



Modificación Estructural del
Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
**Para recalificar como zona verde la parcela de terciario T
del antiguo sector 7 Salburúa y ampliar
la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde**

2018/URBIP00004

Mayo 2018

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. MEMORIA INFORMATIVO JUSTIFICATIVA	3
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO, INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR.....	3
1.2 ANTECEDENTES	3
1.3 BASE LEGAL.....	6
1.4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	8
1.5 ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL.....	9
1.6 ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	13
1.6.1 Alternativa 0: Mantener la situación actual	13
1.6.2 Alternativa 1: Recalificar a zona verde la parcela T y ampliar la M7 hacia el Este, hasta la calle Toni Morrison.	14
1.6.3 Alternativa 2: Igual a la alternativa 1, retirando la parcela M7 seis metros de la parcela residencial adyacente.	15
1.6.4 Alternativa 3. Igual a la alternativa 2, llevando la parcela M7 hasta el borde de la calle Portal de Elorriaga.....	16
1.7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	18
1.8 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.....	21
1.9 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	21
1.10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	22
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	23
3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	24
4. PERSPECTIVA DE GÉNERO Y SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA	26
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA	26
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	27
7. DESARROLLO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	27
7.1 EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ESTE DOCUMENTO.....	27
7.2 INFORME SOBRE LAS CONSULTAS PÚBLICAS PREVIAS	28
8. REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE MODIFICAN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ	29
9. REDACCIÓN PROPUESTA DE LA NUEVA FICHA DE ÁMBITO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ	30
10. PLANOS	34
11. DISPOSICIÓN FINAL	34



1. MEMORIA INFORMATIVO JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO, INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

El objeto de este documento es modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde.

La iniciativa para la formulación de la presente Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz es del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en los términos de la resolución de 23 de marzo de 2018 de la Concejala Delegada del Departamento de Urbanismo, que aprobó el programa de participación ciudadana y encomendó la redacción de la modificación al Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo.

1.2 ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, fue aprobado por los siguientes Decretos y Acuerdos Forales:

- Decreto Foral 135/2000, de 27 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH de 19 de febrero de 2001) por el que se aprueba el expediente de Revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, con la condición de presentar un texto refundido que recogiese las modificaciones impuestas en el propio acuerdo
- Acuerdo Foral 930/2002, de 12 de noviembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH de 27 de noviembre de 2002) en el que se declara la ejecutoriedad del PGOU de Vitoria-Gasteiz en las áreas en que había quedado suspendido por el Decreto foral 135/2000.



- Acuerdo Foral 143/2003 de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 31 de marzo de 2003) por el que se declara la ejecutoriedad del expediente del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- Acuerdo Foral 1212/2005 de 28 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 18 de enero de 2016) por el que se aprueba el Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en lo que se refiere al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio.

Posteriormente, ha sido objeto de diferentes revisiones parciales y modificaciones puntuales. Particularmente relevante, ha sido la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5, y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2012 y publicada en el BOTH A del siguiente 19 de diciembre.

El planeamiento vigente recoge la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa y la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde, ambas clasificadas actualmente como urbanas y reguladas por la ordenanza OR 6, de mantenimiento de la ordenación de ámbito. La primera MOA 2.29 y la segunda MOA 2.33.

La parcela T del sector 7 está regulada por el Plan Parcial del sector 7 Salburúa, aprobado el 2 de mayo de 2001, lo que se publicó el siguiente 21 de mayo en el BOTH A.

El Plan Parcial ha sido objeto de dos modificaciones, aprobadas el 18 de junio de 2004 (BOTH A de 9 de julio) y el 27 de marzo de 2009 (BOTH A de 19 de junio) que no han afectado a la parcela T.

La parcela M7 del sector 11 está regulada por el Plan Parcial del sector 11 Ibaialde, aprobado el 20 de diciembre de 2002, lo que se publicó el siguiente 13 de enero de 2003 en el BOTH A.

El Plan Parcial ha sido objeto de siete modificaciones, cuyas fechas de aprobación y publicación el BOTH A se muestran a continuación:



MODIFICACIÓN	APROBACIÓN	PUBLICACIÓN EN EL BOTHA
1ª	29/10/04	8/11/04
2ª	16/6/06	12/7/06
3ª	23/3/07	7/5/07
4ª	25/1/08	15/2/08
5ª	29/5/09	1/7/09
6ª	1/8/08	29/8/08
7ª	27/3/09	17/6/09

Donde la 5ª modificación se aprobó con posterioridad a las dos siguientes, a pesar de que su tramitación se inició antes (de ahí su ordinal) y de las que solo la 1ª modificación ha afectado a la parcela M7.

Tanto la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburúa como la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde, pertenecen a la sociedad urbanística municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA SA en virtud de adjudicación en los respectivos proyectos de compensación de los correspondientes sectores, aprobados el 8 de abril de 2002 el del sector 7, y el 22 de octubre de 2004, el del sector 11, lo que se hace constar a efectos de lo prevenido en el artículo 70 ter-3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las zonas verdes, espacios libres y viarios que rodean a estas parcelas, son de titularidad municipal, en virtud de lo previsto en los mismos proyectos de compensación.



1.3 BASE LEGAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz regula sus modificaciones en los artículos 1.00.07 y 2.01.05.

Los artículos 53 a 58 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, definen y jerarquizan las diferentes figuras de ordenación, los artículos 103 a 105, establecen los criterios en cuanto a su modificación, los artículos 90 y 91 regulan su tramitación, los artículos 61 y 62 regulan su contenido y el 85 la suspensión de licencias.

