

---

**EXPEDIENTE** BORRADOR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.  
PARCELA CATASTRAL 59-60-1079-1

---

**SITUACIÓN:** CALLE FLORIDA Nº 53 DE VITORIA-GASTEIZ

---

## DOCUMENTO BORRADOR

---

**PROPIEDAD:** ISGA INMUEBLES, S.A.

**EXPEDIENTE:** 9701\_MOD\_PGOU\_FLORIDA53      **FECHA:** MARZO 2017

---



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 1**

## 1. MEMORIA

---

- 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 1.2. PROPIETARIO DE LA PARCELA
- 1.3. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. REDACTOR DEL DOCUMENTO
- 1.5. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 1.6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
- 1.7. CONDICIONANTES TERRITORIALES

## 2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

---

- 2.1. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES URBANOS
- 2.2. ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
- 2.3. ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES
- 2.4. CALIDAD URBANA EN CUANTO A EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA

## 3. PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

---

## 4. FICHA DE ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

---

## 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

---

## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

## 7. REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN

---

## 8. PLANOS

---

- P-01. PLANEAMIENTO ACTUAL - ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- P-02. MODIFICACIÓN PUNTUAL - ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- P-03. PLANEAMIENTO ACTUAL – ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD
- P-04. MODIFICACIÓN PUNTUAL – ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD

## ANEXOS

---

- A.01. CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- A.02. RESUMEN EJECUTIVO
- A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- A.04. CONSULTA PÚBLICA PREVIA
- A.05. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO



## **1. MEMORIA**

---

### **1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **1.2. PROPIETARIO DE LA PARCELA**

### **1.3. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN**

### **1.4. REDACTOR DEL DOCUMENTO**

### **1.5. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

### **1.6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

### **1.7. CONDICIONANTES TERRITORIALES**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 3**

## 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de este documento es la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en lo relativo a la recalificación de la parcela catastral 59-60-1079-1 (c/ Florida nº 53), consistente en la modificación de su calificación urbanística pormenorizada, de Equipamiento Genérico privado a Residencial OR-2: Primer Ensanche Siglo XIX, sin incremento de la edificabilidad urbanística.

## 1.2. PROPIETARIO DE LA PARCELA

Es propietaria de la parcela la mercantil ISGA Inmuebles S.A.U. con CIF. A75088773 y domicilio en Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa), Paseo Arizmendiarieta nº 4, no existiendo titulares de otros derechos reales sobre la finca desde dicha fecha.

En cumplimiento del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se adjunta certificación del Registro de la Propiedad, como Anexo A.01

## 1.3. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Por D. Luis Alba Jiménez, en nombre y representación de la Compañía Mercantil SARKIS S.A., se realizó, ante los correspondientes Servicios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, una consulta urbanística sobre las condiciones en las que podría modificarse la calificación pormenorizada del solar, desde su actual uso equipamental genérico al residencial OR-2.

Por parte del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 2016, indicándose se da respuesta a la consulta, aportándose sendos informes técnicos en los que se indica la tramitación necesaria que deberá seguirse para tal efecto y la valoración de la plusvalía generada por la modificación puntual.

Entre las condiciones que se establecen, figura la firma de un convenio urbanístico en el que la propiedad del suelo asuma, entre otros, los siguientes compromisos:

- a) Redactar la propuesta de modificación del plan general.
- b) Pagar los gastos de publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de la modificación del plan general.
- c) Abonar en metálico el valor de la participación de la comunidad en la plusvalía generada por la modificación del plan general, de acuerdo con el informe de valoración que se acompaña. El importe económico previsto habrá de ingresarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para materializar la edificabilidad atribuida por la modificación del plan general.

Dicho convenio, redactado el 13 de enero de 2017, se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 17 de marzo de 2017.



En consecuencia, la actual propietaria del solar ISGA Inmuebles S.A., en cumplimiento del compromiso señalado en el epígrafe a), promueve la referida Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

De acuerdo con las determinaciones de uno de los citados informes del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, el contenido del presente documento se formaliza en similares apartados a los previstos en el plan general, si bien, referidos al ámbito de modificación.

#### **1.4. REDACTOR DEL DOCUMENTO**

Redacta este documento el Arquitecto Xabier Sánchez Álvarez, DNI. 16266828-D, colegiado nº 984, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, en su Delegación de Álava.

#### **1.5. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

El solar que motiva la modificación puntual se encuentra en el nº 53 de la calle Florida, en el tramo situado entre las calles Rioja y Angulema. De acuerdo con un reciente levantamiento topográfico y los datos catastrales, cuenta con una superficie de 622,48 m<sup>2</sup>. La parcela proviene de la segregación de otra de mayor superficie, conforme a la licencia de parcelación concedida por el ayuntamiento el 31 de enero de 2007 (2006/RJEP000049). Su actual calificación es la de equipamiento genérico que deviene del anterior uso de equipamiento religioso.

En la actualidad, el solar se encuentra vacante, sin edificación alguna, pues el inmueble existente, adscrito al uso religioso, fue derribado conforme a la preceptiva licencia municipal (2006/RJEDE00014).

Desde entonces, la parcela permanece vacante y cerrada en su frente a vía pública con un vallado de obra que no impide la percepción de las medianerías de los edificios colindantes y las traseras de los inmuebles al patio interior de manzana, cuyo aspecto exterior presenta deficiencias estéticas y constructivas considerables.

La última propuesta de actuación edificatoria en esta parcela tuvo lugar en el año 2008 y consistió en la solicitud de una licencia urbanística para la construcción de 26 apartamentos tutelados de tercera edad (2008/RJENE00061).

Esta iniciativa decayó debido a los cambios legislativos y normativos que impiden la promoción de este tipo de residencia para su venta a los usuarios, limitando su promoción para su uso en alquiler o cesión a cambio de canon. Este factor ha hecho que no existan promotores, públicos o privados, interesados en su desarrollo, por lo que el futuro del solar, sin modificar su calificación, será el de permanecer vacío indefinidamente.

La imagen de abandono y las deficientes condiciones de salubridad y ornato de un solar tan céntrico en la ciudad no son convenientes ni para el vecindario ni para los transeúntes. Tampoco desde el punto de vista urbanístico esta situación es la adecuada ya que espacios como el que nos ocupa desvirtúan una ordenación como la del Primer Ensanche del Siglo XIX.

Siendo uno de los objetivos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz mantener el protagonismo del centro urbano de la ciudad como un espacio para ser disfrutado por toda la ciudadanía,



patrimonio tanto de los residentes en el mismo como de los visitantes del resto de la ciudad, se considera necesario coser y colmatar los espacios vacantes existentes en el interior de la misma, dotando de continuidad y homogeneidad a la estructura urbana y a las construcciones y más aún en zonas como la que nos ocupa, en el centro del casco urbano.

En este sentido, el Ayuntamiento ha implantado un plan de regeneración y reactivación del centro de la ciudad, denominado “Masterplan Centro”. Dentro del plan de actuaciones previstas por el mismo se encuentra la edificación de la parcela objeto de esta modificación puntual.

Una intervención en esta línea, además de tener un valor urbanístico indiscutible, supondría un aporte muy positivo en cuanto a la dinamización y refuerzo de la actividad urbana ligada al uso residencial en esta zona: comercio de proximidad, servicios, aparcamiento, etc..., por lo que se justifica la oportunidad de la modificación propuesta.

## 1.6. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual se limitará al ámbito de la parcela, y afectará única y exclusivamente a su calificación pormenorizada, que pasará de Equipamiento Genérico a Residencial OR-2, razón por lo que, para su desarrollo, será de aplicación esta ordenanza a todos los parámetros urbanísticos y edificatorios.

## 1.7. CONDICIONANTES TERRITORIALES

### 1.7.1. Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Teniendo en cuenta que la modificación propuesta representará una actuación de renovación o redensificación urbana, se cumple lo dispuesto en el artículo 7.7.c del *Decreto 4/2016 de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a cuantificación residencial*.

### 1.7.2. Vulnerabilidad de los acuíferos.

La zona de actuación o bien está en un área que constituye un acuífero subterráneo o bien corresponde a un área de recarga de acuíferos, y presenta un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según la Orden de 21 de enero de 2014, de las Consejeras de Desarrollo Económico y Competitividad y de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se aprueba mantener las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria (BOPV de 20 febrero del 2014). Si bien la actividad prevista, uso residencial, no va a afectar a este condicionante superpuesto, tanto durante la construcción del nuevo edificio como a la hora de diseñar y ejecutar las instalaciones de la red de saneamiento de fecales, deberán de tomarse las medidas pertinentes para evitar cualquier fuga o vertido al terreno y en cualquier caso se deberá de cumplir el “Código de Buenas Prácticas Agrarias” establecida en la Orden de 15 de octubre de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la que se aprueba el plan de actuación sobre las zonas declaradas vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad



agraria, modificada por la Orden de 2 de noviembre de 2009, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (BOPV de 4 de diciembre del 2008).



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

## MEMORIA 7

## **2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

---

**2.1. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES URBANOS**

**2.2. ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

**2.3. ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES**

**2.4 ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

**2.5. CALIDAD URBANA EN CUANTO A EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 8**

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, como el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se procede a justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos, correspondientes al aumento de edificabilidad de uso residencial, utilizándose las superficies asignadas a este uso en el informe redactado por los técnicos municipales para la cuantificación de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Incremento de superficie destinada a uso residencial: 1.571,24 m<sup>2</sup>.

Se compensarán el estándar de sistema general de zonas verdes y parques urbanos, así como el de de alojamientos dotacionales con los excesos contemplados en la ordenación estructural.

El criterio seguido para la justificación de cumplimiento de estos estándares será el de comprobar que los estándares resultantes, por aplicación de los valores fijados por los artículos 78 y 81 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de la acción urbanística considerada, pueden ser compensados por los excedentes de las previsiones del PGOU.

Los excedentes considerados se extraerán de la última revisión parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, que incrementó la edificabilidad urbanística residencial, correspondiente al Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 Y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 Y 11 de Salburua, deduciéndose de los mismos los estándares resultantes de las modificaciones puntuales que se hayan tramitado con posterioridad, en este caso, la Modificación Puntual de la parcela catastral 2015-1270-7-1-1 de Crispiana.

## 2.1. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES URBANOS

Población prevista por la Modificación Puntual del PGOU de los Sectores citados: 439.525 h.

Estándar del artículo. 78.1 LSUPV : 5 m<sup>2</sup>/h. x 439.525 h. = 2.197.625 m<sup>2</sup>s.

Sistema General de Zonas Verdes calificado por el PGOU de Vitoria-Gasteiz: 5.201.877 m<sup>2</sup>s.

Excedentes del PGOU: [5.201.877- 2.197.625- 37,30 (Crispiana)] m<sup>2</sup>s = 3.004.214,70 m<sup>2</sup>s.

Estándar correspondiente a esta modificación: (1.571,24 m<sup>2</sup> x 5 m<sup>2</sup>s/h / 25 m<sup>2</sup>/h) = 314,25 m<sup>2</sup>s

De conformidad con lo previsto en los artículos 5.3 y 20.4 del Decreto de Estándares Urbanísticos 123/2012, no es obligatoria la calificación de sistema general de zonas verdes y parques urbanos, quedando un remanente susceptible de compensar futuros incrementos de edificabilidad residencial de:

3.004.214,70 m<sup>2</sup>s. – 314,25 m<sup>2</sup>s. = 3.003.900,45 m2s.



## 2.2. ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

El incremento de edificabilidad de los Sectores citados es:

En Salburua: 316.576,70 m<sup>2</sup>t

En Zabalgana: 417.100,00 m<sup>2</sup>t

El Estándar de alojamientos dotacionales del artículo. 81.1 LSUPV es:

- En Salburua: [(316.576,70 m<sup>2</sup>t x 1,5 m<sup>2</sup>s) /100 m<sup>2</sup>t] = 4.748,65 m<sup>2</sup>s.
- En Zabalgana: [(417.100,00 m<sup>2</sup>t x 1,5 m<sup>2</sup>s) /100 m<sup>2</sup>t] = 6.256,50 m<sup>2</sup>s.
- Por otro lado, en la modificación del PGOU de Crispiana tiene una demanda de 2,80m<sup>2</sup>s.

La superficie de suelo calificado por el PGOU, destinado a alojamientos dotacionales: 12.188 m<sup>2</sup>s distribuidos en:

- La parcela A.Dot. en el antiguo Sector 10 de Salburua, en la calle Estrella de 5.000m<sup>2</sup>s
- La parcela A.Dot1 en el antiguo sector 5 de Zabalgana, al Norte de la Avenida Naciones Unidas de 3.586m<sup>2</sup>s.
- La parcela A.Dot2 en el antiguo sector 5 de Zabalgana, al Sur de la vía férrea de 3.602m<sup>2</sup>s.

Así los excedentes del PGOU son:

- En la A.Dot de Salburua: 5.000,00m<sup>2</sup>s-4.748,65m<sup>2</sup>s=251,35 m<sup>2</sup>s de excedente.
- En la A.Dot1 de Zabalgana: 3.586,00m<sup>2</sup>s-3.586,00m<sup>2</sup>s=0,00 m<sup>2</sup>s de excedente.
- En la A.Dot2 de Zabalgana: 3.602,00m<sup>2</sup>s-2.670,50m<sup>2</sup>s-2,80m<sup>2</sup>s(Crispiana)=928,70m<sup>2</sup>s de excedente.

Estándar correspondiente a esta modificación: [(1.571,24 m<sup>2</sup>t x 1,5 m<sup>2</sup>s) /100 m<sup>2</sup>t] = 23,57 m<sup>2</sup>s.

Se asigna este incremento de suelo para alojamientos dotacionales, por proximidad, a la parcela situada en el Sector 10 de Salburua que tiene un excedente de 251,35 m<sup>2</sup>s.

De conformidad con lo previsto en los artículos 105.5 de la LSUPV y 18.3 del Decreto de Estándares Urbanísticos 123/2012, no es obligatoria la calificación de alojamientos dotacionales, quedando un remanente susceptible de compensar futuros incrementos de edificabilidad residencial de:

- En la A.Dot de Salburua: 251,35 m<sup>2</sup>s - 23,57 m<sup>2</sup>s = 227,78 m<sup>2</sup>s
- En la A.Dot2 de Zabalgana: 928,70 m<sup>2</sup>s

## 2.3. ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES

En el solar, cuya calificación pormenorizada se modifica, anteriormente, existió una edificación construida que puede acreditarse documentalmente, tanto en cuanto al uso como en lo relativo a su superficie edificada (2006/RJEDE00014). La propuesta de modificación no incrementa la edificabilidad urbanística materializada anteriormente por la edificación. Así mismo, existe una licencia de obras (2008/RJENE00061), no caducada, para materializar un edificio con una edificabilidad urbanística idéntica a la propuesta por la modificación.



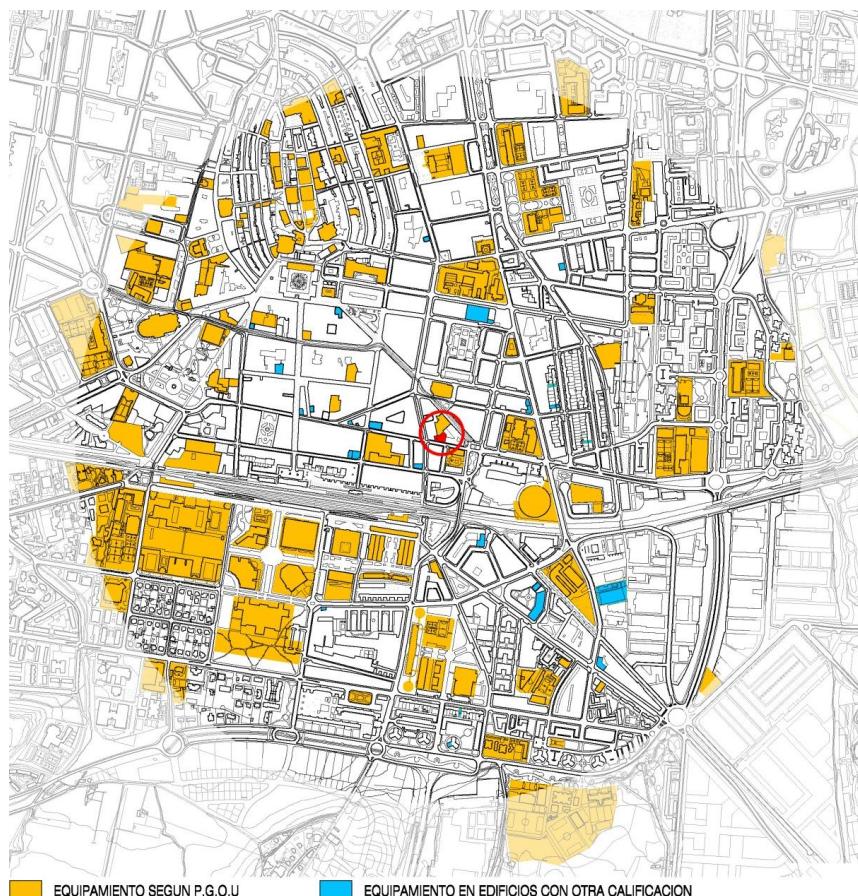
En consecuencia, la propuesta de modificación no incrementa la edificabilidad urbanística previamente materializada, por lo que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.3 del Decreto sobre Estándares Urbanísticos 123/2012, no procede establecer estándares de dotaciones locales.

## 2.4 ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La modificación propuesta categoriza la parcela como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realiza mediante actuación de dotación, por lo que no tiene que cumplir el estándar de vivienda de protección pública del artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ni está sujeta a los límites de edificabilidad urbanística máxima de los artículos 77.4 y 77.5 de dicha ley.

## 2.5. CALIDAD URBANA EN CUANTO A EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA

Con el fin de valorar la calidad urbana, en cuanto a equipamientos en la zona, se ha solicitado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz un listado con los equipamientos registrados en el entorno próximo, considerándose como tal el área situada en un radio de un kilómetro con respecto a la parcela a recalificar. Se han grafiado los equipamientos, tanto de carácter institucional como privado, calificados como tal en el P.G.O.U., así como los que se encuentran ubicados en edificios con diferente calificación pormenorizada.



