

10ª Modificación
del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra"
del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

NOVIEMBRE 2020

INDICE

A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
A.1.	OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.....	3
A.2.	INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
A.3.	TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO.....	4
A.4.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	4
A.5.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	5
A.6.	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN.....	7
	A.6.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN VIGENTE.....	7
	A.6.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:.....	12
A.7.	CONDICIONES SECTORIALES.....	13
A.8.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	13
A.9.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS DENTRO DEL ÁMBITO.....	14
A.10.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	15
	A.10.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	15
	A.10.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	16
	A.10.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	16
	A.10.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE- DB-SI 5.....	17
	A.10.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	18
	A.10.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....	18
	A.10.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	18
	A.10.8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESARIEDAD.....	18
	A.10.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SECTORIALES.....	18
A.11.	DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN INICIATIVA PARTICULAR.....	19
A.12.	MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL PLAN PARCIAL.....	19
A.13.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	20
B.	NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL).....	21
C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	25
D.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	26
E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	27
F.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	28
	Planos de Información:.....	28
	Planos de Ordenación:.....	28
G.	RESUMEN EJECUTIVO.....	29
	G.1. REGULACIÓN LEGAL.....	29
	G.2. AMBITO.....	29
	G.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL EN LAS PARCELAS M-24, M- 25, M-26 Y M-43.....	29
	G.4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	30
H.	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.....	32
	H.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	32
	H.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NECESIDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	34
	H.3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....	34
	H.4. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS.....	39

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector nº1 Borinbizkarra, es corregir el Art. 26 – Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de uso predominante residencial, punto 26.d), en lo que respecta a las parcelas M-24, M-25 y M-26, para permitir la ocupación en sótano del 100% de la parcela, sustituir la altura de la parcela de B+4+Ático a B+5 y aumentar el fondo edificable sobre rasante a 15 m. máximo y en la parcela M-43 lo mismo, excepto la altura que se mantiene B+5+A.

A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta Modificación del Plan Parcial se redacta a instancia de los propietarios de la parcela M-24 con la participación que a continuación se indica:

1	7,410%
2	4,185%
3	4,185%
4	17,550%
5	47,742%
6	7,222%
7	1,889%
8	2,453%
9	2,453%
10	2,453%
11	2,453%
	100,00%

EQUIPO REDACTOR:

Los redactores del presente expediente son los arquitect@s Dña. Cristina Gómez de Segura Portero y D. Joaquín Jover Laguardia.

PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CADA PARCELA, RESPECTO A LA AFECCIÓN TOTAL

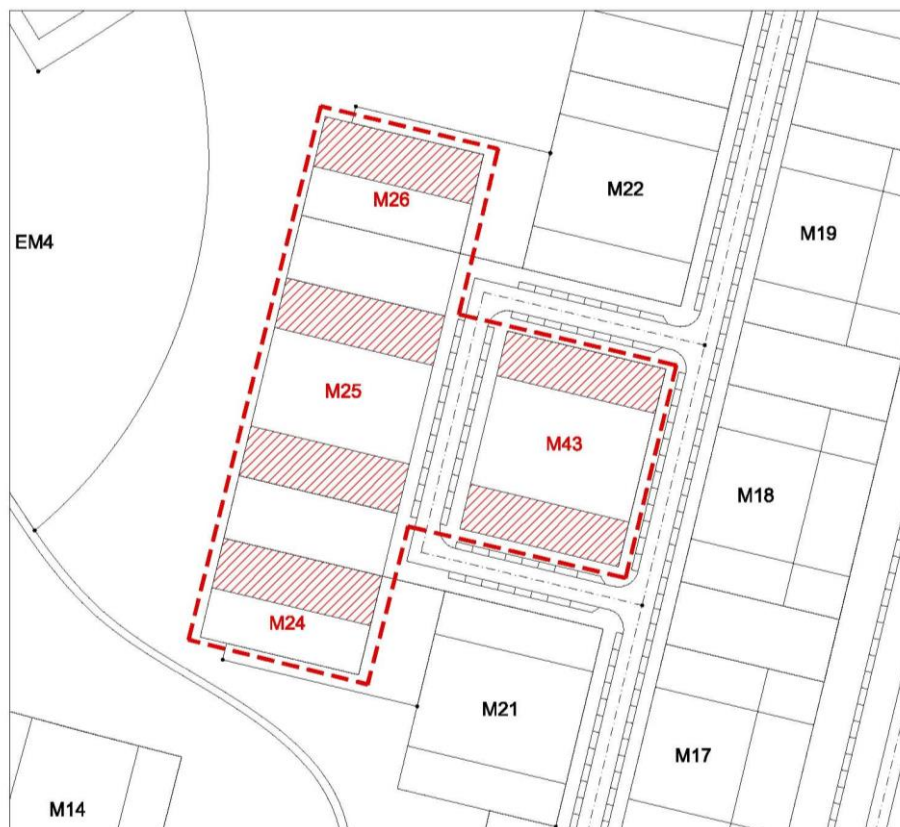
PARCELA	APROVECHAMIENTO		PORCENTAJE
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	
M-24	3.105,00		14,64%
M-25	6.387,00		29,28%
M-26	3.105,00		14,64%
M-43	7.999,50	+ 600,00	41,44%
TOTAL	20.596,50		100,00%

A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO

No se ha realizado ninguna tramitación previa del presente documento.

A.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la Modificación son las parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43 del Sector 1 "Borinbizkarra" de Zabalgana. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector.



Las parcelas M-24 y M-26 se encuentran rodeadas de espacios libres al Norte y Sur respectivamente y al Este y de zonas verdes al Oeste, la parcela M-25 linda al Este con la C/Ignacio Ruiz de Luzuriaga y al resto también espacios libres al Norte y Sur y zona verde al Oeste y la parcela M-43 está rodeada con la calle Ignacio Ruiz de Luzuriaga al Oeste, Norte y Sur y la C/Jerónimo Roure al Este.

Son parcelas urbanizadas que disponen de todos los servicios urbanísticos y su entorno está totalmente edificado, sus superficies son las siguientes:

Parcela M-24	1.440,00 m ² .
Parcela M-25	2.880,00 m ² .
Parcela M-26	1.440,00 m ² .
Parcela M-43	2.880,00 m ² .

A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

Hasta la fecha ha sufrido las siguientes nueve modificaciones puntuales.

- 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

- 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

- El desplazamiento de la parcela M27 para poder insertar una rotonda en el encuentro del Vial 7 del Sector 1 con la Avenida de Los Huetos.
- La sustitución del tramo del Vial 7 del Sector 1 entre el Vial 1 y el límite del Sector con el trazado del ferrocarril por un espacio libre.
- La ampliación de los límites de las parcelas residenciales M7, M8 y M27 con el objeto de que los bloques residenciales dispongan de luces y vistas en todo su perímetro. Las franjas de espacio libre situadas entre las líneas de cierre de manzana y las alineaciones obligatorias serán cedidas al Ayuntamiento una vez urbanizadas con idénticas condiciones y características que las aceras, integrándose en el Sistema de Espacios Libres Públicos.
- La reconfiguración de las parcelas de Equipamiento Educativo ED2 y Equipamiento Comunitario SGEC aumentando sus separaciones hacia el trazado del ferrocarril.
- El cambio de la situación del espacio para la rampa de acceso a los garajes de la parcela residencial de vivienda unifamiliar U3 sin modificar la parcela, con el objeto de que se puedan promover las 6 viviendas de manera independiente, situando la rampa entre 3+3 viviendas.
- La calificación de un espacio situado en el extremo Sureste del Sector 1, entre la Avenida del Mediterráneo y el trazado del ferrocarril, como espacio libre para albergar una estación reguladora de la red de gas natural.

