
RESIDENCIAL		128.963	R. Colectiva (RC)	45.705	C.A. (1)
			R. Unifamiliar (RU)	1.025	C.A. (1)
			Zona Verde	24.710	
			Equipamiento	24.100	
			V. Local / Espacio Libre	33.021	
		Aljambientos Dotacionales	402 (4)		
TOTAL		149.430		128.963	
				121.708 (2)(3)	
				300	
				503 (4)	
				122.008	
				57.987 (3)	
				256	
				323 (4)	
				58.243	

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE 122.008 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE 58.243 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 180.251 m²
 EDIFICABILIDAD PONDERADA 255.925,71 m²ch

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
 Residencial Colectiva Protección Pública (VPO)
 Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado (VT)
 Residencial Colectiva Libre
 Residencial Unifamiliar Libre
 Terciario/Comercial/Equipamiento Privado
 Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Unifamiliar
 Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Colectiva
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública Precio Tasado (VT)
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública (VPO)

1,000
 2,125
 3,690
 4,029
 1,764
 0,470
 0,470
 0,470
 0,353

USO RESIDENCIAL	Edificabilidad Urbanística (m ²)	
	Sobre Rasante	Bajo Rasante
Viv. P. Régimen General y Especial	62.638	31.288
Viv. P. Régimen Tasado	22.778	13.125
Viv. Libres	28.472	13.574
Unifamiliares	300	256
TOTAL	114.188	58.243

- (1) Condiciones del ámbito orientativamente OR-4; OR-5 y OR-7 en Residencial Colectiva y OR-9 en Residencial Unifamiliar
- (2) Incluye los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificio exclusivo, con una superficie construida total máxima de 7.820 m²
- (3) Ver cuadro superior
- (4) Podría agruparse con la reserva del Sector 1 colindante. Su edificabilidad no se considera lucrativa

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 4.

S-4. EXPANSIÓN OESTE

OBJETO.

Desarrollar la zona de la Expansión Oeste contigua con el núcleo de Ali y con el trazado ferroviario, al Norte y Sur respectivamente, mientras que por el Este y Oeste limita con el Sector 1 y la Unidad de Ejecución 1 / Mercedes Ali de uso industrial, teniendo en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que atraviesa el ámbito en sentido oeste este.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Organización del sector a partir del vial estructurante del área en sentido Este y Oeste y el gran vial "transversal" que constituye la calle Bremen

En la ordenación del sector se tendrá en cuenta el posible trazado soterrado del ferrocarril que proviene de la zona de Mercedes cruza el ámbito en sentido este oeste y continúa por el sector S1.

Objetivo fundamental será la integración con la trama menuda de Ali potenciando la conexión y continuando los recorridos del tejido existente así como disponiendo una ocupación residencial de baja densidad en su entorno.

Se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se puede adoptar:

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)

Un vial paralelo al ferrocarril, y un parque urbano en las proximidades de la iglesia y del río Ali completarán las predeterminaciones para garantizar un desarrollo del sector en coherencia con el núcleo de la entidad menor y el PERI de la remodelación.

Se dotara de continuidad mediante el tratamiento apropiado al itinerario peatonal preferente del borde de la línea férrea, dejando abierta la posibilidad de su conexión en determinados tramos con el itinerario paralelo al Sur de las vías.

Las ordenanzas de referencia, no vinculantes, para la regulación de la edificación serán, para las zonas de Alta Densidad la OR4² "Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria". Para las zonas de Densidad Media serán la OR5 "Edificación Abierta en parcela independiente" y OR7 "Ciudad Jardín Mixta". Para las zonas de Baja Densidad además de la OR7 se podrá optar por la OR 9 de Edificación unifamiliar.

En relación con los documentos de desarrollo, estos tendrán en cuenta el estudio de inundabilidad del entorno del río Ali.

Se deberá incluir en el Plan Parcial un Plano de Estudio Hidrológico, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y en sus Ordenanzas Regulatoras la referencia a Criterios de USO de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Ali:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”
- la afección a la vegetación de ribera del río Ali, deberá reducirse al mínimo imprescindible. Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Ali, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

- a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del P.G.O.U. se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabalzana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA
- b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
- c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Será obligatorio respetar la limitación en altura de edificación derivada del cono de vuelo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda.

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

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

- 1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
- 1.2.- Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- 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:

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

4.- 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).

- 4.1.- 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.
- 4.2.- Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- 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.

6.- Suelo y permeabilidad

- 6.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- 6.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

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 m²t edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

GRADO DE VINCULACIÓN

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística, según usos, total del ámbito, según Régimen Libre o de Protección Pública y terciario, etc., explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la ficha de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas de los artículos 57 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

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.

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.

PLAN GENERAL REVISADO
FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 12

S-12 EXPANSIÓN ESTE

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / EDIFICABILIDAD DEL SUELO		
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	QUANTIFICACIÓN (m²)	ORDENANZA DE APLICACIÓN (Referencia)	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m²)
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp. y Comunicaciones	104.271	Vial Principal			
	Sist. Gral. Espacios Libres	42.927	Parque Urbano			
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	266.593	R. Colectiva (RC)	95.000	C.A. ⁽¹⁾	190.442 ⁽³⁾
			Zona Verde	65.100		
			Equipamiento	73.300		
			V. Local / Espacio Libre	31.569		
TOTAL		413.791	Alojamientos Dotacionales	1.624 ⁽⁵⁾		2.334 ⁽⁴⁾
				266.593		190.442 ⁽⁴⁾

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE 345.810 m²
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE 190.442 m²
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 536.252 m²
EDIFICABILIDAD PONDERADA 731.366,99 m²ch

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Residencial Colectiva Protección Pública (VPO)
Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado (VT)
Residencial Colectiva Libre
Terciario/Comercial/Equipamiento Privado
Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Colectiva
Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública Precio Tasado (VT)
Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública (VPO)

1,000
2,125
3,690
1,764
0,470
0,470
0,353

USO RESIDENCIAL	Edificabilidad Urbanística (m²)	
	Sobre Rasante	Bajo Rasante
Viv. P. Régimen General y Especial	178.846	98.813
Viv. P. Régimen Tasado	65.035	40.871
Viv. Libres Colectivas	81.294	50.758
TOTAL	325.175	190.442

- (1) Condiciones del ámbito orientativamente OR-4 en Residencial Colectiva
- (2) Incluye los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificio exclusivo, con una superficie construida total máxima de 20.635 m²
- (3) Ver cuadro del uso residencial
- (4) La edificabilidad de Alojamientos Dotacionales no se considera lucrativa
- (5) Se puede integrar esta reserva parcial o totalmente en un Sector contiguo

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 12.

S-12. EXPANSIÓN ESTE

OBJETO.

Desarrollar la zona de la Expansión Este contigua con el Sector 11 al Oeste, Sector de Elorriaga al Norte, y la línea del ferrocarril al Sur.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Resolución de la trama interna apoyándose en el carácter de las infraestructuras y sistemas generales vinculados en el sector:

- ial colector alternativo a la actual travesía de Elorriaga y Arkaute, donde confluyen Portal de Elorriaga. y la prolongación de la Avda. de Valladolid,
- ial estructurador Este-Oeste. recorre el conjunto formado por los Sectores 9, 11 y 12. con un carácter de eje cívico interno a los tejidos residenciales, para acabar perdiendo intensidad terciaria, en este sector, previo a su encuentro con el parque lineal del Sto. Tomás y los tejidos de baja densidad próximos a Elorriaga y Arkaute.
- ial colector radial prolongación de la c/ Florida. Paralelo al tendido ferroviario, complementa y diversifica las opciones de relación ciudad- exterior a través del área. A su vez es soporte de las edificaciones que completan el tejido urbano hasta el ferrocarril.
- l Oeste del sector se desarrollará el tramo correspondiente del parque urbano lineal del río Errekaleor. Se hará salvaguardando la continuidad de los itinerarios y tratamiento con los restantes tramos.

Los tejidos residenciales serán coherentes con la definición de zonas e intensidades de uso relacionadas con ejes de actividad terciaria o con espacios libres e itinerarios peatonales. Además plantearán la defensa adecuada frente a los efectos de las vías colectoras. Para el caso del colector Norte, se plantearán bandas coherentes a su vez con las zonas residenciales próximas de Elorriaga y Arkaute,

Se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se puede adoptar:

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)

Las ordenanzas de referencia, no vinculantes, para la regulación de la edificación serán, las OR4² y OR4¹ "Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria".

El diseño habrá de garantizar la funcionalidad y continuidad de los itinerarios peatonales preferentes de los ejes interiores de actividad y en concreto el de la franja paralela e inmediata al ferrocarril, vinculándolo en este último caso a la proximidad del tejido residencial para evitar su marginación.

En relación con los documentos de desarrollo, estos tendrán en cuenta lo siguiente:

- Medidas necesarias a fin de minimizar el riesgo de afección a la calidad de las aguas subterráneas, En particular garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y tomar medidas para evitar vertidos accidentales en los viales, que pueden llegar a afectar al acuífero.
- Medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y barreras al flujo subterráneo.
- Se deberá incluir en el Plan Parcial un Plano de Estudio Hidrológico, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y en sus Ordenanzas Reguladoras la referencia a Criterios de USO de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1.
- Se estima obligada la realización del estudio arqueológico del área A.I.A.-30

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

- a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del P.G.O.U. se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabalzana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA
- b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
- c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errekaleor y Santo Tomás:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.

- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Se deberán incorporar las siguientes directrices ambientales:

- La afección a la vegetación de ribera de los ríos Errekaleor y Santo Tomás deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.
- Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Errekaleor y Santo Tomás, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.
- Sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al Avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el Visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:
 - ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
 - ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra
- La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.
- Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

- 1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
- 1.2.- Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- 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:

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

4.- 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).

4.1.- 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.

4.2.- Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- 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.

6.- Suelo y permeabilidad

6.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

6.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

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

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 m²t edificadas sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

GRADO DE VINCULACIÓN

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística, según usos, total del ámbito, según Régimen Libre o de Protección Pública y terciario, etc., explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la ficha de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas de los artículos 57 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

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.

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.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 13

S-13 EXPANSIÓN ESTE

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / EDIFICABILIDAD DEL SUELO		
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN (m²)	ORDENANZA DE APLICACIÓN (Referencia)	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m²)
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp. y Comunicaciones	14.009 (1)	Vial Principal			
	Sist. Gral. Espacios Libres	62.100	Parque Urbano			
	RESIDENCIAL	281.203	R. Colectiva (RC)	90.500	C.A. (2)	148.965 (4)
			Zona Verde	56.150		
			Equipamiento	59.000		
			V. Local / Espacio Libre	74.483		
			Alojamientos Dotacionales	1.070		660 (5)
TOTAL		357.312		281.203		148.965

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE 287.795 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE 148.965 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 436.760 m²
 EDIFICABILIDAD PONDERADA 604.362,69 m² ch

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
 Residencial Colectiva Protección Pública (VPO) 1,000
 Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado (VT) 2,125
 Residencial Colectiva Libre 3,690
 Terciario/Comercial/Equipamiento Privado 1,764
 Edificabilidad bajo rasante ediff. Libre Colectiva 0,470
 Edificabilidad bajo rasante ediff. Protección Pública Precio Tasado (VT) 0,470
 Edificabilidad bajo rasante ediff. Protección Pública (VPO) 0,353

USO RESIDENCIAL	Edificabilidad Urbanística (m²)	
	Sobre Rasante	Bajo Rasante
Viv. P. Régimen General y Especial	148.858	80.800
Viv. P. Régimen Tasado	54.130	31.284
Viv. Libres Colectivas	67.663	36.881
TOTAL	270.651	148.965

- (1) Dominio Público Ferroviario
- (2) Condiciones del ámbito orientativamente OR-4 y OR-5
- (3) Incluye los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificio exclusivo, con una superficie construida total máxima de 17.144 m²
- (4) Ver cuadro del Uso Residencial
- (5) La edificabilidad de Alojamientos Dotacionales no se considera lucrativa.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 13.