El artículo 103.2 de esa ley establece que el plan general deberá identificar las determinaciones de ordenación pormenorizada que contenga y el artículo 62 exige un estudio de viabilidad económico financiera, que también exige, para los planes sujetos a evaluación ambiental, el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes, junto con una memoria de sostenibilidad económica, en que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

La 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 recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas.

Asimismo, su artículo 129.1 dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.



Los artículos 6.2 y 9 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, someten a evaluación ambiental estratégica simplificada, antes de su aprobación, los planes y programas que, estableciendo el marco para la aprobación futura de proyectos, no estén sujetos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para su tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, exige la inclusión explícita de la zonificación acústica del ámbito.

La Disposición Adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, establece que las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio

El artículo 70 ter-3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas



durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La jurisprudencia viene asimilando el “ejercicio pleno de la potestad de ordenación” a una revisión global del PGOU, en los términos señalados en el artículo 22.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a *ejercer de forma plena la potestad de ordenación* del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

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

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

1.4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta devienen del interés en ampliar la zona verde en que se enclava la parcela T del sector 7, ubicada en la zona periférica de protección de los humedales de Salburúa y en resolver la imposibilidad de edificar la parcela M7 del sector 11, carente de frente a viario público en la actualidad.

La necesidad y eficacia de la modificación se corresponden con su conveniencia y oportunidad, ya aducidas; su proporcionalidad y eficiencia nacen de su condición de mínima intervención posible para lograr el objetivo perseguido y la seguridad jurídica y transparencia



serán el resultado de tramitarla conforme al procedimiento establecido y aplicando el programa de participación ciudadana previsto en el mismo.

1.5 ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito que se va a modificar es el correspondiente a las dos parcelas que se modifican: La parcela T del sector 7, Salburúa y la parcela M7 del sector 11, Ibaialde y el entorno inmediato de ésta última, cuya posición se refleja en el adjunto Plano de Situación.



La parcela T del sector 7, con una superficie de 1.144 metros, tiene una edificabilidad de 1.144 metros cuadrados, de uso terciario exclusivo, con una ocupación máxima del 100 por ciento y una altura máxima de 9,50 metros a desarrollar en planta baja más una altura, admitiéndose un sótano o semisótano que nunca podrá alcanzar una profundidad superior a 3,50 metros respecto de la rasante del espacio público a que da fachada.



La parcela M7 del sector 11, con una superficie de 1.686 metros, tiene una edificabilidad de 2.308,11 metros cuadrados, de uso terciario exclusivo, con una ocupación máxima del 100 por ciento y una altura máxima de 10 metros a cornisa, a desarrollar en planta baja más una altura, admitiéndose dos plantas de sótano bajo rasante en el plan parcial vigente, si bien la Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5, y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa, limita a una el número de plantas de sótano admisibles en el sector 11, para proteger el acuífero subyacente.



Con la ordenación actual, la parcela M7 carece de frente a viario público, lo que la convierte en in edificable, en virtud de lo establecido en el artículo 12.3 de la LSU, Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV (exigencia de frente a vía pública). Además, está adosada, por el Oeste, con una parcela residencial, la M6, con la que el Plan Parcial no establece obligación de guardar retiro.

Las dos parcelas se encuentran incluidas en la Zona Periférica de Protección de los humedales de Salburúa, Lugar de Importancia Comunitaria integrado en la red Natura 2000 y acogido al Convenio de Ramsar, Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, sobre suelos de vulnerabilidad de acuíferos Alta, ya que se ubican sobre uno de los ejes de alimentación del acuífero cuaternario de



Vitoria. La zona en que se ubican está declarada, también, Zona de Protección de la Avifauna frente a Tendidos Eléctricos.

La parcela T del sector 7 está rodeada de zonas verdes a 3,70 metros de altura sobre el fondo de la parcela, que está parcialmente rellena por los taludes de borde de esas zonas verdes. El fondo de la parcela está a la cota 516,5, las zonas verdes que la rodean, a la cota 520,20 y la calle Portal de Elorriaga, que discurre por sus cercanías a la cota 520,0.

La parcela M7 del sector 11 está a la cota 519, es decir 1,25 metros por debajo de la cota de calle Portal de Elorriaga, en sus inmediaciones, que vendrá a ser el nivel de la rasante de los edificios a construir, en su día.

El área no es inundable, pese a la proximidad de los humedales. El paisaje está dominado, en la lejanía, por la perspectiva de los Montes de Vitoria y la sierra de Entzia al Sur y al Este y los Montes Vascos, la secuencia formada por las sierras de Aizkorri, Alzania y Elgea, al Norte. El entorno próximo se caracteriza por la proximidad de los humedales, al Norte y la presencia de la nueva ciudad, al Sur y Oeste. El escenario concreto de esta modificación, su ámbito tiene un carácter de zona de borde de ciudad, bien cuidada, pero muy cotidiano, en que los numerosos vacíos en la trama urbana (espacios libres y parcelas sin desarrollar) generan un espacio desabrigado, poco acogedor, particularmente a lo largo de la calle Portal de Elorriaga.

Bajo el terreno natural se encuentran unos rellenos antropogénicos, de poco espesor, situados sobre depósitos aluviales de potencia superior a cuatro metros, formados por gravas y arenas gruesas arcillosas coronadas por un paquete de arcillas oscuras con bastante materia orgánica. Bajo el aluvial, se encuentran las margas calcáreas del Cretácico Superior, la característica “cayuela” de la zona, que puede presentarse meteorizada en su primer metro.