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

· 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

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

Se añade una nueva parcela de Equipamiento Educativo llamada E.E-5 con una superficie de 1442 m², y se sitúa cercana a la parcela E.E-4.

· 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

· 5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

El objeto de la modificación contempló los siguientes aspectos:

- La adecuación del Cuadro General de Parcelas Residenciales a la propuesta ganadora del concurso convocado por VISESA para desarrollar sobre la parcela M-1, 90 viviendas sociales, en lugar de 72, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de la parcela de 7.560 m², lo que supone una superficie media de 84 m² por vivienda y sobre la parcela M-23, 80 viviendas sociales, en lugar de 60, manteniendo el techo de edificabilidad residencial de 6.300 m², lo que supone una superficie media de 79 m². por vivienda.
- Posibilitar la ubicación de trasteros en planta baja.
- Establecer la altura mínima en planta baja para usos distintos del comercial en 3,20m.
- Estos dos últimos aspectos afectarían a la totalidad de las parcelas residenciales colectivas.

· 6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

.

7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

· 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

Su objeto fue el cambio de emplazamiento de la manzana residencial M-43, situada según el planeamiento vigente, en la esquina noroeste de las calles Océano Atlántico y Henry Morton Stanley, desde este lugar, a la parcela EM-5, ubicada entre las calles Jerónimo Roure e Ignacio Ruiz de Luzuriaga, con el fin de facilitar la mejor implantación de un nuevo centro docente que satisfaga las necesidades del barrio, en la parcela de equipamiento EM-7, que vería incrementada de esta forma su superficie en 2.700m²s, pasando la superficie total de la parcela de equipamiento educativo de 12.443m²s a 15.143m²s.

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

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

· 9ª MODIFICACIÓN PUNTUAL

Fue aprobada definitivamente en sesión plenaria de 27 de marzo de 2020 (BOTHA 22/06/2020), a iniciativa del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayto. de Vitoria-Gasteiz.

Su objeto es permitir que en las subzonas U-8, U-9, U-10 y U-20 la ordenanza de referencia a efectos de condicionantes de edificación y de usos pueden ser la "OR-7, Ciudad Jardín Mixta", además de la ya permitida OR-9 grado 1º.

A.6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

A.6.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN VIGENTE

El objeto, contenido, determinaciones y documentación de los planes parciales vienen regulados en los artículos 2.01.03 a 2.02.02 del vigente Plan General, así como en los artículos 59, 67 y 68 de la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) y en los artículos 43 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley de régimen del suelo y ordenación urbana. Su tramitación se regula en los artículos 95 y 96 de la LSU.

El 85.3 de la LSU regulan la suspensión del otorgamiento de licencias por la modificación del planeamiento y el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Los planes sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica están regulados por el artículo 6 de la "Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental" y el anexo de la "Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco modificado por la Disposición

Final primera del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

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

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

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

Ordenanzas relativas a las parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43

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

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

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

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

- Planta de Sótano:

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

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

- *Se alineará de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).*
- *Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.*
- *Se destinará a los usos siguientes:*
 - *Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.*
 - *Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.*
 - *Accesos al aparcamiento en sótano*
 - *Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.*
 - *Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)*
 - *Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público*
 - *Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del*

privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)

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

- Plantas Superiores:

- La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de las parcelas.
- La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela de acuerdo al plan de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
- El fondo máximo edificable en los bloques lineales, y el área de movimiento de la edificación para las torres, se indican en el apartado correspondiente de esta Ordenanza con las salvedades recogidas en el Art. 19.
- En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.
- Respecto a estas alineaciones se podrán sacar vuelos en la solución tipo, con un máximo de 1,50 m. en todo el perímetro del edificio, admitiéndose excepcionalmente, por razones de composición y estructura del vuelo, hasta 1,90 m.
- Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación y en el Cuadro General de Parcelas, si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19), en todo caso con la limitación del respeto de las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, que deberá justificarse en caso de modificación de alturas.
- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.
- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico. Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C.T.E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos Sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

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

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

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

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

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

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

- Aprovechamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

26.d) Parcelas con Edificación Abierta, ordenadas según bloques lineales de altura media, paralelos

(en algún caso se trata de 1 sólo bloque), apoyados en alineaciones opuestas, de parcelas rectangulares, dejando la parte central liberada en planta baja

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

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

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

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

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de Ordenación de la edificación.
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- El cuerpo de mayor altura (B+9) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada, incluso en las parcelas M-30 y M-31 en las que los volúmenes más próximos a la plaza Gustavo Doré tendrán el fondo de 17 m. como máximo (perpendicular a alineación principal a viario).
- Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+6) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Ese retranqueo podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m.

- En las parcelas en las que se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura, su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 1 del Plan General.
- La parcela M-13 presenta la particularidad de tres cuerpos o bloques lineales paralelos, uno situado en el punto medio de los otros dos, dadas las grandes dimensiones de la parcela.
- La parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m (más vuelos con un máximo de 1,50 m de vuelo), y apoyado en el vértice de la red viaria.
- La parcela M-31 tiene forma trapezoidal; un bloque en altura inscribible en 20 x 17 m en planta (más vuelos de 1,50 m máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m. de fondo máximo.

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

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

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

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

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

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

- Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela (en la M-43 sólo el 80%), en dos sótanos, y en las parcelas M-7 y M-8 se permite un tercer sótano hasta alcanzar la edificabilidad asignada.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

26.g) Parcelas de edificación abierta, ordenadas según bloques lineales apoyados en alineación viaria con gran fondo. Se refiere a las parcelas M-41 y M-42.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el plano de Ordenación de la edificación.
- El fondo máximo edificable en plantas en altura será de 16 m (más vuelos de 1,50 m máximo en todo su perímetro).
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y si fuera necesario en un tercero hasta alcanzar la edificabilidad asignada a cada parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

A.6.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
CUADRO VIGENTE

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL LIBRE

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m ² c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m ² c)	REGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
U-8	1.015,19	0,00	300,00	300,00	253,80	LIBRE	B+1+e	3
U-9	1.007,22	0,00	300,00	300,00	251,81	LIBRE	B+1+e	3
U-10	1.005,90	0,00	300,00	300,00	251,48	LIBRE	B+1+e	3
U-20	1.024,07	0,00	600,00	600,00	256,00	LIBRE	B+1+e	6
M-6	2.112,00	1.000,00	8.196,00	9.196,00	4.350,00	LIBRE	B+9/B+12/B	97
M-24	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00	LIBRE	B+4+Aº	38
M-26	1.440,00	0,00	3.105,00	3.105,00	2.304,00	LIBRE	B+4+Aº	38
M-29	500,00	0,00	1.409,00	1.409,00	1.000,00	LIBRE	B+5+Aº	17
M-30	2.243,00	800,00	7.411,00	8.211,00	4.160,00	LIBRE	B+9/B+6/B	87
M-31	1.042,00	400,00	2.849,00	3.249,00	1.699,00	LIBRE	B+9/B	34
M-34	1.290,00	0,00	1.628,00	1.628,00	709,00	LIBRE	B+3+Aº	18
M-35	1.159,00	0,00	1.463,86	1.463,86	638,00	LIBRE	B+3+Aº	17
M-36	1.734,00	0,00	2.167,00	2.167,00	950,00	LIBRE	B+3+Aº	25
M-38	2.490,00	0,00	3.144,00	3.144,00	1.580,00	LIBRE	B+3+Aº	35
M-41	1.823,00	500,00	8.238,00	8.738,00	4.873,00	LIBRE	B+14/B+9	97
M-42	1.953,00	500,00	8.100,14	8.600,14	4.850,00	LIBRE	B+14/B+9	96
M-44	914,72	0,00	450,00	450,00	228,68	LIBRE	B+1+e	4
M-45	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-46	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-47	1.007,22	0,00	500,00	500,00	251,81	LIBRE	B+1+e	5
M-48	995,80	0,00	495,00	495,00	248,95	LIBRE	B+1+e	5
M-49	1.893,03	0,00	950,00	950,00	473,26	LIBRE	B+1+e	9
M-50	1.099,02	0,00	550,00	550,00	274,76	LIBRE	B+1+e	5
M-51	1.079,00	650,00	3.523,00	4.173,00	2.098,83	LIBRE	B+14/B	42
TOTAL	32.281,61	3.850,00	59.784,00	63.634,00	34.510,00			694