S-13. EXPANSIÓN ESTE

OBJETO.

Desarrollar la zona de la Expansión Este contigua con el Sector 10 al Oeste, Alto de las Neveras al Este, y la línea del ferrocarril al Norte.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Resolución de la trama interna apoyándose en el carácter de las infraestructuras y sistemas generales vinculados en el sector:

- Vial estructurador que recorre el sector desde la c/ Venta de la Estrella y conecta con los sectores del Norte del área, entre el parque lineal y el alto de las Neveras, con un carácter de eje cívico interno a los tejidos residenciales.
- Al Oeste del sector se desarrollará el tramo correspondiente del parque urbano lineal del río Errekaleor. Se hará salvaguardando la continuidad de los itinerarios y tratamiento con los restantes tramos.
- El diseño habrá de garantizar la funcionalidad y continuidad de los itinerarios peatonales preferentes de los ejes interiores de actividad y en concreto el de la franja paralela e inmediata al ferrocarril, vinculándolo en este último caso a la proximidad del tejido residencial para evitar su marginación.

Se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se puede adoptar:

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)

Las ordenanzas de referencia, no vinculantes, para la regulación de la edificación serán, para las zonas de Alta Densidad la OR4² y OR4¹ "Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria". Para las zonas de Densidad Media será la OR5 "Edificación Abierta en parcela independiente".

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

- a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del P.G.O.U. se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabalzana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U. y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA
- b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
- c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de la Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se deberá incluir en el Plan Parcial un Plano de Estudio Hidrológico, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y en sus Ordenanzas Reguladoras la referencia a criterios de USO de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errekaleor:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se deberán incorporar las siguientes directrices ambientales:

- La afección a la vegetación de ribera del río Errekaleor deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.
- Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico del arroyo Errekaleor, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.
- Sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al Avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el Visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:
 - ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
 - ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra.
- La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.
- Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

Se indicará la localización del emplazamiento del suelo potencialmente contaminado y se incluirá la necesidad de realizar la declaración de la calidad del suelo en cumplimiento de la Ley 1/2005 y en su caso, el estado de tramitación de dicha declaración.

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

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

- 1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
- 1.2.- Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- 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:

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

4.- 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).

4.1.- 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.

4.2.- Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- 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.

6.- Suelo y permeabilidad

6.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

6.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

Se identificará y señalizará adecuadamente la situación del hallazgo de la columna miliaria de época romana, localizada en el ámbito del Sector 13, así como el trazado del Camino de Santiago que cruza el Sector, adoptándose para ello las actuaciones que el informe sobre el Patrimonio Arqueológico de la zona de Errekaleor y Sector 14 de Salburua, indica.

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 m²t edificadas sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

GRADO DE VINCULACIÓN

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística, según usos, total del ámbito, según Régimen Libre o de Protección Pública y terciario, etc., explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la ficha de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas de los artículos 57 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

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.

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.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SECTOR-14. EXPANSIÓN ESTE

SUELO URBANIZABLE. SECTOR-14



CALIF. GLOBALES	SGTC 12,04%, SGEL 16,21%, Residencial 71,75%
CALIF. REPRESENTATIVA	Residencial Colectivo
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	335.561 m ² s
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	424.157 m ² t
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, PAU y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Concertación, según Convenio “Expansión Este y Oeste del 21.01.00” y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008
TIPO DE ACTUACIÓN.....	Actuación Integrada
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	Según Convenio “Expansión Este y Oeste”, del 21.01.00 y 2ª Adenda al mismo de 01.08.2008

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE SECTOR 14

S-14 EXPANSIÓN ESTE

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / EDIFICABILIDAD DEL SUELO	
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	ORDENANZA DE APLICACIÓN (Referencia)	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m ²)
Suelo Urbanizable	Sist. Gral. Transp. y Comunicaciones	40.416	Vial Principal		
	Sist. Gral. Espacios Libres	54.384	Parque Urbano		
	RESIDENCIAL	240.761	R. Colectiva (RC) Servicios Urbanos Zona Verde Equipamiento V. Local / Espacio Libre Alojamientos Dotacionales	C.A. ⁽¹⁾ 200	277.492 ^{(2) (3)} 146.465 ⁽³⁾
TOTAL		335.561			277.692 ⁽⁴⁾ 146.465 ⁽⁴⁾

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE 277.692 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA BAJO RASANTE 146.465 m²
 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 424.157 m²
 EDIFICABILIDAD PONDERADA 570.457,159 m²ch

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
 Residencial Colectiva Protección Pública (VPO)
 Residencial Colectiva Protección Pública Precio Tasado (VT)
 Residencial Colectiva Libre
 Servicios Urbanos Lucrativos
 Terciario/Comercial/Equipamiento Privado
 Edificabilidad bajo rasante edific. Libre Colectiva
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública Precio Tasado (VT)
 Edificabilidad bajo rasante edific. Protección Pública (VPO)

USO RESIDENCIAL	Edificabilidad Urbanística (m ²)	
	Sobre Rasante	Bajo Rasante
Viv. P. Régimen General y Especial	143.265	78.588
Viv. P. Régimen Tasado	61.401	36.889
Viv. Libres Colectivas	55.816	30.988
TOTAL	260.482	146.465

- (1) Condiciones del ámbito orientativamente OR-4
- (2) Incluye los usos terciarios y equipamientos privados asociados al residencial, compartido o en edificio exclusivo, con una superficie construida total máxima de 17.010 m²
- (3) Ver cuadro del uso Residencial
- (4) La edificabilidad de Alojamientos Dotacionales no se considera lucrativa.

PLAN GENERAL REVISADO

FICHA DE ÁMBITO

SUELO URBANIZABLE. SECTOR 14

S-14. EXPANSIÓN ESTE

OBJETO:

Desarrollar la zona de Expansión Este contigua con el Sector 13 al Norte, Alto de las Neveras al Este y el parque lineal del Errekaleor al Oeste, rematándose por el Sur en la carretera A-2130, prolongación de calle Heraclio Fournier.

El desarrollo del sector se hará en coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

El ámbito del Sector se ajusta en sus límites exteriores. Además la "isla" de Suelo Urbano del ámbito del futuro PEOU-16 se amplía hasta los límites definidos en la Modificación Puntual del P.G de O.U. de Vitoria-Gasteiz aprobada (definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de Junio de 2.010) en los ámbitos de Suelo Urbano de Errekaleor y de Suelo Urbanizable del Sector 14. Lo que supone una pequeña modificación de la superficie total del Sector 14.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

Los aspectos más determinantes para la ordenación del sector son:

- Vial estructurante del conjunto del área que en prolongación del eje viario que por el norte. procede de los Sectores 10 y 13, cruza por el área central hasta el extremo suroeste, atravesando por su punto medio el enclave de Errekaleor.
- Parque lineal del río Errekaleor y Alto de las Neveras en el flanco Este.
- Enclave de Suelo Urbano del PEOU-16: Este enclave se remodelará íntegramente de acuerdo con el documento definitivamente aprobado PEOU-16 que sienta las bases para la correcta integración de la nueva pieza residencial dentro del Sector 14.
- La resolución de la trama interna de este corredor residencial, habrá de integrar todos los factores del contexto, apoyándose en el carácter de cada uno de ellos, en especial procurando la mejora de las condiciones del barrio existente. mediante las conexiones adecuadas de la trama y la situación estratégica de las parcelas dotacionales.
- Al Oeste del sector se desarrollará el tramo correspondiente del parque urbano lineal del Errekaleor. Se hará salvaguardando la continuidad de los itinerarios y tratamiento con los restantes tramos.
- El diseño habrá de garantizar la funcionalidad y continuidad de los itinerarios peatonales preferentes de los ejes interiores de actividad y en concreto el de relación con el barrio existente.
- El paquete edificatorio vinculado en el extremo sur tenderá a consolidar formal y funcionalmente el frente sur del conjunto de la expansión oeste desde uno de los accesos a la ciudad.

Se deberán proponer alturas de edificación proporcionadas a las dimensiones de los espacios públicos, a los que dan frente, y a la separación entre edificaciones contiguas, a fin de lograr soluciones armónicas y minimizando afecciones negativas. Como referencia de carácter orientativo se puede adoptar:

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)

- Las ordenanzas de referencia, no vinculantes, para la regulación de la edificación serán la OR4² y OR4¹ “Edificación Abierta ordenada según Alineación Viaria.
- Se deberá incluir en el Plan Parcial un Plano de Estudio Hidrológico, con indicación de las áreas inundables con períodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y en sus Ordenanzas Reguladoras la referencia a Criterios de USO de acuerdo con lo establecido en el ANEXO 1.

Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

- a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del P.G.O.U. se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los Sectores de Zabalzana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse ante las propuestas planteadas por la Revisión Parcial del P.G.O.U y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA
- b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.
- c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de la Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

- Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas del arroyo Errekaleor:

- evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.
- estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)
- revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de habitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.
- potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.
- evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.
- medidas para evitar la difusión del “*mejillón cebra*”

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

- sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al Avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el Visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:
 - ✓ Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.
 - ✓ La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra.
- la estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.
- los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

1.- Vegetación y recursos hídricos

- 1.1. Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
- 1.2.- Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- 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:

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

4.- 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).

- 4.1.- 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.
- 4.2.- Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- 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.

6.- Suelo y permeabilidad

- 6.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- 6.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

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

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 m² edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Art. 79-2b Ley 2/2006)

GRADO DE VINCULACIÓN:

- Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación concreta del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.
- De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica y fichas de ámbito en línea continua.
- Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística, según usos, total del ámbito, según Régimen Libre o de Protección Pública y terciario, etc., explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Las que aparecen vinculadas en la fichas de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas de los artículos 57 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

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.

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.