De la interpretación de este plano se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1. La superficie a recalificar ( $622,48\text{ m}^2$ ) representa una parte insignificativa (0,001%) de la superficie total prevista para este uso en el área considerada ( $583.423\text{ m}^2$ ).
2. En edificios del entorno próximo, con calificación pormenorizada residencial, se ha implantado un número importante de equipamientos de carácter institucional o privado de diferente uso (sanitario, residencial público, educativo, asistencial) que hacen mejorar de manera importante, en el aspecto equipamental, las previsiones del P.G.O.U.
3. La superficie ocupada por estos equipamientos ( $16.270\text{ m}^2$ ) supera ampliamente la superficie a recalificar ( $622,48\text{ m}^2$ ), por lo que compensa con creces la reducción de superficie destinada a equipamiento que representa esta modificación puntual.
- 4 .Como se ha apuntado en anteriores apartados, el carácter privado del equipamiento previsto en la parcela, cuyo uso se recalifica, hace muy difícil, si no inviable, su futuro desarrollo.

Por lo tanto, el cambio de calificación propuesto no representa una disminución de la calidad urbana equipamental prevista por el P.G.O.U.



### **3. PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 13**

La modificación incrementa la edificabilidad ponderada de la parcela, con respecto a la calificación pormenorizada anterior, de Equipamiento Genérico, y dada la imposibilidad de materializar en parcela, o parcelas edificables la cesión de suelo correspondiente al 15% de dicho incremento, la Propiedad, por este concepto, abonará en metálico al Ayuntamiento la cantidad de TRESCIENTOS UN MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS, ( 301.149,06 €).

Esta cantidad resulta de la valoración realizada por los técnicos municipales a tal efecto.

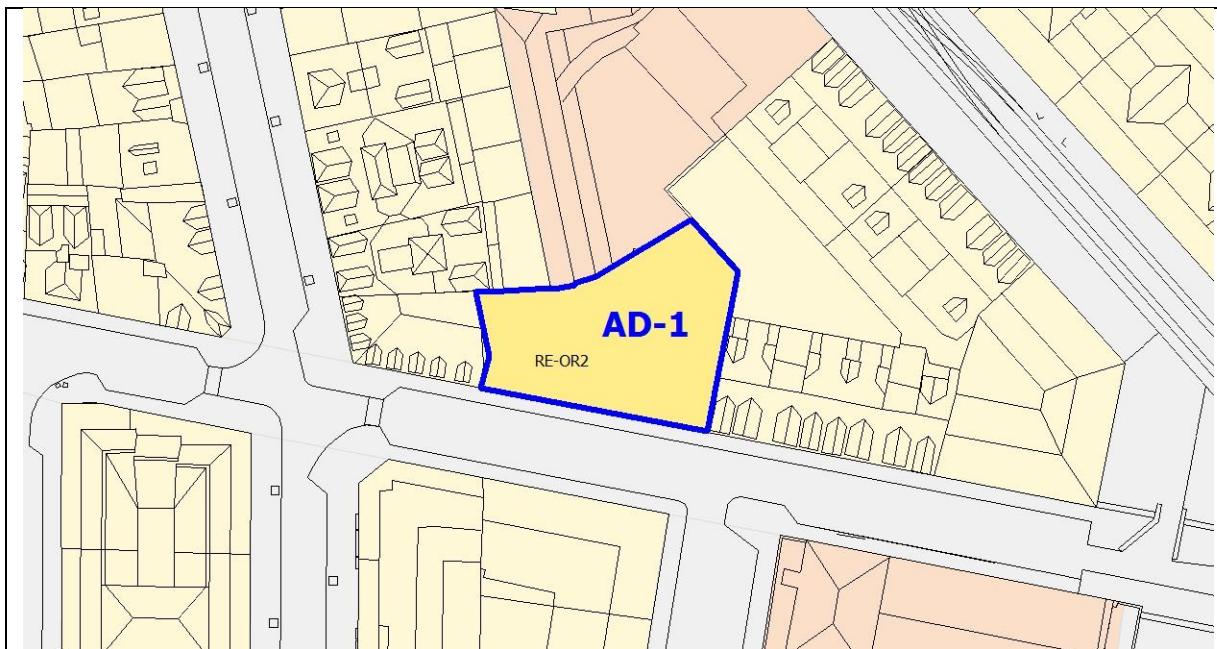


## **4. FICHA DE ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 15**

**FICHA DE ÁMBITO  
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. A.D.-1****A.D.-1. FLORIDA nº53****A.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

**Objetivos de la ordenación:** Se pretende modificar la calificación de un solar de Uso Equipamiento a Uso Residencial. Se refiere a la parcela de referencia catastral 59-60-1079. **Tiene actualmente 1.963,96m<sup>2</sup>c de uso equipamiento genérico que se mantienen, en cuanto a la superficie, pero cambian de uso a residencial y por tanto incrementan la edificabilidad urbanística ponderada del ámbito.**

Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Calificación Global:	Residencial
Iniciativa:	Privada
Superficie total del ámbito (*)	622,48 m <sup>2</sup> s

Edificabilidad urbanística máx. Sobre Rasante	1.963,96 m <sup>2</sup> c
Incremento respecto a ordenación anterior	0,00 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad urbanística máx. Bajo Rasante	Según OR-2
Incremento respecto a ordenación anterior	0,00 m <sup>2</sup> c

**Uso característico:** Residencial Primer ensanche del siglo XIX (OR.2 grado 2)

**Usos compatibles:** Los establecidos en la O.R.-2 grado 2.

Cumplimiento estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes:  $1.571,24\text{m}^2\text{c} \times 5\text{m}^2\text{s} / 25\text{m}^2\text{c} = 314,25\text{m}^2\text{s}$  que se compensan con los excesos contemplados en el PGOU ( $3.004214,70\text{m}^2\text{s}$ ).

Cumplimiento estándares mínimos de reserva para alojamientos dotacionales:  $(1.571,24 \times 1,5) / 100 = 23,57\text{m}^2\text{s}$  que se compensan con los  $251,35\text{ m}^2\text{s}$  de excedente de la parcela A.Dot. de Salburua.

**Criterios de Ordenación:** -

**Cargas de Urbanización:** -

**Grado de vinculación:** Según régimen general de vinculaciones del ámbito.

**Direcciones de protección medio ambiental, del patrimonio cultural y régimen de protección:** Rehabilitación / Renovación con mantenimiento de fachada.

**La futura edificación deberá cumplir el apartado 8.2. "Cumplimiento en el espacio interior" del Estudio de Impacto Acústico**

**Condicionantes superpuesto:** Vulnerabilidad de acuíferos Alta.

**Previamente a la concesión de licencia de edificación, será necesario que el edificio se encuentre en una ZPAE**

(\*) Se ajustará in situ la medición real del ámbito, ante posibles imprecisiones de la cartografía empleada en el presente documento del PGOU

**B.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

Categorización del suelo:	S. Urbano No consolidado	Superficie total del ámbito:	622,48 m <sup>2</sup> s
Uso público/privado:	Privado	Edificabilidad física máx. Sobre Rasante:	1.963,96 m <sup>2</sup> c
Dominio público/privado:	Privado	Edificabilidad física máx. Bajo Rasante:	Según OR-2
Parcela mínima:	La existente	Ocupación máxima Sobre Rasante:	75% P.Baja. 65% Pisos
Frente mínimo a viario público:	El existente	Ocupación máxima Bajo Rasante:	75,00%
Fondo mínimo:	El existente	Cerramientos de parcela:	Según OR-2

Retranqueo a linderos:	0m
Condiciones de la edificación:	En lo no regulado en esta ficha, los establecidos en la O.R.-2 grado 2.
Condiciones de uso y compatibilidad:	En lo no regulado en esta ficha, los establecidos en la O.R.-2 grado 2.
Nº de alturas	PB+3+BC
Nº de viviendas / Régimen	Según condiciones de la O.R.-2 / Libre
Incremento del número de viviendas	Según condiciones de la O.R.-2

Reserva de suelo para sistemas locales derivada del incremento de edificabilidad: No hay aumento de edificabilidad urbanística		
Zonas verdes y espacios libres (m <sup>2</sup> s)		0,00 m <sup>2</sup> s
Otras dotaciones públicas (m <sup>2</sup> s o m <sup>2</sup> c)		0,00 m <sup>2</sup> s
Arbolado		0 árboles
Aparcamiento en parcela privada		0 plazas

**C.- DETERMINACIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA:**

Tipo de actuación:	Actuación de Dotación	C.2.- Sistema de actuación:	Realización Directa
--------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------

Plazos para solicitar licencia: **1 año** desde la entrada en vigor de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para cambiar la calificación pormenorizada de la parcela con referencia catastral 59-60-1079 de equipamiento a residencial OR-2 en la calle Florida nº53.

Coeficientes de ponderación (*)	Equipamiento:	0,1964	Residencial OR-2:	1,0000
			Terciario:	0,8577
			Garajes:	0,0215

Edificabilidad urbanística ponderada (*)	Preexistente:	385,70 UP de uso residencial OR-2
	Atribuida por el plan:	1.836,45 UP de uso residencial OR-2
	Incremento:	1.450,75 UP de uso residencial OR-2
	% de cesión sobre el incremento:	15% del incremento (217,61 UP de uso residencial OR-2)

Edificaciones/construcciones, instalaciones y usos	Fuera de Ordenación:	No
	Disconforme con el planeamiento:	No

Criterios para redactar un estudio de detalle posterior:-

(\*) Estos datos deberán ser actualizados una vez transcurridos los plazos establecidos en el convenio urbanístico.

## **5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

---



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 18**

Se determina la viabilidad de la modificación desde el punto de vista económico financiero analizando el valor residual del suelo resultante de la promoción inmobiliaria posible y más probable sobre el terreno objeto de la modificación, deduciendo los costes de construcción y urbanización (en este caso, nulos, por estar la parcela completamente urbanizada) de los ingresos previstos por ventas reducidos por el coeficiente habitual de ponderación de los gastos necesarios y beneficio de la promoción, y comprobando que el valor residual del suelo sea asumible y razonable para este tipo de promociones.

Para su cuantificación, tanto de ingresos como de gastos, se tomarán valores de venta de testigos homologables y datos contrastados de costes de obras similares y recientes en el entorno y de similares características constructivas.

## 1. Ingresos: VENTAS.

Los productos a la venta y sus superficies construidas tras la promoción serán 16 viviendas (4 viviendas por planta en tres plantas elevadas y un bajo cubierta), de dos y tres dormitorios y unas superficies útiles de entre 63 y 90 m<sup>2</sup>, 146 m<sup>2</sup> útiles de local comercial en planta baja, 16 trasteros de unos 6-7m<sup>2</sup> útiles en planta baja y de sótano, y 20 plazas de garaje distribuidas en dos plantas de sótano.

PRODUCTO	Uds.	SUP útil	PRECIO unitº	PRECIO VENTA
Viviendas	16	1.255 m <sup>2</sup>	3.600 €/m <sup>2</sup> ú	4.519.440 €
Local comercial		146 m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup> ú	292.300 €
Trasteros	16		10.000 €/ud	160.000 €
Garajes	21		26.000 €/ud	546.000 €
<b>TOTAL VENTAS:</b>				<b>5.517.740 €</b>

Los valores de venta de los productos inmobiliarios son de mercado para la ubicación concreta y el momento actual, resultando un precio medio para una vivienda de unos 325.000 €, garaje y trastero incluidos.

## 2. Gastos: COSTE CONSTRUCCIÓN.

Estimamos el coste de construcción (precio de contrata) unitario (distinguiendo entre construcción sobre y bajo rasante) aplicado a las superficies construidas del proyecto, y así obtenemos:

COSTE CONSTRUCCIÓN	SUP constr.	COSTE unitº	COSTES
Sobre rasante	1.962 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	1.569.424 €
Bajo rasante	1.027 m <sup>2</sup> c	400 €/m <sup>2</sup> c	410.942 €
<b>TOTAL COSTE CONTRATA</b>			<b>1.980.366 €</b>



### 3. Valor residual del suelo.

---

El valor residual del suelo se calculará mediante la aplicación de la fórmula conocida de valor residual estático:

$$V_{rsu} = Vv / 1,38 - (C_c + C_u)$$

Donde:

**V<sub>rsu</sub>** es el valor del suelo resultante.

**V<sub>v</sub>** es el valor en venta del producto inmobiliario de la promoción.

**1,38** es el coeficiente de minoración de ventas que corresponde a los gastos necesarios para la promoción, e incluye, al menos: honorarios técnicos, seguros, impuestos y tasas, costes financieros, de gestión y comercialización y beneficio del promotor.

**C<sub>c</sub>** es el coste de construcción por contrata de la edificación.

**C<sub>u</sub>** es el coste de urbanización vinculada a la promoción (en este caso, se consideran los gastos de redacción y publicidad del documento de modificación, estimados en 6.000 €).

De la aplicación de la fórmula tenemos:

$$V_{rsu} = 5.517.740 \text{ €} / 1,38 - (1.980.366 \text{ €} + 6.000 \text{ €}) = 2.011.996,32 \text{ €}$$

El valor neto del suelo se obtendrá deduciendo el 15% de las plusvalías generadas por el cambio de calificación pormenorizada, valorado según informe técnico municipal, en 301.149,06 €.

$$V_{nsu} = 2.011.996,32 \text{ €} - 301.149,06 \text{ €} = 1.710.847,26 \text{ €}$$

Se considera razonable, para el tipo de promoción posible en el ámbito, el valor residual del suelo así calculado, ya que supondría una repercusión media por vivienda (con su prorratoe de locales, garajes y trasteros) de unos 125.750 €, y que sería el 36,46 % del valor en venta de los productos inmobiliarios posibles.

En conclusión, se deduce que sería posible acometer la promoción en condiciones de viabilidad económico-financiera.



## **6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA 21**

Se analiza a continuación el impacto económico de la modificación de planeamiento propuesta desde el punto de vista de la economía pública local, esto es, los efectos positivos y negativos en las cuentas públicas de la administración y su balance y sostenibilidad conjunta.

En el capítulo de los impactos negativos, en el debe, no se detectan ni nuevos costes de inversión ni mantenimiento, al no existir nueva urbanización pública que mantener y tratarse de un solar totalmente urbanizado. En lo referente a la redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos para la tramitación administrativa de la modificación del Plan General propuesta, correrán a cargo del solicitante, por lo que no supondrán gasto alguno para el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Tampoco se realizan cesiones de suelos o parcelas, sino que la cesión en concepto de recuperación de plusvalías por la acción urbanística se monetarizan y se entregan, según obra en el convenio, materializados en su valor en metálico.

En el capítulo de impactos positivos, en el haber, podemos relacionar los siguientes conceptos que generarían haberes a favor de las haciendas locales municipales o forales:

1. La **recuperación de plusvalías** originadas por la acción urbanística del cambio de planeamiento, cuantificadas en 301.149,06 € según informe técnico municipal de 11/11/2016 y cuyo abono se produciría, según el Convenio Urbanístico acordado, con ocasión del otorgamiento de la licencia de edificación.
2. La **tasa 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. Aunque no se dispone de proyecto sometido a licencia en este momento, se puede estimar su importe en el 5,225% del Presupuesto de Ejecución Material previsto, que vendrá a suponer aproximadamente unos 87.000€.
3. Los 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, viviendas y garajes, de difícil cuantificación.
4. El **Impuesto de Actividades Económicas (IAE)** correspondiente a la promoción inmobiliaria y a las actividades comerciales que se puedan dar en los locales.
5. El **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** de las edificaciones (viviendas, garajes, locales y trasteros), de manera recurrente durante toda la vida útil de la edificación.
6. El **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.
7. 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 muy superiores los ingresos públicos derivados de la modificación de PGOU a los costes públicos, por lo que se considera garantizada la sostenibilidad económica para la administración.



El presente documento ajustado, en cuanto a contenido a los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, es el necesario para la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de la parcela catastral 59-2505-16-1-1 (calle Florida nº 53).

Vitoria-Gasteiz, 31 de marzo de 2017, el Arquitecto,



Xabier Sánchez Álvarez



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

**MEMORIA** 23

---

## **7. REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU QUE MODIFICAN.**

---

## REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz lleva consigo la modificación de su artículo 4.03.03 con un triple objetivo: (i) definir un nuevo tipo de suelo urbano formado por aquellos que por estar incluidos en una actuación de dotación tienen deberes legales vinculados pendientes de cumplir; (ii) incluir en el listado de ámbitos en suelo urbano la actuación de dotación correspondiente a Florida nº 53; y (iii) a petición del Departamento de Urbanismo, actualizar el listado de ámbitos en suelo urbano de acuerdo con anteriores modificaciones del PGOU.

En la columna de la izquierda se representa la redacción actual del artículo 4.03.03 del PGOU, y en la columna de la derecha la redacción propuesta para dicho artículo una vez entre en vigor la presente modificación.