PARCELAS USO PREFERENTE RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN TASADO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m ² c)			EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m ² c)	REGIMEN	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL				
M-7	2.867,00	1.400,00	12.062,00	13.462,00	7.237,00	TASADO	B+13/B	154
M-8	2.920,00	1.400,00	12.812,00	14.212,00	7.688,00	TASADO	B+14/B	164
M-16	1.440,00	600,00	4.967,00	5.567,00	2.980,00	TASADO	B+9/B+6+e/B	63
M-25	2.880,00	0,00	6.387,00	6.387,00	3.830,00	TASADO	B+4+Aº	81
M-32/33	4.132,93	0,00	5.187,00	5.187,00	3.112,00	TASADO	B+3+Aº	66
M-39/40	2.569,00	0,00	3.105,00	3.105,00	1.860,00	TASADO	B+3+Aº	39
M-43	2.880,00	600,00	7.399,50	7.999,50	4.450,00	TASADO	B+5+Aº	94
TOTAL	19.688,93	4.000,00	51.919,50	55.919,50	31.157,00			661

A .7. CONDICIONES SECTORIALES

Servidumbres aeronáuticas:

La única normativa sectorial que afecta a las parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43 es la de Aeropuertos según el plano de condiciones superpuesta, Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares. Se incluye Plano nº 9 – *“Otros condicionantes de la edificación, servidumbres aeronáuticas, ferroviaria, y condición acústica”*. Se presenta la justificación en el apartado correspondiente A.10.9 “Justificación del cumplimiento de las condiciones sectoriales”.

A .8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La 10ª Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Borinbizkarra” resulta necesaria para permitir un mejor desarrollo y diseño de las viviendas al aumentar el fondo edificable permitido.

Al sustituir la planta de ático por una planta 5ª podremos disponer libremente de los retranqueos para realizar unas terrazas en las que prime el soleamiento.

La ocupación del 100% del sótano se recogía en anteriores modificaciones del Plan Parcial y fue eliminada en la 7ª. Es conveniente volver a recogerla para un racional aprovechamiento del sótano.

Las modificaciones que introduce este documento mejora la viabilidad para la ejecución de la edificación de estas parcelas con lo que se optimizará la utilización de las infraestructuras de la urbanización y los ingresos municipales por las diferentes tasas. En esto radica el interés público de la presente modificación.

A .9. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DENTRO DEL ÁMBITO

PARCELA M-24				
PROPIETARIOS	% PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD Terciario
Nº 1	7,41%	106,704	230,081	
Nº. 2	4,19%	60,264	129,944	
Nº. 3	4,19%	60,264	129,944	
Nº. 4	17,55%	252,720	544,928	
Nº. 5	47,74%	687,485	1.482,389	
Nº. 6	7,22%	103,997	224,243	
Nº. 7	1,89%	27,202	58,653	
Nº. 8	2,45%	35,323	76,166	
Nº. 9	2,45%	35,323	76,166	
Nº. 10	2,45%	35,323	76,166	
Nº. 11	2,45%	35,323	76,166	
		1.440,00	3.105,00	
PARCELA M-25				
.....		2.880,00	6.387,00	
PARCELA M-26				
.....		1.440,00	3.105,00	
PARCELA M-43				
Ayto. de Vitoria-Gasteiz		2.880,00	7.999,50	600,00
TOTAL APROVECHAMIENTOS				20.596,50

PORCENTAJES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CADA PARCELA, RESPECTO A LA AFECCIÓN TOTAL

PARCELA	APROVECHAMIENTO		PORCENTAJE
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	
M-24	3.105,00		14,64%
M-25	6.387,00		29,28%
M-26	3.105,00		14,64%
M-43	7.999,50	+ 600,00	41,44%
TOTAL	20.596,50		100,00%

A .10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN D ELA ORDENACIÓN ADOPTADA

A.10.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Se mantienen los bloques lineales propuestos en el Plan Parcial y sus alineaciones obligatorias.

Se modifica únicamente las ordenanzas de edificación, Art. 26.d, relativas a los siguientes aspectos:

El fondo edificable máximo se ampliará a 15 m. desde la alineación de la calle en planta baja y pisos. Sobre él se podrán realizar los vuelos permitidos de 1,50m. de anchura. Esto es necesario para poder ejecutar la superficie edificable de la parcela sin tener que realizar una gran superficie en vuelos.

La planta de sótano 1º se ampliará al 100% de ocupación, dado que con la geometría de las parcelas y el aumento de densidad en el número de viviendas, la anterior ocupación del 80%, no permitía una solución de aprovechamiento racional.

En las parcelas M-24, M-25 y M-26, se modificará en número máximo de alturas permitidas, actualmente B+4+A a B+5. El impacto de esta modificación cumple con la altura máxima en su fachada principal definida en la ordenanza $H=15,5\text{ m} < 19$ siendo está la distancia en m. del edificio situado enfrente. En la parcela M-43 se mantiene la misma altura B+5+A.

En las ordenanzas vigentes del Plan Parcial no se regula concretamente la planta ático, remitiendo en este aspecto a lo especificado para la OR 4 grado 1 del PGOU que señala, en este caso que se retranquee un mínimo de 3 ml a la fachada principal (la que da a viario). Esta premisa no tiene en cuenta la orientación.

En el caso concreto de la parcela M 24, M-25 y M-26 esta regulación da como resultado terrazas de áticos en la orientación Norte, la menos adecuada para ello.

Con la presente modificación se plantea no definir ninguna planta específicamente como ático, dejando libertad de diseño en esa última planta para que las terrazas se planteen libremente teniendo en cuenta la mejor orientación respecto del soleamiento y la ventilación de las viviendas.

En la parcela M-43 no se modifican las alturas dado que podría afectar al soleamiento de la edificación existente situada al Norte.

Ante la existencia de varios propietarios en las parcelas, en el caso de considerarse necesario construir el bloque por partes o fases, se deberá presentar ante el ayuntamiento un proyecto básico unitario que refleje la propuesta, en cuanto a volumetría, materiales y formalización compositiva.

Además, el proyecto de urbanización de la zona libre de edificación del interior de la parcela, así como los cierres de la misma, que dispondrán de un diseño unitario, deberán ser definidos en dicho proyecto, que se presente para la consecución de la licencia de obras por cualquiera de los propietarios de las parcelas, y deberá incluir, así mismo, el acceso necesario a la parte correspondiente del garaje subterráneo que le afecte desde el viario público.

A.10.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Algunos parámetros que se alteran como altura y fondo edificable están permitidos por el propio Plan Parcial.

El fondo edificable pasa de 13 a 15 m. máximo en las parcelas M-24, M-25 y M-26 y de 13,5 m. a 15 m. máximo en la M-43, en planta baja y de pisos permitiendo una solución mejor de las viviendas sin tener que agotar vuelos.

La sustitución del ático por una planta 5ª, permite realizar retranqueos al Sur en vez de al Norte en las Parcelas M-24, M-25 y M-26.