CUADRO Nº 1.-

II.2.- DATOS GENERALES; COMPARATIVO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE Y DE LA REVISIÓN PARCIAL

SECTORES	FICHAS PLAN GENERAL VIGENTE					TOTAL 5 SECTORES	Suelo Calificado sobre Total Ámbito %	FICHAS PLAN GENERAL REVISIÓN PARCIAL					TOTAL 5 SECTORES	Suelo Calificado sobre Total Ámbito %	DIFERENCIA (+ aumento - reducción)	Diferencia en %
	1	4	12	13	14			1	4	12	13	14				
S.G. Espacios Libres	38.735	15.552	67.510	121.040	112.615	355.452	22,23	9.729	10.155	42.927	62.100	54.384	179.295	11,21	-176.157	-49,56
S.G. Transportes y Comunicaciones	50.347	9.897	92.307	3.795	40.630	196.976	12,32	47.761	10.312	104.271	14.009	40.416	216.769	13,55	19.793	10,05
S.G. Equipamientos	13.948	6.045	16.246	13.615		49.854	3,12						0	0,00	-49.854	-100,00
TOTAL SISTEMAS GENERALES	103.030	31.494	176.063	138.450	153.245	602.282	37,66	57.490	20.467	147.198	76.109	94.800	396.064	24,76	-206.218	-34,24
Superficie Bruta Ámbito	343.505	149.430	413.791	357.559	335.045	1.599.330	100,00	343.505	149.430	413.791	357.312	335.561	1.599.599	100,00	269	0,02
Superficie Neta Ámbito (2)	240.475	117.936	237.728	219.109	181.800	997.048	62,34	286.015	128.963	266.593	281.203	240.761	1.203.535	75,24	206.487	20,71
Residencial Colectiva (3)	83.075	30.795	66.845	51.497	59.138	291.350	18,22	106.622	45.705	95.000	90.500	75.500	413.327	25,84	121.977	41,87
Residencial Unifamiliar	15.840	20.958	36.540	36.267	17.100	126.705	7,92	3.028	1.025				4.053	0,25	-122.652	-96,80
TOTAL CALIFICACIÓN RESIDENCIAL	98.915	51.753	103.385	87.764	76.238	418.055	26,14	109.650	46.730	95.000	90.500	75.500	417.380	26,09	-675	-0,16
Otros Usos Lucrativos	0	0	0	0	3.500	3.500	0,22					3.500	3.500	0,22	0	0,00
Viario Local	52.904	33.022	48.375	50.395	35.179	219.875	13,75	53.420	33.021	31.569	74.483	49.269	241.762	15,11	21.887	9,95
Zonas Verdes (Sistema Local)	42.000	16.800	40.635	38.157	31.731	169.323	10,59	62.000	24.710	65.100	56.150	60.100	268.060	16,76	98.737	58,31
Espacios Libres	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	0,00	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	0,00	0	0,00
Equipamientos (Sistema Local)	46.656	16.361	45.333	42.793	35.152	186.295	11,65	60.000	24.100	73.300	59.000	50.980	267.380	16,72	81.085	43,53
Alojamientos dotacionales	0	0	0	0	0	0		945	402	1.624	1.070	1.412	5.453	0,34	5.453	nuevo
Máximo Nº Viviendas																
Colectivas VPO	1.568	538	1.270	1.313	1.068	5.757										
Colectivas Tasadas	0	0	0		0	0										
Colectivas Libres	344	172	462	400	348	1.726										
Unifamiliares Libres	88	90	203	104	95	580										
TOTAL NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	2.000	800	1.935	1.817	1.511	8.063										
Edificabilidad Residencial VPO	164.640	56.490	133.350	137.865	112.140	604.485		168.540	62.638	178.846	148.858	143.265	702.147		97.662	16,16
Tasadas	0	0	0	0	0	0		51.920	22.778	65.035	54.130	61.401	255.264		255.264	nuevo
Libres	52.760	33.280	83.580	61.600	54.270	285.490		59.839	28.772	81.294	67.663	55.816	293.384		7.894	2,77
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	217.400	89.770	216.930	199.465	166.410	889.975		280.299	114.188	325.175	270.651	260.482	1.250.795		360.820	40,54
Edificabilidad Terciario-Comercial-Equip. Privado	19.968	5.120	12.824	10.374	8.618	56.904		23.718	7.820	20.635	17.144	17.010	86.327		29.423	51,71
Otras Edificabilidades Lucrativas			0	0	200	200		0	0	0	0	200	200		0	0,00
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANT	237.368	94.890	229.754	209.839	175.228	947.079		304.017	122.008	345.810	287.795	277.692	1.337.322		390.243	41,20
DENSIDAD (Viv/Hect.) BRUTA (viv/Hect.)	58,22	53,54	46,76	50,82	45,10	50,41										
NETA (Viv/Hect)	83,17	67,83	81,40	82,93	83,11	80,87										
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE BRUTA(m ² c/m ² s) (2)	0,691	0,635	0,555	0,587	0,523	0,592		0,885	0,816	0,836	0,805	0,828	0,836		(+41,22%)	
NETA (3)	0,987	0,805	0,966	0,958	0,964	0,950		1,063	0,946	1,297	1,023	1,153	1,111			

(1) Los Espacios Libres están incluidos en el Viario Local
(2) Respecto a superficie total del Ámbito
(3) Respecto a superficie total del Ámbito, deducidos los Sistemas Generales

II.3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA REPERCUSIÓN REAL DE LAS MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL ÁMBITO, CONSECUENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL

El Cuadro nº 1 es el que recoge el comparativo de las determinaciones principales, que para los Sectores del ámbito de la Revisión Parcial, representa ésta.

Pero así como los datos referentes a la edificabilidad tanto residencial como terciario-comercial, es totalmente real, y por tanto lo que debe tomarse como reflejo del incremento real de la capacidad de los sectores, en lo referente a las distintas calificaciones de suelo es orientativa, muy aproximada al resultado real, pero no exacta

Y esto es así porque en las Fichas del Plan General vigente que regulan estos sectores, por no tener en cuenta circunstancias que debe considerar el planeamiento pormenorizado, como la topografía; las zonas inundables o de protección del cauce de los ríos; etc., sobredimensionan la calificación de suelo residencial, cuando en fase posterior, al redactar los Planes Parciales no es posible alcanzarla, pasando parte de esa superficie a incrementar suelo de uso y dominio público.

Así, la superficie realmente calificada como residencial en el planeamiento parcial vigente entre los 5 sectores del ámbito de actuación, viene a ser inferior en 39.000 m² a lo indicado en las Fichas de ámbito del Plan General vigente, y en cambio la calificación de zonas verdes locales viene a ser unos 17.500 m² mayor, siendo prácticamente igual la superficie de Equipamientos Locales, e incrementándose el Sistema General de Transporte y Comunicaciones, por el dominio público ferroviario que afecta al Sector 13.

Por eso, lo normal es que tras la elaboración de las modificaciones de los Planes Parciales de los Sectores afectados, que necesariamente habrá que redactar tras la aprobación de la presente Revisión Parcial del Plan General, se incremente ligeramente la superficie calificada pormenorizadamente como Equipamientos o Zonas Verdes Locales, y se reduzcan las calificadas como residencial, aunque en todos los casos de manera casi despreciable.

II.4.- CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y LAS DECISIONES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES ACEPTADAS

El documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, cumple los Objetivos y Criterios aprobados por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de Diciembre de 2.009, y con la interpretación de los mismos, acordada en reunión con técnicos de Ensanche 21.

En concreto, la propuesta de Revisión Parcial supone:

- Hacer una ciudad más densa y compacta, adaptada a criterios de sostenibilidad y evitando discontinuidades en su trama, favoreciendo la integración entre sectores contiguos.
- Favorecer la generación de espacios de relación, propiciando los desplazamientos peatonales de proximidad y posibilitando un funcionamiento eficaz del transporte público, por mayor densidad de población.
- Reduce la tipología residencial unifamiliar a favor de la colectiva y disminuye su tamaño medio, adecuándolo al previsible tamaño familiar.
- Redimensiona las Dotaciones de Equipamientos Públicos y de Zonas Verdes.
- Posibilita integrar las edificaciones armónicamente en su entorno
- Da cumplimiento a la legislación vigente de aplicación, adecuándose a la Ley 2/2006 tanto en cuanto a la reserva de suelo para dotaciones públicas como en cuanto a la reserva de tipologías de viviendas de protección pública y a la creación de reserva de parcelas para alojar Alojamientos Dotacionales.
- Mantiene los criterios generales de la ordenación urbanística del planeamiento vigente, y reduce al mínimo la afección a la urbanización ya ejecutada.
- Libera las parcelas edificables de las áreas inundables, en Sectores 12, 13 y 14.
- Es respetuosa con las preexistencias bien sean naturales o artificiales.
- No afecta a las parcelas residenciales de protección pública adjudicadas al Ayuntamiento (o Ensanche 21), objeto de posteriores adjudicaciones a través de Concursos Públicos.
- Materializa el incremento de edificabilidad de vivienda protegida de VPO, en lo legalmente preceptivo y el resto en vivienda de régimen tasado. En ningún sector se reduce la edificabilidad en VPO
- Se posibilitan las proporciones adecuadas en cuanto a alturas y separaciones entre edificaciones próximas minimizando las invasiones a la privacidad y las afecciones al soleamiento.
- Se cuida especialmente el tratamiento del entorno de Ali (en Sector 1 y 4) de acuerdo con los criterios indicados, de manera que los nuevos desarrollos se integren armónicamente con el poblado existente.

- Se intentan materializar las decisiones adoptadas en cuanto al tratamiento del Área de Salburua
- Se redimensionan la superficie de parcelas o su edificabilidad residencial, de manera que se evite el tercer sótano, para satisfacer las necesidades de aparcamiento y trasteros.

En el cumplimiento de algunos criterios, respetando su espíritu, no es posible materializarlo totalmente:

- La superficie calificada pormenorizadamente como residencial se aumenta en los Sectores 1 y 13. En los Sectores 4, 12 Y 14, que en el planeamiento tienen importante proporción de vivienda unifamiliar, no es posible por la necesidad de incrementar las dotaciones locales, con el incremento de edificabilidad residencial.
- La edificabilidad ponderada residencial libre, del planeamiento vigente, se mantiene en el conjunto de los Sectores, y en los Sectores 1, 13 y 14. Sin embargo, en el estricto ámbito de los Sectores 4 y 12, por imposibilidad legal (Ley 2/2006) se reduce, compensándose en los sectores colindantes.

Las proporciones de dotaciones de zonas verdes y equipamientos locales, en cada Sector y en cada área, respecto a 100 m²c de uso residencial, quedan reflejados en el cuadro siguiente:

CUADRO N° 2.-

DOTACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES POR CADA 100 m² c. DE USO RESIDENCIAL

	Sector 1	Sector 4	Sectores 1+4 (Zabalzana)	Sector 12	Sector 13	Sector 14	Sectores 12+13+14 (Salburua)	Conjunto Sectores 1, 4, 12, 13 y 14
Máximo Aprovechamiento Residencial (m² c)	280.299	114.188	394.487	325.175	270.651	260.482	856.308	1.250.795
Zonas Verdes Locales	62.000	24.710	86.710	65.100	56.150	60.100	181.350	268.060
Equipamientos Locales	60.000	24.100	84.100	73.300	59.000	50.980	183.280	267.380
Zona Verde Local/100 m2c.viv	22,12	21,64	21,98	20,02	20,75	23,07	21,18	21,43
Equip. Local/100 m2c.viv	21,41	21,11	21,32	22,54	21,80	19,57	21,40	21,38

Dotación acordada por la Junta de Gobierno Local en Sesión del día 4-XII-2009:

- La dotación de superficie de Zonas Verdes por vivienda de 100 m² c en cada una de las dos subáreas del ámbito deberá estar entre 20 y 30 m²
- La dotación de superficie de Equipamientos por vivienda de 100 m² c en cada una de las dos subáreas del ámbito deberá estar entre 18 y 30 m²

II.5.- AFECCIÓN A SISTEMAS GENERALES (1)

La presente Revisión Parcial del Plan General, propone una modificación de la Calificación Global del Suelo, que supone:

- El mantenimiento básico de la superficie calificada de Sistema General de Transporte y Comunicaciones

Realmente se refleja un ligero incremento dimensional (en 19.793 m²), lo que supone un aumento del 10,05% sobre el actualmente calificado en el ámbito de actuación, como consecuencia de una medición real más ajustada a la realidad; de incluir la franja de dominio público ferroviario del Sector 12, como tal; y de las modificaciones introducidas con anterioridad a la Revisión, en los Sectores 13 y 14 en el encuentro viario del Bulevar de Salburua, -pero sin proponer alteración de los criterios, anchuras de colectores viarios, etc.-

- La reducción de superficie calificada de Sistema General de Equipamientos, que se suprime totalmente pasando a engrosar la dotación de Equipamientos de Sistema Local.