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>Negro:</b> Versión actual Normas urbanísticas</p>	<p><b>Negro:</b> Texto que se mantiene de las actuales Normas Urbanísticas <b>Rojo:</b> Texto a eliminar de las actuales Normas Urbanísticas <b>Azul:</b> Nuevo texto introducido</p>
<p>TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO. TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO CAPÍTULO 3: REGIMEN DEL SUELO URBANO Sección 1ª. Categorías, Tipos y Criterios de inclusión.  Artículo 4.03.03.- Suelo urbano en régimen de ámbito.</p>	<p>TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO. TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO CAPÍTULO 3: REGIMEN DEL SUELO URBANO Sección 1ª. Categorías, Tipos y Criterios de inclusión.  Artículo 4.03.03.- Suelo urbano en régimen de ámbito.</p>

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>Negro:</b> Versión actual Normas urbanísticas</p> <p>pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.</p> <p>2. En esta última categoría se distinguen tres tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de desarrollo por el Plan Especial de reforma interior y de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; los que por estar incluidos en una unidad de ejecución están pendientes de distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y, en su caso, del desarrollo de un Estudio de Detalle; los que por su proximidad o algún otro grado de dependencia están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.</p>	<p><b>Negro:</b> Texto que se mantiene de las actuales Normas Urbanísticas</p> <p><b>Rojo:</b> Texto a eliminar de las actuales Normas Urbanísticas</p> <p><b>Azul:</b> Nuevo texto introducido</p> <p>pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.</p> <p>2. En esta última categoría se distinguen <b>tres cuatro</b> tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de desarrollo por el Plan Especial de reforma interior y de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; los que por estar incluidos en una unidad de ejecución están pendientes de distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y, en su caso, del desarrollo de un Estudio de Detalle; <b>los que por estar incluidos en una actuación de dotación tengan deberes legales vinculados pendientes de cumplir;</b> los que por su proximidad o algún otro grado de dependencia están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente Plan, o por algún órgano de la Administración en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.</p>
<p><b>SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</b></p> <p><b>CIUDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U.E.-1.- Mercedes-Ali</li> <li>U.E.-2.- Subpolígono San Prudencio</li> <li>U.E.-3.- Polígono 32-Sur Equipamiento</li> <li>U.E.-4.- Jose Mardones</li> <li>U.E.-5.- Abetxuko Noreste</li> <li>U.E.-6.- Betoño Residencial Sur</li> <li>U.E -7.- Museo Vasco De Arte Contemporaneo</li> <li>U.E.-8.- Ampliacion Fagor</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</b></p> <p><b>CIUDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>U.E.-1.- Mercedes-Ali</li> <li>U.E.-2.- Subpolígono San Prudencio</li> <li><b>U.E.-3.- Polígono 32-Sur Equipamiento</b></li> <li>U.E.-4.- Jose Mardones</li> <li>U.E.-5.- Abetxuko Noreste</li> <li>U.E.-6.- Betoño Residencial Sur</li> <li>U.E -7.- Museo Vasco De Arte Contemporaneo</li> <li>U.E.-8.- Ampliacion Fagor</li> </ul>

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>Negro:</b> Versión actual Normas urbanísticas</p> <p><b>ENTIDADES LOCALES MENORES</b></p> <p>U.E.- ABR-1 Aberasturi 1      U.E.- ANT-1 Antezana 1      U.E.- ARG-1 Argandoña 1      U.E.- ARI-1 Ariñez 1      U.E.- ARI-2 Ariñez 2      U.E.- ARM-1 Armentia 1      U.E.- ARM-2 Armentia 2      U.E.- ARM-3 Armentia 3      U.E.- ARM-4 Armentia 4      U.E.- ART-1 Artaza 1      U.E.- AST-1 Asteguieta 1      U.E.- CRS-1 Crispíjana 1      U.E.- ELO-1 Elorriaga 1      U.E.- ELO-2 Elorriaga 2      U.E.- EST-1 Estarrona 1      U.E.- FOR-1 Foronda 1      U.E.- GMY-1 Gamarra Mayor 1      U.E.- GMZ-1 Gamiz 1      U.E.- GAR-1 Gardelegui 1      U.E.- GAR-2 Gardelegui 2      U.E.- GUE-1 Guereña 1      U.E.- GUE-2 Guereña 2      U.E.- GUE-3 Guereña 3      U.E.- LER-1 Lermandá      U.E.- LUB-1 Lubiano 1      U.E.- LUB-2 Lubiano 2      U.E.- MAN-1 Mandojana 1      U.E.- MRG-1 Margarita 1      U.E.- MRG-2 Margarita 2      U.E.- MAT-1 Matauco 1      U.E.- MDG-1 Mendiguren 1      U.E.- MEZ-1 Mendoza 1      U.E.- ORE-1 Oreitia 1</p>	<p><b>Negro:</b> Texto que se mantiene de las actuales Normas Urbanísticas  <b>Rojo:</b> Texto a eliminar de las actuales Normas Urbanísticas  <b>Azul:</b> Nuevo texto introducido</p> <p><b>ENTIDADES LOCALES MENORES</b></p> <p>U.E.- ABR-1 Aberasturi 1      U.E.- ANT-1 Antezana 1      U.E.- ARG-1 Argandoña 1      U.E.- ARI-1 Ariñez 1      U.E.- ARI-2 Ariñez 2      U.E.- ARM-1 Armentia 1      U.E.- ARM-2 Armentia 2      U.E.- ARM-3 Armentia 3      U.E.- ARM-4 Armentia 4      U.E.- ART-1 Artaza 1      U.E.- AST-1 Asteguieta 1      U.E.- CRS-1 Crispíjana 1      U.E.- ELO-1 Elorriaga 1      U.E.- ELO-2 Elorriaga 2      U.E.- EST-1 Estarrona 1      U.E.- FOR-1 Foronda 1      U.E.- GMY-1 Gamarra Mayor 1      U.E.- GMZ-1 Gamiz 1      U.E.- GAR-1 Gardelegui 1      U.E.- GAR-2 Gardelegui 2      U.E.- GUE-1 Guereña 1      U.E.- GUE-2 Guereña 2      U.E.- GUE-3 Guereña 3      U.E.- LER-1 Lermandá      U.E.- LUB-1 Lubiano 1      U.E.- LUB-2 Lubiano 2      U.E.- MAN-1 Mandojana 1      U.E.- MRG-1 Margarita 1      U.E.- MRG-2 Margarita 2      U.E.- MAT-1 Matauco 1      U.E.- MDG-1 Mendiguren 1      U.E.- MEDZ-1 Mendoza 1      U.E.- ORE-1 Oreitia 1</p>

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p><b>Negro:</b> Versión actual Normas urbanísticas</p> <p><b>CIUDAD</b></p> <p>P.E.R.I.- 1.- Casco Medieval  P.E.R.I.- 2.- Extensión Ali Oeste  P.E.R.I.- 3.- Plaza De Toros  P.E.R.I.- 4.- Jose Mardones  P.E.R.I.- 5.- Complejo Universitario II Fase  P.E.R.I.- 6.- Paseo Cervantes Norte  P.E.R.I.- 7.- Portal Castilla Sur  P.E.R.I.- 8.- S-3 Lakua (Antiguo L-14)  P.E.R.I.- 9.- Área De Centralidad Zaramaga  P.E.S.G.- 10.- Calles Tanis Aguirrebengoa-Martin Fiz  P.E.R.I.- 11.- Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-Campsa  P.E.R.I.- 12.- Abetxuko residencial suroeste  P.E.R.I.- 13.- Abetxuko residencial sur  P.E.R.I.- 14.- Abetxuko residencial oeste  P.E.O.U.- 15.- Bustaldea  P.E.O.U.- 16.- Errekaleor  P.E.O.U.- 24.- Polígono 32-sur equipamientos  P.E.O.U.- 25.- Plaza de Euskaltzaindia</p>	<p><b>Negro:</b> Texto que se mantiene de las actuales Normas Urbanísticas  <b>Rojo:</b> Texto a eliminar de las actuales Normas Urbanísticas  <b>Azul:</b> Nuevo texto introducido</p> <p><b>SUELLO URBANO DELIMITADO EN PLANES ESPECIALES</b></p> <p><b>CIUDAD</b></p> <p>P.E.R.I.- 1.- Casco Medieval  P.E.R.I.- 2.- Extensión Ali Oeste  P.E.R.I.- 3.- Plaza De Toros  P.E.R.I.- 4.- Jose Mardones  P.E.R.I.- 5.- Complejo Universitario II Fase  P.E.R.I.- 6.- Paseo Cervantes Norte  P.E.R.I.- 7.- Portal Castilla Sur  P.E.R.I.- 8.- S-3 Lakua (Antiguo L-14)  P.E.R.I.- 9.- Área De Centralidad Zaramaga  P.E.S.G.- 10.- Calles Tanis Aguirrebengoa-Martin Fiz  P.E.R.I.- 11.- Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-Campsa  P.E.R.I.- 12.- Abetxuko residencial suroeste  P.E.R.I.- 13.- Abetxuko residencial sur  P.E.R.I.- 14.- Abetxuko residencial oeste  P.E.O.U.- 15.- Bustaldea  P.E.O.U.- 16.- Errekaleor  P.E.O.U.- 24.- Polígono 32-sur equipamientos  P.E.O.U.- 25.- Plaza de Euskaltzaindia  P.E.O.U.- 26.- Plaza Santa barbara</p> <p><b>SUELLO URBANO DELIMITADO EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN</b></p> <p><b>CIUDAD</b></p> <p>A.D-1.- Florida nº53</p> <p><b>ENTIDADES LOCALES MENORES</b></p> <p>A.D-CRS-1.- Crispiana 1</p>

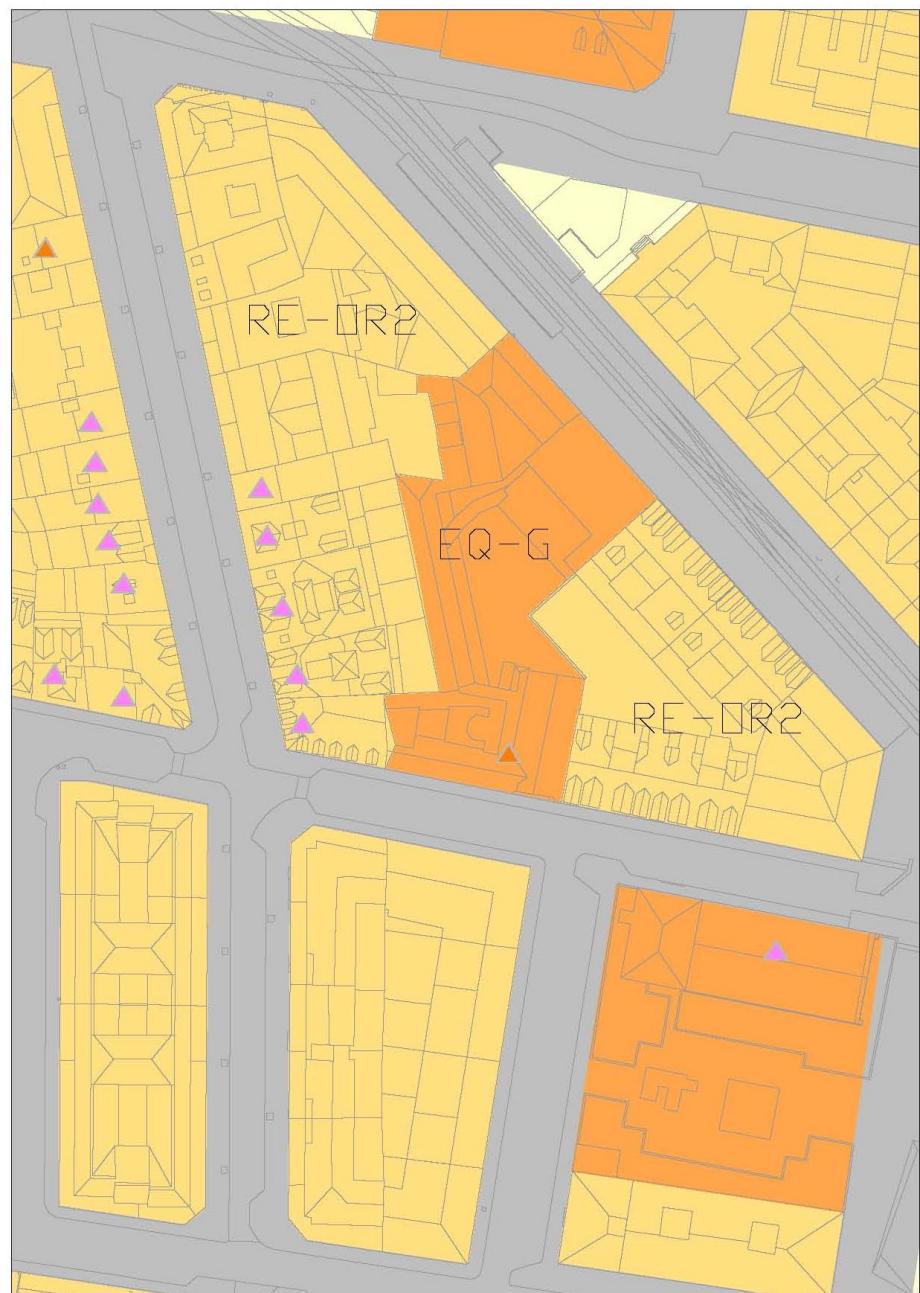
## 7. PLANOS

---

- P-01. PLANEAMIENTO ACTUAL - ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**
- P-02. MODIFICACIÓN PUNTUAL - ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**
- P-03. PLANEAMIENTO ACTUAL – ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD**
- P-04. MODIFICACIÓN PUNTUAL – ÁREAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN LA CIUDAD**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

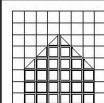


MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ,  
PARCELA CATASTRAL 59-60-1079-1, C/FLORIDA N°53

1701

CLIENTE:

ISGA INMUEBLES SAU



ARQUITECTO(S):

XABIER SANCHEZ ALVAREZ

ESTUDIO DE ARQUITECTURA XABIER SANCHEZ SLP.

c/ Los Montes n° 4 bajo

PLANIMETRÍA ACTUAL  
ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

P-01

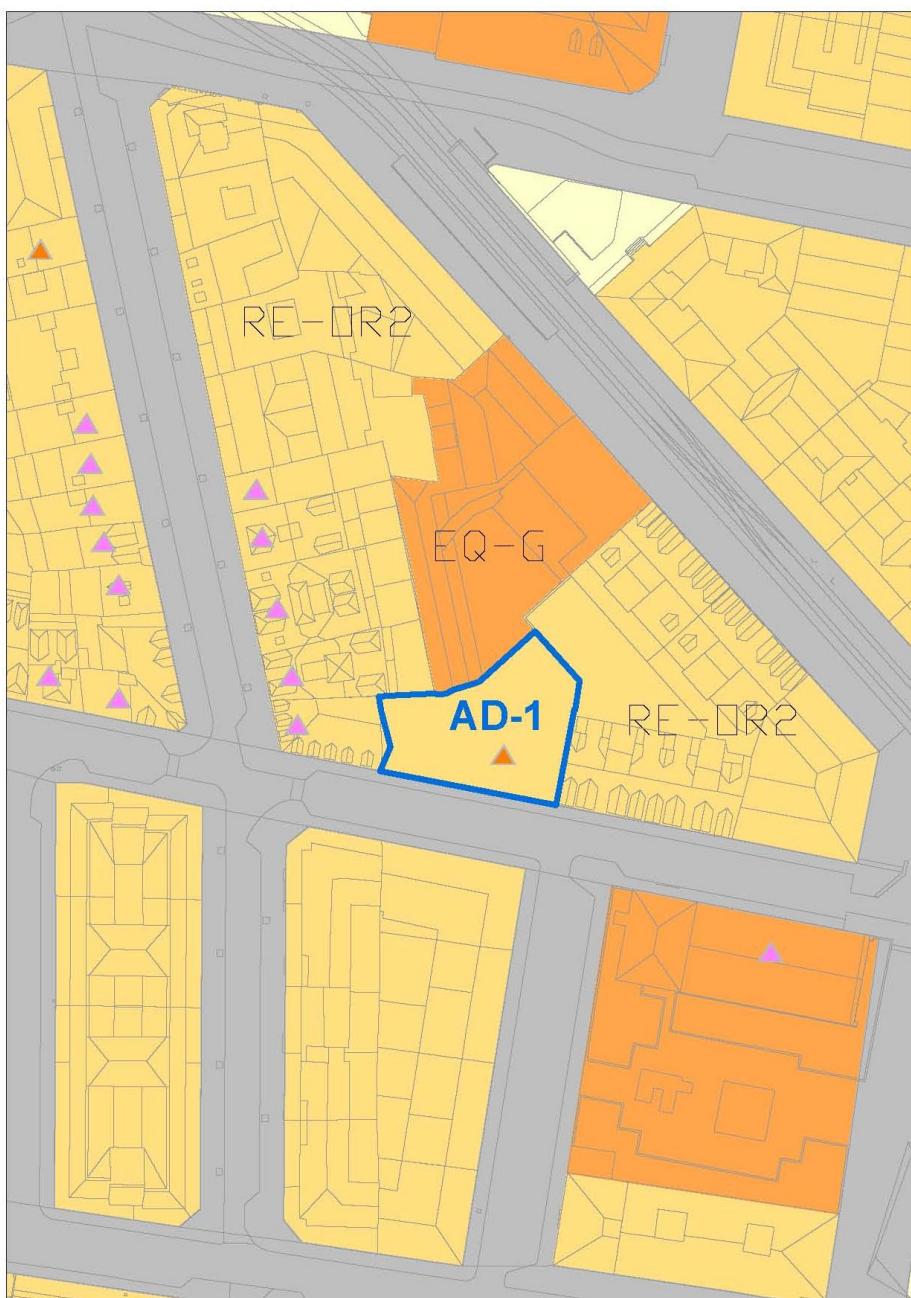
E: 1/1000

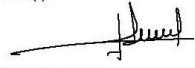
MARZO 2017

tfn.: 945 250 633

fax: 945 250 655

email: estudio@xabiersanchez.com



	MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ, PARCELA CATASTRAL 59-60-1079-1, C/FLORIDA N°53	1701
CLIENTE:  ISGA INMUEBLES S.A.U.	ARQUITECTO(S):  XABIER SANCHEZ ALVAREZ	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA XABIER SANCHEZ S.L.P. c/ Los Montes n° 4 bajo		MODIFICACION PUNTUAL ALINEACIONES Y CALIFICACION PORMENORIZADA E: 1/1000 MARZO 2017 VITORIA-GASTEIZ tfno.: 945 250 633 fax: 945 250 655 email: estudio@xabiersanchez.com
		P-02



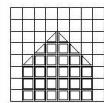
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ,  
PARCELA CATASTRAL 59-60-1079-1, C/FLORIDA N°53

1701

CLIENTE:

ISGA INMUEBLES SAU

ARQUITECTO(S):