La ocupación de sótano al 100%, ya se recogía en anteriores modificaciones del Plan Parcial, al aumentar el número de viviendas edificables.

A.10.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Con el fondo edificable de 13 m. y la planta 5ª de ático orientado al Norte se podía realizar la ocupación máxima realizando vuelos en todas las fachadas.

En las parcelas M-24 y M-26 al ampliar el fondo edificable a 15 m. máximo y el ático convertirlo en planta 5ª se resuelve mejor las soluciones constructivas y de distribución. La ocupación en planta resultante es de 720,00 m². y la total en las 5 plantas es de 3.600,00 m²., muy superior a los 3.105,00 m². permitidos en cada parcela.

En la parcela M-25 la ocupación en planta, de los dos bloques es 1.440,00 m². y la total en 5 plantas 7.200,00 m²., superior a los 6.387,00 m². permitidos.

En la parcela M-43 la ocupación en planta será 1.440,00 m². y la total en 5 plantas más ático será 8.256,00 m². superior a los 7.399,50 m². edificables. En planta baja caben sin dificultad los 600,00m². de uso terciario dentro de los 1.440,00 m². que caben en esta planta.

Los vuelos añadirían 472,50 m². edificables en las parcelas M-24 y M-26, 945,00 m². en la M-25 y 519,75 m². en la M-43.

Con estos datos podemos garantizar que se puede alcanzar sin problemas la edificabilidad máxima, que por otra parte no debe ser superada en ningún caso.

A.10.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI 5

Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento Básico DB-SI (Seguridad en caso de incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios DB-SI-5 Intervención de los Bomberos.

SI 5.1 – Condiciones de aproximación y entorno

Aproximación a los edificios											
Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.											
Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)		Tramos curvos				Anchura libre de circulación (m)	
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)			
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	>3,50	4,50	>4,50	20		5,30		12,50		7,20	>7,20

Entorno de los edificios.																	
<ul style="list-style-type: none"> Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc. En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m. de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo. 																	
Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo							
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto						
5,00	>5,00					30,00	<30	10	1								
<p>(1) La altura libre normativa es la del edificio.</p> <p>(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación</td> <td>23 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación</td> <td>18 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación</td> <td>10 m.</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.</p>												Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación	23 m.	Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación	18 m.	Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación	10 m.
Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación	23 m.																
Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación	18 m.																
Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación	10 m.																

SI 5.2 – Accesibilidad por fachada

Las fachadas a las que hace referencia el apartado anterior dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.

Dichos huecos deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alfeizar respecto al nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m.
- Sus dimensiones horizontal y vertical deber ser, al menos, 0,80 x 1,20 m. respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no deben exceder de 25 m. medida sobre la fachada.
- No se deben instalar en la fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al

interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9,00 m.

Las condiciones de accesibilidad "serán justificadas convenientemente en el correspondiente proyecto edificatorio".

A.10.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "BORINBIZKARRA" afecta a los parámetros:

1. Fondo edificable.
2. Altura de edificación.
3. Ocupación en Planta de Sótano.

Se realizará un estudio de Impacto Ambiental Estratégico que se encuentra en proceso de redacción y tramitación.

A.10.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Será obligatorio el cumplimiento en los proyectos de edificación del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad que desarrolla la Ley 20/1997 sobre promoción de la Accesibilidad (art. 22 del Plan Parcial).

A.10.7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Se adjunta "Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género" dentro de la documentación complementaria. **DOCUMENTO H.1.**

A.10.8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESIDAD

Se adjunta la evaluación del impacto acústico según el artículo 37 del Decreto 213/2012 de 12 de Octubre de contaminación acústica en la C.A.P.V. **DOCUMENTO H-3.**

A.10.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SECTORIALES

El único condicionante sectorial es el de aeropuertos. Se adjunta el documento de "Afecciones por las servidumbres Aeroportuarias": **DOCUMENTO H-4.**

A.11. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN INICIATIVA PARTICULAR

Las modificaciones planteadas en esta 10ª Modificación del P.P. del Sector 1 "Borinbizkarra", no modifica los estándares urbanísticos de dicho plan y no hace necesaria la elaboración de un P.A.U. No afecta a la urbanización ya ejecutada ni a su conservación.

A.12. MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL PLAN PARCIAL

Se adjunta el Artículo 26 d) de la normativa urbanística del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" con las modificaciones marcadas en rojo.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "BORINBIZKARRA"

NORMATIVA URBANÍSTICA ORDENANZAS REGULADORAS

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

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

- La máxima ocupación de suelo por la edificación en sótano será el 80% de la superficie de la parcela (salvo en las Parcelas M-29, M-24, M-25, M-26 y M-43, que se autoriza el 100%), debiendo ajardinarse el 20% restante, con plantación de arbolado de mediano desarrollo.
- Los bloques, que deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "Ordenación de la Edificación", tendrán un fondo máximo de 13 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo). En las Parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43, el fondo máximo será de 15,00m. (aparte vuelos de 1,50m. máximo).
- Sobre la altura máxima edificable, se podrán situar trasteros, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Este retranqueo, podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m. Este mismo uso se podrá situar en planta baja hacia la parte interior de parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- En las Parcelas M-24, M-25 y M-26, podrá edificarse sobre rasante P.B.+5 plantas y en la M-43 P.B.+5+A.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial será la OR-4 Grado 1º del Plan General.
- En las Parcelas M-24, M-2, M-26 y M-43 en caso de considerarse necesaria la edificación por fases, habrá que presentar un Proyecto Básico unitario de toda la parcela que refleje la propuesta en cuanto a la volumetría, materiales y formalización compositiva. También incluirá urbanización interior y cierre de parcela.
- Se dispondrá en el fondo edificable de las parcelas en planta baja (opuesto a la fachada) árboles o arbustos de porte mediano en las parcelas M-24 y M-26 y en las parcelas M-25 y M-43 en el centro entre las edificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

A.13. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Durante la tramitación del documento el Art. 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que las Administraciones competentes para la aprobación inicial de los Planes Urbanísticos podrán acordar la suspensión por el plazo máximo de 1 año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración y/o en su caso la modificación o revisión de dichos planos desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance.

Por tanto, puede procederse en este caso a la suspensión de Licencias en el momento de la aprobación inicial de la presente modificación, en el ámbito que le afecta y por el plazo máximo de 1 año.

B. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL)

Artículo 26 d) modificado de la normativa urbanística.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "BORINBIZKARRA"

NORMATIVA URBANÍSTICA ORDENANZAS REGULADORAS

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

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

- Planta de Sótano:

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

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

- Se alineará de acuerdo con los planos de Alineaciones y de Ordenación de la Edificación si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de Estudios de Detalle (Art. 19).
- Su altura libre mínima será de 3,50 m. para uso comercial y 3,20 m para el resto de usos.
- Se destinará a los usos siguientes:
 - Portales y usos complementarios del residencial, no lucrativos.
 - Terciario-Comercial intentando concentrarlo en la alineación de fachada a viario público.
 - Accesos al aparcamiento en sótano
 - Porche libre privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.
 - Pequeñas zonas de infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos, etc.)
 - Trasteros, que no darán directamente hacia alineación a espacio público
 - Zona Libre Privada, que se deberá tratar como área de estancia, recreo y de juego de niños, o ajardinada. En las parcelas con Ordenanza de Referencia OR-7 o OR-5, la zona libre en planta baja se tratará preferentemente como ajardinada, con plantación de vegetación y arbolado. En cualquier caso deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Y pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco (y que podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. respecto de la rasante del espacio público, cuando por diferencia de nivel del espacio público exterior el sótano sobresalga de la rasante de éste, y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.)
- Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública colindante.