La superficie total (entre Sistemas General y Local) destinada a este uso de Equipamientos Públicos, se incrementa en 31.231 m² (un 13,22% respecto a las calificaciones del planeamiento vigente), con lo que queda garantizado este servicio, a pesar del incremento del aprovechamiento residencial

- La reducción de superficie calificada de Sistema General de Espacios Libres (o parques urbanos) en más de 17 hectáreas (176.157 m²)

El planeamiento vigente sobredimensiona esta dotación innecesariamente, cuando la Ciudad actualmente existente presenta una proporción excesiva

En gran parte (98.737 m²), la superficie que se reduce de parque urbano pasa a considerarse Sistema Local de Zonas Verdes, con lo que se consigue equilibrar las actuales desproporciones.

Hay que considerar que se parte de una situación en la que el excedente de superficie de Parques Urbanos es llamativa.

El Plan General vigente, dentro del suelo clasificado como urbano, califica una superficie de 3.308.145 m² como integrante del Sistema General de Espacios Libres, que tras la reciente Revisión Parcial del Plan General por motivo de la Estación Intermodal, se ha reducido en 16.189 m², quedando por tanto en 3.291.956 m². En suelo urbanizable (en el que se incluyen los 5 sectores del ámbito de la presente Revisión Parcial), califica 2.292.049 m². El total por tanto es de 5.584.005 m² de Parques Urbanos.

La población total del término municipal (incluyendo los 4.974 habitantes de las Entidades Menores de población), en 1 de Enero de 2.010, era de 239.361 habitantes.

Y dado que la capacidad del aprovechamiento residencial en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable es actualmente de 9.927.287 m²c, aplicando los criterios del Art. 78 de la Ley 2/2006 esto supone que el número teórico máximo de habitantes capaz de acoger (a razón de 1 habit/25m²c residenciales) sería de 397.091 personas. De esta forma el ratio de superficie de Parque Urbano por habitante sería de 14,06 m² (actualmente al estar sin edificar el suelo urbanizable es de 23,33 m² por habitante), en el total de la ciudad, una vez desarrollado en su totalidad el suelo urbanizable

La presente Revisión Parcial propone incrementar el aprovechamiento residencial en 360.820 m²c, o lo que es lo mismo incrementar la capacidad teórica en 14.433 habitantes, lo que permitiría alcanzar un techo teórico de 411.524 personas. Y simultáneamente propone reducir en 176.157 m² el Sistema General de Espacios Libres, que pasaría a suponer un total de 5.407.848 m².

De esta manera, el estándar de superficie de Parque Urbano por habitante tras la presente revisión Parcial del Plan General resultaría de 13.14 m²/habitante, superior en un 263% al mínimo exigido por el Art. 78-1 de la Ley 2/2006

Lógicamente estos parámetros que aquí se indican tienen como único objetivo justificar el cumplimiento sobrado de los estándares de superficie de parque urbano establecido legalmente.

En la realidad, las estimaciones sociológicas reducen más la población por vivienda con lo que el ratio de superficie de espacio libre de Sistema General por habitante resultará todavía más generoso.

(1) Todos los datos sobre superficies de Sistema General de Parques Urbanos del Plan General, y los de población han sido facilitados por los Servicios Municipales de Urbanismo y de Promoción Económica y Planificación Estratégica

II.6.- CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ÁLAVA CENTRAL

El acuerdo de formulación de la Revisión Parcial del Plan General se adoptó el día 1 de Agosto de 2.008.

En esas fechas, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, en contestación a la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, para llevar a cabo la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana, y aplicando el procedimiento de cálculo establecido en el Plan Territorial Parcial de Álava Central, evacuó un informe en el que tras considerar las implicaciones del modelo territorial; las componentes de crecimiento demográfico; de variación de la estructura familiar; y los coeficientes de rigidez de la oferta y de segunda residencia, cuantificaba en 43.041 y en 21.748, los números máximo y mínimo respectivamente de viviendas que debía acoger la oferta de suelo residencial (entre unidades de actuación o Peris de suelo urbano y sectores del suelo urbanizable) en el municipio.

Pues bien; según datos facilitados por los Departamentos de Promoción Económica y Planificación Estratégica y de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la capacidad total prevista en el conjunto del suelo urbano y de los sectores previstos en suelo urbanizable según el Plan General vigente es de 106.525 viviendas.

De ellas, estaban ocupadas 91.033, luego había una reserva teórica de 15.492 viviendas.

La presente Revisión Parcial supone un incremento de 360.820 m²c en la edificabilidad residencial, lo que supone, considerando una media por vivienda de 100 m²c (que por comparación con lo indicado en el Apartado I.1 de esta Memoria, viene a ser la estimación mínima teórica de superficie de vivienda teniendo en cuenta las hasta ahora materializadas con superficies construidas mayores) un aumento de 3.608 viviendas entre los 5 sectores afectados.

Añadidas a las 15.492 de reserva existente, resulta una oferta teórica de 19.100 viviendas, que se aproxima (sin alcanzarla) a la banda baja del abanico de cuantificación residencial. Incluso queda por debajo de lo que se considera como reserva residencial idónea, para el municipio de Vitoria-Gasteiz, lo que pone de manifiesto, la conveniencia de que por el Ayuntamiento se promueva en un futuro próximo una Revisión General del Planeamiento Municipal que pueda dar satisfacción a las necesidades de la ciudad, con una reserva suficiente en previsión de coyunturas imprevistas.

II.7.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Por lo demás, la presente Revisión se adecua a los instrumentos de ordenación territorial, con incidencia en el ámbito objeto de la misma. A saber:

- **Plan Territorial Parcial de Álava Central, aprobado definitivamente en virtud de Decreto 277/2004 de 28 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad autónoma del País Vasco.**

Dicho instrumento, lejos de considerar un problema la “macrocefalia” de Vitoria-Gasteiz, alienta el crecimiento de municipio, además de los de su entorno, con el objetivo de diversificar la oferta residencial. El PTP no coarta el crecimiento ni en la forma tradicional de extensión de núcleo central consolidado, ni en los núcleos exteriores, ni en la generación de núcleos concebidos de forma adecuada, con pautas de Modelo Territorial y teniendo en cuenta los criterios normativos de “buen hacer” que el PTP recoge.

- **Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea), aprobado por Decreto 455/1999, de 28 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Afecta a los Sectores 12, 13 y 14, habiéndose ampliado en la presente Revisión Parcial el retiro de la edificación respecto del cauce del río Errekaleor, y reservado en sus márgenes áreas muy superiores a la línea de inundabilidad para retorno de 500 años, según estudio específico realizado. En menor medida afecta también al Sector 4 por el arroyo de Ali.

- **Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado en virtud de Decreto 41/2001, de 27 de Febrero del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco;** y considerando las propuestas de acceso a Vitoria-Gasteiz, de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco, de pasajeros y mercancías, que ha integrado la modificación de dicho Plan Territorial Sectorial, aprobada inicialmente en virtud de Orden de 25 de enero de 2.005 del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

En tal sentido, la ordenación que propone el presente documento respeta el corredor previsto para el soterramiento de ferrocarril a su paso por Vitoria-Gasteiz, y que afecta al ámbito espacial de los Sectores 1 y 4 de Zabalzana.

- **Plan Director de Aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de Julio de 2001**

Las alturas de las edificaciones que el presente documento propone en los Sectores 1 y 4 (Zabalzana), respetan los espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas (cono de vuelo)

II.8.- CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En la presente Revisión parcial del P.G.O.U. se da cumplimiento a lo indicado en el Art. 80.3 y 80.4 de la Ley 2/2006 en cuanto a reserva dentro de la edificabilidad residencial total de cada Sector, del porcentaje correspondiente sometido a protección pública.

De acuerdo con los criterios indicados en mencionados artículos de la Ley y en el Art. 21.2 del Decreto 105/208, el estándar de superficie construida residencial sometida a protección pública, se aplica, una vez deducida la previamente materializada (que únicamente se produce en los Sectores 1 y 4)

Los números resultantes se indican en el Cuadro nº 3 adjunto, de donde se puede concluir que:

- La proporción de aprovechamiento residencial de Protección Pública, pasa en el total del ámbito del 67,92% según Plan General vigente al 76,61% en el Plan General revisado. De este porcentaje el 56,14% está sometido a Régimen General VPO y el 20,47% a Régimen Tasado.

El total de la edificabilidad sometida a Protección Pública en el Plan General revisado viene a superar (en el 107,66%) el total aprovechamiento residencial del Plan General vigente.

- La proporción de edificabilidad residencial libre, pasa del 32,08% en el Plan General vigente al 23,39% en el Plan General revisado.
- En todos los sectores individualmente considerados, se alcanza el mínimo establecido en la Ley 2/2006 de edificabilidad residencial protegida sobre el total del sector, pues aunque en el Sector 4 únicamente se alcanza el 74,80%, ello es debido a que la edificación materializada con anterioridad a la Revisión Parcial del P.G.O.U. es únicamente de tipología libre.

CUADRO Nº 3**CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (Art. 80 de la Ley 2/2006)**

SECTOR	PLAN GENERAL VIGENTE (1)				EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA		PLAN GENERAL REVISADO (2) (3)			
	PROTECCIÓN PÚBLICA		LIBRE	TOTAL			PROTECCIÓN PÚBLICA		LIBRE	TOTAL
	VPO	TASADO			VPO	TASADO				
1	164.640 (75,73)	-- (0,00)	52.760 (24,27)	217.400 (100,00)	32.130	150	168.540 (60,13)	51.920 (18,52)	59.839 (21,35)	280.299 (100,00)
4	56.490 (62,93)	-- (0,00)	33.280 (37,07)	89.770 (100,00)	--	300	62.638 (54,85)	22.778 (19,95)	28.772 (25,20)	114.188 (100,00)
12	133.350 (61,47)	-- (0,00)	83.580 (38,53)	216.930 (100,00)	--	--	178.846 (55,00)	65.035 (20,00)	81.294 (25,00)	325.175 (100,00)
13	137.865 (69,12)	-- (0,00)	61.600 (30,88)	199.465 (100,00)	--	--	148.858 (55,00)	54.130 (20,00)	67.663 (25,00)	270.651 (100,00)
14	112.140 (67,39)	-- (0,00)	54.270 (32,61)	166.410 (100,00)	--	--	143.265 (55,00)	61.401 (23,57)	55.816 (21,43)	260.482 (100,00)
TOTAL ÁMBITO 5 SECTORES	604.485 (67,92)	-- (0,00)	285.490 (32,08)	889.975 (100,00)	32.130	450	702.147 (56,14)	255.264 (20,41)	293.384 (23,45)	1.250.795 (100,00)

- (1) El número entre paréntesis indica el porcentaje en cada modalidad sobre la total edificabilidad residencial según Plan General vigente
- (2) El número entre paréntesis indica el porcentaje en cada modalidad sobre la total edificabilidad residencial según Plan General revisado
- (3) Únicamente se hace referencia a la edificabilidad sobre rasante por ser a la que se refiere el Art. 80 (al ligarla al uso residencial). La edificabilidad bajo rasante es uso lucrativo también destinado a un uso vinculado al residencial pero de trastero o aparcamiento, diferente del residencial propiamente dicho.