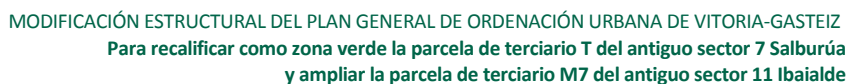
El clima es subatlántico, templado oceánico de veranos frescos, un clima oceánico típicamente europeo con heladas frecuentes, verano suave y precipitaciones abundantes, menores durante el verano. El promedio de los datos de la Agencia Estatal de Meteorología, entre 1981 y 2010, muestra 1.887 horas de sol al año, 742,5 mm de precipitaciones y una temperatura media de 11,7 °C con una media de las máximas de 17,1 °C y de las mínimas de 6,2 °C.



Las previsiones sobre el cambio climático hacen esperar, para mediados del siglo, un aumento de temperaturas (entre 1, 5 y 3,5 las máximas, medio grado menos las mínimas) y una reducción de las precipitaciones, de un 15 a un 20 por ciento, con aumento en invierno y disminución en verano, todo ello acompañado de una mayor frecuencia y amplitud de episodios climáticos extremos.

Las consecuencias serían un aumento de las sequías e incendios forestales en verano y de las inundaciones en invierno (por ser más irregulares las precipitaciones) así como un posible descenso del nivel freático en el acuífero y consiguientemente, de la lámina de agua en los humedales.

No se aprecian riesgos erosivos, ni existen zonas de presunción arqueológica en el ámbito propuesto.



Se han contemplado cuatro alternativas:

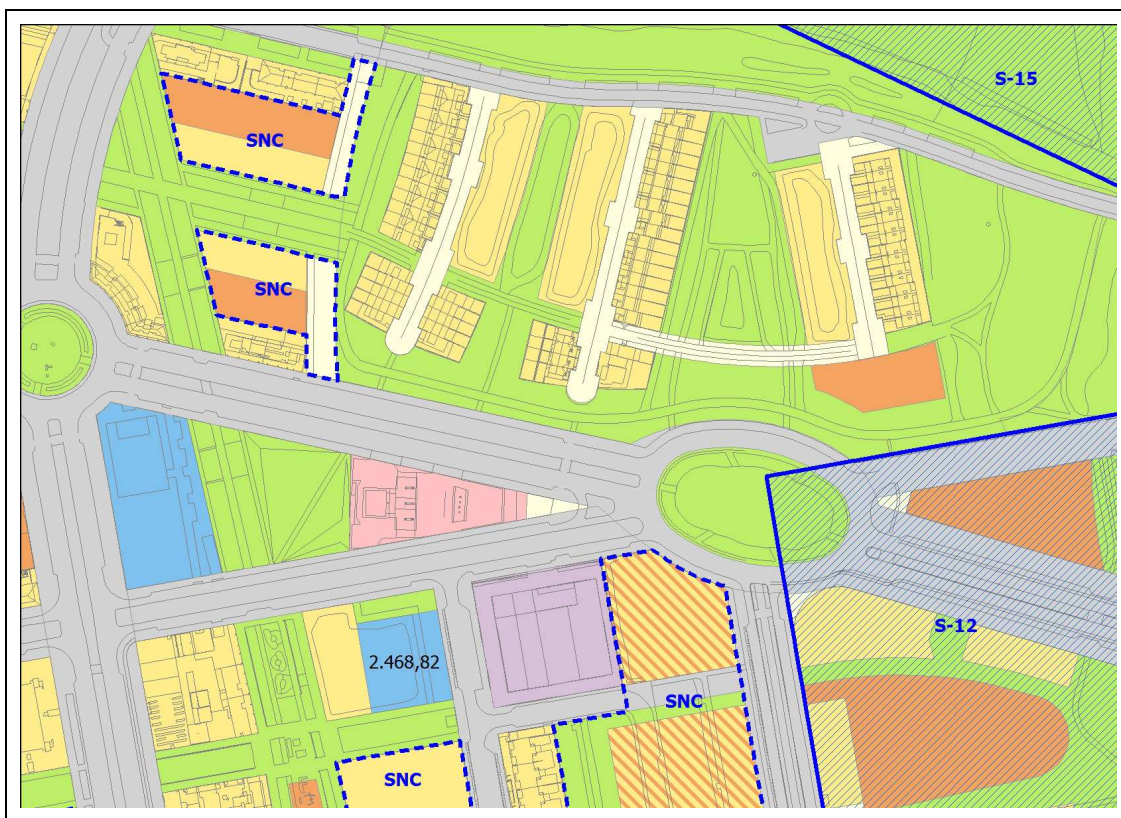
Es la opción contraria a los objetivos de esta modificación: Ampliar la zona verde próxima a los humedales (1), resolver la inedificabilidad de la parcela M7 (2) y mejorar su inserción en la trama urbana (3).





1.6.2 Alternativa 1: Recalificar a zona verde la parcela T y ampliar la M7 hacia el Este, hasta la calle Toni Morrison.

La superficie de zona verde local del sector 7 aumentaría en 1.144 metros, mientras que en el sector 11 disminuiría en 783 metros, que se recalificarían como terciario. La edificabilidad de la parcela M7 pasaría a ser de 3.452 m²c sobre una superficie de 2.469 m²s, lo que supone 1,40 m²c/m²s.

