



**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**  
**9ª Modificación**  
**del Plan Parcial del Sector 1 “Borinbizkarra”**  
del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

Septiembre 2019

2019/URBIP00004



## INDICE

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN .....	3
1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN: .....	4
1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
1.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN .....	7
1.5.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	7
1.5.2. AFECCIONES SECTORIALES Y SOLICITUD DE INFORMES PRECEPTIVOS PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO.....	8
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN .....	11
1.7. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS .....	12
1.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	12
1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS .....	13
1.10. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE.....	13
<b>2. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b>	<b>21</b>
<b>3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....</b>	<b>22</b>
<b>4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>23</b>
<b>5. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>24</b>
<b>6. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....</b>	<b>27</b>
<b>7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....</b>	<b>29</b>
<b>8. TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>30</b>
<b>9. PLANOS MODIFICADOS.....</b>	<b>57</b>
9.1. PLANOS ESTADO ACTUAL A MODIFICAR: .....	57
9.2. PLANOS MODIFICADOS:.....	57



## 0. MOTIVACIÓN DE REDACTAR ESTE TEXTO REFUNDIDO

Mediante providencia de la concejala delegada del Departamento de Urbanismo de 9 de mayo del 2019, se inició la tramitación de este documento.

Además, en base a la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, se dictó remitir el borrador del proyecto del documento a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento para que emita informe en relación a las competencias que normativamente tiene atribuidas.

Mediante resolución de 26 de julio de 2019 de la Dirección General de Aviación Civil (Exp. 190228), se ha informado con carácter favorable a este documento, condicionado a que con carácter normativo se indique que los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de este documento, les es de aplicación la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998.

Para dar cumplimiento a esa condición, se ha ampliado el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de este documento previo a su aprobación inicial.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1. OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector nº1 Borinbizkarra, es permitir que en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 la ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos puedan ser la "OR-7 Ciudad Jardín Mixta" además de la ya permitida "OR-9 Edificación Unifamiliar Aislada, Grado 1º".

Esta modificación se ve necesaria por dos cuestiones:

- Existe una errata en el artículo 26.b de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y no define la ordenanza de aplicación en la Subzona U-20.
- En la 6º modificación del Plan Parcial se aumentó el número de viviendas de las 4 subzonas y para poder ejecutar todas ellas, resulta más apropiado aplicar la OR-7 en lugar de la OR-9 grado 1º.

### 1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

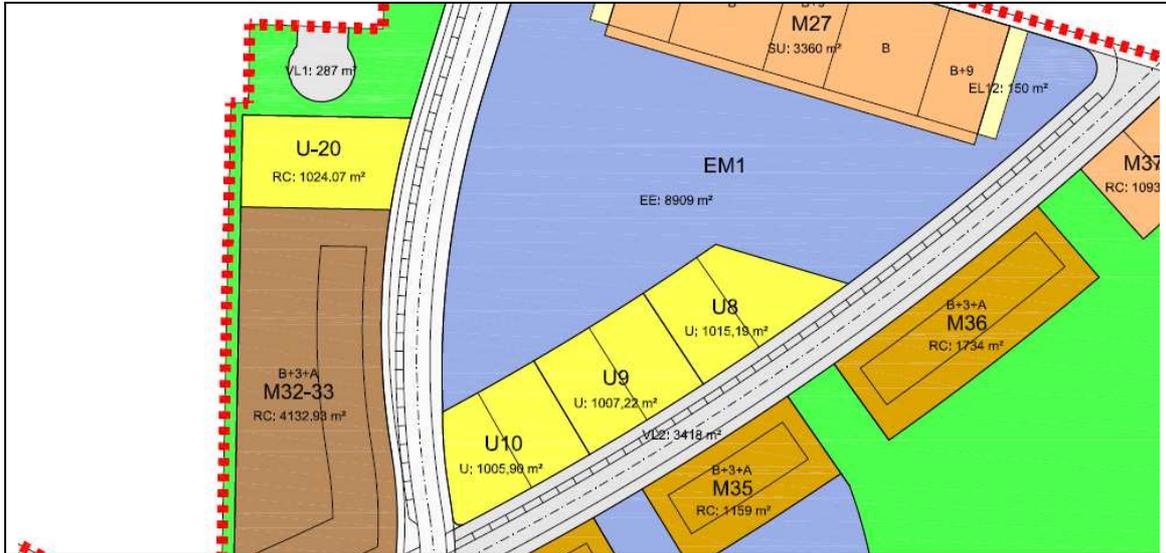
Esta Modificación del Plan Parcial se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el cual está legitimado para ello en base al artículo 95.1 "Tramitación de los Planes Parciales" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, y su redacción corre a cargo de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo.

El redactor del presente expediente es el arquitecto D. Ibai Larrabe Sangroniz, del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Territorio y Acción por el Clima del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.



### 1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la Modificación coincide con las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20, del ámbito del Sector 1 "Borinbizkarra" de Zabalzana, Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector, 8ª Modificación, aprobada definitivamente el 21 de julio del 2017 (BOTHA nº96 23/8/2017).



PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m <sup>2</sup> c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m <sup>2</sup> c)	RÉGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-8	1.015,19	0	300,00	300,00	253,80	LIBRE	B+1+e	3
U-9	1.007,22	0	300,00	300,00	251,81	LIBRE	B+1+e	3
U-10	1.005,90	0	300,00	300,00	251,48	LIBRE	B+1+e	3
U-20	1.024,07	0	600,00	600,00	256,00	LIBRE	B+1+e	6

### 1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

Hasta la fecha ha sufrido las siguientes ocho modificaciones puntuales:

#### • 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de julio de 2006 (B.O.T.H.A. el 16 de agosto de 2006) a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. Su objeto fue la modificación del artículo 22 de la Ordenanza Reguladora del Plan Parcial, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos, a fin de impedir la transferencia aprovechamiento residencial a otros usos compatibles, evitando así que se desvirtuara uno de los objetos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, aprobada el 21 de marzo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 12 de abril de 2006.