En cualquier caso, la suma total del aprovechamiento bajo rasante, vinculado al residencial de Protección Pública, resulta ser de 553.020 m²c sobre un total de 719.987 m²c, superando por tanto el 76,81% como puede comprobarse en las Fichas de ámbito de cada Sector afectado (Cuadro nº 4).

CUADRO Nº 4

Edificabilidad bajo rasante (m ² c)	Sector 1	Sector 4	Sector 12	Sector 13	Sector 14	Total ámbito Revisión Parcial
Vinculado a Residencial VPO	110.203	31.288	98.813	80.800	78.588	399.692
Vinculado a Residencial Régimen Tasado	31.159	13.125	40.871	31.284	36.889	153.328
Vinculado a Residencial libre	34.510	13.830	50.758	36.881	30.988	166.967
TOTAL	175.872	58.243	190.442	148.965	146.465	719.987

II.9.- CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La Revisión Parcial del Plan General cumple los límites de la edificabilidad urbanística sobre rasante (deducida la superficie de Sistemas Generales) que el Art. 77.3 y 77.4 de la Ley 2/2006 establece para los Sectores del Suelo Urbanizable con uso predominante residencial, fijada entre 1,30 m²c/m²s como máximo y 0,40 m²c/m²s como mínimo.

Sectores	PLAN GENERAL VIGENTE					PLAN GENERAL REVISADO				
	Superficie Neta	Edificabilidad urbanística sobre rasante				Superficie Neta	Edificabilidad urbanística sobre rasante			
		Residencial	Otros Usos	Total	índice m ² t/m ² s		Residencial	Otros Usos	Total	índice m ² t/m ² s
1	240.475	217.400	19.968	237.368	0,987	286.015	280.299	23.718	304.017	1,063
4	117.936	89.770	5.120	94.890	0,805	128.963	114.188	7.820	122.008	0,946
12	237.728	216.930	12.824	229.754	0,966	266.593	325.175	20.635	345.810	1,297
13	219.109	199.465	10.374	209.839	0,958	281.203	270.651	17.144	287.795	1,023
14	181.800	166.410	8.818	175.228	0,964	240.761	260.482	17.210	277.692	1,153

II.10.- CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES; EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES; Y A ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

La Revisión Parcial del Plan General, cumple satisfactoriamente en todos los sectores del ámbito, la reserva de suelo destinado a dotaciones públicas y equipamientos que el Art. 79 de la Ley 2/2006 establece para el suelo urbanizable con uso predominante residencial, que puede resumirse en:

- Sistemas Locales de Dotaciones Públicas (Equipamientos y Zonas Verdes) 10 m² por cada 25 m²t sobre rasante, de diferentes usos de los de dotaciones públicas (viene a resultar en el conjunto de 10,01 m²)
- La superficie de Zonas Verdes Locales no será inferior al 15% de la superficie neta del Sector (deducidos los Sistemas Generales) (viene a resultar en el conjunto del 22,27%)
- Para aparcamiento de vehículos se establece un mínimo tanto en parcelas de titularidad privada como en las destinadas a dotaciones públicas, que se concretarán en las Ordenanzas de los Planes Parciales de cada Sector. En las fichas de ámbito de cada Sector se indica la necesidad de satisfacer la dotación mínima legal en los Planes Parciales.
- La superficie para Equipamientos Privados será como mínimo de 1 m²t por cada 25 m²t sobre rasante destinado a usos distintos de los de dotaciones públicas (viene a resultar en el conjunto de 1,725 m²)
- Plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda (Podemos asimilarlo a cada 100 m²t de edificabilidad residencial). En las fichas de ámbito de cada Sector se indica la necesidad de su cumplimiento por los Planes Parciales.

La reserva mínima de suelo para Alojamiento Dotacionales será de 1,50 m² por cada 100 m²t de edificabilidad residencial incrementada (respecto al planeamiento vigente) (viene a resultar de 1,513 m²)

Como puede comprobarse en el Cuadro nº 1, se da cumplimiento sobrado a todas las dotaciones y reservas de suelo indicadas.

II.11.- PROPUESTA PARA ORDENAR EL DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL

Dado el incremento considerable de la capacidad residencial que la presente Revisión Parcial del Plan General supone (del 40,54%) parece conveniente que el Programa de Actuación Urbanizadora que habrá que redactar regulando y organizando el desarrollo urbano, propuesto por la Revisión Parcial del P.G.O.U, reconsidere los plazos de ejecución de los diferentes Sectores, en función de su grado de desarrollo actual y de la evolución de la demanda residencial real, promoviendo un crecimiento orgánico ordenado de la ciudad, de acuerdo con lo contemplado en el apartado d) del Art. 53.1 de la Ley 2/2.006, y en línea con la recomendación incluida en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco

II.12.- CONSIDERACIONES SOBRE LOS CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA VALORACIÓN GLOBAL DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U.

Los criterios ambientales sirven para evaluar y analizar las diferentes alternativas. En el caso de la presente Revisión Parcial, son los expresados en el documento de referencia para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, afectando a la ordenación de los sectores de suelo urbanizable 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua”, promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuya formulación fue aprobada por Resolución de 5 de Febrero de 2009 del Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Los mismos están extraídos de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020, del Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010, en el marco de lo dispuesto por la Ley 3/1998, del Parlamento Vasco, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente sus artículos 43.a), 46, 50, disposición transitoria quinta y Anexo I, relativos al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental; así como por la Ley Estatal 9/2006, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y del Decreto 183/2003, del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de 22 de julio, que regula el Procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental; además de por el Texto Refundido de la Ley Estatal de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio y por la ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La aplicación de los criterios ambientales estratégicos definidos para esta Revisión Parcial realiza las posibles debilidades del PGOU vigente. El mantenimiento de dicha ordenación implica mantener las densidades edificatorias, que han demostrado en ejemplos en la misma ciudad de Vitoria (barrio de Lakua o Ibaiondo), no generar una masa crítica de población necesaria para rentabilizar los servicios públicos tales como el transporte público, mantenimiento, etc.

Por otro lado, el sobredimensionado espacio libre y las discontinuidades del tejido urbano implican itinerarios peatonales poco atractivos, apareciendo los factores de nocturnidad, de género y el de la edad. La baja complejidad del tejido degenera al final en la creación de barrios dormitorio, provocando la necesidad de desplazamientos para los quehaceres cotidianos y para el acceso al ocio.

La densificación de la edificación evita la colonización de nuevos suelos, y utiliza de manera más eficiente y sostenible el recurso del suelo. El ratio de la superficie de zonas verdes locales por habitante se mantiene por encima de los 5 m², proporción que se considera suficiente dentro de un ámbito urbano como el de ciudad (como referencia meramente orientativa deducible de los Art. 78-2 y 79-2 de la Ley 2/2.006)

Queda patente que la inclusión de criterios de densificación y de creación de tejidos complejos que fomenten la movilidad peatonal y minimicen los desplazamientos, se alza como la opción más sostenible, desechando el mantenimiento del planeamiento vigente como solución a adoptar.

La solución integra criterios de sostenibilidad, compatibilizando un mayor aprovechamiento del recurso suelo sin condicionar la protección y conservación de paisajes y hábitats de interés natural ubicados dentro del ámbito de la Revisión Parcial.

CRITERIOS AMBIENTALES

- C1. Priorizar la utilización de suelos ya artificializados, especialmente preservando el suelo agrario y natural.
- C2. Evitar la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.
- C3. Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas para dar respuesta a las necesidades planteadas. Generar densidades edificatorias relativamente elevadas.
- C4. Evitar la artificialización en zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 100 años de periodo de retorno y que actualmente no presenten desarrollos.
- C5. Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos, redimensionando las zonas verdes.
- C6. Creación de Anillos Verdes en el ámbito municipal.
- C7. Mejorar la calidad ambiental de las zonas verdes y de los tramos fluviales en zona urbana, para una mayor conservación de la Biodiversidad en medios urbanos.
- C8. Fomento del ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables.
- C9. Medidas de conservación de las aguas subterráneas, así como la de su entorno.
- C10. Garantizar una gestión de residuos basada en la minimización de su producción y el fomento de la reutilización y el reciclaje.
- C11. Gestionar la demanda de movilidad de las personas reconduciendo el reparto modal hacia el caminar, la bicicleta y el transporte colectivo.
- C12. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los límites de inmisión establecidos por el Real Decreto 1367/2007.
- C13. Garantizar un agua limpia, adecuando los tratamientos de las aguas residuales al vertido y al medio receptor.
- C14. Velar para que la vegetación sea conservada, especialmente, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña.
- C15. Detener la pérdida de diversidad biológica mediante la protección y restauración del funcionamiento sostenible de los hábitats y ecosistemas, centrándose en proteger la suficiencia, coherencia y conectividad de áreas fuera de Espacios Naturales Protegidos.
- C16. Integración del factor paisaje en el planeamiento municipal, impulsando su protección, gestión y ordenación, tal y como establece el Convenio Europeo del Paisaje.
- C17. Integración de las limitaciones aeronáuticas establecidas por el Ministerio de Fomento.

COMPARATIVO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA REVISIÓN PARCIAL PROPUESTA

Una comparación más completa con otras alternativas consideradas se puede ver en el ECIA de la Revisión Parcial. (Los criterios que no aparecen en el cuadro son equiparables en el planeamiento vigente y en la modificación propuesta.)