XABIER SANCHEZ ALVAREZ

ESTUDIO DE ARQUITECTURA XABIER SANCHEZ S.L.P.

c/ Los Mantelli nº 4 bajo

PLANIMIENTO ACTUAL  
AREAS DE ORDENACION Y GESTION EN LA CIUDAD

P-03

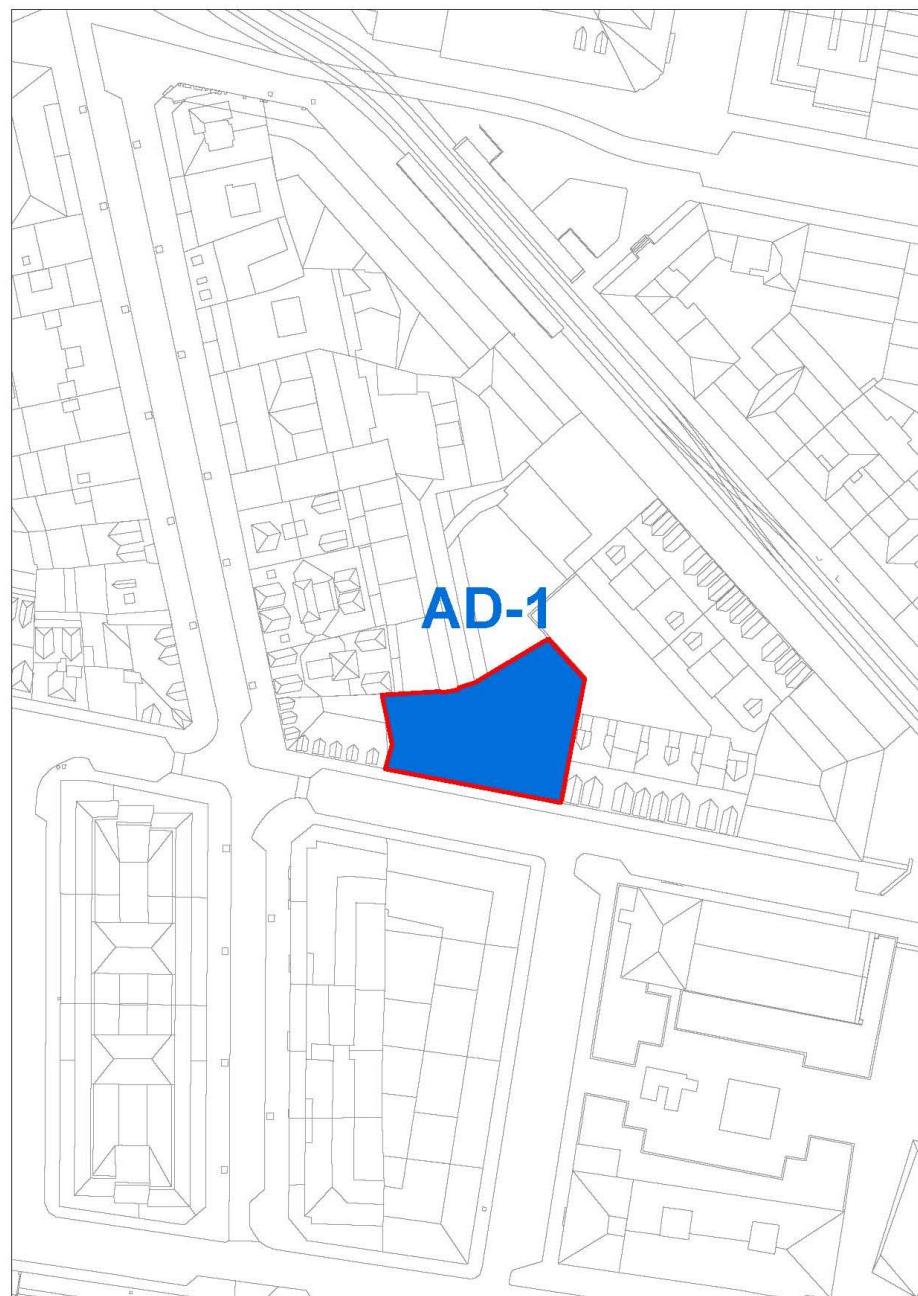
E: 1/1000

MARZO 2017

VITORIA-GASTEIZ tlfno.: 945 250 633

fax: 945 250 655

email: estudio@xabiersanchez.com

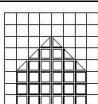


MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ,  
PARCELA CATASTRAL 59-60-1079-1, C/FLORIDA N°53

1701

CLIENTE:

ISGA INMUEBLES SAU



ARQUITECTO(S):



XABIER SANCHEZ ALVAREZ

ESTUDIO DE ARQUITECTURA XABIER SANCHEZ S.L.P.

c/ Los Mantelli nº 4 bajo

MODIFICACION PUNTUAL  
AREAS DE ORDENACION Y GESTION EN LA CIUDAD

P-04

E: 1/1000

MARZO 2017

VITORIA-GASTEIZ tlfno.: 945 250 633

fax: 945 250 655

email: estudio@xabiersanchez.com

## **ANEXOS**

---

- A.01. CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**
- A.02. RESUMEN EJECUTIVO**
- A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
- A.04. CONSULTA PÚBLICA PREVIA**
- A.05. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

ESTUDIO DE ARQUITECTURA XABIER SÁNCHEZ S.L.P. cif:B-01310523 c/Los Manteli nº4 bajo 01003 VITORIA GASTEIZ tfno: 945 25 06 33 fax: 945 25 06 55 email: estudio@xabiersanchez.com

**ANEXOS**

---

## A.01. CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

---



XABIER SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Arquitecto

---

## A.01. CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

---

Certificación Registral expedida por:

**MARIA CAROLINA MARTINEZ FERNANDEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD 5 VITORIA-GASTEIZ

PORTAL DE CASTILLA, 7  
01007 - VITORIA - GASTEIZ (ALAVA)  
Teléfono: 945135246  
Fax: 945133782  
Correo electrónico: vitoria5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**SARKIS,S.A.**

con DNI/CIF: A01040799

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**  
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Z18ZZ69P

(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia: **Flor FLORIDA**



**CERTIFICACIÓN N° 70.**

MARIA CAROLINA MARTINEZ FERNANDEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VITORIA-GASTEIZ N°. 5, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DEL PAÍS VASCO.

**CERTIFICA:** Que cumpliendo lo ordenado por Sarkis, S.A., en instancia telemática recibida ayer y acomodándome a los términos en que la misma está redactada, respecto de FINCA DE VITORIA N°: 28249, con n° de Idufir: 01009000832177, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción tomada de sus inscripciones 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, al folio 106 del Tomo 4510, Libro 762, es como sigue:

**URBANA.- TERRENO SOLAR** sito en la calle La Florida de esta ciudad de Vitoria, junto al edificio señalado con el número cincuenta y tres de dicha calle. Ocupa una **superficie** de seiscientos veintidos metros y dieciocho decímetros cuadrados, libre de edificación. **Linda:** Norte, con resto de finca matriz propiedad de las Religiosas de María Inmaculada; al Sur, con la calle La Florida; al Este, con finca propiedad de la Entidad Constructora Benéfica San Prudencio; y Oeste, con edificio que hace esquina las calles Rioja y la Florida, dichoedificio en construcción con fachada principal a citada calle Rioja y asimismo, con trasera de varias casas más pertenecientes a dicha calle Rioja. **Valor:** dos millones cuatrocientos cuatro mil cuarenta y ocho euros y cuarenta y dos céntimos de euro.- **Referencia Catastral:** 59-2505-568-16-1-1.

**SEGUNDO:** Que al folio 108 del tomo 4510, Libro 762, aparece practicada la **inscripción 4<sup>a</sup>** de dicha finca, a favor de **ISGA INMUEBLES S.A.**, con C.I.F. número A75088773, por compra que hizo a la Sociedad "Servicios sociales Florida, S.L." en virtud de escritura autorizada por el Notario de VITORIA-GASTEIZ, DON ALFREDO PEDRO PÉREZ AVILA, el catorce de julio del año dos mil quince, protocolo número 1734/2.015, que fue **inscrita el once de septiembre de dos mil quince.**

**TERCERO.** Que dicha inscripción 4<sup>a</sup>, es la única practicada en dicha finca en los últimos cinco años.

**DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste y no existiendo presentado ni pendiente de despacho en el Libro Diario otros documentos que se refieran a la finca de que se certifica, expido la presente en VITORIA-GASTEIZ, a veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MIRRI CRROLINA MARTINEZ FERNANDEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE VITORIA-GASTEIZ 5 a día veintisiete de Marzo del año dos mil diecisiete.



(\*) C.G.V. : 2010092712CR014

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

!\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano o organismo público emisor. Las copias selladas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

\* [PIE\_PAGINA]\*CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE VITORIA8 01009000832177  
Pág:

\* [/PIE\_PAGINA]\*



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

C.G.V. : 2010092712CR014

Pág. 3 de 3

---

## A.02. RESUMEN EJECUTIVO

---

---

A.02. RESUMEN EJECUTIVO

## RESUMEN EJECUTIVO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ EN RELACIÓN AL SOLAR UBICADO EN LA CALLE FLORIDA Nº 53.

Según se establece en el 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:

*Artículo 32 Documentación mínima para el trámite de información pública.*

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

Del mismo modo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.*

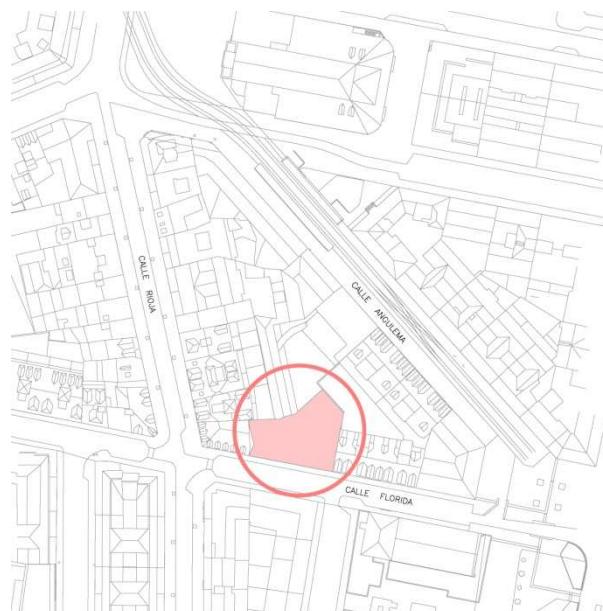
*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En base a los citados artículos se redacta el presente resumen ejecutivo.

## 1. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- La modificación puntual se limita al cambio de la calificación pormenorizada (plano nº 6 de alineaciones y calificación pormenorizada) de la parcela catastral 59-60-1079-1, ubicada en la calle Florida nº 53 de Vitoria-Gasteiz, cuya superficie es de 622,48 m<sup>2</sup>.
- Su actual calificación, de equipamiento genérico, pasa a ser residencial regulado por la ordenanza OR-2, grado 2.
- La falta de salubridad y ornato de la parcela, vacante desde el año 2007, define un contexto urbanístico inconcluso que debe ser remediado.
- El único proyecto de desarrollo urbanístico habido en la parcela consistió en la construcción de una residencia tutelada para la tercera edad, fue promovido por la mercantil propietaria del solar, ISGA Inmuebles S.A., y decayó debido a las modificaciones legislativas que afectan a este tipo de residencia.
- Su actual calificación urbanística hace, prácticamente, inviable su desarrollo y, en consecuencia la solución de la carencia urbanística consolidada desde el año 2007, razón que justifica la modificación propuesta.
- La iniciativa de la modificación es de la propiedad de la parcela, ISGA Inmuebles S.A.

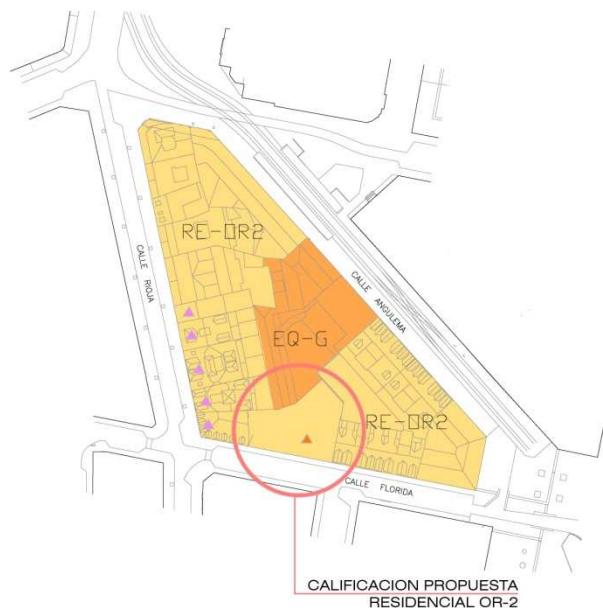
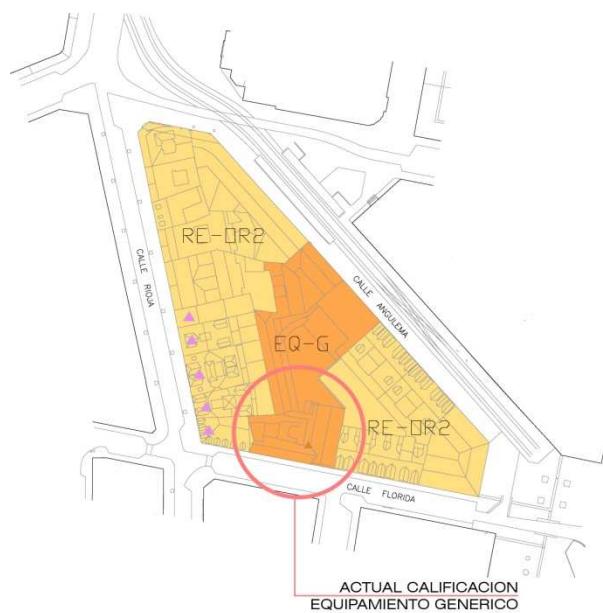


Plano de situación

## **2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

## **2.1. Calificación urbanística:**

- La modificación afectará, única y exclusivamente a la calificación urbanística de la parcela 59-60-1079-1 (calle Florida 53) que pasará de equipamiento genérico a residencial, regulado por la ordenanza OR-2 Primer Ensanche del siglo XIX, calificación igual a las de las parcelas de su entorno próximo.
  - La modificación propuesta no supondrá un aumento de la edificabilidad urbanística de la parcela, que se mantendrá en 1.963,96 m<sup>2</sup>c.



Plano de calificación actual y propuesta por la modificación puntual

## 2.2. Cesión gratuita de edificabilidad

- El cambio de calificación representa un incremento de la edificabilidad pondera de la parcela, por lo que se procede a la monetarización y entrega al Ayuntamiento del 15% de dicho incremento.
- Según el informe técnico municipal y el preceptivo convenio suscrito por la Propiedad y el Ayuntamiento, dicha monetarización representa una cantidad de 301.149,06 €.

## 2.3. Estándares urbanísticos

- La modificación puntual supone un incremento del uso residencial de 1.571,24 m<sup>2</sup>, lo que representa un estándar de zonas verdes y parque de 314,25 m<sup>2</sup>s, y de 23,57 m<sup>2</sup>s en cuanto a alojamientos dotacionales. Ambos estándares se compensan con los excedentes existentes en el planeamiento general.
- No habiendo incremento de la edificabilidad urbanística, no es necesario establecer estándares de dotaciones locales.
- La modificación puntual categoriza la parcela como suelo urbano no consolidado, por lo que no tiene que cumplir el estándar de vivienda de protección pública.
- La modificación puntual no representa una merma en la calidad urbana en cuanto a equipamientos en la zona.

## 3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

- Se suspenden hasta la aprobación definitiva y, en todo caso, por el plazo máximo de un año desde la aprobación inicial, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la parcela correspondiente a la calle Florida nº 53.

Vitoria-Gasteiz, 31 de marzo de 2017, el Arquitecto,



Xabier Sánchez Álvarez

---

### **A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

---

---

**A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

## PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ EN RELACIÓN AL SOLAR UBICADO EN LA CALLE FLORIDA Nº 53.

#### ANTECEDENTES

En cumplimiento de los artículos 84.4 y 108 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se redacta el presente Programa de Participación Ciudadana a seguir en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en relación al solar ubicado en la calle Florida nº 53 de Vitoria-Gasteiz.

#### MARCO NORMATIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, dispone en su artículo 5.e) que todos los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

Por otra parte, la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, al regular en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, establece que la ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

La citada Ley 2/2006 dispone en su artículo 84.4 que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Asimismo, el artículo 108 de la mencionada Ley 2/2006 regula el programa de participación ciudadana en el plan general y establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

---

#### A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
- c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Por último, Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en su artículo 133 la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, y establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabarán la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Antecedentes de la modificación del Plan
- b) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- c) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Los objetivos de la norma.
- e) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Dicha consulta pública deberá realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

## OBJETIVOS

Un objetivo básico del programa de participación ciudadana es asegurar que la ciudadanía conozca el contenido y alcance de la propuesta de Modificación Puntual del PGOU en relación al solar ubicado en la calle Florida nº 53 de Vitoria-Gasteiz, especialmente en relación con la solución introducida en la ordenación urbanística vigente, y pueda poner en conocimiento de la Corporación su opinión sobre la misma.

En este sentido, el programa tiene como función garantizar el cumplimiento de unos objetivos específicos en torno a la participación que son los siguientes:

- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer ese derecho.
- Hacer accesible la información durante la elaboración de la modificación.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases del procedimiento abiertas a la participación.
- Hacer factible la participación y la existencia de canales accesibles de información y de aportación al público interesado.

---

## A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Los elementos que posibilitan la participación son de dos órdenes, en primer lugar están las acciones de obligado cumplimiento por normativa legal y, en segundo lugar, están otras acciones complementarias de participación que se proponen con objeto de facilitarla aún más eficazmente. Estos dos órdenes dispondrán del contenido específico de cada fase, ya sean con material gráfico o escrito divulgativo, acciones explicativas a agentes sociales y público en general, el análisis de las opiniones y alegaciones que se formulen con su valoración, o la prevista realización del informe síntesis del proceso de participación ciudadana.