### • 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de septiembre de 2007 (B.O.T.H.A. el 15 de octubre de 2007) a iniciativa la junta de compensación del Sector 1. El objeto de la Modificación Puntual fue:

- El desplazamiento de la parcela M27 para poder insertar una rotonda en el encuentro del Vial 7 del Sector 1 con la Avenida de Los Huetos.
- La sustitución del tramo del Vial 7 del Sector 1 entre el Vial 1 y el límite del Sector con el trazado del ferrocarril por un espacio libre.
- La ampliación de los límites de las parcelas residenciales M7, M8 y M27 con el objeto de que los bloques residenciales dispongan de luces y vistas en todo su perímetro. Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones obligatorias serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.
- La reconfiguración de las parcelas de Equipamiento Educativo ED2 y Equipamiento Comunitario SGENC aumentando sus separaciones hacia el trazado del ferrocarril.
- El cambio de la situación del espacio para la rampa de acceso a los garajes de la parcela residencial de vivienda unifamiliar U3 sin modificar la parcela, con el objeto de que se puedan promover las 6 viviendas de manera independiente, situando la rampa entre 3+3 viviendas.
- La calificación de un espacio situado en el extremo Sureste del Sector 1, entre la Avenida del Mediterráneo y el trazado del ferrocarril, como espacio libre para albergar una estación reguladora de la red de gas natural.
- La ligera modificación de los límites de las parcelas U10, U11, U16, U17, U18, U19, U20 y U21 en su encuentro con Ali, de tal forma que se califican como espacios libres estas zonas con el objeto de mantener alineaciones con los edificios o cerramientos de parcelas colindantes existentes y posibilitar la urbanización que se realizará en breve en toda esta zona de Ali junto al sector 1. La pequeña disminución de la superficie de las parcelas afectadas no modifica ni el número de viviendas ni la edificabilidad asignadas por el plan parcial.

### • 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2008 (B.O.T.H.A. el 13 de junio de 2008) a iniciativa de la empresa NASIPA S.L. El objeto de la Modificación Puntual fue la adecuación de la parcela M-27 a los requisitos del proyecto planteado por la propuesta adjudicataria del concurso del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para promotores de viviendas de protección oficial en la citada parcela.

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

Se modificó, así mismo, la forma de la parcela de Equipamiento Educativo E.E-1, en lo que se refiere a las zonas laterales colindantes con la parcela M-27 situadas en las orientaciones Este y Oeste, liberando estos espacios de escasa funcionalidad edificatoria, e incluyéndolos en el Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público, de manera que se reduce la superficie de



la parcela de equipamiento, sin afectar a su capacidad edificatoria, disponiendo de una forma más regular y mejorando ostensiblemente el entorno de la parcela M-27 y sus encuentros con los viales públicos.

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

#### • 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 26 de septiembre de 2008 (BOTH A nº118 de 15 de octubre del 2008) a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. El objeto de la Reforma Puntual fue:

- La redefinición de la línea envolvente de área de movimiento de la edificación en los edificios con tipología edificatoria de torre, de manera que se disponga de una mayor libertad en el diseño de los mismos cumpliendo al mismo tiempo la condición de agotamiento de la edificabilidad residencial disponible.
- Las manzanas con bloques lineales que se apoyan en los dos viales principales establecen un ámbito de los bloques en que la altura edificatoria es mayor en el testero más próximo al vial rodado principal que el resto. Se amplía la medida a los grupos de manzanas M9 a M13 y M16 a M20.
- El aumento de la altura máxima en algunos de los casos de manzanas de vivienda colectiva en los que se pasa de B+4+e, B+5+e y B+6+e a B+5, B+6 y B+7 de modo que se da un mayor grado de libertad en la resolución de los remates de coronación de los bloques lineales sin ceñirse necesariamente a las condiciones de las entrecubiertas.

#### • 5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 19 de diciembre de 2.008 (BOTH A nº 8 de 19 Enero 2.009), a iniciativa de Vivienda y Suelo de Euskadi S.A.- Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A. (VISESA) y surgió como consecuencia del planteamiento y resultado del concurso convocado por VISESA sobre las parcelas M-1 y M-23 del sector 1 "Borinbizkarra".

El objeto de la modificación contempló los siguientes aspectos:

- La adecuación del Cuadro General de Parcelas Residenciales a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA para desarrollar sobre la parcela M-1, 90 viviendas sociales, en lugar de 72, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de la parcela de 7.560 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 84 m<sup>2</sup> por vivienda y sobre la parcela M-23, 80 viviendas sociales, en lugar de 60, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de 6.300 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie media de 79 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Posibilitar la ubicación de trasteros en planta baja.
- Establecer la altura mínima en planta baja para usos distintos del comercial en 3,20m.

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



#### • 6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 27 de marzo de 2.009 (BOTH A de 17 de junio de 2.009), a iniciativa de la Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

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

#### • 7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 29 de octubre de 2012 (BOTH A 137, 28 de noviembre de 2012), a iniciativa de la Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Tuvo por objeto adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a la *“Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua”*.

#### • 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 21 de julio del 2017 (BOTH A 96, 23 de agosto de 2017), a iniciativa de Ensanche 21 Zabalgunea S.A.

Su objeto fue el cambio de emplazamiento de la manzana residencial M-43, situada según el planeamiento vigente, en la esquina noroeste de las calles Océano Atlántico y Henry Morton Stanley, desde este lugar, a la parcela EM-5, ubicada entre las calles Jerónimo Roure e Ignacio Ruiz de Luzuriaga, con el fin de facilitar la mejor implantación de un nuevo centro docente que satisfaga las necesidades del barrio, en la parcela de equipamiento EM-7, que vería incrementada de esta forma su superficie en 2.700 m<sup>2</sup>s, pasando la superficie total de la parcela de equipamiento educativo de 12.443 m<sup>2</sup>s a 15.143 m<sup>2</sup>s.

Si bien el Sector 1 Borinbizkarra está completamente urbanizado y cumple con todos los requisitos para ser un Suelo Urbano Consolidado, parte de sus subzonas están incluidas en la *“Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Suelo Urbanizable de los Sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua”*, con lo cual forman parte del suelo urbano no consolidado.

Las subzonas residenciales afectadas por esta modificación (U-8, U-9, U-10 y U-20), no forman parte de dicha Revisión Parcial, por lo que forman parte del suelo urbano consolidado.