CRITERIOS AMBIENTALES	PLANEAMIENTO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL PROPUESTA
C1 Priorizar la utilización de suelos ya artificializados.	Existe una gran cantidad de suelo reservada en comparación con el aprovechamiento definido.	Se aumentan densidades y se crean nuevas parcelas dentro de sectores urbanizables ya definidos, por lo que se evita la artificialización de nuevos suelos y se protege el medio agrícola y natural del entorno.
C2 Evitar la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.	El planeamiento vigente incluye grandes superficies destinadas a Espacios Libres y Sistemas Generales de Equipamientos, generando graves desequilibrios y discontinuidades.	Los planteamientos comunes a la alternativa implican la generación de un continuo urbano, acompañando a los desplazamientos peatonales. La densificación y la mezcla de usos favorece la reducción de las necesidades de movilidad y genera itinerarios atractivos, sin discontinuidades que puedan conformarse en vacíos urbanos a determinadas horas.
C3 Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas. Generar densidades edificatorias relativamente elevadas.	La estructura urbana definida por los planes parciales vigentes no incluye las densidades deseables según este criterio.	La alternativa elegida muestra una mayor densidad y se adecúa a todos los condicionantes incluida la servidumbre aeroportuaria.
C4 Evitar la artificialización en zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 100 años de periodo de retorno y que actualmente no presenten desarrollos.	El planeamiento no contempla las bandas de inundación de los estudios recientes al respecto.	La alternativa se ajusta a los condicionantes establecidos por el reciente estudio de inundabilidad llevado a cabo para el arroyo Errekaleor, ajustándose a la avenida extraordinaria de Q=90, mayor que la avenida extraordinaria de 500 años de periodo de retorno.
C5 Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos, redimensionando las zonas verdes.	El planeamiento reserva mucha superficie de Espacio Libre y Zona Verde.	Aumenta el ratio de m ² de Zona Verde Local (ZV) por habitante en todos los sectores, manteniéndose una correcta proporción entre Sistema Local y General
C7 Mejorar la calidad ambiental de las zonas verdes y de los tramos fluviales en zona urbana, para una mayor conservación de la Biodiversidad en medios urbanos.	Los cauces se integran dentro del Sistema General de Espacios Libres.	La Revisión Parcial recoge, tal y como dicta el documento de referencia para la redacción del presente estudio de ECIA, la necesidad de recuperar e integrar de forma ambientalmente correcta los cauces que discurren por los sectores objeto de la revisión.
C11 Gestionar la demanda de movilidad de las personas reduciendo el reparto modal hacia el caminar, la bicicleta y el transporte colectivo.	Las discontinuidades urbanas, los amplios vacíos urbanos, y la falta de complejidad del tejido, implican un menor atractivo al desplazamiento peatonal, generando una mayor necesidad de movilidad.	La alternativa busca generar un tejido continuo, que haga atractivo el desplazamiento peatonal, y genera una estructura más densa, minimizando la generación de movilidad y posibilitando un sistema de transporte público más eficiente.
C12 Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los límites de inmisión establecidos por el Real Decreto 1367/2007.	Esta normativa no está incluida dentro del PGOU vigente	La propuesta protege enclaves naturales como los cauces fluviales de la generación de contaminación acústica que superen los límites de calidad establecidos.
C14 Velar para que la vegetación sea conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña.	-	La Revisión Parcial recoge la necesidad de recuperar e integrar de forma ambientalmente correcta los cauces, lo que implica la conservación de la vegetación de ribera de los cauces incluidos en los sectores objeto de la revisión.
C15 Detener la pérdida de diversidad biológica mediante la protección y restauración del funcionamiento sostenible de los hábitats y ecosistemas	-	La Revisión Parcial recoge la necesidad de recuperar e integrar de forma ambientalmente correcta los cauces, lo que implica la recuperación de los hábitats.
C16 Integración del factor paisaje.	-	El tratamiento de los enclaves de interés paisajístico se integra correctamente en esta alternativa.
C 17 Integración de las limitaciones aeronáuticas del Aeropuerto de Foronda.	Esta limitación no se incluye expresamente en planeamiento vigente, para la redacción del planeamiento parcial.	Se satisfacen y se cumple con las limitaciones aeroportuarias.

CUADROS COMPARATIVOS(La densidad de viviendas tras la Revisión Parcial se calcula considerando 100 m²/viv)**Sector 1 - Zabalzana.**Superficie bruta del sector: 343.505 m².

	PLAN GENERAL VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL P.G.O.U.	
Edificabilidad residencial total	217.400	280.299	+28,93 %
Densidad bruta (viv/ha)	58,22	81,60	+40,16 %
S. G. Espacios Libres	38.735	9.729	-29.281
Zonas Verdes (Sistema Local)	42.000	62.000	+20.000
Espacio Libre (Sistema Local)	--	--	--
SGEL + SLZV + SLEL	80.735	71.729	-9.006
Habitantes teóricos	8.696	11.212	+28,93 %
Ratio m ² (SGEL + ZVL)/hab.	9,28	6,40	-31,06 %
Ratio m ² ZVL/hab.	4,83	5,53	+14,49 %

Sector 4 - Zabalzana.Superficie bruta del sector: 149.430 m².

	PLAN GENERAL VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL P.G.O.U.	
Edificabilidad residencial total	89.770	114.188	+27,20 %
Densidad bruta (viv/ha)	53,54	76,42	+42,73 %
S. G. Espacios Libres	15.552	10.155	-5.397
Zonas Verdes (Sistema Local)	16.800	24.710	+7.910
Espacio Libre (Sistema Local)	--	--	--
SGEL + SLZV + SLEL	32.352	34.865	+2.513
Habitantes teóricos	3.591	4.568	+27,21 %
Ratio m ² (SGEL + ZVL)/hab.	9,01	7,63	-15,32 %
Ratio m ² ZVL/hab.	4,68	5,41	+15,625 %

Sector 12 - Salburua.Superficie bruta del sector: 413.791 m².

	PLAN GENERAL VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL P.G.O.U.	
Edificabilidad residencial total	216.930	325.175	+49,90 %
Densidad bruta (viv/ha)	46,76	78,58	+68,05 %
S. G. Espacios Libres	67.510	42.927	-24.583
Zonas Verdes (Sistema Local)	40.635	65.100	+24.465
Espacio Libre (Sistema Local)	--	--	--
SGEL + SLZV + SLEL	108.145	108.027	-118
Habitantes teóricos	8.677	13.007	+49,90 %
Ratio m ² (SGEL + ZVL)/hab.	12,46	8,31	-33,34 %
Ratio m ² ZVL/hab.	4,68	5,00	+6,87 %

Sector 13 - Salburua.Superficie bruta del sector: 357.312 m².

	PLAN GENERAL VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL P.G.O.U.	
Edificabilidad residencial total	199.465	270.651	+35,69 %
Densidad bruta (viv/ha)	50,82	75,75	+49,05 %
S. G. Espacios Libres	121.040	62.100	-58.940
Zonas Verdes (Sistema Local)	38.157	56.150	17.993
Espacio Libre (Sistema Local)	--	--	--
SGEL + SLZV + SLEL	159.197	118.250	-40.947
Habitantes teóricos	7.979	10.826	+35,68 %
Ratio m ² (SGEL + ZVL)/hab.	19,95	10,92	-45,26 %
Ratio m ² ZVL/hab.	4,78	5,19	+8,58 %

Sector 14 - Salburua.Superficie bruta del sector: 335.561 m².

	PLAN GENERAL VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL P.G.O.U.	
Edificabilidad residencial total	166.410	260.482	+56,53 %
Densidad bruta (viv/ha)	45,10	77,63	+72,12 %
S. G. Espacios Libres	112.615	54.384	-58.231
Zonas Verdes (Sistema Local)	31.731	60.100	+28.369
Espacio Libre (Sistema Local)	--	--	--
SGEL + SLZV + SLEL	144.346	114.484	-29.862
Habitantes teóricos	6.656	10.419	+56,54 %
Ratio m ² (SGEL + ZVL)/hab.	21,69	10,99	-49,33 %
Ratio m ² ZVL/hab.	4,77	5,77	+20,93 %

II.13.- AFECCIÓN A URBANIZACIÓN EXISTENTE. ESTIMACIÓN DE COSTES DE IMPLANTACIÓN Y REPERCUSIÓN SOBRE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Introducción

Uno de los objetivos indicados en el Apartado I.4 de la Memoria, de la presente Revisión Parcial del P.G.O.U. era limitar la afección a la urbanización existente en el ámbito de actuación, a lo mínimo imprescindible, para reducir en lo posible los costes a repercutir en las nuevas viviendas.

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 implantación y por tanto los incrementos de costes que la presente Revisión Parcial del Plan General comporta.

A nosotros en este documento corresponde valorar a este nivel, de forma orientativa, el incremento de costes de implantación que la Revisión Parcial supone, y su repercusión en función del aumento de edificabilidad ponderada que representa. Lógicamente el coste final, será consecuencia de los Modificados de Planes Parciales; de los Modificados de Proyectos de Urbanización; que será preciso redactar en desarrollo de la presente Revisión Parcial del Planeamiento General, y de la ejecución de las correspondientes obras. Pero es muy útil la previa elaboración del adelanto que a esta fase del trabajo corresponde.

Estimación de los costes derivados de la modificación propuesta por la Revisión Parcial del planeamiento general en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14

En los costes de implantación consecuencia de la presente Revisión Parcial del planeamiento, pueden diferenciarse dos conceptos:

- Coste de nuevos equipamientos públicos
- Costes por afección o modificación de la urbanización

a) Costes de nuevos equipamientos públicos

La demanda de equipamientos depende de dos factores:

- Incremento poblacional
- Proximidad o distancia

Es cierto que el incremento de edificabilidad residencial, presupone –aunque no lo determina– la posibilidad de acoger una mayor población. Para garantizar una adecuada dotación, la legislación establece los correspondientes estándares, en proporción a la edificabilidad máxima residencial permitida. Es por ello, que la presente Revisión lleva consigo un incremento de la reserva de suelo para Equipamientos Públicos.

Como consecuencia inmediata, se permitirá una mayor edificabilidad en las parcelas con esta calificación y en definitiva unos Equipamientos suficientes para satisfacer la demanda previsible.

Simultáneamente, la densificación de la trama urbana, supone tejidos más compactos, y como consecuencia inmediata, una mayor proximidad entre los servicios dotacionales y la población a la que atienden.

Por otro lado, la densificación supone una optimización de los propios equipamientos, con el incremento de población y la ampliación de la pirámide demográfica, lo que permitirá prolongar la vida útil de las dotaciones, retrasando su obsolescencia por homogeneidad demográfica, efecto visible en los barrios de cierta edad de la ciudad consolidada

b) Afeción por la modificación Propuesta por la Revisión Parcial sobre la Urbanización

La identificación de las parcelas que en este apartado se citan procede de un avance de las modificaciones de los Planes Parciales, que sin valor oficial alguno, ayudan a valorar la repercusión en costes de la adaptación de la urbanización

b-1) SECTOR 1

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.

VARIACIONES EN LA URBANIZACIÓN.-

- **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 m³/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.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** La disminución de superficie 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.....	<u>810.002,65 €</u>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA-

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 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 1 (Sin IVA)	1.406.103,26 €

b-2) SECTOR 4

En el Sector 4 se crean 4 nuevas parcelas residenciales colectivas con respecto a las previstas en el planeamiento vigente.

Las parcelas M7, M8, M9, M10 residenciales colectivas, se sitúan ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares. Además en las M11 y M12, antes de viviendas unifamiliares, ahora serán colectivas en parcela ajardinada común (tipo OR-7)

VARIACIONES EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** No varía con respecto a la proyectada, se amplía la acera junto a la parcela M9.
- **Abastecimiento:** No son necesarias actuaciones en la red existente.
- **Pluviales:** La red ya construida deberá ser suficiente, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los caudales como consecuencia de la mayor superficie de cubiertas de las nuevas parcelas. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas .En total supondremos 8 nuevas acometidas de pluviales.

- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M8, M9 .

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 8 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 27,20% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.

Las canalizaciones existentes llegan a todas las parcelas previstas. En algunos tramos se incrementará el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

Canalizaciones para telecomunicaciones: Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% será necesario modificar las canalizaciones aumentando el número de tubos en algunos tramos, demoliendo para ello los pavimentos y reponiéndolos posteriormente.

- **Red de gas:** Se prolongarán las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: M9 .

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial en un 27,20% puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento. Habrá que 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 M7, M8, M9). Habrá que realizar 4 acometidas a las nuevas parcelas.
- **Alumbrado público.** Bastará con modificar algunos puntos de luz en la zona de ampliación del viario junto a la parcela M9.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Las variaciones no son relevantes.