- Plantas Superiores:

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

- La altura libre mínima interior de cada planta será de 2,60 m.
- De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico. Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del C.T.E. por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos Sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), lo más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de Impacto Sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del C.T.E.

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

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

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

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

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

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

- Aprovechamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La máxima ocupación de suelo por la edificación en sótano será el 80% de la superficie de la parcela (salvo en las Parcelas M-29, M-24, M-25, M-26 y M-43, que se autoriza el 100%), debiendo ajardinarse el 20% restante, con plantación de arbolado de mediano desarrollo.
- Los bloques, que deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de "Ordenación de la Edificación", tendrán un fondo máximo de 13 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo). En las Parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43, el fondo máximo será de 15,00m. (aparte vuelos de 1,50m. máximo).
- Sobre la altura máxima edificable, se podrán situar trasteros, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Este retranqueo, podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m. Este mismo uso se podrá situar en planta baja hacia la parte interior de parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela se indica en el Cuadro General de Parcelas.
- En las Parcelas M-24, M-25 y M-26, podrá edificarse sobre rasante P.B.+5 plantas y en la M-43, P.B.+5+A.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del Plan Parcial será la OR-4 Grado 1º del Plan General.
- En las Parcelas M-24, M-2, M-26 y M-43 en caso de considerarse necesaria la edificación por fases, habrá que presentar un Proyecto Básico unitario de toda la parcela que refleje la propuesta en cuanto a la volumetría, materiales y formalización compositiva. También incluirá urbanización interior y cierre de parcela.
- Se dispondrá en el fondo edificable de las parcelas en planta baja (opuesto a la fachada) árboles o arbustos de porte mediano en las parcelas M-24 y M-26 y en las parcelas M-25 y M-43 en el centro entre las edificaciones.

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

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

- El fondo máximo de los bloques edificables en altura será de 13,00 m (aparte vuelos de 1,50 m máximo) y deberán adosarse a la alineación indicada en el plano de Ordenación de la edificación.
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- El cuerpo de mayor altura (B+9) en esquina hacia la vía de mayor amplitud, tendrá una longitud (máxima en alineación lateral) de 17 m de fachada, incluso en las parcelas M-30 y M-31 en las que los volúmenes más próximos a la plaza Gustavo Doré tendrán el fondo de 17 m. como máximo (perpendicular a alineación principal a viario).
- Se autorizan los trasteros en planta baja (hacia la parte interior de parcela) o sobre la altura máxima edificable (en cuerpos de altura máxima B+6) en este caso, retranqueados 3 m en todo el perímetro, con una altura total de 2,60 m y cubierta plana. Ese retranqueo podrá interrumpirse solo por núcleos de escalera y en dimensión máxima de 3,50 m.
- En las parcelas en las que se propone un cuerpo en planta baja enlazando los bloques en altura, su fondo máximo será de 17 m desde la alineación a calle y siempre paralelo a ésta
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 1 del Plan General.
- La parcela M-13 presenta la particularidad de tres cuerpos o bloques lineales paralelos, uno situado en el punto medio de los otros dos, dadas las grandes dimensiones de la parcela.
- La parcela M-30 tiene la particularidad de su forma trapezoidal, en la que el bloque Oeste sería el caso normal y el bloque Este, tendrá unas dimensiones en planta inscribible de 20 x 17 m (más vuelos con un máximo de 1,50 m de vuelo), y apoyado en el vértice de la red viaria.
- La parcela M-31 tiene forma trapezoidal; un bloque en altura inscribible en 20 x 17 m en planta (más vuelos de 1,50 m máximo) apoyado en el vértice de la parcela y un cuerpo en planta baja a lo largo de su alineación Este de 17 m. de fondo máximo.

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

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

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

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

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

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

- Se permite en subsuelo la ocupación de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y en las parcelas M-7 y M-8 se permite un tercer sótano hasta alcanzar la edificabilidad asignada.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables; y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

26.g) Parcelas de edificación abierta, ordenadas según bloques lineales apoyados en alineación viaria con gran fondo. Se refiere a las parcelas M-41 y M-42.

- Los bloques en altura se situarán según se indica en el plano de Ordenación de la edificación.
- El fondo máximo edificable en plantas en altura será de 16 m (más vuelos de 1,50 m máximo en todo su perímetro).
- Se permite la ocupación en subsuelo de la totalidad de la parcela, en dos sótanos, y si fuera necesario en un tercero hasta alcanzar la edificabilidad asignada a cada parcela.
- La edificabilidad sobre y bajo rasante; el número máximo de alturas edificables y el número máximo de viviendas por parcela, se indica en el Cuadro general de parcelas.
- Habrá que tener en cuenta la limitación de altura edificable establecida por las servidumbres aeronáuticas.
- La Ordenanza de referencia a efectos de Condiciones de la edificación y usos en todo lo no especificado en la normativa del plan parcial, será la ordenanza OR-4 grado 2 del Plan General.

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

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

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

Todas las etapas previstas en ellas se han ejecutado a excepción de las dos últimas en gran parte de las parcelas afectadas por esta modificación puntual.

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

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

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

D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En esta 10ª Modificación del Plan Parcial, como únicamente se alteran las ordenanzas de edificación en la parcela M-24, M-25 y M-26, no se prevén efectos negativos en las cuentas públicas de la administración local al estar todo urbanizado y no supone ningún aumento de los costes de inversión y mantenimiento.

Al mejorar las condiciones de diseño y soleamiento con las que se pueden ejecutar las viviendas, puede acelerar la posibilidad de ejecución de las mismas, y como consecuencia los ingresos a favor de las haciendas públicas.

En resumen, se puede estimar superiores los posibles ingresos derivados de la modificación puntual del Plan Parcial, que los costes públicos, que son nulos en este caso, con lo que se garantiza la sostenibilidad económica de la administración.

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

E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En esta 10ª Modificación solo se alera la ordenanza de edificación de la parcela M-24, M-25, M-26 y M-43. Dicha modificación únicamente va a facilitar un mejor aprovechamiento de la edificación haciendo si cabe más rentable económicamente el solar.

F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Tal como se especifica en el apartado A.10.8 de este documento, el plano 9 de la 9ª Modificación del Plan Parcial justifica el Cumplimiento de las Condiciones Sectoriales. Se adjunta dicho **plano nº 9. "Otros condicionantes de la edificación. Servidumbres aeronáuticas, ferroviarias y protección acústica. Plan Parcial. Estado modificado (9ª modificación del Plan Parcial)"**.

Las modificaciones propuestas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, constan de una nueva redacción del Art. 26.d) y afectan a los **planos nº 6. "Calificación pormenorizada y cuadro general de parcelas. Plan Parcial. Modificado"** y **plano nº 8 "Ordenación de la Edificación. Plan Parcial. Modificado"**.

Planos de Información:

PLANO Nº 6. Calificación pormenorizada y cuadro general de parcelas. Plan Parcial. Modificado

PLANO Nº 8. Ordenación de la Edificación. Plan Parcial. Modificado.

PLANO Nº 9. Otros condicionantes de la edificación. Servidumbres aeronáuticas, ferroviarias y protección acústica. Plan Parcial. Estado modificado (9ª modificación del Plan Parcial).

Planos de Ordenación:

PLANO Nº 6. Calificación pormenorizada y cuadro general de parcelas. Plan Parcial. 10ª Modificación.

PLANO Nº 8. Ordenación de la Edificación. Plan Parcial. 10ª Modificación.

G. RESUMEN EJECUTIVO.

G.1. REGULACIÓN LEGAL

Art. 52 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, Art. 32 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 3 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, Art. 25.