## CONTENIDO

Las fases del PPC, relacionadas con la tramitación de la Modificación Puntual del PGOU y sus contenidos, se detallan a continuación, y serán atendidas conjuntamente por el equipo redactor de la modificación y por técnicos municipales.

### FASE 1: MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Acciones de obligado cumplimiento:

- En el acuerdo municipal de admisión a trámite de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana se aprobará el presente Programa de Participación Ciudadana a seguir en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Acciones complementarias:

- Consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento, por el plazo mínimo de quince días naturales, en la que se recabarán la opinión de la ciudadanía y entidades asociativas acerca de:
  - a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
  - b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
  - c) Los objetivos de la norma.
  - d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Dicha consulta pública se realizará de forma tal que ciudadanía y entidades asociativas tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual se pondrá a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre el Borrador de Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

La celebración de la consulta pública se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La acreditación de la publicación efectuada se incorporará al expediente.

- Informe precisos sobre las opiniones habidas como consecuencia de la sustanciación de la consulta pública, a integrar en la Memoria de la Modificación Puntual del PGOU que se presente para su aprobación inicial.

## FASE 2: MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA POSTERIORES A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

### Acciones de obligado cumplimiento

- Aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU y sometimiento a información pública por medio de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación, conforme al artículo 90.5 de la Ley 2/2006. También se dará publicidad de la exposición por los canales habituales municipales.
- Recepción de alegaciones.
- Informes precisos sobre las alegaciones habidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial, a integrar en el Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU que se presente para su aprobación provisional.

### Acciones complementarias

- Sesión explicativa abierta al público, expuesta conjuntamente por el equipo redactor y por técnicos municipales. Se realizará en locales municipales y en la hora y día que indique el Ayuntamiento. En esta sesión se explicará el alcance y contenido de la modificación, las formas de consultar el documento, la posibilidad de solicitar cita previa para reuniones particulares, la forma de realizar las alegaciones, así como los lugares de entrega y sus plazos. Al final de la sesión se establecerá una ronda abierta de preguntas. Esta sesión se realizará como mínimo 15 días naturales antes del final del periodo de información pública.

La celebración de la sesión explicativa se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La acreditación de la publicación efectuada se incorporará al expediente.

- Informe de síntesis sobre el proceso de participación seguido, a integrar en el Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU que se presente para su aprobación provisional.

FASES	TRAMITACIÓN DOCUMENTO URBANÍSTICO	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
FASE 1	Acuerdo Municipal de Inicio	Acuerdo municipal de Aprobación del Programa de Participación ciudadana
	Borrador del documento Urbanístico	<b>Difusión del Programa de Participación Ciudadana y de la Consulta Pública</b>
	Redacción del documento Urbanístico para Aprobación Inicial (incluir informe sobre opiniones)	<b>Consulta Pública en la Web</b> del ayuntamiento durante 15 días naturales
FASE 2	Acuerdo municipal de Aprobación Inicial del documento urbanístico	<b>Publicar</b> el acuerdo en el <b>B.O.T.H.A.</b> y diario/s de mayor difusión
		<b>Insertar en la página Web</b> municipal el documento urbanístico
		<b>Difusión de la Sesión Explicativa y del plazo</b> de presentación de alegaciones
	1 mes de <b>Información Pública</b>	<b>Sesión Explicativa</b>
		Recepción de <b>alegaciones</b>
FASE 3	Documento de síntesis de los <b>informes</b> realizados por <b>otras administraciones</b>	Informe sobre las opiniones recogidas en la sesión explicativa
		Informe sobre las alegaciones recibidas
FASE 4	Acuerdo municipal de <b>Aprobación Provisional</b> del documento urbanístico (incluir informe sobre opiniones, alegaciones,...)	
	Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco ( <b>COTPV</b> )	
FASE 4	Acuerdo municipal de <b>Aprobación Definitiva</b> del documento urbanístico	<b>Publicación</b> del acuerdo y la normativa en el <b>B.O.T.H.A.</b>
		<b>Insertar en la página Web</b> municipal el documento urbanístico Definitivo

#### A.03. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

#### **A.04. CONSULTA PÚBLICA PREVIA**

---

---

**A.04. CONSULTA PÚBLICA PREVIA**

## CONSULTA PÚBLICA PREVIA

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ EN RELACIÓN AL SOLAR UBICADO EN LA CALLE FLORIDA Nº 53.**

De conformidad con lo previsto en el Programa de Participación Ciudadana de la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en la calle Florida 53", se sustanciará en esta primera fase una consulta pública. La consulta será a través del portal Web del ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y las ciudadanas, organizaciones y asociaciones de Vitoria-Gasteiz acerca de:

- a) Antecedentes de la modificación del Plan.
- b) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- c) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Los objetivos de la norma.
- e) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos y las ciudadanas, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este documento, hasta el día XX de marzo de 2017, a través del siguiente buzón de correo electrónico: [xxxxx@vitoria-gasteiz.org](mailto:xxxxx@vitoria-gasteiz.org)

<b>Antecedentes de la modificación del Plan</b>	<p>El solar está clasificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz como suelo urbano y calificado pormenorizadamente actualmente como equipamiento genérico.</p> <p>La calificación pormenorizada actual del solar deviene de su anterior uso, ya desaparecido, de equipamiento religioso. El solar está completamente vacío, libre de edificación, tras el derribo de la edificación religiosa que lo ocupaba, y linda al Este y al Oeste con edificaciones de carácter residencial. Se trata de un solar vacante que presenta un vallado metálico hacia el frente de fachada y acabados provisionales de aislamiento proyectado en sus medianeras con los edificios colindantes.</p> <p>El uso propuesto por el PGOU, heredero del anterior, se dirigía, como mejor y mayor uso de entre los posibles por su calificación de equipamiento genérico, hacia una promoción de apartamentos tutelados para la tercera edad. Tras los recientes cambios normativos que impiden promover este tipo de residencia para su venta a los usuarios, y limitan su promoción únicamente para su uso en alquiler o cesión a cambio de canon, no existen promotores, públicos o privados, interesados en su desarrollo, por lo que el futuro del solar, sin alterar su calificación actual, sería permanecer vacío indefinidamente.</p> <p>La vocación claramente residencial del solar viene avalada por ser éste el uso predominante en su entorno, permanente a lo largo de los últimos tiempos, consolidada en la actualidad de facto y totalmente acorde a las directrices del PGOU para el primer ensanche de la ciudad, por su colindancia con edificaciones de carácter residencial, y su inclusión en la traza urbana residencial de la zona, y de la manzana concreta en que se ubica, la cual tiene carácter neta y prácticamente en su totalidad residencial.</p>
<b>Problemas que se pretenden solucionar con la modificación del Plan</b>	<p>La imagen urbana de abandono de un solar tan céntrico en el centro de la ciudad no es conveniente ni para el vecindario ni para los visitantes. La situación actual del solar vallado y vacío, con aspecto externo de abandono y dejadez no es propia de un lugar tan céntrico y de ubicación estratégica en la trama del Ensanche, de gran potencialidad. La situación de abandono sin uso supone un riesgo a futuro de problemas para la vecindad que conviene resolver.</p> <p>Desde el punto de vista del paisaje y escena urbana, convendría completar la manzana con la misma tipología y uso que tiene el resto de las edificaciones que la componen, cerrándola y completándola. El desarrollo edificatorio y el uso del solar, además de tener un valor urbanístico intrínseco, supondría también una aportación positiva en cuanto a la dinamización y refuerzo de la actividad urbana ligada al uso residencial en esta zona: comercio de proximidad, servicios, aparcamiento, actividad urbana en general,...</p>

<b>Necesidad y oportunidad de su aprobación</b>	<p>Así como parece evidente que con su calificación pormenorizada equipamental el solar está sentenciado a permanecer vacío, también parece evidente que podría existir viabilidad para una promoción de viviendas en este lugar, acorde al entorno edificatorio existente, previo la oportuna modificación puntual de su actual calificación pormenorizada.</p> <p>El instrumento adecuado para la transformación del uso de este solar, es la Modificación Puntual del PGOU, por cuanto el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tiene entre sus objetivos mantener el protagonismo del centro urbano de la ciudad como un espacio para ser disfrutado por toda la ciudadanía, patrimonio tanto de los residentes en el mismo como de los visitantes de todos los rincones de la ciudad, y debe procederse a la evaluación de cualquier propuesta que se realice, en términos de "ciudad" urbanísticamente hablando, al objeto de coser y colmar los espacios vacantes existentes en el interior de la misma, dotando de homogeneidad y continuidad a la estructura urbana y a las construcciones, y más aún en zonas como la que nos ocupa, en el centro del casco urbano y en las que resulta de aplicación la Ordenanza OR-2.</p>
<b>Objetivos de la norma</b>	<p>Solventar los problemas derivados de la existencia de un vacío urbano en el centro de la ciudad.</p> <p>Regular los usos adecuados a las circunstancias y objetivos municipales de regeneración y revitalización urbana del casco urbano de la ciudad.</p> <p>Marcar las condiciones precisas para completar la manzana desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico.</p> <p>Establecer los parámetros edificatorios que regulen la futura edificación.</p>
<b>Posibles soluciones, alternativas regulatorias y no regulatorias</b>	<p>La alternativa evidente a la modificación del PGOU es el mantenimiento de la actual calificación del suelo, con el riesgo de que este solar permanezca ilimitadamente vacío, con las negativas consecuencias que pueden derivarse para su entorno próximo.</p> <p>Otras alternativas de usos posibles y adecuados a la centralidad del solar que se han considerado (equipamental genérico en sus diversas variantes) no parece que hayan sido atractivas para su promoción, dado el carácter privado de la titularidad del suelo, la situación del mercado y la normativa vigente en esta materia.</p>

---

#### **A.05. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

---

---

**A.05. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

**CLIENTE: SLK SARKIS LAGUNKETA**



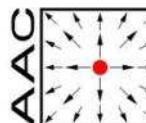
**INFORME TÉCNICO**

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL SOLAR DE LA  
CALLE FLORIDA Nº53**

Documento nº:170096

Fecha: 03/03/2017

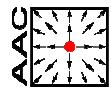
Nº de páginas incluída esta: 21+anexos



**AAC Acústica + Lumínica**

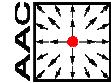
Parque Tecnológico de Álava  
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)  
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61

[aac@aacacustica.com](mailto:aac@aacacustica.com) - [www.aacacustica.com](http://www.aacacustica.com)



## CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto



## INFORME TÉCNICO

## ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL SOLAR DE LA CALLE FLORIDA N°53

exp.: 17020

doc.: 170096 MTG / ABI

fecha: 03-03-17

Cliente: **SLK SARKIS LAGUNKETA**Solicitado por: D. Fernando Martinez Hinojal ([Fernando@sarkis.es](mailto:Fernando@sarkis.es))**RESUMEN**

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre el área de estudio ubicada en el solar de la calle Florida nº53 en el municipio Vitoria-Gasteiz.

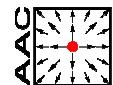
El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y de niveles en fachadas a todas las alturas. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 60 dB(A) en los períodos día y tarde, y 50 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo residencial.

El ámbito de estudio incumple con los OCA tanto en el escenario actual, como en el futuro, por lo que se analizan medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

**Alberto Bañuelos Irusta****Mónica Tomás Garrido**



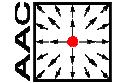
## ÍNDICE

Pág.

<b>1. Objeto</b>	<b>5</b>
<b>2. Descripción del ámbito</b>	<b>6</b>
<b>3. Metodología</b>	<b>7</b>
<b>4. Criterios de valoración</b>	<b>9</b>
<b>5. Datos de partida</b>	<b>11</b>
<b>6. Análisis acústico de las fuentes sonoras.</b>	<b>13</b>
<b>7. Estudio de alternativas de ordenación</b>	<b>17</b>
<b>8. Definición de medidas correctoras</b>	<b>17</b>
<b>9. Conclusiones</b>	<b>21</b>

## ANEXOS

### A.1. MAPAS DE RESULTADOS

**Equipo Técnico de AAC:**

Alberto Bañuelos Irusta

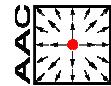
Mónica Tomás Garrido

Unai Baroja Andueza

**1. OBJETO**

Asistencia técnica para la elaboración del estudio de impacto acústico necesario para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Vitoria-Gasteiz en el solar ubicado en el número 53 de la calle Florida.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.



## **2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES**

El ámbito de estudio se sitúa en el casco urbano del municipio de Vitoria Gasteiz. Al norte del mismo existe un patio interior perteneciente a las edificaciones colindantes. Tanto al este como al oeste linda con edificios residenciales existentes, y al sur limita con la calle Florida.

Se presentan imágenes de la zona de estudio:

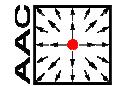


**Ortofoto del ámbito de estudio**

El estudio de detalle contempla la construcción de edificios de 4 alturas tal y como aparece en la imagen:



**Imagen del proyecto del ámbito de estudio**



### 3. **METODOLOGÍA**

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

#### **Niveles de emisión**

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.

El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

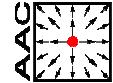
Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

#### **Propagación: niveles de inmisión**

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

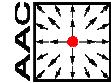


Los niveles de inmisión ( $L_{Aeq}$ ) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.



## **4. Objetivos de calidad acústica y zonificación**

### **4.1. Objetivos de calidad acústica**

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre “Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos”:

1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

Entendido futuro desarrollo como:

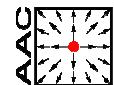
*Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.*

*d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica	Índices de ruido			
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colindan.

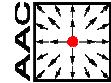


Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, según la cual, la zona objeto de estudio se encuadra en un “suelo residencial”, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Por lo tanto, en base a estos usos, el ámbito de estudio se encuadra dentro de un área acústica tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se refieren a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.



## 5. Datos de entrada

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

### 5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados tanto para el escenario actual como para el escenario futuro, se obtienen:

- **CALLES**

Para el tráfico de calles se ha utilizado el dato de tráfico recogido en el Mapa Estratégico de Ruido de Vitoria-Gasteiz.

- **FERROCARRIL: TRANVÍA**

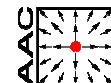
De forma análoga al caso del tráfico viario, es necesario establecer la información del número y tipo de trenes, así como la velocidad de circulación de los mismos para poder obtener la potencia de la vía.

Tanto la línea de Abetxuko como la de Ibaiondo finalizan en la calle Angulema, que se encuentra próxima al ámbito de estudio.

Los datos de tráfico del tranvía se han obtenido de la página web del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Para el escenario futuro no se han considerado aumentos del tráfico por dos razones:

- No se disponen de estudios que indiquen cuál será la tendencia a 20 años.
- En cualquier caso es probable que a 20 años se el ruido que generan los coches disminuya por el cada vez mayor uso de vehículos híbridos o eléctricos. Por lo tanto, teniendo en cuenta que no varía el tráfico respecto a la situación actual, estaríamos del lado de la seguridad.



## 5.2 Cartografía

### a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web del Gobierno Vasco, completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

### b) Edificios

Se toman como referencia los existentes en la cartografía del Gobierno Vasco, sin embargo se actualizan las edificaciones a partir de la información facilitada por el cliente.

### c) Nuevos edificios

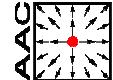
El nuevo desarrollo ha sido facilitado por *el cliente*, para la realización de este estudio.

### d) Elementos descriptivos

Se incluyen como elementos descriptivos complementarios que no forman parte de la modelización, todos los elementos que permiten definir el entorno municipal: texto, ríos, arroyos, bordes de calles, muros, escaleras, bancos, etc.

### e) Tipo de suelo

Esta variable influye en los cálculos acústicos, ya que, en función de su coeficiente de absorción, la propagación del sonido puede ser diferente según el tipo de terreno. El suelo se considera como duro o reflectante en las zonas urbanas, y absorbente en el resto.