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	62.800,00 €
- Red de Abastecimiento.....	20.000,00 €
- Red de Pluviales.....	77.062,08 €
- Red de Fecales.....	51.392,51 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	50.000,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	20.000,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	30.933,33 €
- Conducción de RSU.....	48.000,00 €
- Alumbrado Público.....	15.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	375.187,92 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	86.293,22 €
Total Incremento de Obra.....	461.481,14 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	104.400,00 €
- Instalaciones de RSU.....	82.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 4 (Sin IVA)..	648.381,15 €

b-3) SECTOR 12

En el Sector 12 se crean 9 nuevas parcelas en antiguas parcelas de equipamiento, las (RCP17, RCP18, RCP19, RCP20, AD, RCT-5, RCT-9, RCL-12, RCL-15), 8 parcelas se sitúan ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares, (RCP-19, RCP-21, RCL-10, RCL-11, RCL-13, RCT-1, RCT-2 y RCT-3), otras dos parcelas aumentan de tamaño con respecto a las previstas (RCT7, RCT6) con respecto a las previstas en el planeamiento vigente

VARIACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** No varía con respecto a la proyectada.

Se crean cuatro pequeñas Zonas pavimentadas ELP, junto a las parcelas RCT-9, RCL-15 y RCP-17, con una superficie conjunta de unos 846 m².

En el perímetro de las nuevas parcelas se crean espacios de "Zona verde local" ampliando en algunos casos las ya existentes, que se pavimentarán para acceso de peatones y servicios. El aumento de superficie pavimentada es de unos 6.000 m²

- **Abastecimiento:** Será necesario modificar algunos anillos de la red secundaria, instalando en total unos 900 ml de nuevas conducciones
- **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 0,8 m³/s, repartido en el total de los colectores. La red ya construida deberá ser suficiente en conjunto, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los 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 nuevas parcelas. En total supondremos 36 nuevas acometidas de pluviales.

- **Fecales:** se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: RCP17, RCP18, RCT-5 y AD, en total 450 ml de colector DN 300 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 36 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 49,90% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas, al incrementarse la edificabilidad residencial

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Red de gas:** Será necesario modificar algunos anillos de la red de distribución, se prolongarán las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada. En total se instalarán unos 700 ml de nuevas conducciones.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al incrementarse la edificabilidad residencial puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento. Habrá que 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. En total resulta una longitud de 550 ml de nueva canalización. Habrá que realizar 22 nuevas acometidas a las parcelas.
- **Alumbrado público.** Se deberán eliminar las nuevas zonas verdes locales
- **Zonas verdes, mobiliario, urbano y equipamientos:** Habrá una redistribución de superficies, los equipamientos previstos deberán reubicarse

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	459.700,00 €
- Red de Abastecimiento.....	126.103,05 €
- Red de Pluviales.....	190.501,10 €
- Red de Fecales.....	212.496,70 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	254.133,33
- Canalización de Telecomunicaciones.....	181.833,33 €
- Conducción de Gas Natural.....	129.222,22 €
- Conducción de RSU.....	281.000,00 €
- Alumbrado Público.....	87.500,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	1.922.489,73 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	442.172,64 €
Total Incremento de Obra.....	2.364.662,37 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	662.400,00 €
- Instalaciones de RSU.....	577.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 12 (Sin IVA)	3.604.562,37 €

b-4) SECTOR 13

En el Sector 13 se crean 11 nuevas parcelas en antiguas zonas de equipamiento o verdes, las (RC20, RC22, RC23, RC24, RC25, RC26, RC27, RC28, RC29, RC30, RC31), 7 parcelas se sitúan ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares, (RCJ1, RCJ2, RCJ3, RCJ4, RCJ5, RCJ6, A.D.), otras cuatro parcelas aumentan de tamaño con respecto a las previstas (RC16,RC17,RC18,RC19,) con respecto a las previstas

VARIACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** Se crean tres nuevos viales (VL - 9, VL - 10 y VL - 11) con una superficie pavimentada total de 10.200 m² y un nuevo puente sobre el río Errekaleor (en VL-10).

Se crean cuatro zonas de espacio libre público E.L. con una superficie conjunta de unos 6.200 m². El aumento de la zona pavimentada que corresponde a estos espacios lo ciframos en 1.500 m².

- **Abastecimiento:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, instalando en total unos 950 ml de nuevas conducciones.
- **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 0,7 m³/s, repartido en el total de los colectores. La red ya construida deberá ser suficiente en conjunto, aunque se tendrá que analizar el aumento localizado de los caudales afectando a colectores de pequeño diámetro. Se valora como una partida alzada la modificación necesaria en la red de pluviales por este concepto. Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 950 ml con diámetro entre 300 y 500 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas y aumentar su número en las que se amplían. En total supondremos 40 nuevas acometidas de pluviales.

- **Fecales:** Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 600 ml con diámetro DN 300 mm. Se deberán prolongar los colectores hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada: RC20, y ampliación de las RC16, RC17, RC18, RC19. en total 200 ml de colector DN 300 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 30 acometidas de fecales.

- **Canalizaciones para electricidad:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 1.050 ml con una media de 6 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 35,69% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución.

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, con una longitud estimada de 650 m incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 800 ml con una media de 10 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas, al aumentar la edificabilidad residencial

Las canalizaciones existentes no llegan a todas las parcelas previstas, por lo que será necesario modificar esta red, con una longitud estimada de 550 m incrementando en algunos tramos el número de tubos, para lo que habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente.

- **Red de gas:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, unos 650 ml.

Será necesario completar la red de distribución, en aquellas calles que no la tienen, prolongando las canalizaciones hasta las parcelas a las que no alcanza la red proyectada. En total se instalarán unos 600 ml de nuevas conducciones.

Habrá que demoler los pavimentos y reponerlos posteriormente en aquellos tramos en que se actúe.

Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento.

- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas. En total resulta una longitud de 410 ml en los nuevos viales y de 400 ml en los ya existentes. Habrá que realizar 16 nuevas acometidas a las parcelas.
- **Alumbrado público:** Se deberán iluminar los nuevos viales, zonas EL y zonas verdes locales.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Habrá una redistribución de superficies, los equipamientos previstos deberán reubicarse.

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	872.000,00 €
- Red de Abastecimiento.....	115.525,95 €
- Red de Pluviales.....	258.984,31 €
- Red de Fecales.....	173.468,26 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	201.550,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	198.250,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	124.611,11 €
- Conducción de RSU.....	336.800,00 €
- Alumbrado Público.....	280.000,00 €
- Estructuras (Puente sobre río) en VL-10.....	400.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	2.961.189,63 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	681.073,61 €
Total Incremento de Obra.....	3.642.263,24 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	294.000,00 €
- Instalaciones de RSU.....	720.000,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 13 (Sin IVA)	4.656.263,24 €

b-5) SECTOR 14

En el Sector 14 se crean 3 nuevas parcelas en antiguas zonas de equipamiento, las (RC2, RC3, RC4), otras 3, RC-12B, RC-11 y RC-19 se sitúan sobre antigua zona verde, y 2 parcelas se sitúan ocupando las zonas donde anteriormente estaba previsto construir viviendas unifamiliares, (RC6, AD), El resto, hasta 29 parcelas se ubican en los mismos emplazamientos previstos o se desplazan ligeramente debido a un aumento de tamaño.

En este Sector no han comenzado las obras de urbanización, por lo tanto las modificaciones se realizarán en fase de Proyecto

VARIACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA URBANIZACIÓN

- **Red viaria:** Se crean un nuevo vial (VL - 3) al sur y este de la parcela RC 18, que conjuntamente con la zona de aparcamiento a la que sirve de acceso, tiene una superficie de pavimentada total de 4.200 m². Se completa el Vial 4 limítrofe con el Sector 13, con 1.040 m² pavimentados.

Las zonas de espacio libre público E.LP se reduce en 2.500 m² aproximadamente.

- Se crean espacios de "Zona verde local" ampliando en algunos casos las ya existentes (aunque sea a costa de reducir espacio libre de Sistema General), que se pavimentarán parcialmente para acceso de peatones y servicios. La superficie pavimentada en estos espacios se definirá en el Proyecto de segunda fase. Con la nueva densidad de viviendas la superficie pavimentada en estas zonas aumentará unos 6.000 m² aproximadamente.

- **Abastecimiento:** Serán necesarias canalizaciones en los viales, y cerrando anillos con las nuevas parcelas, instalando en total unos 500 ml de nuevas conducciones

- **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 0,5 m³/s, repartido en el total de los colectores. La red se dimensionará para los nuevos caudales. Se valora como una partida alzada el aumento de presupuesto que se producirá en la red de pluviales por este concepto.

Serán necesarios colectores en los nuevos viales, unos 550 ml con diámetro entre 300 y 400 mm.

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas y aumentar su número en las que se amplían. En total supondremos 20 nuevas acometidas de pluviales

- **Fecales:** Serán necesarios colectores en los nuevos viales y para acceder a todas las parcelas, unos 600 ml con diámetro DN 300 mm

Se deberán crear acometidas a las nuevas parcelas. En total supondremos 20 nuevas acometidas de fecales

- **Canalizaciones para electricidad:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 750 ml con una media de 6 tubos.

Se deberá realizar un nuevo estudio del suministro y de las líneas necesarias. Al incrementarse la edificabilidad residencial en un 51,68% será necesario aumentar la capacidad y número de centros de transformación y reforzar las líneas de distribución

- **Canalizaciones para telecomunicaciones:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 600 ml con una media de 10 tubos.
Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas, al aumentar la edificabilidad residencial
- **Red de gas:** Serán necesarias canalizaciones en los nuevos viales, y para acceder a todas las parcelas. Unos 350 ml.
Se deberá realizar un nuevo estudio de suministro y de líneas. Al aumentar la edificabilidad residencial puede ser necesario aumentar diámetros en alguna zona y disponer nuevas válvulas de seccionamiento.
- **Red de RSU:** Será necesario modificar las canalizaciones alcanzando con el trazado a zonas no cubiertas. En total resulta una longitud de 250 ml. Habrá que realizar 10 nuevas acometidas a las parcelas.
- **Alumbrado público:** Se deberán iluminar los nuevos viales, zonas EL y zonas verdes locales.
- **Zonas verdes, mobiliario urbano y equipamientos.** Habrá una redistribución de superficies, los equipamientos previstos deberán reubicarse

INCREMENTO ESTIMADO DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

- Pavimentación.....	426.960,00 €
- Red de Abastecimiento.....	70.276,82 €
- Red de Pluviales.....	151.076,94 €
- Red de Fecales.....	124.538,26 €
- Canalización de Electricidad (incluso cableado y C.T.).....	118.250,00 €
- Canalización de Telecomunicaciones.....	89.400,00 €
- Conducción de Gas Natural.....	53.611,11 €
- Conducción de RSU.....	125.000,00 €
- Alumbrado Público.....	120.000,00 €
Total Incremento Ejecución Material Obras.....	1.279.113,13 €
23% Beneficio Industrial y Gastos Generales.....	294.196,02 €
Total Incremento de Obra.....	1.573.309,15 €
- Centros de Transformación y Líneas Eléctricas.....	367.500,00 €
- Instalaciones de RSU.....	277.500,00 €
TOTAL INCREMENTO URBANIZACIÓN SECTOR 14 (Sin IVA)	2.218.309,15 €

b-6) AFECCIÓN A LAS REDES GENERALES

El aumento en el número de edificabilidad en el conjunto de Salburua y Zabalzana provocará a la larga un incremento en los consumos de agua, electricidad, y en la producción de residuos sólidos urbanos y del caudal de vertidos a la red de saneamiento

El dimensionamiento de las infraestructuras generales, con un importante margen de seguridad hace que estos aumentos puedan ser asumidos con toda probabilidad, pero este extremo deberá ser comprobado.