Conforme a los artículos citados, 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 expreso 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 el desarrollo futuro previsto 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.

En el presente supuesto y dada la naturaleza jurídica de esta Modificación Puntual del Plan Parcial, no procede la suspensión de la ordenación ni de los procedimientos de ejecución o intervención urbanística durante su tramitación.

G.2. AMBITO

Las parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43 del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" de Zabalgana, en el municipio de Vitoria-Gasteiz.

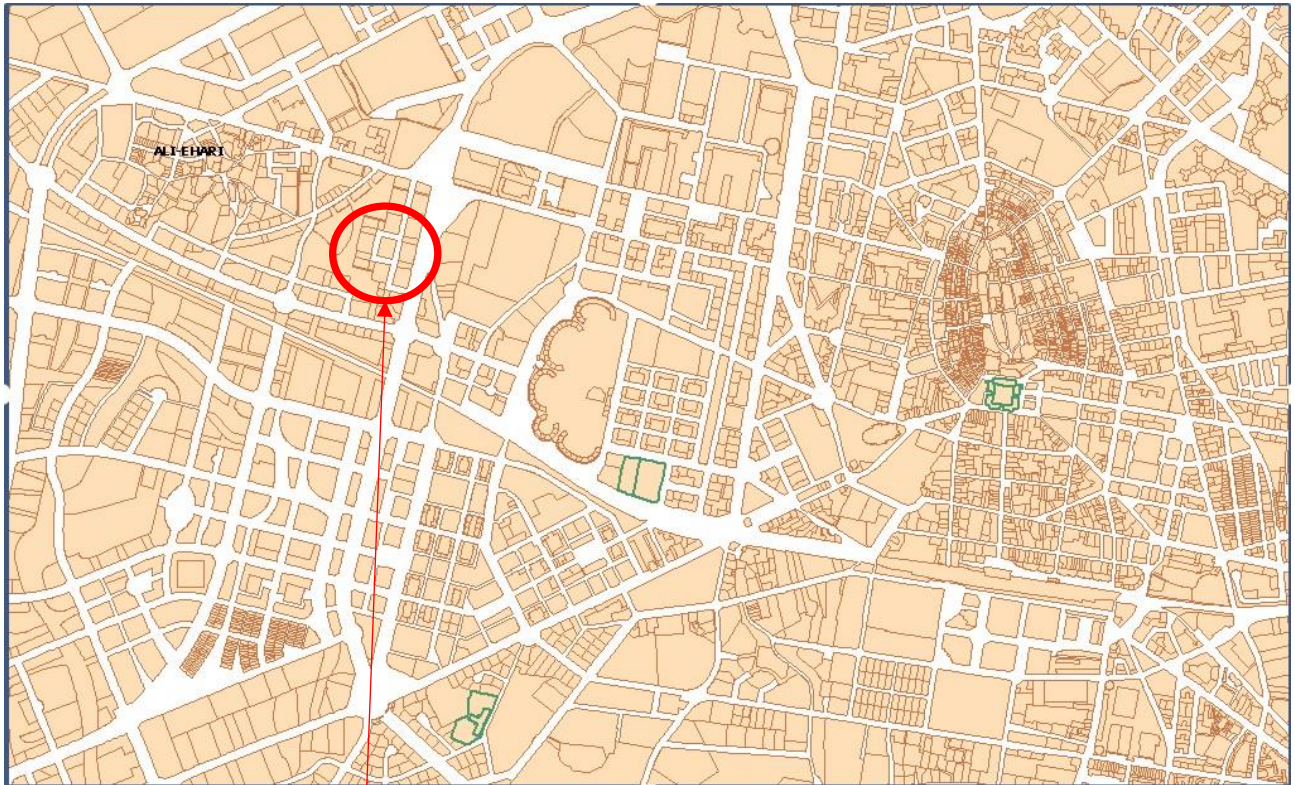
G.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL EN LAS PARCELAS M-24, M-25, M-26 Y M-43

- Se aumenta el fondo edificable en planta baja y de pisos, que pasa de 13m. a 15m. máximo, manteniéndose las alineaciones de fachadas definidas en el Plan Parcial así como los vuelos permitidos.
- Se modifica la altura de la edificación que pasa de B+4+A a B+5 en las parcelas M-24, M-25 y M-26. En la parcela M-43 se mantiene B+5+A.
- Se amplía la ocupación en planta de sótano del 80% al 100%, en las parcelas a las que afecta la presente modificación.

El resto de parámetros urbanísticos se mantienen inalterados.

G.4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano de situación y alcance de la alteración:



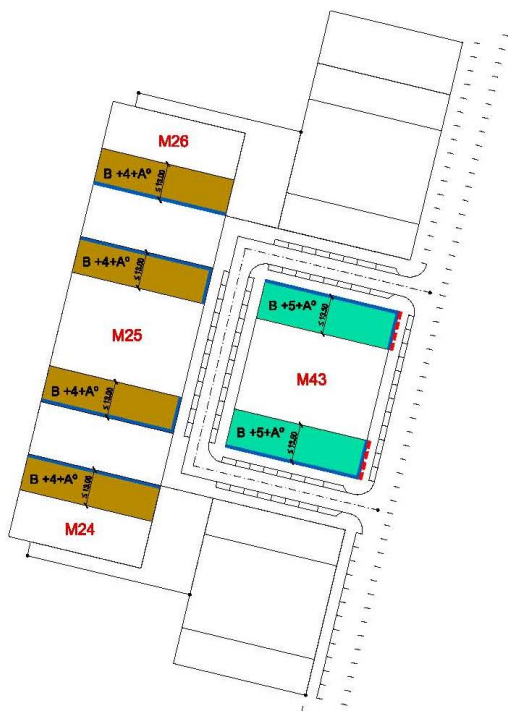
SITUACION EN BASE A LA CIUDAD

SITUACIÓN

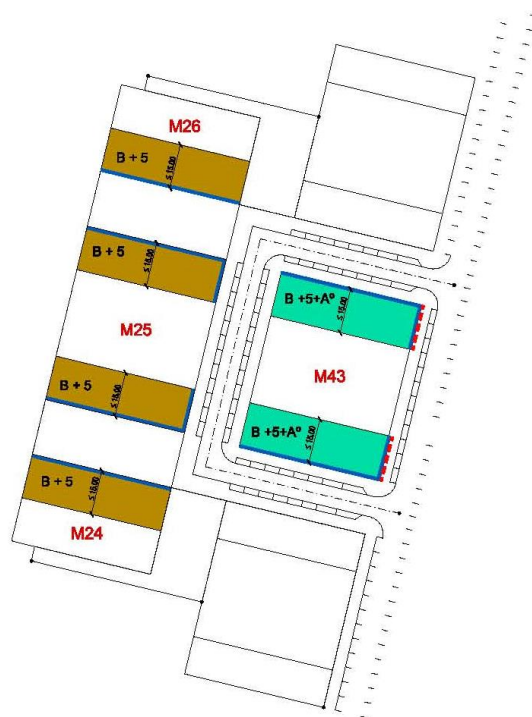


SITUACIÓN EN BASE AL SECTOR 1 "BORINBIZKARRA"

Condiciones Iniciales:



Condiciones Finales



H. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

H.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

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

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

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

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

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

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

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

a) Denominación del documento:

10ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

b) Promotor:

Los reseñados en el Punto A.2 de la presente modificación.

c) Otras normas relacionadas con este documento:

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

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (10ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 "Borinbizkarra" del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz), en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación de la 10ª modificación del Plan Parcial desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la Modificación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

d) Objetivos generales del documento:

Los objetivos son modificar en las Parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43, las Ordenanzas de Modificación en los siguientes aspectos:

- Aumentar el fondo edificable de 13 m. a 15 m. máximo.
- Cambiar la altura de la edificación de B+4+A a B+5.
- Permitir la ocupación de sótano al 100%.