## 6. Análisis acústico de las fuentes sonoras

Según establece también el Decreto, habrá que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en el solar y edificio en un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados obtenidos para los siguientes escenarios:

Escenario actual

Escenario futuro a 20 años

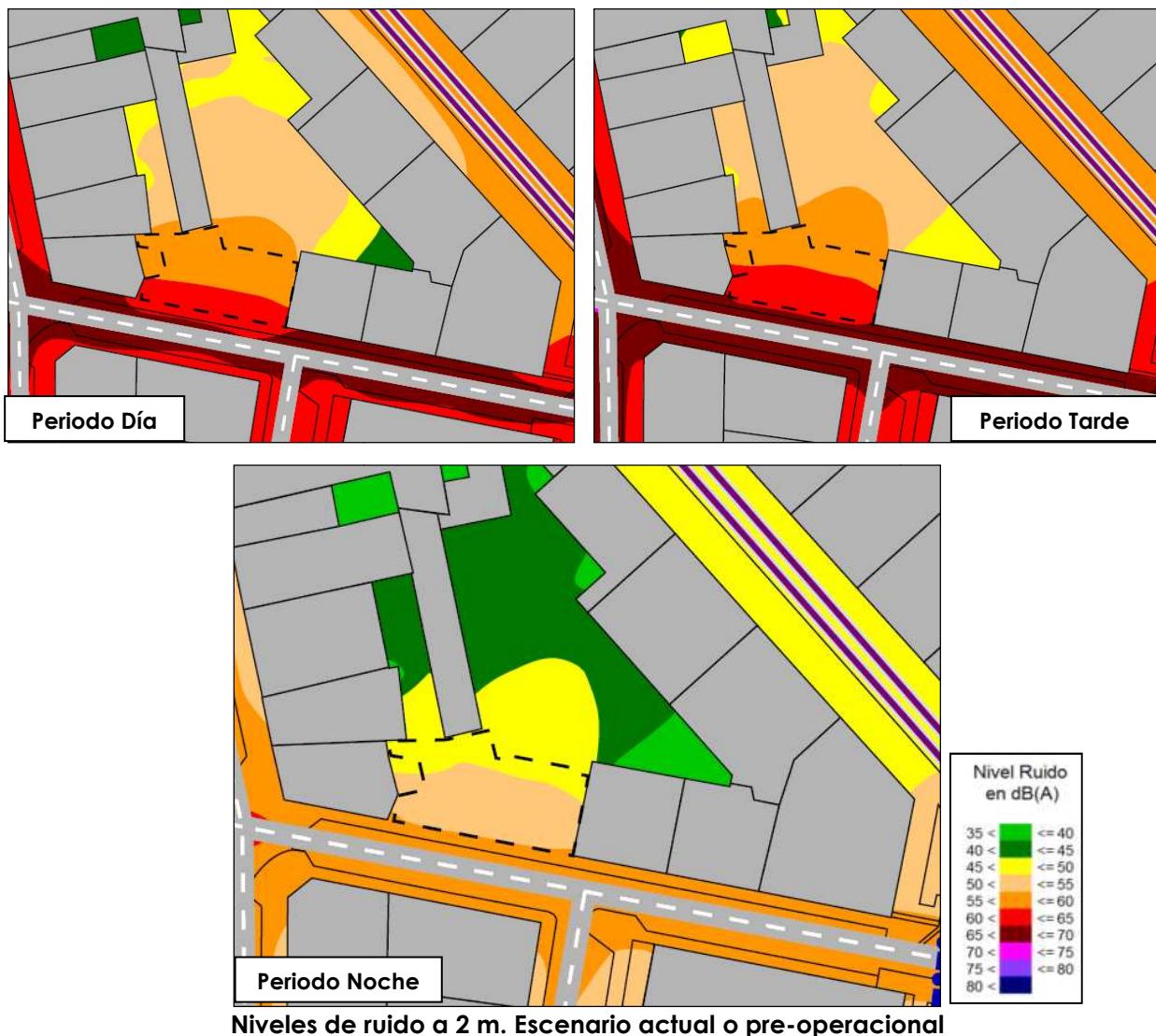
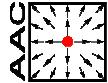
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para el futuro edificio.

### 6.1 Escenario actual

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los períodos de evaluación, los niveles de ruido en la parcela son:

- Períodos día y tarde: los niveles de ruido en el lugar en el que se prevé la edificación, definida por la línea punteada, se sitúan entre 55 y 65 dB(A), es decir, la zona más próxima a la calle Florida por encima de los OCA aplicables a un área residencial futuro ( $L_{d/e}=60$  dB(A)).
- Durante el periodo noche los niveles de ruido se sitúan entre 50 y 55 dB(A), es decir, por encima del OCA establecido ( $L_n=50$  dB(A)), siendo de igual manera, la zona más afectada la límitrofe a la calle Florida. Como se aprecia, este periodo es el más desfavorable, ya que se dan incumplimientos mayores.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres períodos del día:

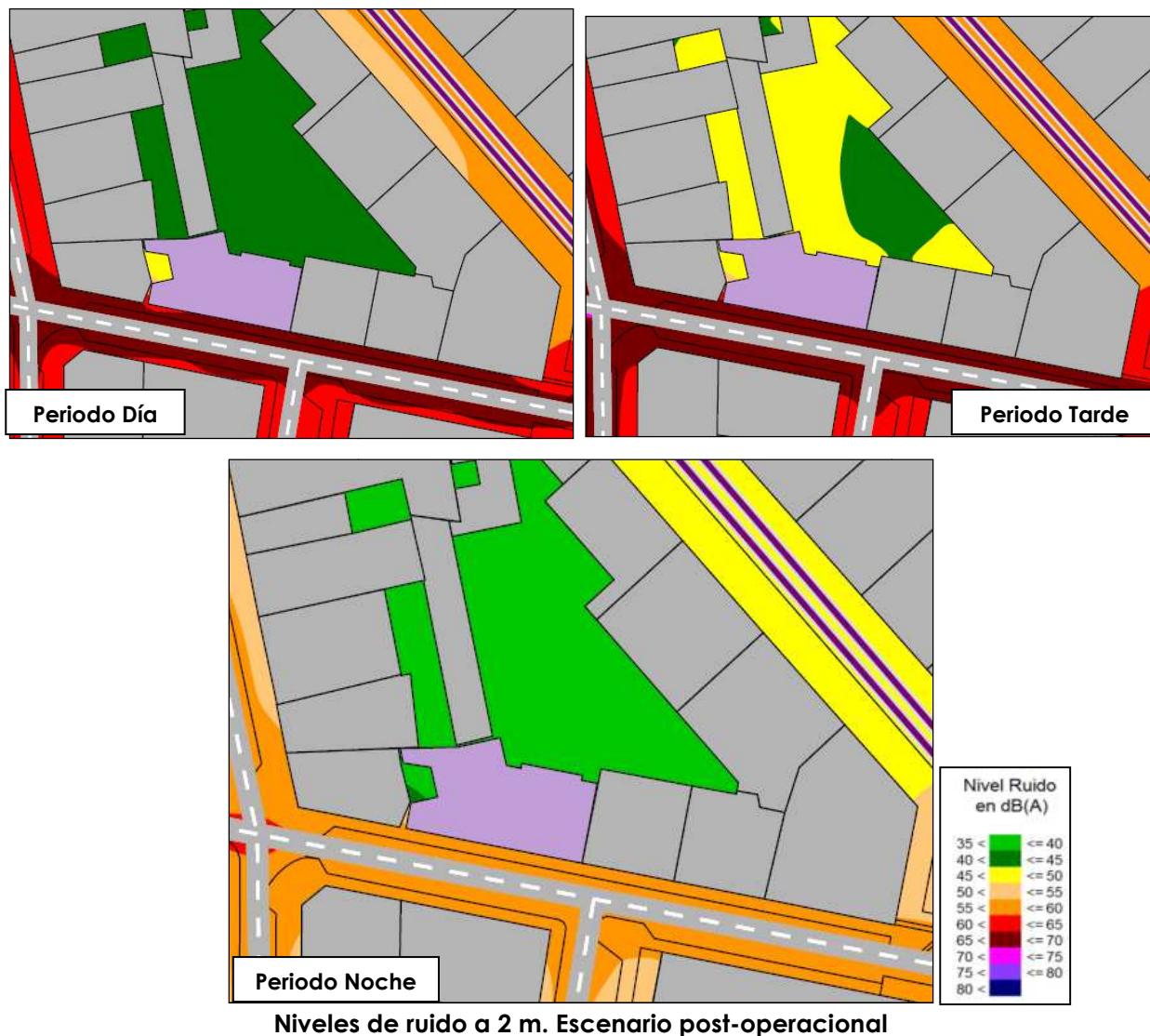
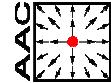


## 6.2 Escenario futuro

Los resultados obtenidos a 2 m de altura, tras ejecutar la edificación muestran que los niveles de ruido en la parcela son:

- En los tres periodos del día, la zona del patio interior cumplen con los OCA aplicables, sin embargo en la zona sur orientada hacia la calle Florida se superan los niveles de ruido entre 5 y 10 dB(A).

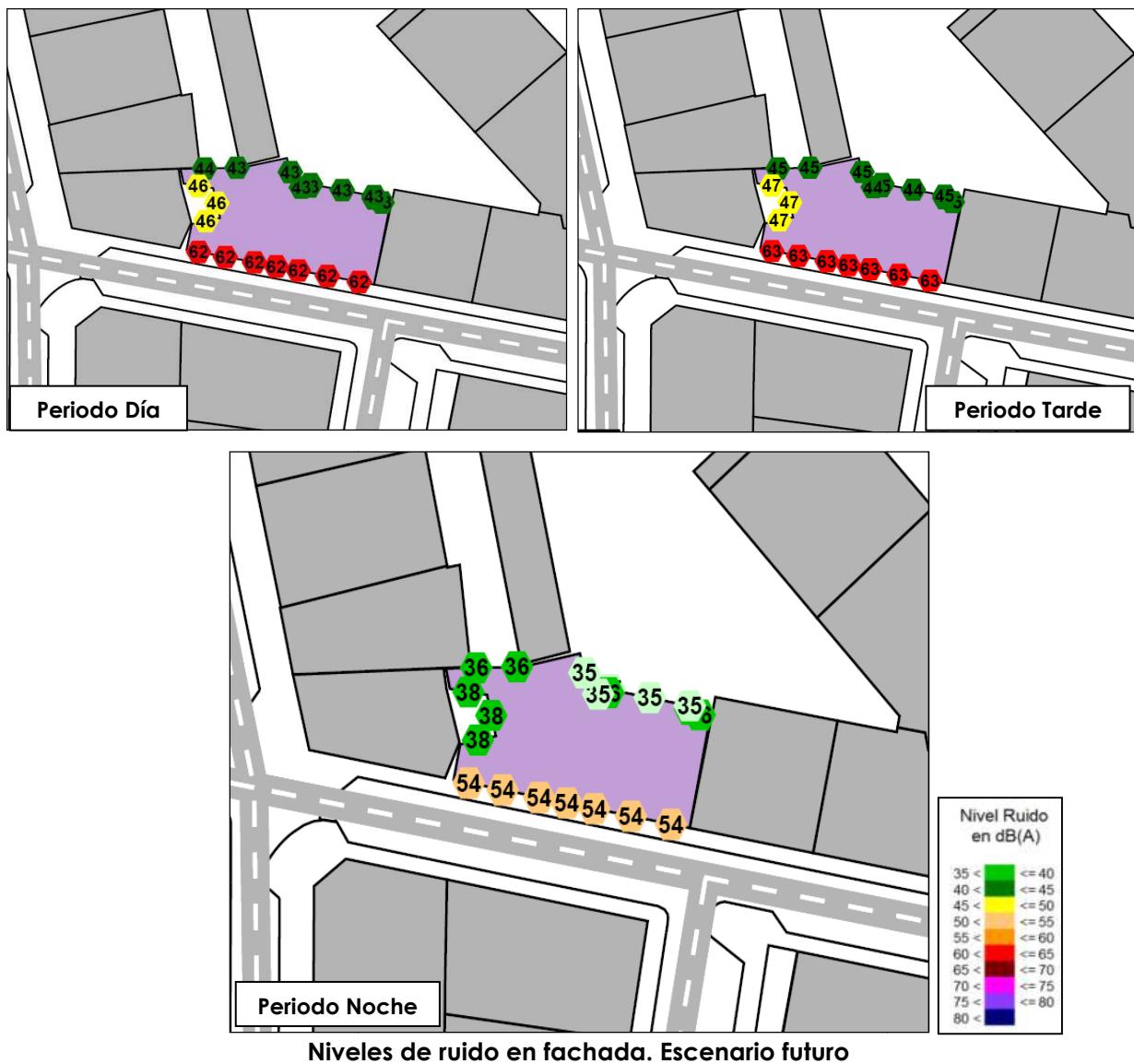
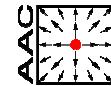
En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres períodos del día:



Además, se ha analizado la afección acústica prevista en altura teniendo en cuenta sonido incidente, tal y como exige la legislación. De manera que se obtienen los siguientes resultados:

- Durante los periodos día y tarde, **se superan los OCA** aplicables ( $L_{d/e}=60$  dB(A)) entre 2 y 3 dB(A) en las fachadas orientadas hacia la calle Florida. Si bien es cierto que el resto de fachadas sí cumplirán con los mismos.
- Durante el periodo noche, **se incumple el OCA** aplicable ( $L_n=50$  dB(A)), en 4 dB(A) únicamente en las fachadas orientadas hacia la calle Florida, cumpliéndose en el resto.

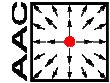
Las siguientes imágenes muestran estos resultados:



A continuación se muestra cómo es la distribución en altura de los niveles de ruido en las fachadas de los edificios para el periodo nocturno.



**Niveles de ruido en fachada 3D. L<sub>n</sub>. Escenario futuro**



La edificación está únicamente afectada por el ruido procedente de la calle Florida, el resto de fachadas cumplen con los OCA aplicables.

Por tanto, para poder cumplir los OCA en el exterior habrá que analizar soluciones para reducir la afección acústica generada por la calle Florida.

## **7. Estudio de alternativas de ordenación**

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo. En este caso al tratarse de un solar en medio del entramado urbano con una superficie limitada, no es posible analizar otra alternativa de ordenación.

## **8. Definición de medidas correctoras**

### **8.1 Cumplimiento en el espacio exterior**

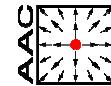
Como se ha visto en el punto anterior, para satisfacer lo indicado en la legislación, sobre cumplimiento de OCA en el espacio exterior, es necesario plantear medidas correctoras para reducir el principal foco de ruido, en este caso el tráfico de la calle Florida.

Debido a la imposibilidad de diseñar una pantalla acústica por tratarse de un entramado urbano, se opta por una reducción de velocidad:

- Reducción de velocidad

Se ha analizado la reducción de la velocidad de circulación a 30 km/h para la calle Florida, por ser el principal foco de ruido.

Esta solución logra reducir entre 1 y 2 dB(A) en las fachadas orientadas hacia la calle Florida, tal y como se observa en la siguiente imagen:

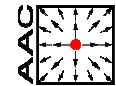


**Beneficio obtenido en el escenario futuro aplicando reducción de velocidad.**

Esta reducción haría que durante el periodo día se cumplieran los OCA en todas las fachadas, excepto en un receptor. Sin embargo, durante la tarde sigue existiendo incumplimiento, aunque únicamente por 1-2 dB(A), mientras que por la noche el incumplimiento se quedaría en 2-3 dB(A).

En la siguiente imagen se muestran los resultados obtenidos para los tres periodos del día:





**Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro con reducción de velocidad**

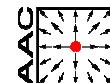
Esta vía es de competencia municipal y esta modificación del Plan General no actuará sobre la misma modificando la urbanización. Por tanto, esta solución será planteada al Ayuntamiento para que la lleve a cabo.

Como se ha comentado, al tratarse de un solar en un entramado urbano, donde no hay posibilidad de movimientos ni de actuar en la urbanización para reducir la afección, no es posible realizar ninguna otra actuación para reducir la afección acústica en el espacio exterior.

Por lo que, al no ser posible cumplir los OCA establecidos en el espacio exterior con medidas técnica y económicamente proporcionadas, para poder otorgar la licencia de edificación, en virtud del artículo 43 del Decreto 213/2012, es necesario aplicar una de las siguientes excepciones:

- a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,
- b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.

Por ello, se solicitará al Ayuntamiento que declare el ámbito dentro de una ZPAE, que debería ser declarada de manera previa a la concesión de la licencia de edificación.



## **8.2 Cumplimiento en el espacio interior**

A pesar de poder aplicar las excepciones establecidas en el Decreto 213/2012 para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, en todo caso, se debe cumplir el OCA establecido para el espacio interior, establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) que son los siguientes.

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		$L_d$	$L_e$	$L_n$
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental trasmítido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

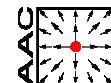
Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

Así, en función de los niveles de ruido que se alcanzan en el exterior, se han establecido unos determinados valores para el índice  $D_{2m,nt,Atr}$ , definido en el CTE-DB-HR. Para ello se parte de la situación más desfavorable, es decir, sin aplicar ningún tipo de soluciones, ya que los objetivos de calidad acústica en el interior deberán cumplirse en cualquier momento.

Así, el aislamiento necesario para cada fachada, según el parámetro  $D_{2m,nt,Atr}$  será:

Fachadas	$D_{2m,nt,Atr}$ (dB(A))	
	Dormitorios	Estancias
Fachada orientada a la calle Florida	32 dB(A)	30 dB(A)
Resto de fachadas	30 dB(A)	30 dB(A)

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.



## 9. Conclusiones

El solar ubicado en el número 53 de la calle Florida del municipio de Vitoria-Gasteiz se encuentra en un área acústica tipo A: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente residencial considerado futuro desarrollo, siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche.

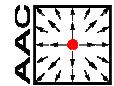
Los mapas de ruido muestran que se incumplen los objetivos de calidad acústica en la zona orientada hacia la calle Florida tanto en el escenario actual como en el escenario futuro previsto. Además, en el mapa de sonido incidente en fachadas del escenario futuro, se observa que la fachada orientada hacia la calle Florida supera los OCA establecidos en 2-3 dB(A) para los periodos día y tarde, y 4 dB(A) para el periodo nocturno.

Al superarse los objetivos de calidad acústica en el exterior, se ha analizado como solución para lograr reducir la afección acústica y satisfacer así los OCA, la reducción de velocidad en la calle Florida de 50 km/h a 30 km/h, lo cual genera un beneficio acústico de 1 dB(A).

Con esta medida se lograría cumplir el OCA aplicables al espacio exterior para el periodo día, excepto en un receptor, mientras que en el resto de periodos existiría un incumplimiento de 2-3 dB(A).

Al tratarse de un solar en un entramado urbano, no es posible realizar ninguna otra actuación correctora para reducir la afección acústica en el espacio exterior, por lo que para poder conceder la licencia de edificación será necesario que el edificio se encuentre dentro de una ZPAE, en cumplimiento del artículo 43 del Decreto 213/2012. Además, se han establecido los valores de aislamiento necesarios para que se cumplan los OCA aplicables en cualquier momento.