## 1.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

### 1.5.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El objeto, contenido, determinaciones y documentación de los planes parciales vienen regulados en los artículos 2.01.03 a 2.02.02 del vigente Plan General, así como en los artículos 59, 67 y 68 de la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) y en los artículos 43 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el



Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley de régimen del suelo y ordenación urbana. Su tramitación se regula en los artículos 95 y 96 de la LSU.

El 85.3 de la LSU regulan la suspensión del otorgamiento de licencias por la modificación del planeamiento y el artículo 34 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.

Los planes sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica están regulados por el artículo 6 de la "Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental" y el anexo IA de la "Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco modificado por la Disposición Final primera del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, dispone que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, informe sobre la adecuación de dichos instrumentos con la Ley y la normativa de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género.

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi establece que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

### **1.5.2. AFECIONES SECTORIALES Y SOLICITUD DE INFORMES PRECEPTIVOS PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO**

#### **a) Servidumbres Aeroportuarias**

El sector 1 en su integridad se ven afectadas por las siguientes servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica
- Servidumbres de la operación de aeronaves

Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.

El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.

Las servidumbres de operación de aeronaves tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.

Con la "Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para facilitar la mejora energética y/o la protección acústica de los edificios", en vigor, se han actualizado los apartados 15 y 16 de los "condicionantes superpuestos III" que están en la sección 2ª "Normativa para categoría del suelo no urbanizable" del capítulo 5 "Régimen del suelo no urbanizable" del Título IV



“Clasificación y régimen del suelo” del Tomo II “Disposiciones generales y régimen del suelo” del PGOU para todo el término municipal. Además, se ha modificado la serie de planos “8.2. Condicionantes superpuestos. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares” para todo el término municipal, donde se incorporan las actuales y las del desarrollo previsible establecidas en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE núm. 77, de 31/03/2011) y en la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (BOE nº 188, de 7 de agosto de 2001). Las subzonas afectadas están grafiadas en el plano 8.2.29 que se reproduce a continuación.

Así, también queda modificados los condicionantes en materia de servidumbres aeronáuticas de la “Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12,13 y 14 de Salburua”.

Por otro lado, el Plan Parcial del Sector 1 Borinbizkarra, contiene un plano denominado “PLANO Nº9 OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS, VERROVIARIAS Y PROTECCIÓN ACUSTICA”, donde se incluyen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria correspondientes al Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo (BOE nº77, de 31 de marzo del 2011). Además de algunas menciones a los condicionantes derivados de las servidumbres aeronáuticas en los artículos 19,20, 22, 25 y 26 que afectan a los futuros instrumentos de planeamiento (estudios de detalle) y edificaciones.

Con la 7ª modificación del Plan Parcial se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil, que tuvo respuesta negativa el 20 de octubre del 2011. En resumidas cuentas, dicho informe establecía que:

- El “PGOU de Vitoria-Gasteiz”, y por lo tanto “Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12,13 y 14 de Salburua”, no tenían bien incorporados los condicionantes derivados de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria y tenían informe negativo de la DGAC, lo cual los hacía nulos.

**Este aspecto ha sido subsanado con la “Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para facilitar la mejora energética y/o la protección acústica de los edificios”.**

- El plano nº9 OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS, VERROVIARIAS Y PROTECCIÓN ACUSTICA de la 7ª modificación puntual del plan parcial del sector 1, incorpora correctamente las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria correspondientes al Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo (BOE nº77, de 31 de marzo de 2011). No obstante, deberá dejar constancia expresa de sus limitaciones en la normativa.

**En esta 9ª modificación del Plan Parcial, se modifica el plano nº9 para incluir todas las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz para que exista una coincidencia entre el PGOU y el Plan Parcial. Además, en la parte normativa se incluye un nuevo “artículo 22 bis servidumbres aeronáuticas”.**

- Se estima que las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas podrían verse vulneradas por las construcciones propuestas en el plan parcial, En particular en las parcelas M-41, M-42, M-51, M8 y M-13. Además, en la normativa del planeamiento se indica que el nº de plantas puede aumentarse hasta 2, por lo que, si se consideran las 2 plantas adicionales también vulnerarían las servidumbres aeronáuticas las construcciones de las parcelas M-6, M-7, M-43, M-1, M-2, M-12, M-19, M-20, M-27 y M-37.



En esta 9ª modificación del Plan Parcial, tanto en el Plano nº 9 como en el artículo 22Bis, se establece con carácter normativo que previo a obtener licencia urbanística para edificar en el Sector 1, debe obtenerse informe favorable de la agencia Estatal de Seguridad Aérea y que prevalecen las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas. En cualquier caso, para ampliar el número de alturas en dos plantas se debe tramitar un Estudio de Detalle que debe ser informado por la Dirección General de Aviación Civil. Con las alturas permitidas por el plan parcial (sin aumentar en dos alturas), ningún edificio supera la limitación de alturas. A continuación se ha realizado una simulación de las mencionadas subzonas considerando una altura de 4m en planta baja y de 3,1m en el resto de forjados:

Subzona	nº Altura PP+2	Altura max	Cota rasante	Cota max.	Limitación servidumbre	Margen
M-1	B+9	31,9	517	548,9	557	8,1
M-2	B+9	31,9	518,5	550,4	561	10,6
M-6	B+12	41,2	525	566,2	576	9,8
M-7	B+13	44,3	525,9	570,2	581	10,8
M-8	B+14	47,4	525,7	573,1	578,5	5,4
M-12	B+9	31,9	518,50	550,4	561	10,6
M-13	B+9	31,9	517	548,9	556	7,1
M-19	B+9	31,9	520	551,9	565	13,1
M-20	B+9	31,9	519	550,9	562,5	11,6
M-27	B+9	31,9	511,8	543,7	553	9,3
M-37	B+9	31,9	513	544,9	555,5	10,6
M-41	B+14	47,4	528,2	575,6	581	5,4
M-42	B+14	47,4	528,5	575,9	583	7,1
M-43	B+6	22,6	520,9	543,5	564	20,5
M-51	B+14	47,4	523	570,4	575,5	5,1

En la tramitación de la 8ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 Borinbizkarra no se solicitó informe a la DGAC.

Según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del RD 2591/1998, las Administraciones competentes remitirán a la Dirección General de Aviación Civil, para su informe vinculante, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas, previamente a la aprobación inicial de cualquier instrumento de ordenación urbanística.