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

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

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

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

H.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NECESIDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.

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

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

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

H.3. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

1. MARCO LEGAL

Según el Decreto 213/2012 de 16 de Octubre de contaminación acústica de la CAPV se deberá cumplir:

Artículo 37.– Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, 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 y que contendrán, como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,*
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y*
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.*

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente estudio son las parcelas M-24, M-25, M-26 y M-43 del Sector 1 “Borinbizkarra” Zabalgana. Las parcelas M-24 y M-26 se encuentran rodeadas de espacios libres al Norte y Sur respectivamente y al Este y de zonas verdes al Oeste, la parcela M-25 linda al Este con la C/Ignacio Ruiz de Luzuriaga y al resto también espacios libres al Norte y Sur y zona verde al Oeste y la parcela M-43 está rodeada con la calle Ignacio Ruiz de Luzuriaga al Oeste, Norte y Sur y la C/Jerónimo Roure al Este.

Se trata de un área urbana residencial consolidada. El uso predominante es residencial con los usos compatibles que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

3. METODOLOGÍA

Para determinar los niveles de suelo referenciadas en el Objetivo de Calidad Acústica, se han adoptado los mapas de ruido publicados por el Ayto. de Vitoria-Gasteiz.

Los niveles de ruido objetivo vienen definidos en el Decreto 213/2012 anteriormente recogido.

Los niveles de inmisión se establecen también en el Decreto 213/2012.

Las fuentes documentales consisten en el mapa acústico de ruido del Ayto. de Vitoria-Gasteiz.

4. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y ZONIFICACIÓN

Según el Decreto 213/2016 sobre "valores objetivos de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos", tratándose de un área urbanizada existente, son de aplicación los valores de objetivos recogidos en la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31.

TABLA A: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
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)

Las parcelas objeto del estudio se encuentran dentro de un área acústica tipo A: "Sector del Territorio con predominio de uso Residencial".

5. DATOS DE ENTRADA

Se han extraído del Mapa de Ruido de Vitoria-Gasteiz y el decreto 231/2012.

5.1. Focos de ruido ambiental:

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

Para el escenario futuro no se ha considerado aumento de tráfico por dos razones:

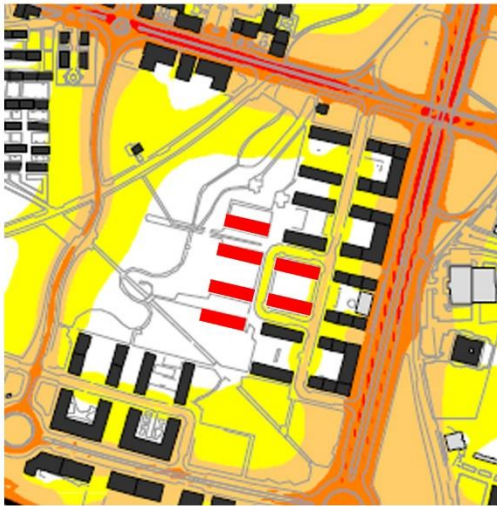
- No se dispone de estudio que indiquen cual será la tendencia a 20 años.
- Es altamente probable que el uso de vehículos eléctricos cada vez mayor, disminuya el ruido generado.

Por tanto damos por sentado que el cumplimiento actual de los OCA, implican su vigencia en el plazo de los 20 años.

6. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS

Según el Mapa de Ruidos del Ayto. de Vitoria-Gasteiz el L_d de la zona está entre 0 y 60 db, el L_e lo mismo y el L_n entre 0 y 55 db. Estas son inferiores a los Objetivos de Calidad Acústica, de la Tabla A, Anexo 1, L_d y $L_e = 65$ y $L_n = 55$.

MAPA DE RUIDOS



MAPA DE RUIDO - ZARATA MAPA: VITORIA-GASTEIZ

OBJETO: MAPA DE RUIDO TOTAL DÍA (Ld)
 XEDE: ZARATA MAPA TOTALA. EGUNA (Ld)



MAPA DE RUIDO - ZARATA MAPA: VITORIA-GASTEIZ

OBJETO: MAPA DE RUIDO TOTAL TARDE (Le)
 XEDE: ZARATA MAPA TOTALA. ARRATSALDEA (Le)



MAPA DE RUIDO - ZARATA MAPA: VITORIA-GASTEIZ

OBJETO: MAPA DE TOTAL NOCHE (Ln)
 XEDE: ZARATA MAPA TOTALA. GAUA (Ln)



7. MEDIDAS CORRECTORAS

La ordenación planteada por la Modificación del P.P., no alteran los OCA en el ámbito de estudio ni en su entorno.

En el **espacio exterior** los OCA se ha visto que se cumplen.

Para el **espacio interior** los OCA establecidos están definidos en el Decreto 212/2012 (Anexo I, Tabla B). La justificación del cumplimiento debe hacerse en el proyecto arquitectónico.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _d	L _e	I _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 transmitido 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.

8. CONCLUSIONES

Las parcelas objeto de estudio se encuentran en un área acústica Tipo A: sectores de territorio destinados a uso predominantemente residencial con unos OCA de 65 db para los periodos de día y tarde y de 55 db para la noche.

Según los mapas de ruido se cumplen los objetivos de calidad acústica. Por tanto no es necesario medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el exterior.

Para cumplir los OCA establecidos para el espacio interior, se justificará debidamente en el proyecto de edificación.

H.4. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS.

El sector 1 "Borinbizkarra" en su integridad se ve afectado por las siguientes servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

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

Según la normativa al respecto:

- *Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.*
- *El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.*
- *Las servidumbres de operación de aeronaves tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.*

En base a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, previo a la Aprobación Inicial de la Modificación del P.P., deberá de solicitar al Ministerio de Fomento, antes de la aprobación inicial de este documento, informe preceptivo de la Dirección General de Seguridad Aérea.

El vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz recoge los condicionantes derivados de estas servidumbres en el apartado 15 de los "condicionantes superpuestos III" que están en la sección 2º "Normativa para categoría del suelo no urbanizable" del capítulo 5 "Régimen del suelo no urbanizable" del Título IV "Clasificación y régimen del suelo" del Tomo II "Disposiciones generales y régimen del suelo" del PGOU.

La serie de planos "8.2. Condicionantes superpuestos. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares" incorpora la delimitación de las servidumbres actuales y las del desarrollo previsible establecidas en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE núm. 77, de 31/03/2011) y en la Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (BOE nº 188, de 7 de agosto de 2001).