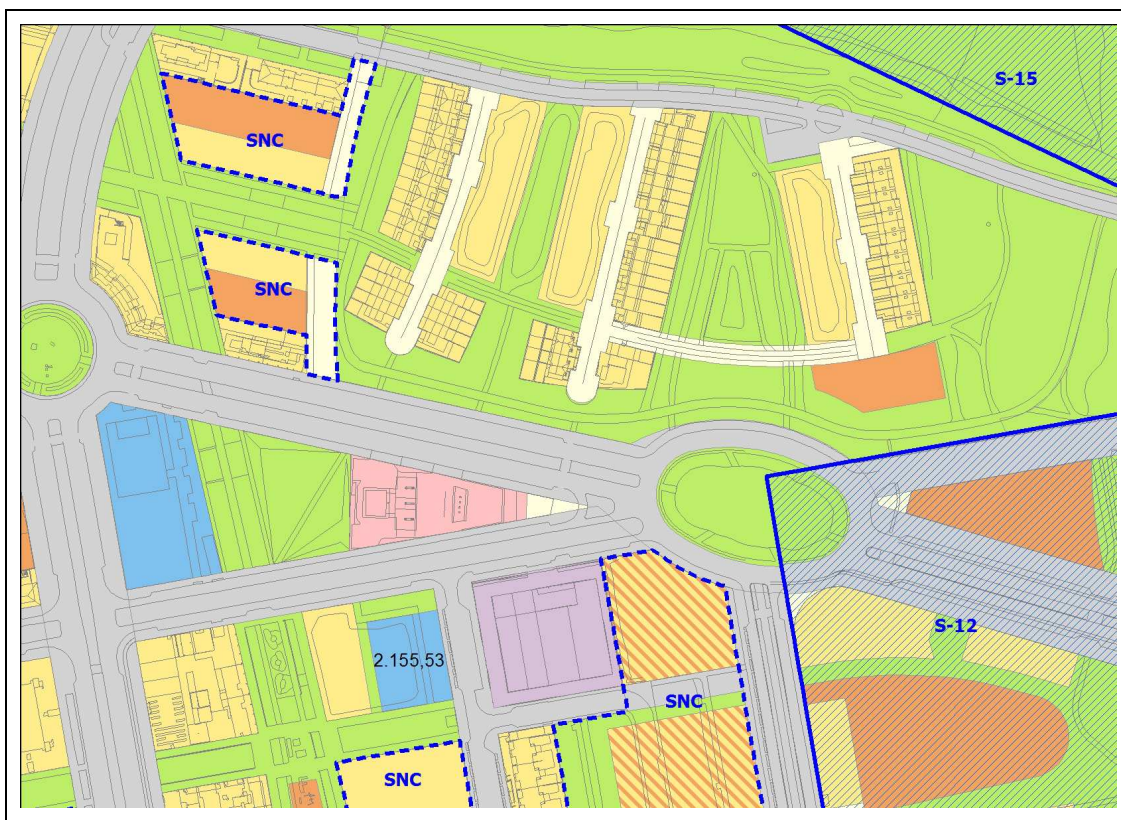


Se mantienen los problemas de la falta de configuración de la calle Portal de Elorriaga y de la proximidad de la parcela terciaria a la residencial.



1.6.3 Alternativa 2: Igual a la alternativa 1, retirando la parcela M7 seis metros de la parcela residencial adyacente.

La superficie de zona verde local del sector 7 aumentaría en 1.144 metros, mientras que en el sector 11 disminuiría en 470 metros, que se recalificarían como terciario. La edificabilidad de la parcela M7 pasaría a ser de 3.452 m²c sobre una superficie de 2.156 m²s, lo que supone 1,60 m²c/m²s.