Mediante resolución de 26 de julio de 2019 de la Dirección General de Aviación Civil (Exp. 190228), se ha informado favorablemente a este documento, condicionado a que con carácter normativo se indique que a los Estudios de detalle que se redacten en desarrollo de este documento, les es de aplicación la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998.

Para dar cumplimiento a esa condición, se ha ampliado el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de este documento previo a su aprobación inicial.



#### **b) Afecciones derivadas del impacto acústico**

La modificación del Plan Parcial no prevé, nuevos futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística, a los efectos previstos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de **contaminación acústica** de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por lo que no se considera preceptivo el pertinente Estudio de Impacto Acústico.

Sin embargo, en las subzonas edificadas, cuando se solicite la licencia urbanística de edificación, al tratarse de nuevos desarrollos urbanísticos, los proyectos presentados deberán de tener el correspondiente Estudio de Impacto Acústico.

#### **c) Incidencia en la red de telecomunicaciones:**

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de telecomunicaciones establece que:

*"Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran..."*

La modificación propuesta únicamente posibilita otra ordenanza de aplicación en los solares de cuatro subzonas de reducida dimensión en la ciudad consolidada (U-8, U-9, U-10 y U-20). Por tanto no se afecta a la red de telecomunicaciones y tampoco se requerirá de un mayor suministro de este servicio dado que los usos desarrollados en la actualidad tienen requisitos similares a los de los propuestos. Por todo ello, no se requiere del informe preceptivo requerido legalmente.

### **1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

Recientemente la propiedad de la subzona U-20 ha consultado al ayuntamiento cual es la ordenanza de aplicación de dicha subzona ya que pretende ejecutar sus derechos edificatorios.

Hasta la 5ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector 1 Borinbizkarra, la ordenanza de aplicación de las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 fue la OR-8 (Edificación unifamiliar en hilera) pudiendo modificarse a OR-7 (ciudad jardín mixta) a través de un estudio de detalle.

El documento de aprobación inicial de la 7ª modificación puntual del Plan Parcial, se agrupaba la subzona U-20 junto a las subzonas U-16 a U-19 en dos nuevas subzonas M-32 y M-33 cuya ordenanza de aplicación fue la OR-5 (Edificación abierta en parcela independiente). Las subzonas U-8, U-9 y U-10 quedaban igual pero su ordenanza de aplicación pasaba a ser la OR-9 grado 1 (Edificación unifamiliar aislada) eliminando la posibilidad de poder pasarla mediante un estudio de detalle a OR-7 (Ciudad jardín mixta).

Tras la fase de información pública del documento, se estimó una alegación que solicitaba dejar a la subzona U-20 fuera de las nuevas subzonas M-32 y M-33 dejándola en las mismas condiciones urbanísticas que las subzonas U-8 a U-10.

Así, el documento de aprobación definitiva dejó las U-16 a U-19 en una única subzona denominada M-32/33 con la ordenanza de aplicación OR-5 (Edificación abierta en parcela independiente) y la U-20 de forma independiente. Sin embargo, a pesar de que en el artículo



26b se estableció que dicho artículo regula las subzonas U-8 a U-10, U-20 y M-44 a M-50, al establecer la ordenanza de aplicación de cada una de ellas, se cometió el error de no definirlo para la U-20.

Si bien el acuerdo de la estimación de la alegación indica de forma indirecta que la ordenanza de aplicación de la U-20 es la misma que la de la U-8 a U-10, es más prudente modificar ese artículo para tener una mayor seguridad jurídica.

Por otro lado, se ha podido comprobar que en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 es muy difícil colmatar el número máximo de viviendas asignado por el Plan Parcial aplicando la OR-9 grado 1. Por ello se considera más adecuado permitir también la ordenanza de aplicación OR-7.

### 1.7. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Se han considerado tres alternativas diferentes:

**a) Alternativa 0. Consistente en no modificar el plan.**

Supondría una irresponsabilidad, ya que el artículo 26b de las normas Urbanísticas no define la ordenanza de aplicación en la subzona U-20. Además, seguiría sin adaptarse a la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas.

**b) Alternativa 1. aplicar a la U-20 la Ordenanza de aplicación OR-9 Grado 1.**

Además de establecer una ordenanza de aplicación para la subzona U-20, se adaptaría a la normativa sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas. Sin embargo, la ordenanza de aplicación de la subzona U-20, al igual que ocurre con las subzonas U-8, U-9 y U-10, dificulta la posibilidad de poder colmatar el número máximo de viviendas asignado.

**c) Alternativa 2. Establecer para las subzonas U-8, U-9 , U-10 y U-20 las ordenanzas de aplicación OR-9 grado 1 y la OR-7.**

Es una variable de la alternativa 1. Considerando que con la aplicación de la OR-9 grado 1 es muy difícil colmatar el número máximo de viviendas permitido en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20, se posibilita también como ordenanza de aplicación la OR-7 en todas ellas. Esta es la alternativa elegida en esta modificación puntual del Plan Parcial.

### 1.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

La propuesta consiste en introducir dos modificaciones normativas y corregir un planos de ordenación.

La primera modificación consiste en permitir además de la Ordenanza OR-9 Grado 1 (Unifamiliar aislada), la ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) como ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos de las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20. Para ello se modifica el artículo "26.b" del apartado 7 "Ordenanzas particulares para cada zona" de las



normas urbanísticas del Plan Parcial. Así, se corrige también el error de no definir la ordenanza de aplicación para la subzona U-20.

La segunda modificación consiste en actualizar los condicionantes derivados de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria. Para ello se elimina toda la parte normativa existente al final del artículo 22 dentro del apartado 6 "ordenanzas de edificación y usos" y se crea un nuevo artículo 22 bis "Servidumbres Aeronáuticas" para que queden claramente definidas en un artículo exclusivo que las regule.

Además para completarlo, se incluyen asimismo correcciones sobre el plano 9 de ordenación para incluir además de las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas del estado actual establecidas por el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE núm. 77, de 31/03/2011), las siguientes servidumbres:

- Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas de desarrollo previsible de la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (BOE nº 188, de 7 de agosto de 2001).
- Servidumbres de Operaciones de Aeronaves establecidas en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (BOE núm. 77, de 31/03/2011).