En concreto, la red de saneamiento de fecales de Salburua, deberá ser objeto de comprobación con los nuevos caudales, no solo de los tres sectores objeto de este trabajo, sino del conjunto. Muy probablemente deberá ser reforzada en los colectores generales de los Sectores 8, 9, 10 y 12

b-7) RESUMEN DE INCREMENTO DE COSTES DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS

SECTOR 1.....	1.406.103,26 €
SECTOR 4.....	648.381,15 €
SECTOR 12.....	3.604.562,37 €
SECTOR 13.....	4.656.263,24 €
SECTOR 14.....	2.218.309,15 €
TOTAL INCREMENTO COSTES URBANIZACIÓN (SIN IVA)	12.533.619,17 €

c) Repercusión de incremento de Costes de Urbanización sobre la edificabilidad

El incremento de la edificabilidad ponderada, como consecuencia de la presente Revisión Parcial del P.G.O.U. ha sido la siguiente:

Incremento de Edificabilidad sobre rasante	Coefic. Homog	Edificabilidad Ponderada
+97.662 m ² t de uso residencial Protegido VPO	1,000	97.662,000 m ² ch
+255.264 m ² t de uso residencial Protegido (VT)	2,125	542.436,000 m ² ch
+93.694 m ² t de uso residencial libre colectiva	3,690	345.730,860 m ² ch
-85.800 m ² t de uso residencial libre unifamiliar	4,029	-345.688,200 m ² ch
+29.423 m ² t de uso terciario/comercial/equipamiento privado	1,764	51.902,17 m ² ch
Total incremento edificabilidad ponderada		692.042,830 m²ch

El incremento total de costes de urbanización según el apartado anterior, se ha estimado en 12.533.619,17 €

La repercusión que este incremento de costes supone sobre la edificabilidad aumentada, resulta ser

$$\frac{12.533.619,17}{692.042,83} = 18,111 \text{ € / m}^2\text{ch}$$

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

18,11 €, sobre cada m²t de uso residencial Protegido VPO

38,49 €, sobre cada m²t de uso residencial Protegido Régimen Tasado (VT)

66,83 €, sobre cada m²t de uso residencial libre colectiva

72,97 €, sobre cada m²t de uso residencial libre unifamiliar

31,95 €, sobre cada m²t de uso terciario/comercial/equipamiento privado

En este cálculo no se ha tenido en cuenta, la edificabilidad ponderada, incrementada bajo rasante, (por no ser fácil cuantificar la edificabilidad según el planeamiento vigente en algún caso). No haría sino rebajar todavía más la repercusión de costes indicada.

Aún así, vemos que la repercusión resulta ser bajísima, del orden del 1,38% del precio máximo de venta (en uso residencial de VPO), muy inferior al resultante habitualmente (que suele oscilar por el 6%), lo que confirma la rentabilidad económica de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, que permitirá posiblemente reconsiderar a la baja los precios de venta de viviendas, que puedan ofrecerse.

Vitoria-Gasteiz, Abril de 2.011

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
 Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)
 Javier Ibiricu Astrain (Ingeniero de Caminos)
 Paz Ochoa de Retana Mongelos (Letrada)
 Andrés Iturralde Martínez de Lizarduy (Ingeniero de Montes)
 Nelida Ruiz de Azua Eceolaza (Socióloga)

ANEXO I

CRITERIOS DE USOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD

1. INTRODUCCIÓN

La inundación producida por los ríos y aguas costeras es un proceso natural que juega un importante papel en el modelado del relieve. Los daños que se producen a las personas y bienes son consecuencia de la ubicación y características de los asentamientos y usos del suelo.

Reducir la vulnerabilidad al riesgo y los daños causados por avenidas contribuye a la consecución de una mejor calidad de vida y de los objetivos de desarrollo sostenible.

El riesgo de inundaciones conjuga tanto la probabilidad estadística de ocurrencia de avenidas como la envergadura de sus consecuencias potenciales. El desarrollo urbanístico que no tenga en cuenta este riesgo puede suponer la pérdida de vidas humanas y amplios daños materiales.

Las actuaciones de defensa, que en general suelen tener un coste ambiental nada despreciable, pueden reducir el riesgo de inundaciones pero no pueden eliminarlo por completo.

La Ordenación del Territorio debe reconocer las características funcionales de las llanuras de inundación evitando en ellas actuaciones inapropiadas de desarrollo urbanístico, que constituyen también la pérdida del estado ecológico de los ecosistemas acuáticos, contraviniendo la Directiva Marco 2000/60/CE acerca de la política comunitaria en materia de aguas.

La Administración Pública debe garantizar que los nuevos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia y que están protegidas de actuaciones inadecuadas.

En consonancia con todo ello, la Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, que la traspone muestra una notoria vocación de prevención de riesgo mediante instrumentos y criterios de gestión en base a los mapas de peligrosidad para tres rangos de probabilidad de inundación.

En congruencia con el mencionado Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación se ha elaborado una cartografía de inundabilidad en la que se diferencian las áreas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, que debe servir de referencia geográfica para la aplicación de los "Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad". Asimismo, en cumplimiento de las determinaciones de dicho Real Decreto se elaborarán los documentos y mapas de evaluación del riesgo a las personas, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

Por otro lado, el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, introduce una clara limitación para las autorizaciones de usos en la denominada zona de flujo preferente. Esta zona viene a ser la superficie territorial en la que, para el ámbito de la avenida de cien años de periodo de retorno, se estima que pueden producirse daños graves, entendiendo por tales los que son susceptibles de ocurrir si la velocidad del agua o la altura de su lámina (o su combinación) en esos episodios superan ciertos valores umbral. En la zona de flujo preferente la administración no podrá autorizar usos que sean vulnerables en esas circunstancias ni que empeoren con su presencia la situación de inundabilidad del entorno.

No puede ocultarse que la aplicación de lo descrito en el párrafo anterior, si se hace desde una interpretación maximalista y desde una óptica ciega, puede colisionar con la lógica urbanística, o con la lógica sin adjetivos, del ordenamiento de tramas urbanas centenarias en las que se pretende ocupar solares vacíos o rehabilitar edificios que, difícilmente, van a empeorar una situación preexistente.

En ese sentido, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” supone una interpretación satisfactoria y escrupulosamente respetuosa con el cumplimiento del Real Decreto 9/2008, que facilita su cumplimiento y aplicación tanto por la administración urbanística como por la hidráulica.

Es decir, por un lado, en medios no urbanizados, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad”, al exigir el respeto a la zona inundada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, siempre cumple lo previsto en el Real Decreto 9/2008. Por otro lado, en medios urbanizados, aparte de proponer, dentro de lo posible y de lo razonable, una reubicación de usos a zonas no inundables, dichos criterios contempla que sólo aquellos usos que no perjudiquen las condiciones de inundabilidad del entorno, y que se practiquen con las cautelas precisas para que no se incremente la vulnerabilidad del conjunto ni se genere en la obra en sí misma, podrán materializarse.

En consecuencia, los presentes criterios suponen de facto, y así lo pueden sostener las administraciones urbanística e hidráulica, el cumplimiento del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero ya que en los suelos inundables urbanizables y no urbanizables se ordenan los usos y actividades para evitar poner en riesgo vidas y bienes y, en el caso de los suelos inundables urbanizados, se aplican medidas cautelares para reducir significativamente la eventual vulnerabilidad frente al riesgo de inundación. En este último caso, las nuevas actuaciones no podrán incrementar el riesgo existente en la zona y en el entorno ya que no ocasionarán una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que las autorizaciones de usos y actividades conforme a los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” dan cumplimiento a lo recogido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Por último hay que señalar que los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” constituye normas complementarias a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008.

Finalmente dichos criterios se enmarcará dentro de los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación los cuales deberán incorporar, entre otras, medidas de restauración fluvial y medidas de ordenación territorial y urbanismo que incluirán limitaciones al uso del suelo en las áreas inundables y criterios constructivos exigidos a las edificaciones situadas en dichas zonas.

2. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU GRADO DE INUNDABILIDAD

A la hora de proponer ubicaciones para el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar los criterios de ordenación que a continuación se exponen, teniendo en cuenta que:

A. RESPECTO A LAS ACTUACIONES ESTRUCTURALES DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES:

- Las obras de defensa contra inundaciones se limitarán a los tramos fluviales o estuarinos que afecten a áreas urbanas, bien residenciales o de actividades económicas, o infraestructuras de interés estratégico preexistentes a la entrada en vigor de este plan.

Estas obras de defensa se proyectarán para proteger de las crecidas de hasta 100 años de periodo de retorno, y deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

- No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.
- En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.

B.- RESPECTO A LA POSIBLE REUBICACIÓN DE USOS

- Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en las franjas sometidas a riesgo de inundación (en especial las de riesgo elevado), siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.
- En el caso de que la reubicación de construcciones no sea viable, se adoptarán otras soluciones de tipo estructural o no estructural (como planes de contingencia, directrices de actuación ante avenidas...) para minimizar el riesgo.

C.- SOBRE LA APLICACIÓN DE ESTAS NORMAS

- Estos “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” realiza una clasificación de los terrenos en función de dos variables: el grado de peligrosidad por inundación a partir de los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y el de transformación urbanística experimentado. Este último de acuerdo con lo recogido en el artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” se aplicará sobre la situación previa.

I. ÁREAS INUNDADAS POR AVENIDAS CON PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No serán autorizables garajes y sótanos.
2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:
 - a) Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.

- b) Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
3. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de la misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el punto V de este documento.
 4. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.
 5. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

II. ÁREAS INUNDADAS CON AVENIDAS DE PERIODO DE RETORNO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 100 AÑOS

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0% y el 10%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Con carácter general, si bien no deben practicarse, en el caso de que se construyan garajes y/o sótanos, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota.
2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno.

Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo primero.

4. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.
5. Como excepción al punto anterior, se consideran adecuados los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)
6. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.
7. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

III. ÁREAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS LÍNEAS DE AVENIDA DE 100 Y 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2% y el 1%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

IV. ÁREAS QUE QUEDAN FUERA DE LA MANCHA DE LA AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2%.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

V. MEDIDAS DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE HAYA DE UBICARSE EN ÁREAS INUNDABLES

- 1) Las edificaciones que se sitúen en áreas inundables deberán contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir. Los establecimientos comerciales deberán contar con un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y con seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.
- 2) Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.
- 3) Evitar el uso residencial en la planta baja.
- 4) Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.
- 5) Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.
- 6) Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.
- 7) Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.
- 8) Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.
- 9) Dotar de válvulas antiretorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.
- 10) Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo

Vitoria-Gasteiz, Abril de 2.011

Equipo Redactor: Luis López de Armentia Orbe (Arquitecto Director)
Fernando Bajo Martínez de Murguía (Arquitecto Urbanista)
Javier Ibiricu Astrain (Ingeniero de Caminos)
Paz Ochoa de Retana Mongelos (Letrada)
Andrés Iturralde Martínez de Lizarduy (Ingeniero de Montes)
Nelida Ruiz de Azua Eceolaza (Socióloga)