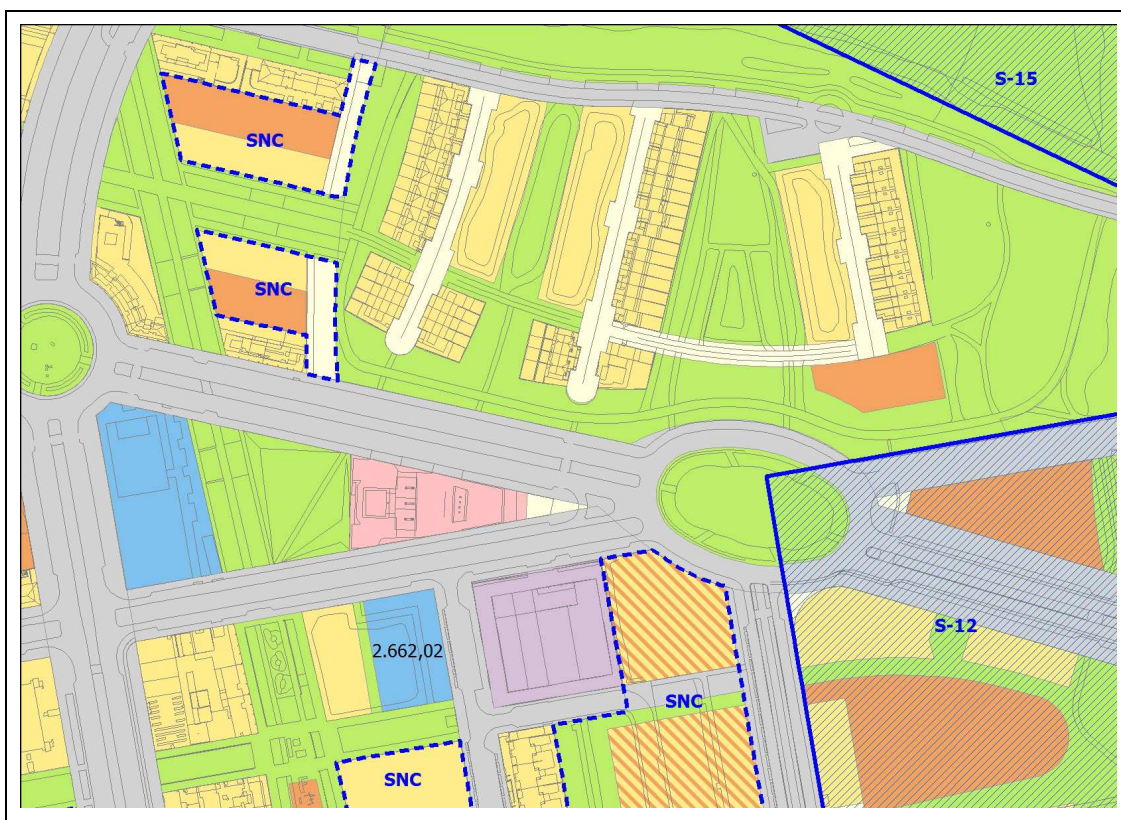


Se mantiene el problema de la falta de configuración de la calle Portal de Elorriaga, por lo que se plantea la siguiente alternativa.



1.6.4 Alternativa 3. Igual a la alternativa 2, llevando la parcela M7 hasta el borde de la calle Portal de Elorriaga.

La superficie de zona verde local del sector 7 aumentaría en 1.144 metros, mientras que en el sector 11 disminuiría en 976 metros, que se recalificarían como terciario. La edificabilidad de la parcela M7 pasaría a ser de 3.452 m²c sobre una superficie de 2.662 m²s, lo que supone 1,30 m²c/m²s.



Se elimina así el problema del retranqueo de la parcela T7 respecto a Portal de Elorriaga, que desconfigura la calle, por lo que se considera preferible llevar la calificación de terciario hasta el frente de la calle, e incluso imponer esa alineación como obligatoria.

El artículo 5.05.09 del vigente PGOU, contenido en las Normas particulares para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción, establece que las estaciones de servicio de nueva implantación en zona urbana deberán respetar además una distancia mínima de 50 metros entre los surtidores y



depósitos, con respecto de parcelas calificadas pormenorizadamente dentro de las del grupo residencial, equipamientos o terciario.

Esta cláusula ha venido interpretándose por pasiva, en el sentido de impedir la calificación pormenorizada de residencial, equipamiento o terciario a menos de 50 metros de los surtidores o depósitos de estaciones de servicio preexistentes, aunque la cláusula se refiere expresamente a estaciones de nueva implantación.

Por otra parte, el mismo artículo del Plan General permite el establecimiento de estaciones de servicio en parcelas con calificación pormenorizada de Comercio, siempre que el establecimiento tenga la consideración de gran establecimiento comercial en los términos regulados por la legislación autonómica.

El Decreto 58/2001, de 27 de marzo, sobre implantación, modificación y ampliación de grandes establecimientos comerciales, en su redacción actual, establece (artº 1.1d) que tendrán la consideración de gran establecimiento comercial, en municipios con más de 25.000 habitantes, los de superficie de venta igual o superior a los 2.000 m², así como (artº. 1.2) aquellos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 13 de la Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial que, en su redacción actual, son los de superficie de venta igual o superior a 400 metros cuadrados participadas en más de un 25 por ciento, por personas o entidades que empleen a más de 250 trabajadores o tengan un volumen de negocio anual superior a 40 millones de Euros o un balance general superior a 27 millones de Euros.

En conclusión, que se daría la paradoja de que una parcela con la calificación y dimensiones de la T7 podría acoger un centro comercial equipado con una estación de servicio, pero debería respetar la distancia de 50 metros a las estaciones preexistentes en el exterior.

Por consiguiente, desde la legitimidad que confiere el carácter de esta modificación estructural del Plan General, se exceptúa expresamente a la parcela T7 de la obligación de retirarse 50 metros de los surtidores o depósitos de estaciones de servicio preexistentes, por la conveniencia de formalizar un frente de fachada a la calle Portal de Elorriaga, para configurar esta calle, razón por la que esta alineación se impondrá como obligatoria en la regulación pormenorizada de la parcela. Esta es la alternativa por la que se ha optado.



1.7 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone definir una Unidad de Ejecución discontinua en suelo urbano, llamada Terciario en Salburúa e Ibaialde, que sería la número 9 del vigente PGOU y abarcaría la actual parcela T del sector 7 y la parcela M7 del sector 11 y su entorno, con las siguientes características:

- Superficie del ámbito:..... 4.193 m²s
- Superficie calificada como terciario: 2.662 m²s
- Edificabilidad urbanística: 3.452 m²c de uso terciario
- Superficie calificada como zona verde local: 1.531 m²s

La Unidad de Ejecución pasaría por:

- Recalificar a zona verde local la parcela T del sector 7, actualmente terciario, con lo que la superficie de zona verde local en ese ámbito crecería en 1.144 m²s y su edificabilidad urbanística se reduciría en 1.144 m²c, de uso terciario.
- Reconfigurar la parcela terciaria M7 del sector 11, retirando su borde Oeste seis metros, desde la parcela residencial M6 actualmente adyacente, ampliando su borde Este hasta la calle Toni Morrison, sobre lo que ahora es zona verde local y su borde Norte hasta la calle Portal de Elorriaga, también sobre zona verde local incrementando su edificabilidad urbanística en la misma cantidad y uso en que se ha reducido en el sector 7.

Así, la edificabilidad urbanística del sector 11 se aumentaría en 1.144 m²c, de uso terciario y la zona verde local perdería los 976 m²s (una cifra inferior a la que ganaría el sector 7) en que crecería la parcela M7.