Los valores de aislamiento, quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

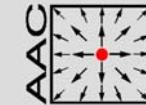
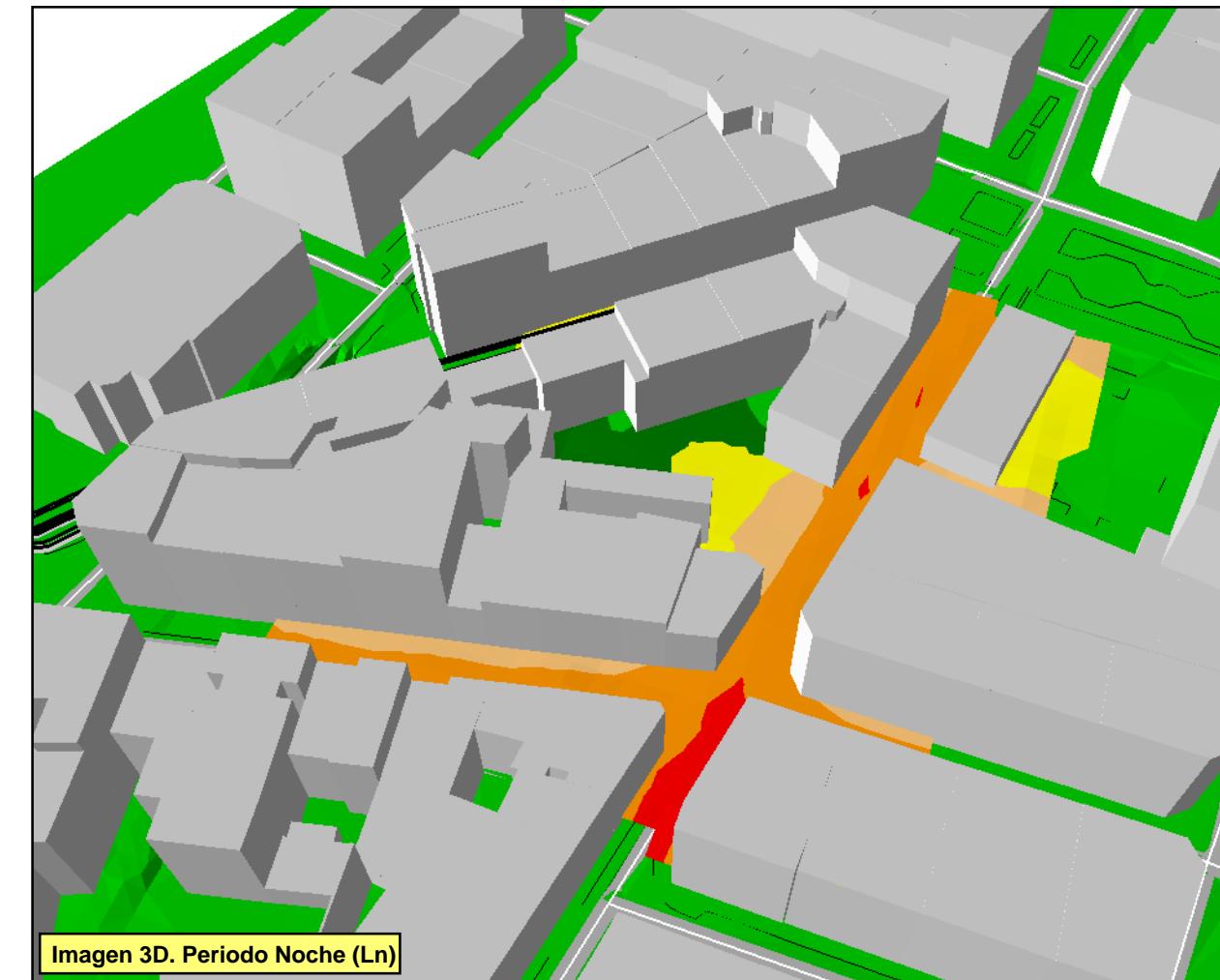
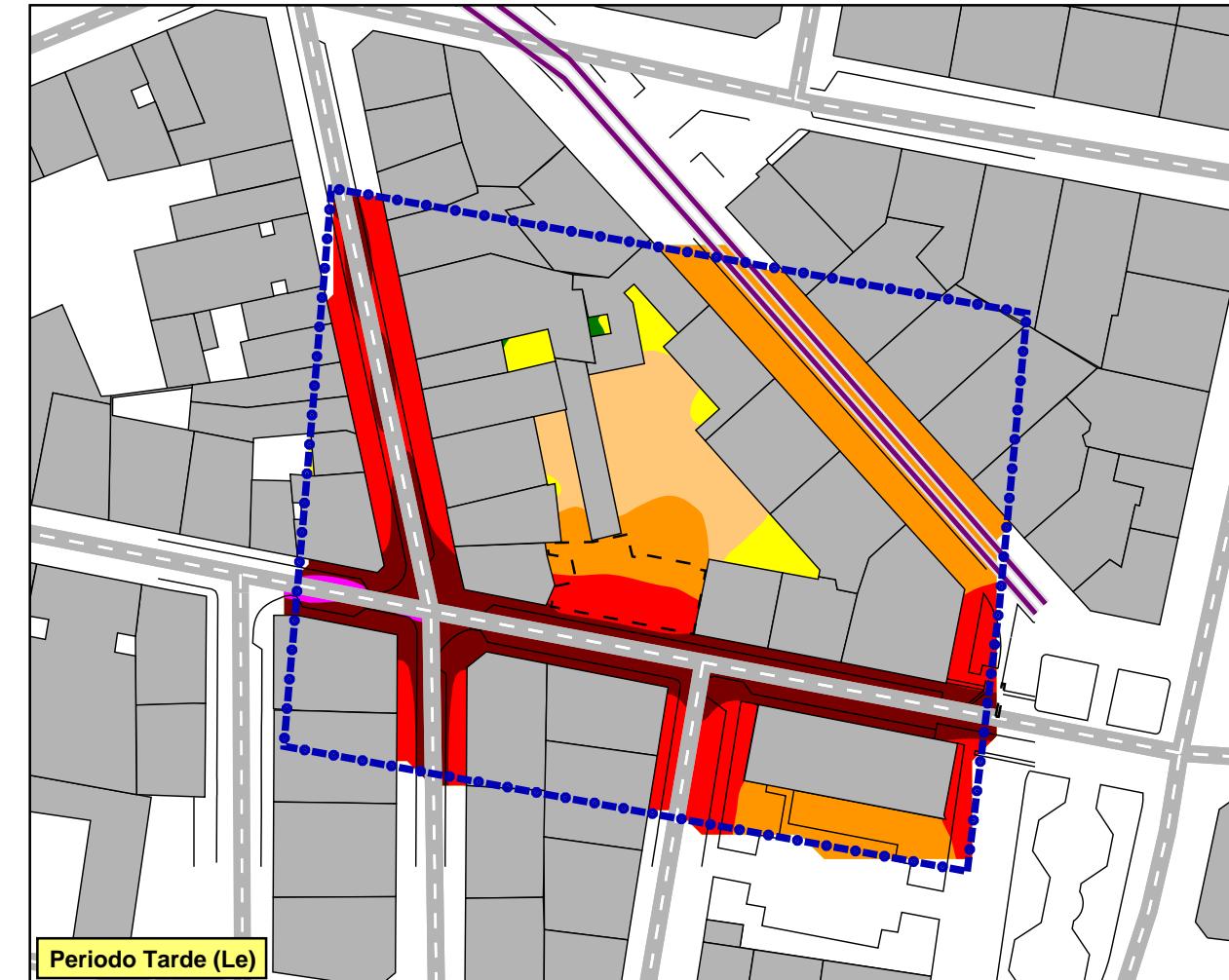
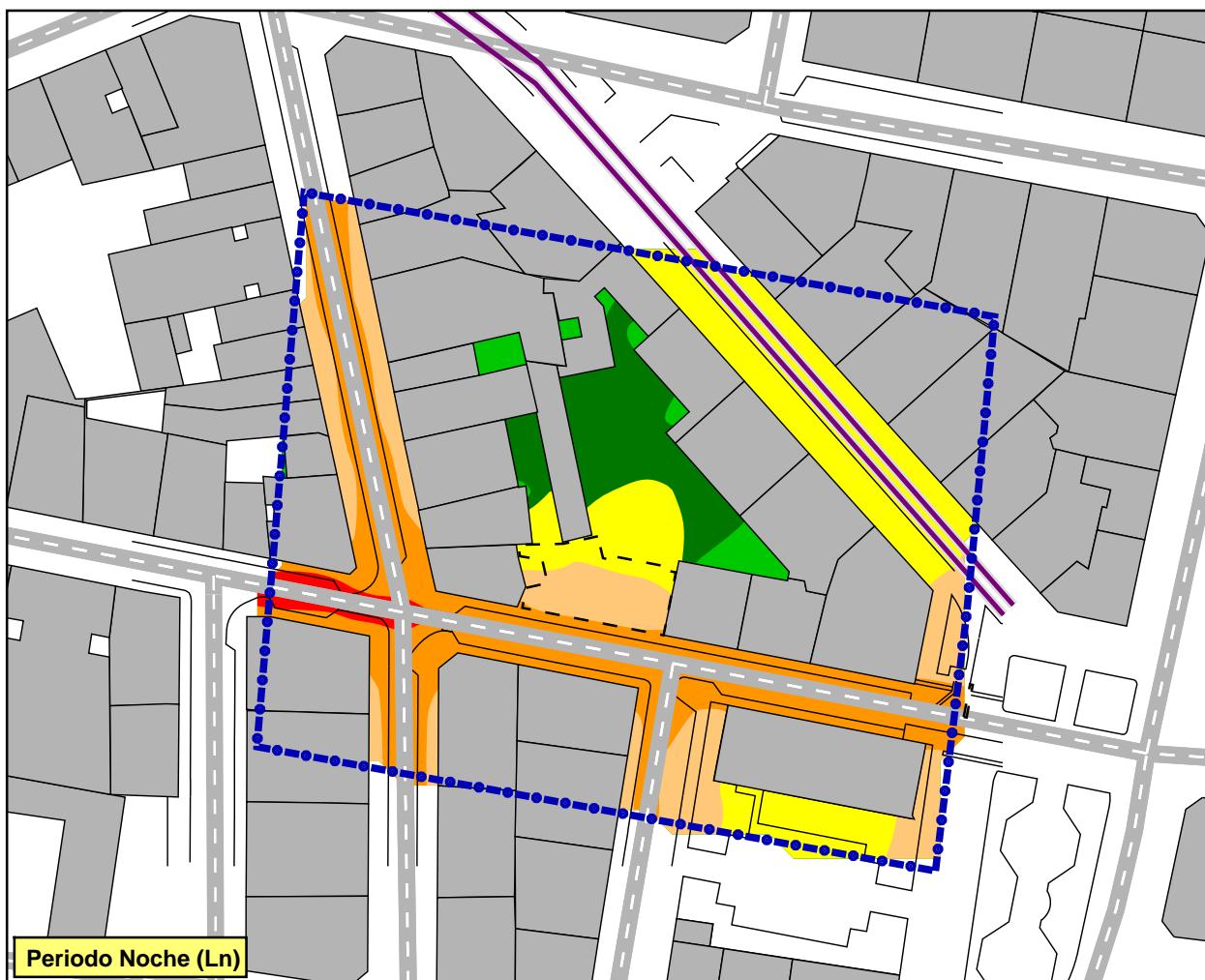
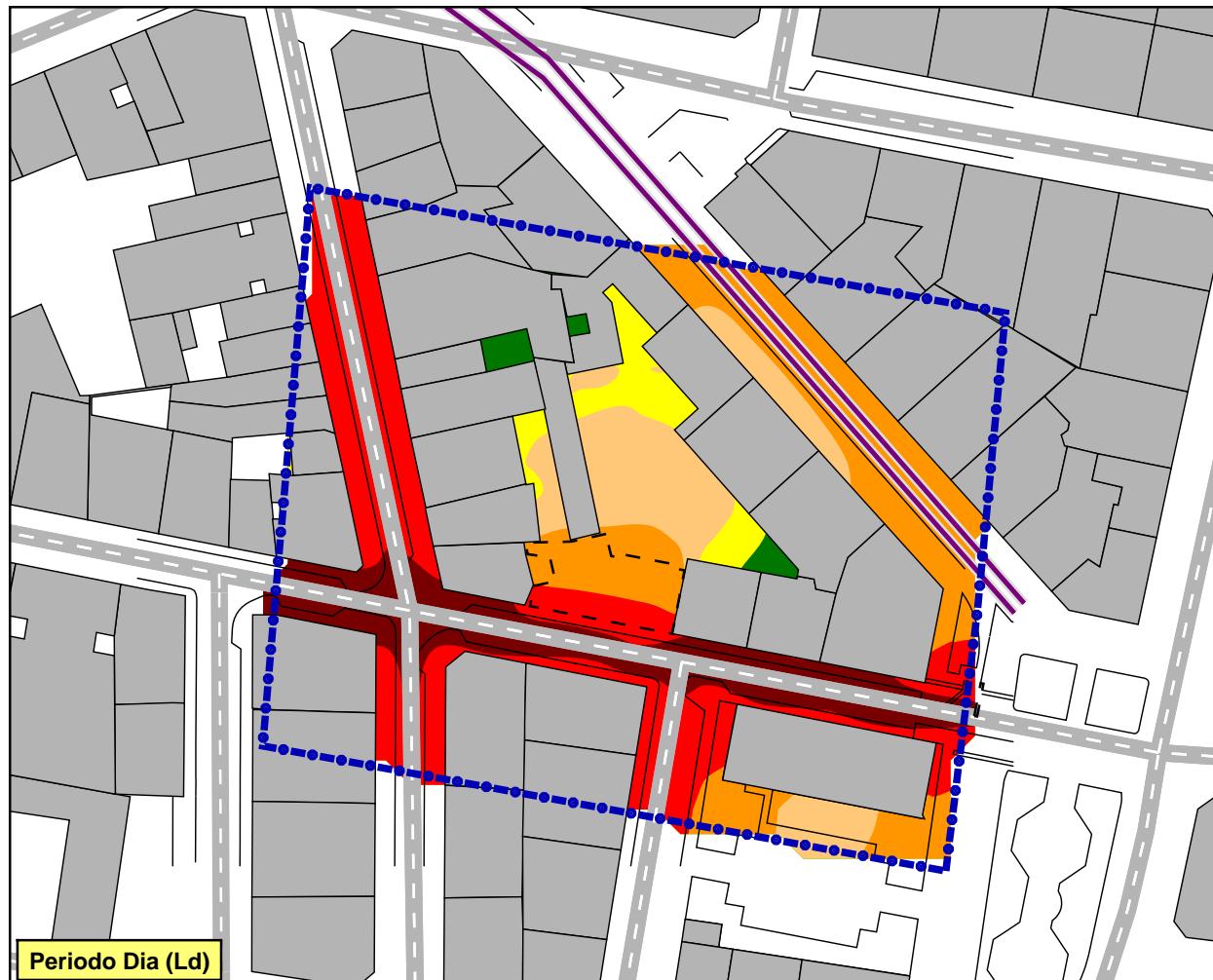


## ANEXO I. PLANOS

---

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	<b>MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL</b>	1
2	<b>MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO</b>	1
3	<b>MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO</b>	1

---



AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA.

Parque Tecnológico de Álava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com



ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO  
PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU  
DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL  
SOLAR DE LA CALLE FLORIDA Nº53

Exp.: 17020  
Doc. nº: AAC170096

MAPA N°: M-1

OBJETO

MAPA DE RUIDO  
SITUACIÓN PREOPERACIONAL  
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Leyenda