Finalmente, se ha ampliado el artículo 19, para establecer que en base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, los Estudios de Detalle que desarrollen este Sector deberán de ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la Aprobación Inicial.

Dado el carácter de la modificación, **no se estima necesaria la suspensión de las licencias urbanísticas** durante la tramitación del documento.

### 1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La modificación propuesta no modifica los estándares urbanísticos del vigente Plan Parcial.

### 1.10. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

Las modificaciones planteadas en la 9ª modificación del Plan Parcial del Sector 1 Borinbizkarra, supone corregir el Plano de Ordenación nº9.

Las modificaciones propuestas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial constan de una nueva redacción del artículo 26b, la eliminación de los dos últimos párrafos del artículo 22 y la inclusión de un nuevo artículo 22Bis y un nuevo párrafo en el artículo 19 en las Normas Urbanísticas. A continuación se reproducen dichos artículos en su estado original (8ª modificación puntual del Plan Parcial) y en el propuesto (9ª modificación puntual del Plan Parcial).

Si bien la 8ª modificación del Plan Parcial ya introduce un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, para facilitar su aplicación, se vuelven a incluir un nuevo texto Refundido de las Normas Urbanísticas en este documento.



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
<p data-bbox="309 411 981 435"><b>PLAN PARCIAL SECTOR 1 BORINBIZKARRA, VITORIA-GASTEIZ</b></p> <p data-bbox="488 480 801 504"><b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b></p> <p data-bbox="488 549 801 572"><b>ORDENANZAS REGULADORAS</b></p> <p data-bbox="232 576 271 600">(...)</p> <p data-bbox="185 643 719 667"><b>4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE</b></p> <p data-bbox="185 708 398 732"><b>Art. 19.- Definición</b></p> <p data-bbox="185 756 1104 884">Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.</p> <p data-bbox="185 903 1104 999">Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.</p> <p data-bbox="185 1018 1104 1114">Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.</p> <p data-bbox="185 1246 1104 1342">En el ámbito del Sector nº 1, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las</p>	<p data-bbox="1249 411 1921 435"><b>PLAN PARCIAL SECTOR 1 BORINBIZKARRA, VITORIA-GASTEIZ</b></p> <p data-bbox="1429 480 1742 504"><b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b></p> <p data-bbox="1429 549 1742 572"><b>ORDENANZAS REGULADORAS</b></p> <p data-bbox="1173 576 1211 600">(...)</p> <p data-bbox="1126 643 1659 667"><b>4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE</b></p> <p data-bbox="1126 708 1339 732"><b>Art. 19.- Definición</b></p> <p data-bbox="1126 756 2045 884">Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 1, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.</p> <p data-bbox="1126 903 2045 999">Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.</p> <p data-bbox="1126 1018 2045 1114">Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.</p> <p data-bbox="1126 1129 2045 1225"><i>Los Estudios de Detalle, en base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil, debiendo solicitarse informe antes de la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.</i></p> <p data-bbox="1126 1246 2045 1342">En el ámbito del Sector nº 1, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las</p>



### NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – libre
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Además deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz aprobado por Orden del Ministerio de Fomento (R.D. 377/11-03-2011) Plano nº 9 "Otros Condicionantes de la Edificación"
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

(...)

### NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – libre
- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Se deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plano nº 9 "Otros Condicionantes de la Edificación".
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

(...)



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
<p>(...)</p> <p><b>6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS</b></p> <p><b>Art. 22.- De carácter general</b></p> <p>En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.</p> <p>En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 Grado 1, será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.</li><li>- Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la Ordenanza OR-4 Grado 1º la que regule la compatibilidad de usos.</li></ul> <p>En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.</p> <p>El "Cuadro General de Parcelas", incluido en la Memoria y en el Plano correspondiente, recoge la propuesta "tipo", en cuanto a condiciones de la edificación.</p> <p>Como el Art. 19 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta "tipo", flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.</p> <p>Será obligatorio el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto</p>	<p>(...)</p> <p><b>6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS</b></p> <p><b>Art. 22.- De carácter general</b></p> <p>En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.</p> <p>En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Para las parcelas residenciales con ordenanzas de referencia OR-5, OR-7 o OR-9 Grado 1, será la normativa que el Plan General establece para estas tipologías, la que regule la compatibilidad de usos.</li><li>- Para el resto de parcelas residenciales colectivas será la Ordenanza OR-4 Grado 1º la que regule la compatibilidad de usos.</li></ul> <p>En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de aprovechamientos entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.</p> <p>El "Cuadro General de Parcelas", incluido en la Memoria y en el Plano correspondiente, recoge la propuesta "tipo", en cuanto a condiciones de la edificación.</p> <p>Como el Art. 19 de estas ordenanzas establece, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta "tipo", flexibilizando la ocupación de suelo, las alturas máximas; los fondos de la edificación; etc.</p> <p>Será obligatorio el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto</p>



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
<p>del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.</p> <p>Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 26.a)</p> <p>Las edificaciones e instalaciones previstas en el ámbito del Sector no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.</p> <p>La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los Art. 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.</p>	<p>del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.</p> <p>Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Art. 26.a)</p> <p><b>Art. 22 Bis Servidumbres Aeronáuticas</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Plan Parcial Nº 9 "OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN.</li></ol>



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
	<p>SERVIDUMBRES AERONAUTICAS, VERROVIARIAS Y PROTECCIÓN ACSTICA”.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.</li><li>3. Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.</li><li>b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.</li><li>c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.</li><li>d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.</li><li>e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.</li><li>f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier</li></ol></li></ol>



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
<p>(...)</p> <p><b>7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA</b></p> <p><b>Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial</b></p> <p>Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva y Unifamiliar.</p> <p>(...)</p> <p>26.b) <u>Parcelas con reducida altura de edificación, en parcela mayoritariamente ajardinada</u></p> <p>Se refiere a las Parcelas U-8 / U-9 / U-10 / U-20 y a las M-44 / M-45 / M-46 / M-47 / M-48 / M-49 / M-50</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Altura máxima de edificación: B+1+e (7,50 m)</li><li>- La máxima ocupación en sótano se establece en el 25% de la parcela</li></ul>	<p>otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.</p> <p>g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.</p> <p>4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.</p> <p>(...)</p> <p><b>7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA</b></p> <p><b>Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial</b></p> <p>Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva y Unifamiliar.</p> <p>(...)</p> <p>26.b) <u>Parcelas con reducida altura de edificación, en parcela mayoritariamente ajardinada</u></p> <p>Se refiere a las Parcelas U-8 / U-9 / U-10 / U-20 y a las M-44 / M-45 / M-46 / M-47 / M-48 / M-49 / M-50</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Altura máxima de edificación: B+1+e (7,50 m)</li><li>- La máxima ocupación en sótano se establece en el 25% de la parcela</li></ul>



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
<p>fundamentalmente coincidente con la edificación en altura. El resto libre deberá mayoritariamente ajardinarse.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-9 Grado 1º (Edificación Unifamiliar Aislada) para las Parcelas U-8 a U-10 y la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta), para las Parcelas M-44 a M-50.</li><li>- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.</li><li>- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto en el Plan General vigente para las ordenanzas de referencia indicadas.</li></ul> <p>(...)</p>	<p>fundamentalmente coincidente con la edificación en altura. El resto libre deberá mayoritariamente ajardinarse.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) para todas las parcelas. En las parcelas U-8 a U-10 y U-20 también se podrá aplicar la OR-9 Grado 1 (Ciudad Jardín Mixta).</li><li>- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.</li><li>- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto en el Plan General vigente para las ordenanzas de referencia indicadas.</li></ul> <p>(...)</p>



## 2. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La legislación de aplicación, Ley 2/2006, de 30 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, determina en su artº 68 d, el "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución", como contenido documental de Plan.

La documentación del Plan Parcial original del 29 de octubre de 2004 (BOTH. 129 de 8 de noviembre de 2004), disponía de un estudio denominado "10. Plan de Etapas y plazos de ejecución".

Todas las etapas previstas en ellas se han ejecutado a excepción de las dos últimas en gran parte de las parcelas afectadas por esta modificación puntual (U-8, U-9, U-10 y U-20), así como en las del resto del sector:

- Solicitud de Licencia para edificar los solares con aprovechamiento residencial. Lógicamente, y aunque se pretende favorecer la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y las de la edificación, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta transcurridos 18 meses desde el inicio de las obras de urbanización. El plazo máximo para la solicitud de la licencia de obra será el de 24 meses desde el inicio de la urbanización.
- Ejecución de las obras de edificación de los solares con aprovechamiento residencial: No superior a 24 meses desde la obtención de la correspondiente Licencia.

En las modificaciones puntuales que se han tramitado, la única que varía sustancialmente el plan de etapas del Plan Parcial es la 7ª modificación que se adapta a la "Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12,13 y 14 de Salburua". En ella se establece que para las parcelas afectadas por dicha revisión parcial será el Programa de Actuación Urbanizadora el que establezca el Plan de Etapas.

Este documento no altera el Plan de etapas y plazos de ejecución.



### 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Con la 9º modificación puntual del Plan Parcial se pretende permitir que la ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos para las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 sea la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) además de la OR-9 Grado 1 actual.

Con todo el sector urbanizado, esta modificación únicamente va a facilitar que los propietarios de los solares afectados puedan ejecutar con una mayor facilidad el número máximo de viviendas permitido en ellas, ampliando así las tipologías edificatorias del solar y haciendo, si cabe, más rentables económicamente los solares.



## 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con la 9ª modificación puntual del Plan Parcial, como únicamente se amplían las topologías edificatorias permitidas en los solares de cuatro subzonas (U-8, U-9, U-10 y U-20), no se prevén efectos negativos en las cuentas públicas de la administración local: al estar todo urbanizado no aumentan los costes de inversión o mantenimiento.

En el capítulo de impactos positivos, al mejorarse la capacidad de ejecutar todas las viviendas posibilitadas en los solares de las cuatro subzonas, es posible que puedan aumentarse los siguientes ingresos a favor de las haciendas públicas:

- **Tasas de licencia**, de obras, de primera ocupación, de actividad e **Impuesto municipal de Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO)**, a devengar también en el momento del otorgamiento de la licencia de edificación.
- Impuestos y tasas de **ocupación de vía pública, reserva de aparcamiento, vallado, vados** y demás tasas e impuestos municipales derivados tanto de la construcción como de la actividad posterior de locales y viviendas de difícil cuantificación.
- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de las edificaciones, (viviendas, garajes y trasteros), de manera recurrente durante toda la vida útil de la edificación.**
- **Impuesto por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**
- **(IIVTNU) del propietario actual del suelo, del promotor y de las futuras operaciones de compraventa (segundas transmisiones) que se generen.**
- **Tasas y precios públicos por el servicio de recogida y tratamiento de residuos sólidos orgánicos (basuras), abastecimiento y saneamiento de agua de cada uno de los inmuebles.**

En resumen, se pueden estimar superiores los ingresos públicos derivados de la modificación puntual del Plan Parcial a los costes públicos, por lo que se considera garantizada la sostenibilidad económica para la administración.

El contenido de esta 9ª modificación puntual, por su alcance, no altera el equilibrio en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en la ciudad.



## 5. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La legislación vigente establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental en los siguientes artículos:

**Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

**Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.**

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
  - a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
  - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
  - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
  - a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
  - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
  - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

**Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco modificado por la Disposición Final primera del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas**

**Anexo IA:**

Lista de planes sometidos al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

1. Directrices de Ordenación del Territorio.
2. Planes territoriales parciales.
3. Planes territoriales sectoriales.
4. Planes generales de ordenación urbana
5. Planes de sectorización.



5. *Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
6. *Planes especiales y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.*
7. *Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
8. *Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:*
  - a) *Que se elaboren o aprueben por una administración pública.*
  - b) *Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*
  - c) *Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
  - d) *Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*
9. *Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, los siguientes planes y programas, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos establecidos en los apartados a) y b) del punto anterior:*
  - a) *Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.*
  - b) *Las modificaciones menores de planes y programas.*
  - c) *Los planes y programas, y sus revisiones o modificaciones, en materias distintas a las señaladas en el apartado 8.d).*

*Se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:*

- a) *Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*
- b) *Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

Además, es necesario considerar las siguientes definiciones del artículo 5 de la Ley 21/2013:

- b) *«Impacto o efecto significativo»: alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación.*



*f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

Así, el Plan Parcial original es un plan del supuesto del artículo 6.2c de la ley 21/2013, que debería de estar sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, debido a que:

1. Es un Plan que no afecta a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad (parques, reservas naturales, áreas marinas protegidas, monumentos naturales, paisajes protegidos, Red Natura 2000 y otras figuras de protección de espacios) o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la CAPV (Biotopos protegidos o árboles singulares).
2. Al no establecer el marco para la futura autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Sin embargo, una modificación menor (art.5.2.f) del supuesto del artículo 6.2.c, no estaría en el ámbito de aplicación de la ley y la 9.modificación del Plan Parcial del Sector 1, es incluso menor que una modificación menor por:

1. No constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología del Plan Parcial.
2. No alteran el uso residencial, ni su intensidad, el numero de viviendas ni hay modificación sobre la ocupación del suelo.
3. No produce diferencias apreciables en los efectos previstos en la zona de influencia.

Por todo ello, la 9.modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" queda exenta de la necesidad de someterla a evaluación ambiental estratégica.



## 6. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Por Resolución 40/2012 de 21 de agosto el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco aprobó las Directrices previstas en la Disposición Final Octava de la Ley 4/2005, recogiendo las pautas que deben tenerse en cuenta para la consecución del objetivo de igualdad de mujeres y hombres, y la realización del impacto de género.

Estas Directrices recogen expresamente la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como la 9º Modificación Puntual del Plan Parcial que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

Es así que las Directrices incorporan dos Anexos, el primero recoge el modelo de Informe de Impacto en función del Género, y el segundo el modelo Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del Género.

Concretamente la Directriz Primera exime de Informe de Impacto a las normas y proyectos "que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género porque su incidencia en la situación de hombre y mujeres sea nula o mínima .....".

En tales supuestos basta el Informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, el cual se incorpora a continuación:

### INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

#### A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

##### A.1. Denominación del documento:

9º Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

##### A.2. Promotor:

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

##### A.3. Otras normas relacionadas con este documento:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.



Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (9º Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz), en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación de la 9ª modificación del Plan Parcial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la Modificación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

#### A.4. Objetivos generales del documento:

El objeto es permitir que en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 la ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos puedan ser la "OR-7 Ciudad Jardín Mixta" además de la ya permitida "OR-9 Edificación Unifamiliar Aislada, Grado 1º".

Esta modificación se ve necesaria por dos cuestiones:

- Existe una errata en el artículo 26.b de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial y no define la ordenanza de aplicación en la subzona U-20.
- En la 6ª modificación del Plan Parcial se aumentó el número de viviendas de las 4 subzonas y para poder ejecutar todas ellas, resulta más apropiado aplicar la OR-7 en lugar de la OR-9 grado 1º.

### B. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

#### B.1. Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.



## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece que:

*"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes"*

Este documento, por el calado de lo modificado, no va a alterar la situación sociolingüística del municipio, ni positiva ni negativamente.



## 8. TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Tal y como se indica en la memoria, a continuación se reproduce el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 Borinbizkarra:

### PLAN PARCIAL SECTOR 1 BORINBIZKARRA, VITORIA-GASTEIZ

#### ÍNDICE

##### 1. Disposiciones generales

Art. 1.- Contenido

##### 2. Calificación del suelo

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

##### 3. Condiciones para los proyectos de urbanización

###### 3.1.- Generalidades

Art. 3.- Definición

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

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

Art. 6.- Documentación

###### 3.2.- Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización

Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

###### 3.3.- Condiciones técnicas para el proyecto de urbanización

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

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

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

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

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



- Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.
- Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.
- Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.
- Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.
- Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños.
- Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

#### **4. Regulación de los estudios de detalle**

- Art. 19.- Definición

#### **5. Condiciones para las parcelaciones**

- Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial
- Art. 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

#### **6. Ordenanzas de edificación y usos**

- Art. 22.- De carácter general
- Art. 22 Bis Servidumbres Aeronáuticas

#### **7. Ordenanzas particulares para cada zona**

- Art. 23.- Clasificación
- Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público
- Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.
- Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con uso predominante Residencial



## **NORMATIVA URBANÍSTICA: ORDENANZAS REGULADORAS:**

### **1. DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

Se estructuran en los siguientes apartados:

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

### **2. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

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

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

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

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

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



- Red viaria

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

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

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

##### **Art. 3.- Definición**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Asimismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

**1.- Contaminación acústica**

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

**2.- Contaminación lumínica**

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

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

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

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

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



#### 4.- Eficacia energética

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

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

#### Art. 6.- Documentación

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

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

### 3.2.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

a) Red Viaria rodada:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.



- Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.
- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.
- Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

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

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

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

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

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

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

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

- La Zona Verde correspondiente al gran parque interior situado en el centro del Sector, deberá tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para



protección visual y acústica de la Avenida de Los Huetos y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

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

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

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

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

- Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.



- El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.
- Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.

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

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

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

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (BT-2002 –rd. 842) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **Art. 19.- Definición**

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

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

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

Los Estudios de Detalle, en base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil, debiendo solicitarse informe antes de la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle.

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

- el fondo edificable – libre



- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.
- Se deberá tener en cuenta la limitación de alturas establecida en cada punto por las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plano nº 9 "Otros Condicionantes de la Edificación"
- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.
- el nº de plantas (inamovible en Parcelas U-8 a U-10 y U-20, así como en M-44 a M-50) puede variarse máximo 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial (y 3,10 m de altura de edificación por cada planta) procurando mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

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

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

## 5. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

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

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

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

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

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

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

- La **parcela mínima** en bloques de viviendas colectivas se fija en 200 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público, en áreas con ordenanza de referencia OR.4. En áreas con ordenanzas de referencia OR-7 o



OR-9 las condiciones de parcelación serán las indicadas en los Art. 6.07.03 y 6.09.03 Grado 1 respectivamente, de la Normativa del Plan General vigente.

- El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria. Únicamente se admite división en dos independientes en las Parcelas M-2; M-13 y M-27.
- Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, salvo en las Parcelas M-2 y M-13 en que se permite su adaptación a las condiciones concretas.

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

## 6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

### Art. 22.- De carácter general

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **Art. 22 Bis Servidumbres Aeronáuticas**

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de este Plan Parcial Nº 9 "OTROS CONDICIONANTES DE LA EDIFICACIÓN. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS, VERROVIARIAS Y PROTECCIÓN ACSTICA".
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
3. Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:
  - a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
  - b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
  - c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
  - d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.



- e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
  - f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
  - g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

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

### **Art. 23.- Clasificación**

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

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

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

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

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

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

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



Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

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

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

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

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:

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

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

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

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

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

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

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

c) Espacios Libres de Uso y Dominio Público:



Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

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

Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

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

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

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

Condicionantes Particulares:

- Existe un Estudio Informativo del Proyecto de Integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, (no aprobado), que prevé un nuevo trazado, que podría afectar a las Parcelas EM2, EM-4 y EM-7, creando una banda de servidumbre del soterramiento del ferrocarril.
- En la parcela EM-7, la edificación podrá alinearse con la calle Océano Atlántico y calle Henry Morton Stanley, sin guardar retranqueo respecto al cierre de su parcela.
- Las Parcelas EM-6; EM-8 y EM-9 deben retranquear su edificación de manera que libere la banda de servidumbre del ferrocarril (20 m desde eje del ferrocarril). De hecho, en el caso de las dos primeras parcelas, con retranquearse 3 m desde el lindero Sur, se da cumplimiento sobradamente

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

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

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

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

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

- Se recomienda en las parcelas residenciales colectivas, la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente, con regulación individualizada.



- Salvo en parcelas unifamiliares y las de ordenanza de referencia OR-5, OR-7 y OR-9, el uso predominante de la planta baja será el Terciario-Comercial, admitiéndose complementario del residencial, e incluso trasteros en su caso, hacia la parte interior de parcela (nunca hacia espacio público).
  - En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como edificabilidad
- Planta de Sótano:
- Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, salvo en Parcelas M-2; M-13 y M-27 en que se permite su subdivisión en dos partes.
- Planta Baja: (salvo en las parcelas con Ordenanzas de referencia OR-5 o OR-7 y OR-9)
- Se alineará de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
  - Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.
  - Se destinará a los usos siguientes:
    - Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.
    - Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.
    - Accesos al aparcamiento en sótano
    - Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
    - Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)
    - Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público
    - Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos



ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

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

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

- Plantas Superiores:

- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas.
- La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plan de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
- El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 19.
- En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.
- Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19), en todo caso con la limitación del respeto de las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, que deberá justificarse en caso de modificación de alturas.
- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.
- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, en el que se



indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico

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

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

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

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

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

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

- El plano de Ordenación de la Edificación indica, en la solución tipo, las alturas máximas de los bloques siendo sus cubiertas planas en los de B+9 y superiores. Sobre ellas se podrán disponer cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- Aquellos edificios que dispongan de planta entrecubierta se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35º (70%), común en cada bloque.

- Aprovechamiento:



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

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

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

Se refiere a las Parcelas U-8 / U-9 / U-10 / U-20 y a las M-44 / M-45 / M-46 / M-47 / M-48 / M-49 / M-50

- Altura máxima de edificación: B+1+e (7,50 m)
- La máxima ocupación en sótano se establece en el 25% de la parcela fundamentalmente coincidente con la edificación en altura. El resto libre deberá mayoritariamente ajardinarse.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) para todas las parcelas. En las parcelas U-8 a U-10 y U-20 también se podrá aplicar la OR-9 Grado 1 (Ciudad Jardín Mixta).
- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- Todo lo no especificado en estas ordenanzas se regulará por lo dispuesto en el Plan General vigente para las ordenanzas de referencia indicadas.

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

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

- La altura máxima de edificación es B+3+Ático (12,80 m)
- La máxima ocupación en sótano que deberá situarse bajo la edificación en altura, será del 55% de la parcela salvo en las parcelas M-32/33 y M39/40 que será del 75%, y en la M-38 que será del 64%. El resto libre deberá ajardinarse.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos será la OR-5 (Edificación abierta en parcela independiente) que será la que regule todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial. En las Parcelas M-32/33, M-36, M38 y M39/40 debido a su longitud se libera la longitud máxima del bloque edificado, quedando limitada únicamente por los retranqueos mínimos a linderos



- La edificabilidad sobre y bajo rasante y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.

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

Se refiere a las Parcelas: M-14 / M-15 / M-21 / M-22 / M-23 / M-24 / M-25 / M-26 y M-43. También se puede integrar en este grupo la M-29 que es un caso particular.

- La máxima ocupación de suelo por la edificación en sótano será el 80% de la superficie de la parcela (salvo en la Parcela M-29 en que se autoriza el 100%), debiendo ajardinarse el 20% restante, con plantación de arbolado de mediano desarrollo.
- Los bloques, que deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "Ordenación de la Edificación", tendrán un fondo máximo de 13 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo). En la Parcela M-43 el fondo máximo será de 13,50 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo).
- Sobre la altura máxima edificable, se podrán situar trasteros, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Este retranqueo, podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m. Este mismo uso se podrá situar en planta baja hacia la parte interior de parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial será la OR-4 Grado 1º del Plan General.

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

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

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "Ordenación de la Edificación"
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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



## 9. PLANOS MODIFICADOS

Tal y como se especifica en el apartado 1.10 de este documento, con esta modificación del Plan Parcial, se modifica el plano nº9. Una vez aprobado definitivamente el documento y publicadas las Normas Urbanísticas modificadas en el BOTHA, quedaran automáticamente sustituido el plano actual por el modificado.

### 9.1. PLANOS ESTADO ACTUAL A MODIFICAR:

PLANOS 9 Otros condicionantes de la edificación. Servidumbres aeronáuticas, ferroviarias y protección acústica. Plan Parcial. Estado Actual.(8º modificación del Plan Parcial)

### 9.2. PLANOS MODIFICADOS:

PLANOS 9 Otros condicionantes de la edificación. Servidumbres aeronáuticas, ferroviarias y protección acústica. Plan Parcial. Estado modificado (9º modificación del Plan Parcial)

A continuación se reproducen los mencionados planos.

En Vitoria-Gasteiz, a Septiembre de 2019.

Fdo. Ibai Larrabe Sangroniz  
**Arquitecto**  
**Servicio de Planeamiento y Ejecución de la**  
**Ordenación Urbanística**