- Regular pormenorizadamente las condiciones de urbanización de la antigua parcela T del sector 7 y de la nueva zona, entre las parcelas M6 y M7, como sigue:



- La antigua parcela T del sector 7 se urbanizará de forma tal que quede integrada, a todos los efectos, en la zona verde ZV 4 que la rodea actualmente.
- La urbanización de la nueva zona verde, entre las parcelas M6 y M7 del sector 11, tendrá un tratamiento más urbanizado, esto es, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos, alternándose áreas de tránsito y estancia, acompañadas de jardines, parterres, arbolado y mobiliario dispuestos teniendo en cuenta el carácter lineal y la función de estancia y circulación peatonal de la zona.
- Regular pormenorizadamente la nueva parcela M7 conforme a los siguientes parámetros, basados en los previstos en el Plan Parcial del Sector 11, aunque se han introducido cláusulas de seguridad aeronáutica, se han señalado alineaciones obligatorias a las calles adyacentes, la altura a cornisa se ha reducido un metro, para no “cerrar” excesivamente el pasaje entre la parcela y la residencial adyacente y el número de plantas de sótano se ha limitado a una, para atenerse a lo dispuesto en la Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5, y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa:
 - Superficie: 2.662 m²s
 - Aprovechamiento: 3.452 m²c
 - Uso: Terciario, conforme se define en el artículo 5.03.15 del vigente PGOU, con los usos pormenorizados señalados en el artículo 5.03.16
 - Parcelaciones: No se admiten
 - Retranqueos: No se exigen
 - Cerramientos: No se exigen
 - Ocupación máxima: 100%
 - Altura máxima a cornisa: 9 metros en dos plantas (B + 1)



- Sótanos: Se admite una planta bajo rasante como máximo
- Alineaciones obligatorias: A calle Portal de Arriaga en, al menos, dos terceras partes de la longitud del frente de la parcela y a la calle Toni Morrison en, al menos, dos terceras partes de la longitud de la fachada a esa calle.
- Se exceptúa expresamente, tanto a esta parcela como a los edificios a construir en ella, de cualquier limitación de distancia a las estaciones de servicio preexistentes, que pueda deducirse de la redacción del artículo 5.05.09 del vigente PGOU, contenido en las Normas particulares para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción
- Toda construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- La Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.



- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

1.8 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

Las modificaciones propuestas en este documento van a alterar los siguientes apartados del PGOU:

- Tomo II. Título IV. Capítulo 3. Sección 1ª. Artículo 4.03.03. Suelo urbano en régimen de ámbito. (Se debe incluir la nueva Unidad de Ejecución nº 9, Terciario en Salburúa e Ibaialde)
- Tomo II. Anexo I. Fichas de ámbito. Ciudad. Suelo Urbano. Unidades de Ejecución:
 - UE nº 9 Terciario en Salburúa e Ibaialde (Añadir)
- Tomo VI. Documentación gráfica:
 - Plano 4.13. Gestión urbanística. Aéreas de ordenación y gestión en la ciudad (Añadir la nueva Unidad de Ejecución nº 9, Terciario en Salburúa e Ibaialde)
 - Planos 6.38 y 6.39. Alineaciones y Calificación Pormenorizada (Ciudad) (Modificar)

1.9 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley 2/2006, la modificación propuesta tiene carácter estructural, por cuanto que realiza un trasvase de edificabilidad urbanística entre lo que, originalmente, fueron dos ámbitos diferentes, delimitando un nuevo ámbito, una Unidad de Ejecución.



A los efectos previstos en el artículo 103.2 de la Ley 2/2006, se considera que la delimitación de la Unidad de Ejecución y su edificabilidad urbanística total, tiene carácter estructural, pero los parámetros que definen la Unidad, incluida la calificación pormenorizada y edificabilidad urbanística de cada una de las parcelas incluidas en ella, así como la exención de la exigencia de distancia mínima a la estación de servicio preexistente, tienen carácter pormenorizado.

1.10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En el conjunto de los ámbitos formados por los sectores 7 y 11, se mantiene la edificabilidad urbanística y se produce un ligero aumento de la superficie de zona verde local, 168 m²s, en la misma cuantía en que se reduce la superficie de terciario, por lo que se mejoran ligeramente los estándares urbanísticos.

En el sector 7, es en el que se concentra la mejora de los estándares urbanísticos, por cuanto que se reduce la edificabilidad urbanística, en 1.144 m²c de uso terciario y se aumenta de la superficie de zona verde local, 1.144 m²s, en la misma cuantía en que se reduce la superficie de terciario.

En el sector 11, se produce una ligera reducción de los estándares urbanísticos, ya que se aumenta la edificabilidad urbanística, en 1.144 m²c de uso terciario y se reduce de la superficie de zona verde local, en 976 m²s, en la misma cuantía en que se aumenta la superficie de terciario, con lo cual, los diferentes parámetros urbanísticos quedarían como se muestra en la siguiente tabla:

SECTOR 11	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO
SUPERFICIE TOTAL	266.637 m ² s	266.637 m ² s
SISTEMAS GENERALES	58.269 m ² s	58.269 m ² s
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	206.486 m ² c	207.630 m ² c
DOTACIONES LOCALES	132.496 m ² s	131.520 m ² s
ZONA VERDE LOCAL	35.259 m ² s	34.283 m ² s



El artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos establece, como dotaciones mínimas, para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

Resultarían así las siguientes dotaciones mínimas, para el sector 11:

- Para dotaciones locales: 83.052 m2s, frente a los 131.520 m2s previstos.
- Para zonas verdes locales: 31.255 m2s, frente a los 34.283 m2s previstos.

De modo que se puede concluir que se cumplen holgadamente los estándares urbanísticos preceptivos.