- EDIFICIOS ACTUALES
- EMISIÓN CALLES
- EMISIÓN TRANVÍA
- ÁMBITO ESTUDIO
- BORDES

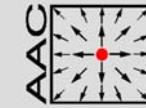
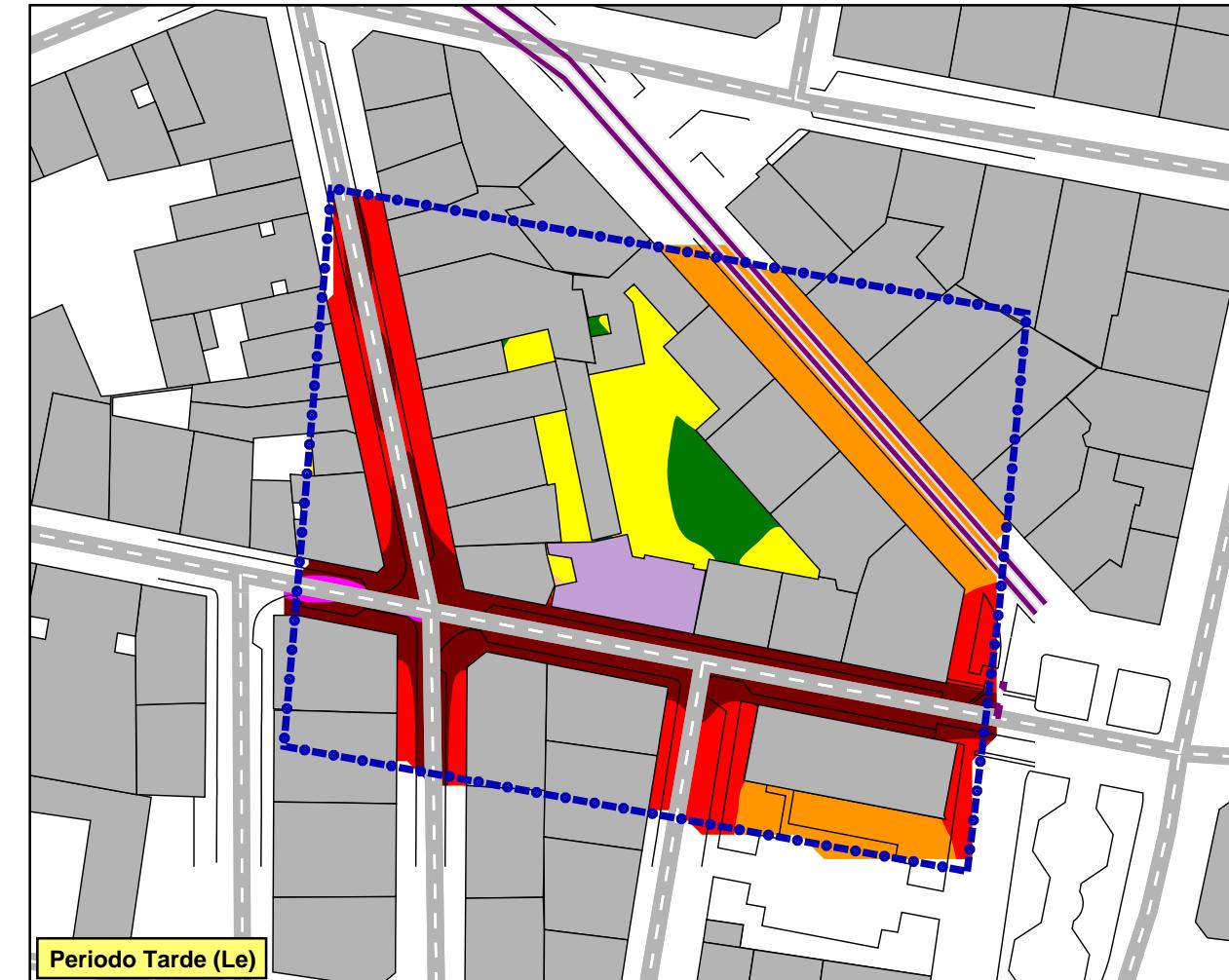
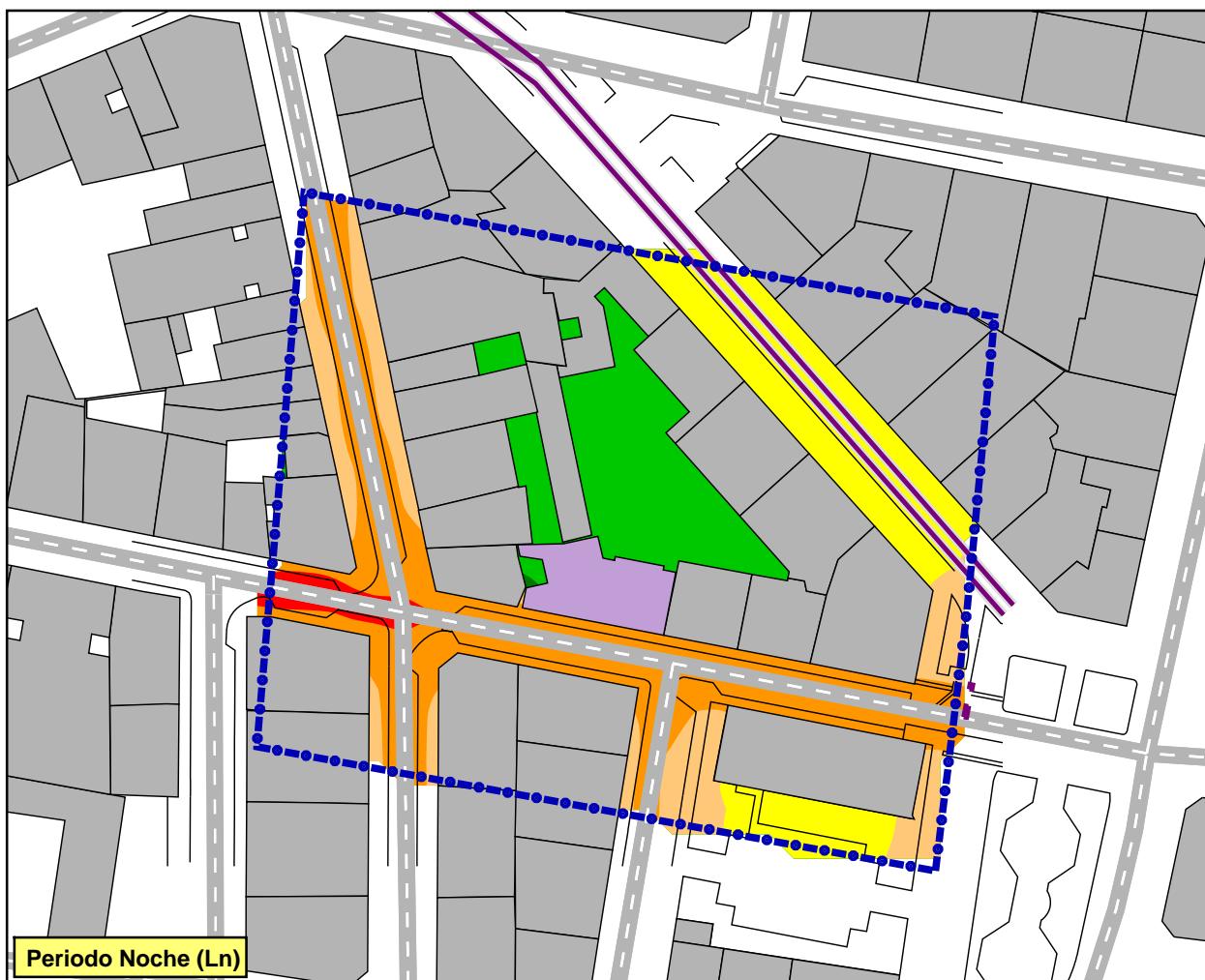
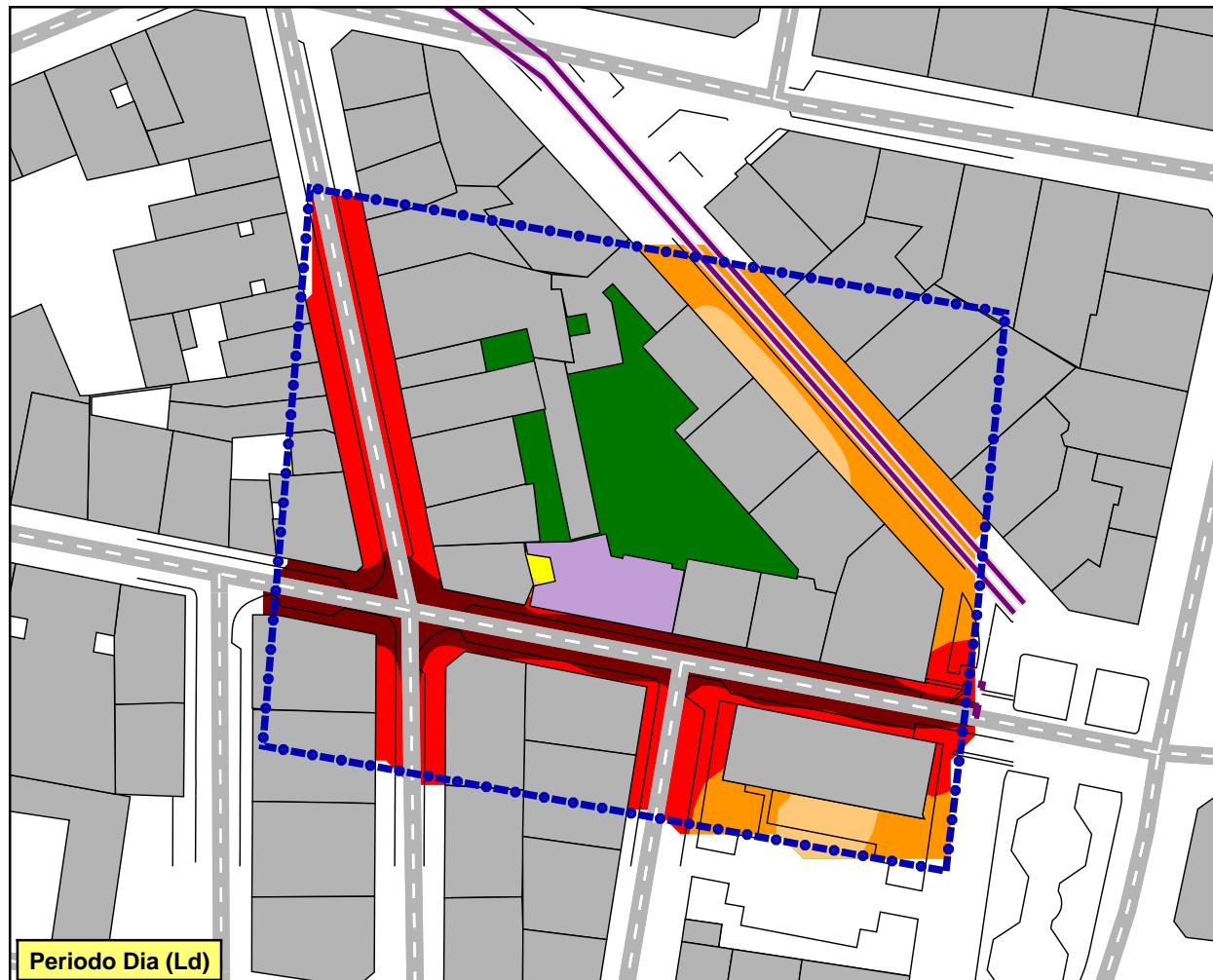
Nivel de Ruido  
dB(A)

<= 35	<= 40
35 <	40 <
40 <	45 <
45 <	50 <
50 <	55 <
55 <	60 <
60 <	65 <
65 <	70 <
70 <	75 <
75 <	80 <
80 <	

Escala 1:1500

0 10 20 40





AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA.

Parque Tecnológico de Álava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: aac@aacacustica.com



ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO  
PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU  
DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL  
SOLAR DE LA CALLE FLORIDA Nº53

Exp.: 17020  
Doc. nº: AAC170096

MAPA N°: M-2

OBJETO

MAPA DE RUIDO  
SITUACION POSTOPERACIONAL  
(Altura sobre el terreno 2 m)

Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

#### Leyenda

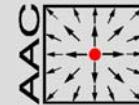
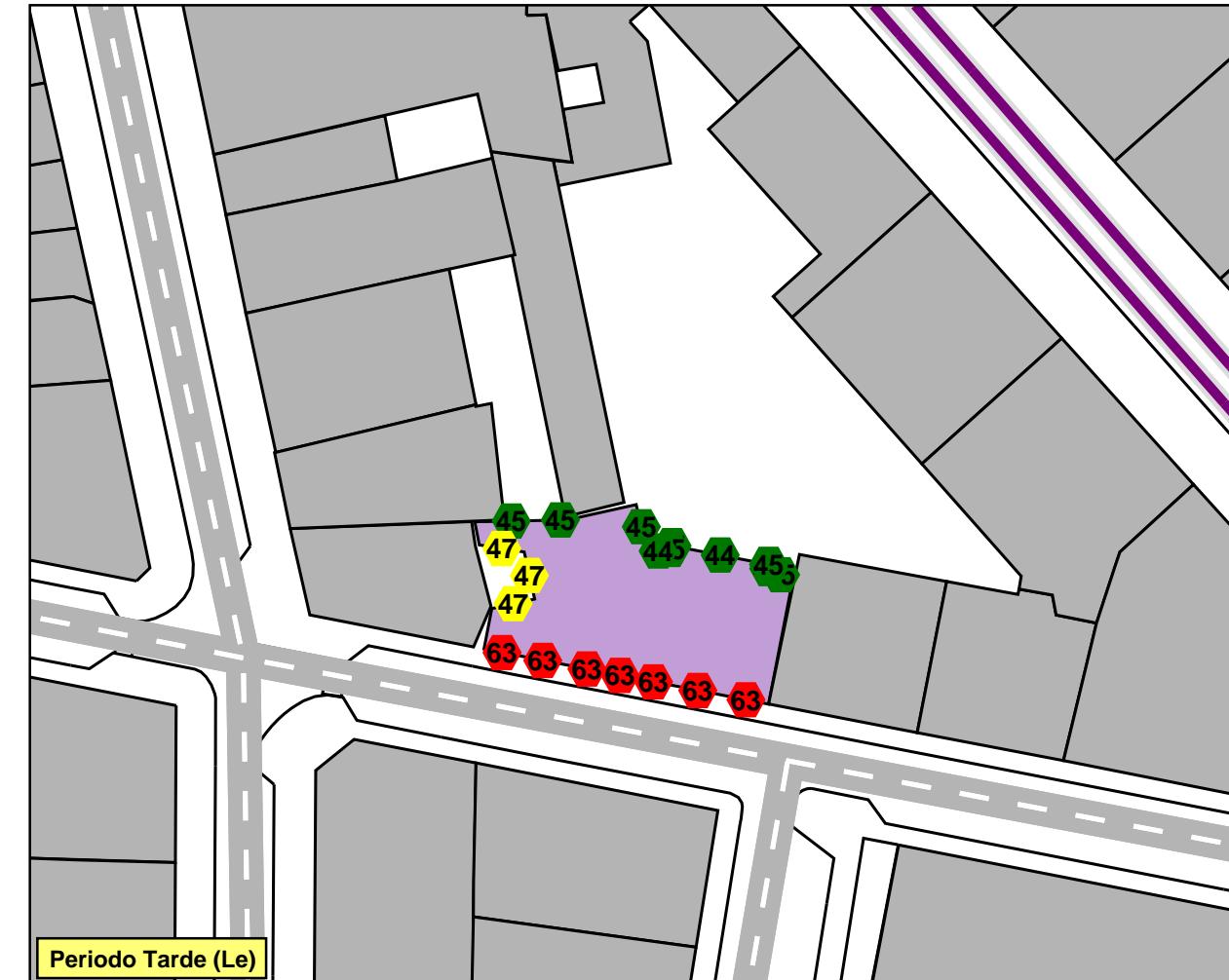
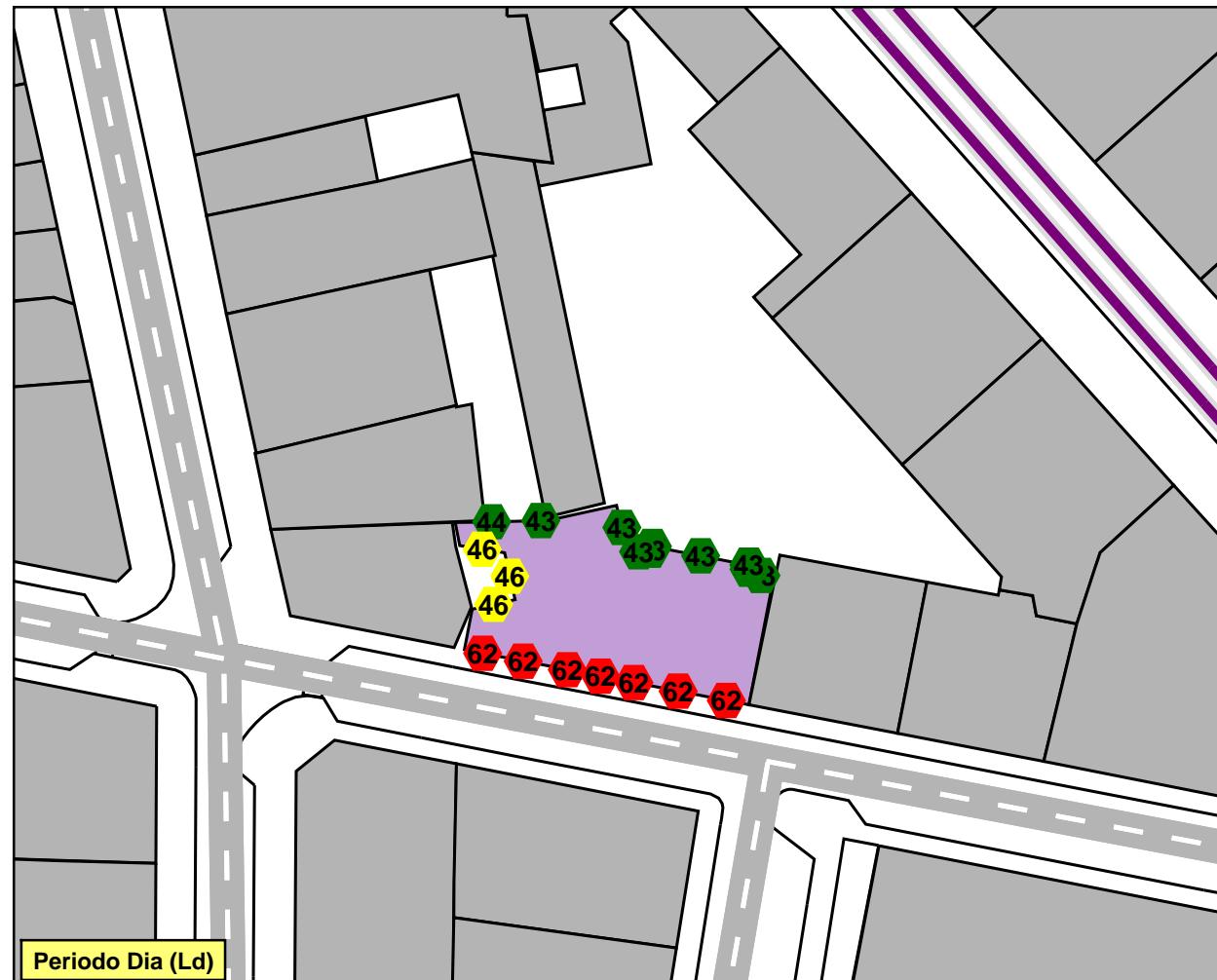
- EDIFICIOS ACTUALES
- EDIFICIO ESTUDIO
- EMISIÓN CALLES
- EMISIÓN TRANVÍA
- ÁMBITO ESTUDIO
- BORDES

Nivel de Ruido dB(A)	
<= 35	Verde
35 < <= 40	Verde oscuro
40 < <= 45	Azul oscuro
45 < <= 50	Amarillo
50 < <= 55	Naranja
55 < <= 60	Naranja oscuro
60 < <= 65	Rojo oscuro
65 < <= 70	Rosa
70 < <= 75	Magenta
75 < <= 80	Púrpura
80 <	Azul

Escala 1:1500

0 10 20 40





AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA.

Parque Tecnológico de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261  
e-mail: [aac@aacacustica.com](mailto:aac@aacacustica.com)



## **ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ PARA EL SOLAR DE LA CALLE ELORRIDA N°5**

Exp.: 17020  
Doc. n°: AAC170096

MAPA N°: M-3

OBJETO

MAPA DE FACHADAS  
SITUACION POSTOPERACIONAL

### **Periodos dia (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)**



Nível de Ruido  
dB(A)

35 <	40 <	45 <	50 <	55 <	60 <	65 <	70 <	75 <	80 <
<= 35	<= 40	<= 45	<= 50	<= 55	<= 60	<= 65	<= 70	<= 75	<= 80

Escala 1:750  
 0 3,75 7,5 15 22,5 m