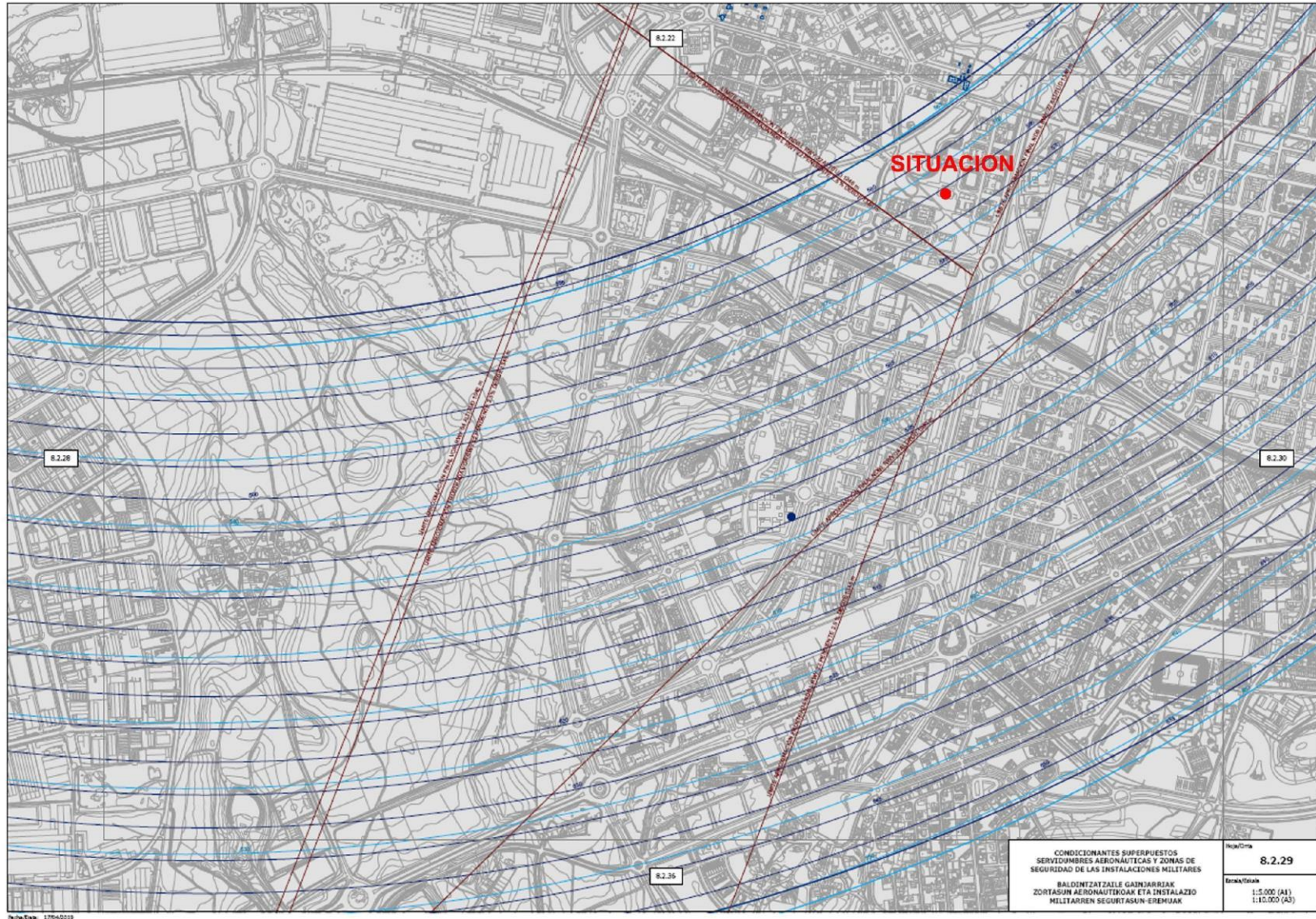
El ámbito afectado por esta Modificación del P.P. está representado en el plano 8.2.29.

Así tendrán carácter normativo y serán de aplicación obligatoria las siguientes condiciones, así como el plano 8.2.29 del Plan General de Ordenación Urbana que se reproducen a continuación:

1. *Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano normativo de esta Modificación del P.P.*
2. *La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción*

(incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

3. *Según el artículo 10 del decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:*
 - a. *Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.*
 - b. *El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
 - c. *Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
 - d. *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
 - e. *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
 - f. *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
 - g. *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*
4. *Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.*





(1) Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. (BOE núm. 77, de 31/03/2011)

Gasteizko Aireportuko Zortasun Aeronautikoak eguneratu zireneko martxoaren 11ko 377/2011 Errege Dekretua. (2011/03/31ko BOE, 77. zk.)

(2) Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria. (BOE nº 188, de 7 de agosto de 2001)



Gasteizko Aireportuaren Plan Zuzentzailea onetsi zeneko Sustapen Ministerioaren 2001ko uztailaren 17ko Agindua. (2001ko abuztuaren 7ko BOE, 188. zk.)

(3) Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional. (BOE núm. 89, de 14/04/1978 y núm. 115, de 15/05/1978)









Otsailaren 10eko 689/1978 Errege Dekretua, zeinen bitartez Defentsa Nazionalerako Intereseko Zona eta Instalazioen martxoaren 12ko 8/1975 Legea garatzen duen Defentsa Nazionalerako Intereseko Zona eta Instalazioen Araudia onetsi baitzen. (1978/04/14ko BOE, 89. zk., eta 1978/05/15ekoa, 115. zk.)

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA GASTEIZKO AIREPORTUAREN ZORTASUN AERONAUTIKOAK







Servidumbres de operación de las aeronaves Aireontzien operazioen zortasunak

-  Superficie de limitación de altura y cota de las servidumbres de operación de las aeronaves (1)
Aireontzien operazioen zortasunek eragindako altuera eta kota mugatzen duen azalera (1)
-  Envolvente de las servidumbres de operación de las aeronaves (1)
Aireontzien operazioen zortasunen inguratzailea (1)



Afecciones acústicas Eragin akustikoak

-  Leq día 60dB (A) actual (2)
-  Leq egunez 60dB (A) egungoa (2)
-  Leq día 60dB (A) desarrollo previsible (2)
-  Leq egunez 60dB (A) aurreikus daitekeen garapena (2)
-  Leq noche 50dB (A) actual (2)
-  Leq gauzez 60dB (A) egungoa (2)
-  Leq noche 50dB (A) desarrollo previsible (2)
-  Leq gauzez 60dB (A) aurreikus daitekeen garapena (2)

Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas Aerodromoaren eta instalazio irradi-elektrikoen zortasunak

-  Superficie de limitación de altura y cota de las servidumbres aeronáuticas. Actual (1)
Zortasun aeronautikoek eragindako altuera eta kota mugatzen duen azalera. Egungoa (1)
-  Zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas. Actual (1)
Instalazio irradi-elektrikoen segurtasun-eremua. Egungoa (1)
-  Vulneración por el terreno de las servidumbres aeronáuticas. Obstáculos. Actual (1)
Lursailaren zortasun aeronautikoek urraketa. Oztopoak. Egungoa (1)
-  Superficie de limitación de altura y cota de las servidumbres aeronáuticas. Desarrollo previsible (2)
Zortasun aeronautikoek eragindako altuera eta kota mugatzen duen azalera. Aurreikus daitekeen bilakaera (2)
-  Zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas. Desarrollo previsible (2)
Instalazio irradi-elektrikoen segurtasun-eremua. Aurreikus daitekeen bilakaera (2)
-  Vulneración por el terreno de las servidumbres aeronáuticas. Desarrollo previsible (2)
Lursailaren zortasun aeronautikoek urraketa. Aurreikus daitekeen bilakaera (2)

ZONAS DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES MILITARES INSTALAZIO MILITARREN SEGURTASUN-EREMUAK

-  Zona de seguridad próxima (3)
Hurbileko segurtasun-eremua (3)
-  Zona de seguridad lejana (3)
Urruneko segurtasun-eremua (3)

8.2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y ZONAS DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES MILITARES BALDINTZATZAILA GAINJARRIAK. ZORTASUN AERONAUTIKOAK ETA INSTALAZIO MILITARREN SEGURTASUN-EREMUAK

Fecha/Data: 17/04/2019

arquitect@s

JOAQUÍN JOVER LAGUARDIA – CRISTINA GOMEZ DE SEGURA PORTERO

pág. D_42

Vitoria-Gasteiz, a 9 de Noviembre de 2020
Los Arquitectos:



Joaquín Jover Laguardia



Cristina Gomez de Segura Portero