Respecto de la Unidad de Ejecución, en su conjunto, todas las dotaciones locales tendrían el carácter de zona verde, excediéndose el estándar de 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas (1.531 m2s frente a 1.381 m2s) así como el de un 15 por ciento de la superficie para zonas verdes (1.531 m2s frente a 629 m2s)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La modificación propuesta, que se desarrolla sobre suelos con vulnerabilidad de acuíferos Alta, incorpora los siguientes criterios ambientales estratégicos:

- Priorizar la utilización de suelos ya artificializados
- Evitar la dispersión urbana
- Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas



Se trata de una modificación menor, tanto por su contenido como por su extensión, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, por lo que se adjunta un Documento Ambiental Estratégico para la tramitación de su Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Así, el presente documento de Modificación tendrá la consideración de Borrador del Plan.

Al producirse una modificación la calificación pormenorizada de ciertos suelos, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se adjunta a este documento un Estudio de Impacto Acústico.

El ámbito se define como Zona Acústica Residencial, a los efectos previstos en el artículo 13 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* y se considera un área urbanizada existente.

La conclusión del estudio es que se cumplen, en la actualidad y en una perspectiva razonable de futuro, los objetivos de calidad acústica en el ámbito de esta modificación.

3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El término municipal de Vitoria-Gasteiz se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica
- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Servidumbres acústicas del aeropuerto

El ámbito de esta modificación se encuentra en su totalidad fuera de las áreas de Servidumbre Acústica y de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, pero bajo el área



de Servidumbre de la Operación de Aeronaves, por lo que en la parte normativa de este documento se han recogido las siguientes limitaciones:

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

El ámbito queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de



los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

4. PERSPECTIVA DE GÉNERO Y SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA

No se aprecia que la modificación propuesta tenga ningún impacto desde la perspectiva de género, ni incida en la situación sociolingüística del municipio.

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA- FINANCIERA

Los costes inducidos por esta modificación, a soportar por el propietario de las aprcelas, se estiman en torno a 112.620 €, conforme al siguiente desglose:

- Demolición del muro perimetral de la antigua parcela T del sector 7: $150 \text{ ml} \times 20 \text{ €/ml} = 3.000 \text{ €}$
- Relleno de la antigua parcela T del sector 7, aproximadamente $1.400 \text{ m}^3 \times 13 \text{ €/m}^3 = 18.200 \text{ €}$
- Urbanización como zona verde transitable de la franja de 6 metros situada entre las parcelas M6 y M7 del sector 11: $400 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 80.000 \text{ €}$
- Urbanización como zona verde tipo parque de la antigua parcela T del sector 7: $1.144 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 114.400 \text{ €}$



Los ingresos se pueden evaluar en el importe de resolver la actual inedificabilidad de la parcela M7 del sector 11: $2.308 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 = 1.731.000 \text{ €}$.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Todos los suelos ya urbanizados están siendo mantenidos por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. La nueva urbanización contemplada supone un aumento global de 168 m²s de zona verde a mantener por el Ayuntamiento, cuyo coste resulta insignificante, aún imputándole un coste anual de 1 €/m²s, que es una cifra exagerada.

Por otra parte, hay que señalar que la modificación propuesta no impacta en la superficie y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

7. DESARROLLO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1 EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ESTE DOCUMENTO

El programa de participación ciudadana de este documento fue aprobado por resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 23 de marzo 2018.

Aparte de los mecanismos regulados con carácter general en la normativa urbanística, el programa prevé la celebración de una sesión explicativa durante el proceso de información pública tras la aprobación inicial y con, al menos, un mes de antelación a su fecha de terminación, a la que se convocará a los grupos políticos municipales, las asociaciones u organizaciones vecinales, comerciales o empresariales y urbanísticas implicadas, las representadas en el Consejo Social de la ciudad y todos quienes se hayan interesado en el expediente durante las fases previas.

En su transcurso se repartirán copias impresas del Resumen Ejecutivo, exigido en el artículo 32 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, que se elaborará de modo que ofrezca una fácil



comprensión de la ordenación propuesta, colgándolo de la web municipal, tras la aprobación inicial del documento y repartiendo también copias impresas a quienes lo soliciten.

7.2 INFORME SOBRE LAS CONSULTAS PÚBLICAS PREVIAS

La consulta pública previa de este documento fue difundido a través de la página web del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y a través de su publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el 4 de abril del 2018, notificándose individualmente a los miembros de la Mesa de Comercio y a los deñ Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, así como a los Auzogunes y Elkargunes municipales, órganos de representación vecinal y sectorial, respectivamente.

El periodo para poder realizar aportaciones finalizó el 27 de abril del 2018 sin que se haya recibido ninguna aportación.



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

A continuación se reproduce el artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente en vigor, que queda afectado por esta modificación. Se representan en la columna de la izquierda el artículo actual y en la columna de la derecha el mismo artículo modificado en el estado que quedará tras la entrada en vigor de este documento, marcando en azul, los cambios introducidos:

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO.	TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO.
TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO
CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
Sección 1ª. Categorías, Tipos y Criterios de inclusión.	Sección 1ª. Categorías, Tipos y Criterios de inclusión.
...	...
Artículo 4.03.03.- Suelo urbano en régimen de ámbito.	Artículo 4.03.03.- Suelo urbano en régimen de ámbito.
<p>1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que 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>1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, y el que 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 cuatro tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de</p>	<p>2. En esta última categoría se distinguen cuatro tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de</p>



<p>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 estar incluidos en una actuación de dotación están pendientes de ejecutar el levantamiento de la carga dotacional por el incremento de la edificabilidad urbanística; 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>SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</p> <p>CIUDAD</p> <p>U.E.-1.- Mercedes-Ali U.E.-2.- Subpoligono San Prudencio U.E.-4.- Jose Mardones U.E.-5.- Abetxuko Noreste U.E.-6.- Betoño Residencial Sur U.E -7.- Museo Vasco De Arte Contemporaneo U.E.-8.- Ampliacion Fagor</p> <p>ENTIDADES LOCALES MENORES</p> <p>...</p>	<p>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 estar incluidos en una actuación de dotación están pendientes de ejecutar el levantamiento de la carga dotacional por el incremento de la edificabilidad urbanística; 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>SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN</p> <p>CIUDAD</p> <p>U.E.-1.- Mercedes-Ali U.E.-2.- Subpoligono San Prudencio U.E.-4.- Jose Mardones U.E.-5.- Abetxuko Noreste U.E.-6.- Betoño Residencial Sur U.E -7.- Museo Vasco De Arte Contemporaneo U.E.-8.- Ampliacion Fagor U.E.-9.- Terciario Salburúa-Ibaialde</p> <p>ENTIDADES LOCALES MENORES</p> <p>...</p>
---	--

9. REDACCIÓN PROPUESTA DE LA NUEVA FICHA DE ÁMBITO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

Tal y como se indica en el apartado "Modificaciones a realizar en el planeamiento vigente" de la Memoria de este documento, se crea una nueva Ficha de Ámbito titulada Unidad de Ejecución nº 9, Terciario Salburúa – Ibaialde, que se reproduce a continuación.



FICHA DE ÁMBITO

FICHA DE AMBITO
UNIDAD DE EJECUCIÓN. U.E.-9

U.E.-9. TERCIARIO SALBURÚA-IBAIALDE



CALIF. GLOBALES	Residencial 100,00%
CALIF. REPRESENTATIVA	Terciario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL	4.193 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	3.452 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,8233m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Progr. Act. Urbanizadora, Proy Reparcelación y Proy. Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Concertación (Propietario único)
INICIATIVA	Privada
PLAZO	Dos años

SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

FICHA DE ÁMBITO.
SUELO URBANO U.E.-9

U.E.-9. TERCIARIO SALBURÚA-IBAIALDE

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m ²	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Residencial	4.193	Terciario Zona verde local	2.662 1.531	Condiciones de Ámbito	1,30	3.452	-
TOTAL		4.193					3.452	-

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 3.452 m²c
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,8233 m²c/m²s
 EDIFICABILIDAD NETA: 0,8233 m²c/m²s ⁽³⁾

APROVECHAMIENTO TIPO U.E.-9: 0,8233 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso y tipología característico: Terciario 1

- (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.



FICHA DE ÁMBITO
UNIDAD DE EJECUCION 9.

Terciario Salburúa-Ibaialde

DENOMINACION
Terciario Salburúa Ibaialde.

OBJETO.

Ordenación de las parcelas originales T del Plan Parcial del sector 7, Salburúa y M7 del Plan Parcial del sector 11 Ibaialde y su entorno.

DIRECTRICES DE ORDENACION

La antigua parcela T del sector 7 se urbanizará de forma tal que quede integrada, a todos los efectos, en la zona verde ZV 4 que la rodea actualmente.

La urbanización de la nueva zona verde, entre las parcelas M6 y M7 del sector 11, tendrá un tratamiento más urbanizado, es decir, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos, alternándose áreas de tránsito y estancia, acompañadas de jardines, parterres, arbolado y mobiliario dispuestos teniendo en cuenta el carácter lineal y la función de estancia y circulación peatonal de la zona.

No se admiten parcelaciones, ni se exigen retranqueos o cerramientos.

Ocupación máxima en la parcela de terciario: 100%

Altura máxima a cornisa: 9 metros en dos plantas (B + 1)

Sótanos: Se admite una planta bajo rasante como máximo.

Alineaciones obligatorias: A calle Portal de Arriaga en, al menos, dos terceras partes de la longitud del frente de la parcela y a la calle Toni Morrison en, al menos, dos terceras partes de la longitud de la fachada a esa calle. A tal efecto, se exceptúa expresamente, tanto a esta parcela como a los edificios a construir en ella, de cualquier limitación de distancia a las estaciones de servicio preexistentes, que pueda deducirse de la redacción del artículo 5.05.09 del vigente PGOU, contenido en las Normas particulares para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción.

Toda construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

APROVECHAMIENTO
Según ficha.

GRADO DE VINCULACION
Régimen general de vinculaciones de ámbito.

CESIONES OBLIGATORIAS
Zona Verde local: (1.531 m²).

CARGAS DE URBANIZACION
Zona verde local (1.531 m²).



10. PLANOS

Al final de este documento se reproducen los siguientes planos que forman parte de la documentación de esta Modificación y que representan los cambios en la cartografía que se indica en el apartado "Modificaciones a realizar en el planeamiento vigente" de la Memoria de este documento:

- PLANO 0. Plano de Situación.
- PV.1_Gestión Urbanística. Ámbitos de ordenación y Gestión. Planeamiento Vigente.
- PV.2_Alineaciones y calificación pormenorizada. Planeamiento Vigente.
- PM.1_Gestión Urbanística. Ámbitos de ordenación y Gestión. Planeamiento Modificado
- PM.2_Alineaciones y calificación pormenorizada. Planeamiento Modificado.
- PLANO NORMATIVO. Servidumbres Aeronáuticas.

11. DISPOSICIÓN FINAL

La presente normativa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, mayo de 2018.

Alfredo Piris Pinilla

Jefatura de Gestión Urbanística
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz