



IRUÑA OKAko Udala

Ayuntamiento de IRUÑA DE OCA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUÑA DE OCA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

**Anexo I NORMAS PARTICULARES de los ÁMBITOS de  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA (AOP)**

**NOVIEMBRE 2023**





## ÍNDICE

### ANEXO I de NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### NORMAS PARTICULARES de los ÁMBITOS de ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

AOP-N1 LA RAZUELA .....	1
AOP-N2 MILAGROS GONZALEZ .....	5
AOP-N3 EL MOLINO .....	9
AOP-N4 EL CALERO .....	14
AOP-N5 LANGRAIZ NORTE .....	19
AOP-N6 EL TORCO .....	24
AOP-N7 ESCUELAS .....	28
AOP-N8 BOLEN.....	32
AOP-N9 REAL RESIDENCIAL .....	35
AOP-M1 MONTEVITE.....	38
AOP-V1 VÍLLODAS OESTE .....	41
AOP-V2 TERCARIO .....	45
AOP-O1 OLLÁVARRE .....	49
AOP-T1 TRESPUENTES .....	52
AOP-I1 EXPLOSIVOS.....	57
AOP-I2 LOS LLANOS II .....	61
AOP-I3 SUBILLABIDE II .....	66
AOP-G1 GÁRABO .....	71
AOS-SG1 TERMINAL INTERMODAL .....	74
AOS-SG2 TRAZADO TAV .....	78
AOP-SG3 PARQUE FLUVIAL .....	81
AOP-SG4 ACCESO TRESPUENTES.....	84
AOS-SG5 VÍA VERDE DEL ZADORRA .....	86

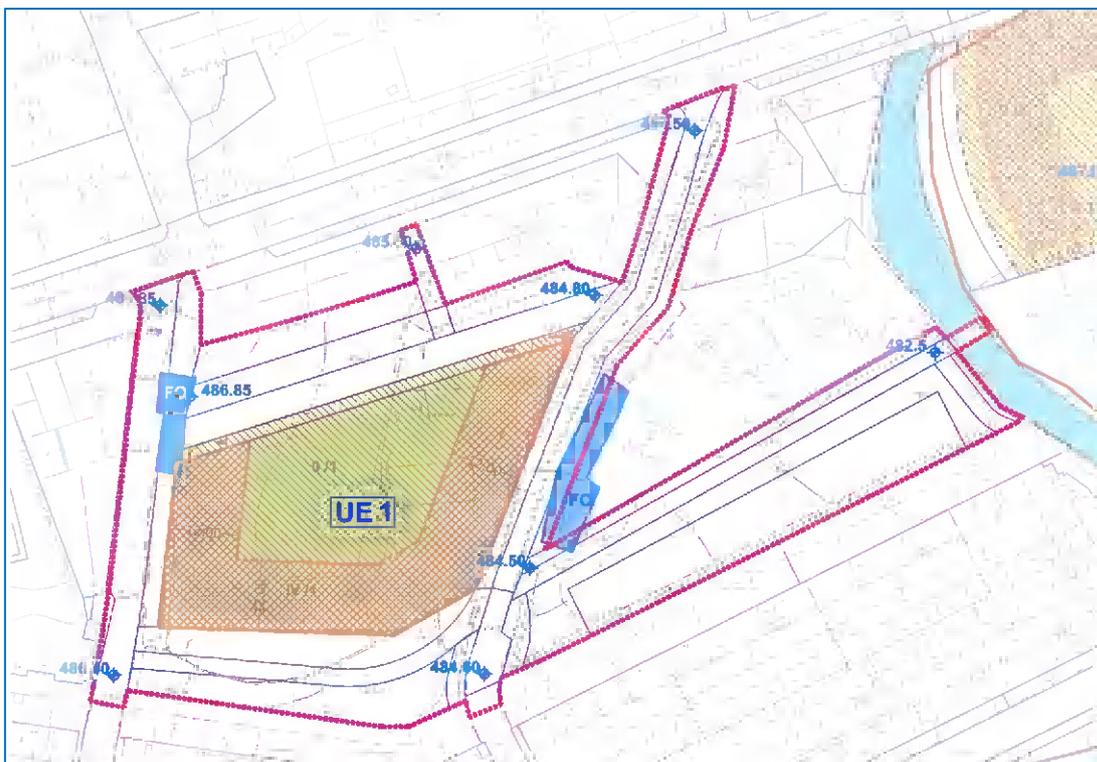


**NOTA:** En la relación de fichas que a continuación se presentan, no se encuentran algunas actuaciones de mejora de menor entidad que no precisan de ficha que las delimite. Sin embargo, sí se han agregado en el *Tomo II: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA*, y se han querido tener en cuenta en los cálculos de Viabilidad Económica. Éstos son:

- Ejecución de una plaza frente al centro cívico de Nanclares (*AOP N-4 y Parque Tres de Marzo*).
- Mejora de accesibilidad en acera en Los Llanos-Sector 1.
- Mejora de accesibilidad de calles en torno a la parada de autobús en Montevite.
- Adquisición de edificio en Trespuentes para su reconversión en equipamiento y reurbanización de su entorno.



## AOP-N1 LA RAZUELA



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa en la zona centro de Nanclares de la Oca, al sur de la Avenida *Langraiz*. Limita al oeste con la calle *La Caserna*, al este con la calle *La Razuela* y al sur con el paseo *Fuente Redonda*. Al norte limita con un bloque de PB+3 y viviendas en hilera de PB+1 que dan frente a la Avenida *Langraiz*.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU. Si finalmente se modificara su ordenación mediante un **Plan Especial**, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.

Se plantea un parque lineal con un vial peatonal y ciclable paralelo al paseo *Fuente redonda*, y de conexión con el *parque del Calero* y *el Molino*, donde se concentrarán las cesiones de espacios libres y de equipamientos.



La edificabilidad residencial se concentrará en la tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta y los usos terciarios y la parte de las dotaciones de equipamientos locales que se ceden dentro de edificación, se ubicarán en la planta baja del bloque cuyo frente se oriente al parque lineal.

Se incluye en la ordenación un puente peatonal que conecte dicho parque lineal con el AOP-N2, cuya construcción costeará al completo la actuación integrada correspondiente a AOP-N1.

Se actualizará el trazado de las calles *La Caserna* y *La Razueta* para hacerlas más eficientes, retocando su trazado y anchura, dándoles una calidad en cuanto a acabados similar a las calles del centro que ya responden a las necesidades actuales:

*La Caserna* precisará de alguna demolición para que su trazado sea suficiente para albergar una calle de doble sentido y una acera con dimensionado suficiente que resuelva la continuidad peatonal, tanto con la avenida como con el nuevo vial urbano/ciclable propuesto.

*La Razueta* presenta un trazado irregular con aceras insuficientes, que se resolverá con el mínimo de demoliciones necesarias para ensanchar el vial, de modo que resulten aceras suficientemente dimensionadas en ambos lados de la calle.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Especial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>7.537,07 m2</b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	7.537,07 m2				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,64 m2t/m2s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano				
<b>Altura máxima</b>	S+PB+3				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública*</b>					
<b>VPS</b>	20%	<b>VT</b>	20%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	40%

\*La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos.



### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			57viv/ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
- Vivienda Protección Social VPS		900,63 m2	10
- Vivienda Tasada VT		900,63 m2	10
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	PB+3	<b>1.801,26 m2</b>	<b>20</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	1S	<b>1.080 m2t</b>	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>	PB+3	<b>2.701,89 m2</b>	<b>23</b>
Vivienda Libre (b/r)	1S	<b>1.508,64 m2t</b>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		320,57 m2	
- Equipamiento comunitario público		no computa	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>4.823,72 m2</b>	<b>43</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>2.588,64 m2</b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	242,83 m2	
	Residencial	0 m2	<b>0</b>
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	4.580,89 m2	
	Residencial	4.503,15 m2	<b>43</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	2.485 m2	Aparcamiento en parcela pública	27 Ud.
SL Espacios Libres	2.352 m2	Aparcamiento en parcela privada	79 Ud.
SL Equipamiento*	724,90m2 en parcela +240,00 m2 en edificio	Arbolado	43 Ud.

*\* Los sistemas locales de equipamiento se desglosan en 724,90 m2 de superficie de suelo ubicados al aire libre en el parque lineal, y los 240 m2 restantes serán de m2 de techo construido en planta baja de bloque residencial.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

### GESTIÓN

El Área de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

### PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.



La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de servidumbre y la zona de policía del arroyo de la Torca., por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

La zona de servidumbre consiste en una franja de 5 m de anchura medida desde el cauce del río, en la que deberán observarse las limitaciones impuestas a los usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016).

El Programa de Actuación Urbanizadora o el Proyecto de Urbanización en su caso, deberá incluir una justificación hidráulica ante avenidas extraordinarias del arroyo de La Torca para el correcto dimensionamiento de la pasarela propuesta en el ámbito.

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En el ámbito está incluido en la delimitación de la zona de protección de la avifauna contra tendidos eléctricos, por su cercanía con el ZEC río Zadorra.

En el caso de que se tramite un Plan Especial para modificar la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización administrativa de las obras de urbanización, se deberá presentar para validación por parte de URA de una justificación o estudio hidráulico para comprobar la compatibilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos con la normativa relativa a la inundabilidad.

En caso de que se prevean actuaciones con afección al cauce de la Torca o a sus riberas, se priorizará, para las mismas, el empleo de técnicas de bioingeniería o similares que sean respetuosas con la vegetación de ribera.

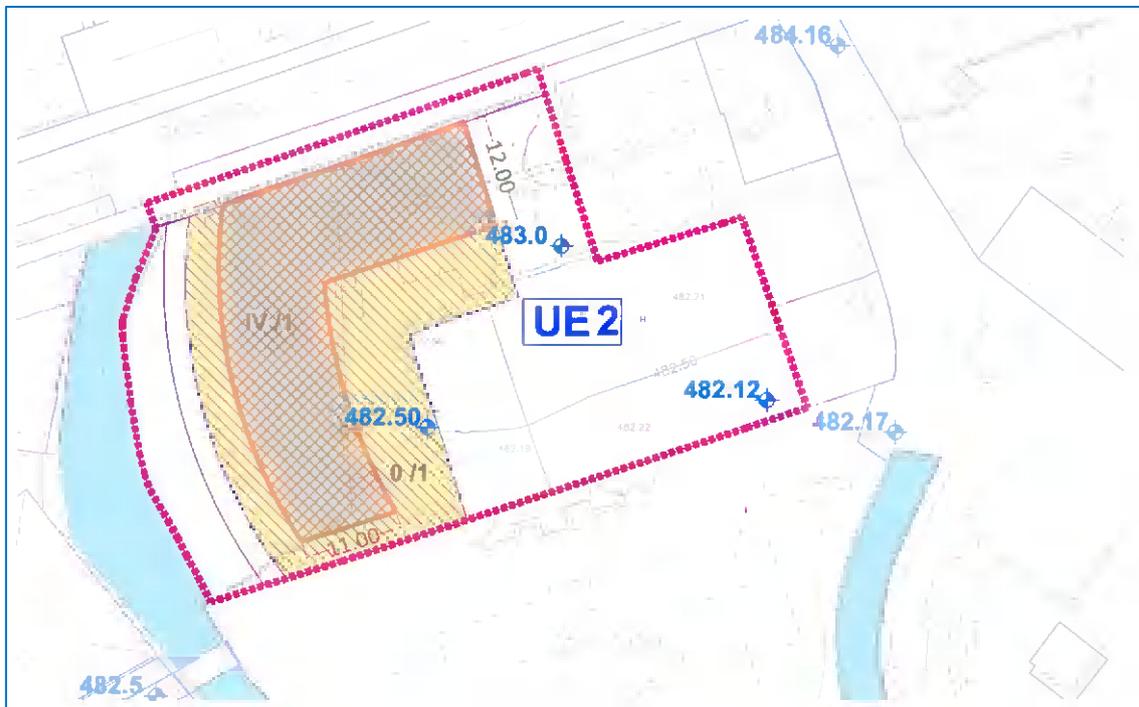
La ordenación deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros para la edificación y de 5 metros para la urbanización respecto del cauce.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

Se deberán cumplir las limitaciones sobre los usos del suelo en materia de inundabilidad establecidas en los artículos 14, 9bis y 9ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico según corresponda.



## AOP-N2 MILAGROS GONZALEZ



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa en la zona centro de Nanclares de la Oca, al sur de la Avenida *Langraiz*, frente la plaza *Herriko Enparantza*, uno de los centros neurálgicos del núcleo urbano.

Está situado entre la calle de Los Molinos y el arroyo de la Torca, limitando al sur con el centro socio-cultural y biblioteca del municipio.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU. Si finalmente se modificara su ordenación mediante un **Plan Especial**, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes. Así mismo, la ordenación pormenorizada destina una superficie de sistemas locales al ámbito AOP-N7 que deberá respetarse en todo caso, pudiendo computarse la misma para la justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos del Decreto 123/2012 en el presente ámbito.

El ámbito conformará una plaza que ofrezca un espacio público adecuado al acceso principal del equipamiento cultural. Se reforzará el carácter comercial y de ocio de la plaza, mediante la implantación de usos terciarios en toda la superficie de la planta baja del nuevo edificio.



Las cesiones del sistema local de espacios libres se dividirán entre la propia plaza y el espacio ubicado entre el arroyo y el nuevo edificio propuesto. A través de las zonas verdes concentradas junto al arroyo discurrirá un camino peatonal y ciclable, que sirva de conexión entre el puente peatonal del AOP-N1 y la zona norte de Nanclares de la Oca.

La urbanización de la plaza se ejecutará conjuntamente con la de los espacios privados con servidumbre pública que se encuentran entre la propia plaza y el nuevo edificio, de manera que respondan al diseño y acabados que el Ayuntamiento determine.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Especial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>2.766,90 m2</b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	2.766,90 m2				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,96 m2t/m2s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano				
<b>Altura máxima</b>	S+PB+3				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública*</b>					
<b>VPS</b>	20%	<b>VT</b>	20%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	40%

\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			87viv/ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
- Vivienda Protección Social VPS		405,52 m2	6
- Vivienda Tasada VT		405,52 m2	6
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	3	<b>811,04 m2</b>	<b>12</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	1S	<b>494 m2</b>	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>	3	<b>1.216,54 m2</b>	<b>9</b>
Vivienda Libre (b/r)	1S	<b>742,52 m2t</b>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario	PB	628,64 m2	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>2.656,22 m2</b>	<b>21</b>



<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>1.236,52 m2</b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	0	
	Residencial	0	0
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	2.656,22 m2	
	Residencial	2.027,58 m2	<b>21</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	137,92 m2	Aparcamiento en parcela pública	-
SL Espacios Libres	1.395 m2	Aparcamiento en parcela privada	37 Ud.
SL Equipamiento*	-	Arbolado	21 Ud.

*\* El ámbito presenta un déficit de equipamiento de 531,24 m2 que se monetizará. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento en el ámbito AOP-N7.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

## GESTIÓN

El Área de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de servidumbre y la zona de policía del arroyo de la Torca., por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).



La zona de servidumbre consiste en una franja de 5 m de anchura medida desde el cauce del río, en la que deberán observarse las limitaciones impuestas a los usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016).

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En el ámbito está incluido la delimitación de la zona de Presunción Arqueológica “Asentamiento Nanclares de la Oca I”.

En el caso de que se tramite un Plan Especial para modificar la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización administrativa de las obras de urbanización, se deberá presentar para validación por parte de URA de una justificación o estudio hidráulico para comprobar la compatibilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos con la normativa relativa a la inundabilidad.

En caso de que se prevean actuaciones con afección al cauce de la Torca o a sus riberas, se priorizará, para las mismas, el empleo de técnicas de bioingeniería o similares que sean respetuosas con la vegetación de ribera.

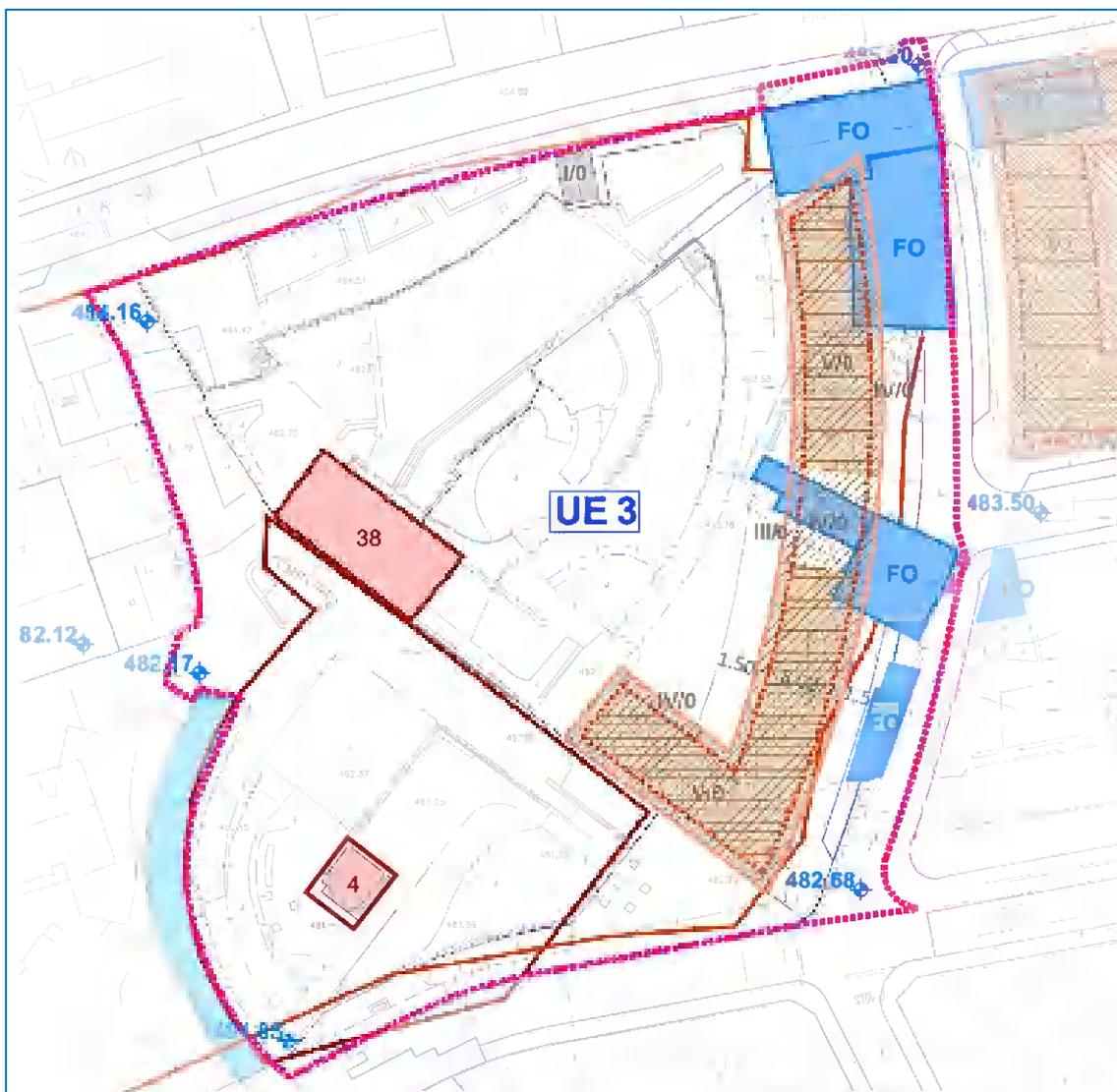
La ordenación deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros para la edificación y de 5 metros para la urbanización respecto del cauce.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

Se deberán cumplir las limitaciones sobre los usos del suelo en materia de inundabilidad establecidas en los artículos 14, 9bis y 9ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico según corresponda.



## AOP-N3 EL MOLINO



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa en la zona centro de Nanclares de la Oca, al sur de la Avenida *Langraiz*, e incluye un Sistema General de Espacios Libres; un parque con una balsa de agua en torno al Molino y al Calero que constituye un espacio de gran calidad paisajística y uno de los hitos principales en la recalificación de los espacios libres en el núcleo urbano de Nanclares de la Oca. Tal espacio ha sido cedido por la actuación previo desarrollo de la misma, y actualmente se encuentra totalmente urbanizado. El edificio de El Calero, incluido en la actuación, ha sido habilitado por el Ayuntamiento de Iruña de Oca como edificio equipamental, dentro de la red de equipamientos comunitarios públicos que conforman sistema general.



Gran parte del Sistema Local de Espacios Libres también ha sido ejecutado con anterioridad al desarrollo del ámbito, de forma que complementa al *Parque del Molino y el Calero*. El Sistema Local Dotacional lo conforman los edificios del Molino y la caseta de bombeo ubicada al norte junto a la *Avda. Langraiz*, que constituye una infraestructura necesaria para regular el agua del estanque.

El límite al oeste lo forma la calle *Los Molinos*, al este limita con la calle *El Calero* y el ámbito AOP-N4 y al sur con el vial principal de la red secundaria *Rubina/Zallortegi*.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU. Si finalmente se modificara su ordenación mediante un **Plan Especial**, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes. Así mismo, la ordenación pormenorizada destina una superficie de sistemas locales al ámbito AOP-N6 que deberá respetarse en todo caso, pudiendo computarse la misma para la justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos del Decreto 123/2012 en el presente ámbito.

Este ámbito se encuentra en una situación estratégica por albergar el parque del Calero y el Molino, por lo que deberá respetar el carácter de parque urbano y ponerlo en valor, habiendo realizado por lo tanto las cesiones de espacios libres en torno al mismo, permitiendo su “ampliación”. La edificación residencial se situará sensiblemente paralela al vial del Calero y en todo caso se ofrecerá una solución coherente con la planteada en el ámbito AOP-N3.

Los usos residenciales se materializan en la tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta.

En cuanto al vial *El Calero* se ejecutará un vial de doble sentido que disponga de aceras suficientemente dimensionadas a ambos lados del mismo. Este vial se reparte entre este ámbito AOP-N3 y el AOP-N4, y corresponde a cada uno de los mismos hacerse cargo de la ejecución del tramo de la calle que le corresponde, por lo que los proyectos de urbanización de ambos ámbitos deberán estar debidamente coordinados entre sí, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el vial.

Las plantas de sótano no están permitidas.

El área AOP-N3 podrá trasladar parte de las plazas de aparcamiento que debe reservar para el cumplimiento de estándares según Decreto 123/2012, de 3 de julio, tal y como se justifica en el apartado 6.3.2. *El Aparcamiento* del TOMO I correspondiente a la *Memoria*.

En caso de no completar las cesiones correspondientes a las dotaciones locales equipamentales, es posible monetizar la diferencia existente entre las cesiones que le correspondería ceder al ámbito y las realmente cedidas, según DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, destinando dicha cantidad a adquisición de suelo, en este caso, para equipamiento en el AOP-N6.



En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Especial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>9.490,58 m<sup>2</sup></b>				
- SG de Espacios Libres	4.444,17 m <sup>2</sup>				
<b>SSGG Totales</b>	<b>4.444,17 m<sup>2</sup></b>				
Superficie ámbito sin SSGG	5.046,41 m <sup>2</sup>				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>1,01 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	No está permitida				
<b>Altura máxima</b>	PB+3+A*				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública**</b>					
<b>VPS</b>	0%	<b>VT</b>	14,6%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	14,6%

\* A = Ático retranqueado

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito transfiere parte de su vivienda protegida al ámbito AOP-N4 El Calero. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

En lo que no pueda darse cumplimiento al estándar mínimo de aparcamientos en parcela privada dentro del propio ámbito, se podrá justificar el cumplimiento de parte de las plazas de aparcamiento exigidas por el exceso de oferta en las calles del sur, según se justifica en el apartado 6.3.2 *El Aparcamiento* del TOMO I Memoria.



RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			53 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	nº viv.
- Vivienda Protección Social VPS		0	0
- Vivienda Tasada VT		522,39 m2	7
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	3+A*	<b>522,39 m2</b>	<b>7</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	-		
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>	3+A*	<b>3.426,48 m2</b>	<b>43</b>
Vivienda Libre (b/r)	-		
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		923 m2	
- Uso auxiliar de vivienda (trastero)**		225 m2	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>5.096,87 m2</b>	<b>50</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		-	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	710,34 m2	
	Residencial	595,89 m2	6
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	4.386,49m2	
	Residencial	3.577,98 m2	<b>44</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	1.141,61 m2	Aparcamiento en parcela pública	11 Ud.
SL Espacios Libres	2.525,34 m2	Aparcamiento en parcela privada	-
SL Equipamiento***	766,69 m2	Arbolado	50 Ud.

\*A = Ático retranqueado

\*\* La edificabilidad total sobre rasante incluye 225 m2 de uso auxiliar al residencial (trasteros), que se sitúa en Planta Baja, complementando al uso terciario. Esta superficie ha sido considerada a efectos de cálculo de vivienda protegida.

\*\*\* El ámbito presenta un déficit de equipamiento de 110,61 m2 en cuanto a la red de sistemas locales de equipamiento, que se monetizará para destinarlo a dotaciones en el ámbito AOP-N6. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento.

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

GESTIÓN

El Área de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **cooperación**.



## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de policía del arroyo de la Torca., por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

En informe emitido por la Agencia Vasca del Agua, de fecha 12 de marzo de 2013 se establecen dos condicionantes de carácter vinculante en este ámbito:

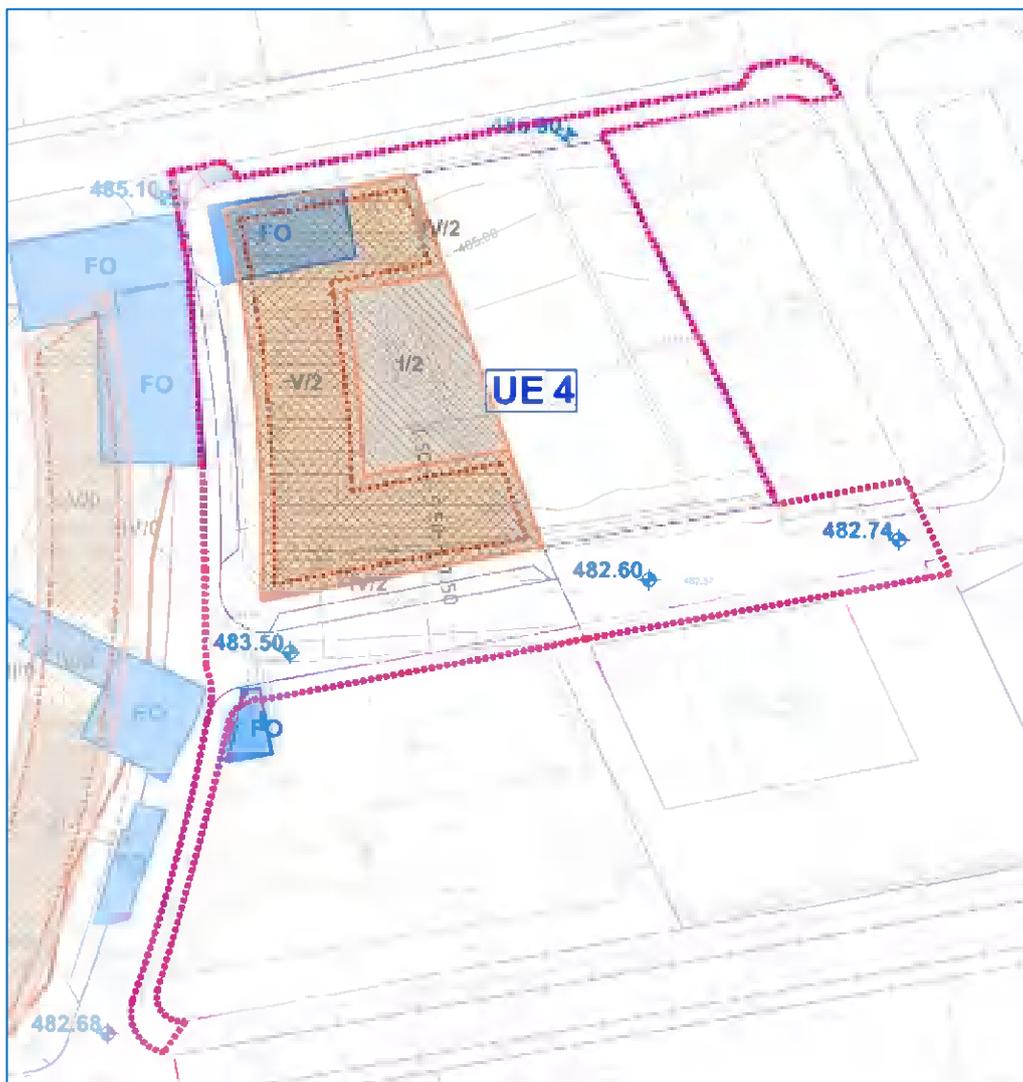
1. No se podrá excavar una planta sótano.
2. Todas las actuaciones, tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización por la Agencia Vasca del Agua-URA

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En el ámbito está incluido la delimitación de la zona de Presunción Arqueológica “Asentamiento Nanclares de Oca I” (7). Así mismo, está incluido también el elemento del Patrimonio Arquitectónico del “horno de calcinación *El Calero*” (4) con un grado de protección *inventariado*, en la categoría de monumento industrial.



## AOP-N4 EL CALERO



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa en la zona centro de Nanclares de la Oca, al sur de la Avenida *Langraiz*, y limita al oeste con el ámbito AOP-N3, con el que comparte el vial *El Calero*. Al este encontramos el sistema general *Parque tres de marzo* y al sur la calle *Tres de Marzo* y el centro cívico y centro de salud.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU. Si finalmente se modificara su ordenación mediante un **Plan Especial**, deberá atender los criterios de ordenación



y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes. Así mismo, la ordenación pormenorizada destina unas superficies de sistemas locales a los ámbitos AOP-N6 y AOP-N7 que deberán respetarse en todo caso, pudiendo computarse las mismas para la justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos del Decreto 123/2012 en el presente ámbito.

La actuación deberá dar continuidad al parque *Tres de Marzo* conectando este sistema general con el sistema general del parque *del Calero y el Molino* y resolver la conexión del centro cívico con estos dos sistemas generales y con la red peatonal y ciclable de Nanclares de la Oca. Para ello se crea una plaza frente al parque *Tres de Marzo* que tendrá carácter estructural, por lo que se incluye en la red de Sistemas Generales. La urbanización de esta nueva plaza la ejecutará la administración local a su propia costa, mediante un proyecto de urbanización que integrará también el parque *Tres de Marzo*.

El uso residencial se materializará en la tipología de vivienda plurifamiliar en edificación abierta. En el entorno del ámbito se encuentra el manantial *el piojo (surgencia)*, por lo que no será posible la construcción de plantas de sótano y, por lo tanto, podrá trasladarse parte de las plazas de aparcamiento que deban ser reservadas para el cumplimiento de estándares según Decreto 123/2012, de 3 de julio, tal y como se justifica en el apartado 6.3.2. *El Aparcamiento* del TOMO I correspondiente a la *Memoria*.

En cuanto al vial *El Calero*, se ejecutará un vial de doble sentido que disponga de aceras suficientemente dimensionadas a ambos lados del mismo. Este vial se reparte entre este ámbito AOP-N4 y el AOP-N3, y corresponde a cada uno de los mismos hacerse cargo de la ejecución del tramo de la calle que le corresponde, por lo que los proyectos de urbanización de ambos ámbitos deberán estar debidamente coordinados entre sí, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el vial. La reordenación de esta calle es la que mayor cambio supone dentro del tramo viario de Nanclares de la Oca, puesto que pasa de tener un papel secundario a formar parte de la trama viaria urbana principal.

Transversal a esta calle, se propone a su vez la reordenación de la calle *Tres de Marzo* mejorando la conexión con *El Calero* y disponiendo de un tramo de ralentización de vehículos, con el fin de homogeneizar el espacio con respecto a la nueva plaza que se plantea.

Podrá modificarse la delimitación del ámbito, sin que ello suponga una variación mayor del 5% de la superficie del mismo. Esta modificación incluye la posibilidad de desafectación de espacio público próximo al ámbito con el fin de permutar dichos suelos por suelos de superficie privativa que la ordenación disponga como suelo público. La superficie final de espacios públicos no podrá verse reducida respecto a la situación original, debiéndose respetar en todo caso el cumplimiento de los estándares urbanísticos según el Decreto 123/2012.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Especial en su caso.



#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>4.357,80 m2</b>				
- SG de Espacios Libres	1.245,22 m2				
<b>SSGG Totales</b>	<b>1.245,22 m2</b>				
Superficie ámbito sin SSGG	3.112,58 m2				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>1,59 m2t/m2s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	-				
<b>Altura máxima</b>	PB+3+A*				
<b>Vivienda de Protección Pública en el propio ámbito**</b>					
<b>VPS</b>	77,6%	<b>VT</b>	31,5%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	109,1%

\* A = Ático retranqueado

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial. En este caso, el 100% de la edificabilidad residencial total del ámbito deberá ser vivienda protegida, en las proporciones de VPS y VT referidas en la tabla. Este ámbito recibe transferencias de vivienda protegida de otros ámbitos: VPS de AOP-N6 El Torco; tanto VPS como VT de AOP-N3 El Molino; VT de AOP-V2 Terciario. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

En lo que no pueda darse cumplimiento al estándar mínimo de aparcamientos en parcela privada en el propio ámbito, se podrá justificar el cumplimiento de parte de las plazas de aparcamiento exigidas por el exceso de oferta en las calles del sur, según se justifica en el apartado 6.3.2 *El Aparcamiento* del TOMO I Memoria.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			92 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
- Vivienda Protección Social VPS	3+A*	2.621 m2	29
- Vivienda Tasada VT		1.068 m2	11
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	3+A*	<b>3.689 m2</b>	<b>40</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	-	-	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>	3+A*	-	-
Vivienda Libre (b/r)	-	-	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario	PB	1.260 m2	



<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>4.949 m2</b>	<b>40</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>0 m2</b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	385,98 m2	
	Residencial	308,78 m2	3
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	4.563,02 m2	
	Residencial	3.380,22 m2	<b>37</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	1.254,63 m2	Aparcamiento en parcela pública	12 Ud.
SL Espacios Libres**	537,58 m2	Aparcamiento en parcela privada	-
SL Equipamiento***	-	Arbolado	40 Ud.

\*A = *Ático retranqueado*

\*\* *La superficie de suelo frente al centro cívico se integra en la red local de espacios libres.*

\*\*\* *El ámbito presenta un déficit de equipamiento de 989,80 m2 en cuanto a la red de sistemas locales, que se monetizará para destinarlo a la red de sistemas locales de equipamientos en otros ámbitos; 552,78 m2 se destinarán a dotaciones en AOP-N7 y los 437,02 m2 restantes a dotaciones en AOP-N5. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

## GESTIÓN

El Área de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.



## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de policía del Dominio Público Hidráulico, por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.



## AOP-N5 LANGRAIZ NORTE



### DESCRIPCIÓN.

Se trata de una bolsa de suelos que se han clasificado como urbanizables, comprendidos entre suelos urbanos situados al norte de la Avenida Langraiz. Este ámbito está situado en el límite noreste del núcleo de Nanclares de la Oca, rodeado de los suelos urbanizables del AOP-N6 al oeste y los del AOP-N7 al este. Al sur limita con la avenida Langraiz.

De esta bolsa de suelos se han descartado aquéllos que las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbano, para los que se ha mantenido tal clasificación y que en este PGOU constituyen la actuación de dotación residencial AD-R1 y un suelo que se consolida como actividades económicas, pero sin embargo se recalifica de industrial a terciario, con el fin de que su uso resulte compatible con la vivienda.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU como posible alternativa, pero se remite su ordenación a un **Plan Parcial**, que deberá atender los criterios de



ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.

El desarrollo de este ámbito es clave para la consecución de un núcleo urbano cohesionado a lo largo de la Avenida *Langraiz*, por lo que deberá presentar un frente continuo en este punto, superando el vacío urbano existente.

El uso residencial se materializará en tipología de edificación abierta. Se dotará de usos terciarios (locales comerciales) a los bajos de los bloques próximos a la Avenida *Langraiz*, localizados entre la Avenida y los suelos destinados a dotaciones equipamentales, con el objeto de aportar dinamismo y actividad comercial en la zona y dar servicio a las personas usuarias de los nuevos equipamientos.

Además, a través de las actuaciones en el presente ámbito y en AOP-N7 y AOP-N6, se plantea la creación de un nuevo parque lineal paralelo a la Avda. *Langraiz*, entre la nueva *Ronda Norte* y el vial de la red secundaria que transcurre por la parte sur del ámbito AOP-N7 y por el presente ámbito AOP-N5 hasta conectar con la nueva rotonda donde también confluyen las calles *Camino Real* y *San Martín*. Este parque lineal en el ámbito AOP-N5 se bifurcará en dos ramales; desde aquí se podrá descender a la Avda. *Langraiz*, o bien continuar hacia el oeste, a través del AOP-N6, para terminar en la calle *Barrera de la Cruz*.

En este parque se articulará una red peatonal y ciclista en paralelo con la avenida, que posibilitará la unión de las dotaciones escolares con los viales de coexistencia existentes al norte de *Nanclares de la Oca*. Los sistemas locales dotacionales, tanto de espacios libres-zonas verdes como los de equipamiento público, se dispondrán en estrecha correlación con este parque lineal.

La citada *Ronda Norte* rodeará toda la Junta de *Nanclares de la Oca* por su zona norte, dando una alternativa de circulación al tráfico de la zona norte de *Nanclares*, que antes discurría en su totalidad por la Avda. *Langraiz* por carecer de otra salida. Se posibilita de este modo el acceso y salida directos a las rotondas este y oeste de *Nanclares de la Oca* sin necesidad de atravesar el concejo, conectando directamente con las redes principales y disminuyendo en gran medida el tráfico de tránsito de la Avda. *Langraiz*.

Una pequeña parte de este vial afecta al presente ámbito AOP-N5, donde se dispone una rotonda de conexión; de esta rotonda parten dos vías transversales secundarias que unen la *Ronda Norte* con el vial principal de la red secundaria paralelo a la Avenida *Langraiz*. Uno de estos dos viales transcurre por el AOP-N7, y el otro forma el límite noroeste del presente ámbito y termina en la rotonda de conexión con la calle *Camino Real*.

Los proyectos de urbanización del ámbito AOP-N5 deberán estar debidamente coordinados con los AOP-N6 y AOP-N7, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el parque lineal y en los viales descritos.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Parcial en su caso.



## RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>26.785,59 m2</b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	26.785,59 m2				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,70 m2t/m2s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano				
<b>Altura máxima</b>	S+PB+3				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública*</b>					
<b>VPS</b>	58,38%	<b>VT</b>	19,83%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	78,21%

\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito recibe transferencias de vivienda protegida de VPS del ámbito AOP-N6 El Torco; a su vez, transfiere vivienda protegida de VT al ámbito AOP-N7 Escuelas. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad	67 viv./ha		
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
- Vivienda Protección Social VPS	PB+3	9.869 m2	106
- Vivienda Tasada VT	PB+3	3.352 m2	35
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	<b>PB+3</b>	<b>13.221 m2</b>	<b>141</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	1S	<b>7.276,50 m2t</b>	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>		<b>3.683 m2</b>	<b>39</b>
-Vivienda en Bloque	PB+3	3.683 m2	39
Vivienda Libre (b/r)	1S	<b>1.848,95 m2</b>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario y/o Equipamiento privado	1.846 m2		
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>	<b>18.750 m2 180</b>		
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>	<b>9.125,45 m2</b>		
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	275,62 m2	
	Residencial	0 m2	0
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	18.474,38 m2	
	Residencial	16.904 m2	<b>180</b>
<b>Sistemas Locales</b>			



SL Viario	6.130,01 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela pública	50 Ud.
SL Espacios Libres	4.901,17 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela privada	262 Ud.
SL Equipamiento**	2.621,00 m <sup>2</sup>	Arbolado	180 Ud.

*\*\*El Ámbito AOP-N4 monetizará 437,02 m<sup>2</sup> de suelo para destinarlo a la compra de dotaciones públicas en este ámbito. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento en el presente AOP-N5.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Parcial.

## GESTIÓN

El Área de la actuación integrada se desarrollará mediante una o varias Unidades de Ejecución, a definir en el Programa de Actuación Urbanística. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la trama urbana.

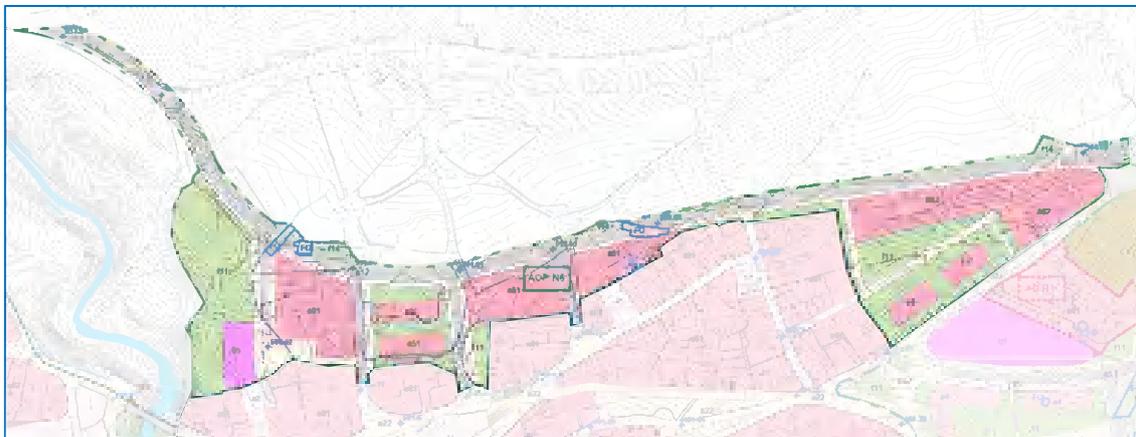
Tal y como se indica en el apartado 6.3.6 del Tomo I “Memoria de Información y justificativa” de este PGOU, se concluye que la red de saneamiento actual es insuficiente para la carga hidráulica que debería soportar con los nuevos desarrollos, especialmente este ámbito y el AOP N-7, por lo que para el desarrollo de los mismos será necesario realizar las actuaciones justificadas en el apartado 6.3.7 del mismo Tomo I de este PGOU.



Si el desarrollo de este ámbito se realizara con anterioridad al sector AOP N-7, asumirá la ejecución y los gastos de la propuesta de mejora del ramal R1-A, en caso contrario, que este sector se desarrollase posteriormente al sector AOP N-7, asumirá la ejecución y gastos de la propuesta de desdoblamiento del colector R4. Ambas propuestas de mejora de la red de saneamiento se especifican y justifican en el citado apartado *6.3.7 Justificación de la capacidad Hidráulica de la red de fecales existente* del Tomo I de este PGOU.



## AOP-N6 EL TORCO



### DESCRIPCIÓN.

Situado en la zona noroeste de Nanclares de la Oca, entre las faldas de la Sierra de Badaia y el núcleo urbano del concejo, el sector limita al oeste con la zona aledaña al arroyo de la Torca y con el ámbito AOP-N5 al este.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU, pero se remite su ordenación a un **Plan Parcial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado, y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes. Así mismo, la ordenación pormenorizada de los ámbitos AOP-N3 y AOP-N4 destina unas superficies de sistemas locales al presente ámbito, que deberá absorberlas, añadiendo estas superficies a las que resulten del cumplimiento de estándares urbanísticos del Decreto 123/2012.

Debido a la situación topográfica de este espacio, que conforma el borde del núcleo urbano, con altas pendientes y colindantes con el medio natural, se plantea una tipología de baja densidad, respetando la morfología urbana preexistente, y se ordena la zona con viviendas unifamiliares y bifamiliares con destino Vivienda Libre.

En algunos puntos, se considera adecuada la implantación de pequeños bloques, que responde a la tipología de bloques de bajo desarrollo, donde se ubicará la parte de la Vivienda de Protección Pública asumida por el ámbito, transfiriendo el resto a otros ámbitos AOP de Nanclares de la Oca.

La actuación AOP-N6 concentrará los Espacios Libres de Sistemas Generales y parte de los correspondientes al Sistema Local de Espacios Libres en la parte oeste, junto al arroyo de la Torca, como una medida de protección del mismo.

El Sistema local de Equipamiento público se localizará en esta zona oeste de Espacios Libres, debiendo justificarse debidamente en el Plan Parcial una ubicación diferente.



En cuanto al sistema viario, se plantea la conexión de un vial nuevo, que a modo de variante por el lado Norte, rodeará toda la Junta de Nanclares, creando una circulación que dará servicio sobre todo a la zona norte, afectando parte de este vial al ámbito AOP-N6.

Así mismo, el nuevo parque lineal planteado principalmente a lo largo de todo el ámbito AOP-N7 y que transcurre por el ámbito AOP-N5, continuará a través de este ámbito, hacia el oeste, para terminar en la calle *Barrera de la Cruz*.

Puesto que la calle *Barrera de la Cruz* se corta antes de su conexión con el AOP-N6, será necesario completar la unión con el mismo para mejorar las conexiones entre el nuevo ámbito y el núcleo urbano existente. La urbanización del tramo pendiente de urbanizar le corresponde a la actuación integrada que desarrollará el AOP-N6, puesto que resulta necesaria para su conexión con la citada calle.

La *Ronda Norte* y el parque lineal están incluidos en los ámbitos AOP-N6, AOP-N5 y AOP-N7, cada una de las cuales cederá y urbanizará el tramo correspondiente.

Los proyectos de urbanización del ámbito AOP-N6 deberán estar debidamente coordinados con el resto, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el vial Ronda Norte y en el parque lineal descrito.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Parcial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación		Suelo Urbanizable Sectorizado			
Calificación global		Residencial			
Superficie ámbito		34.339 m2			
- SG de Espacios Libres		2.615,61 m2			
SSGG Totales		2.615,61 m2			
Superficie ámbito sin SSGG		31.723,39 m2			
Edificabilidad sobre rasante		0,35 m2t/m2s			
Edificabilidad bajo rasante		1 planta sótano			
Altura máxima					
Viviendas unifamiliares y bifamiliares		S+PB+1+BC*			
Edificación abierta plurifamiliar		S+PB+2			
Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública**					
VPS	23,24%	VT	22,77%	VPP (VPS+VT)	46,01%

\* BC: Bajo Cubierta

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito transfiere parte de la VPS que le corresponde por cumplimiento de estándares urbanísticos a otros ámbitos:



*AOP-N4 El Calero, AOP-N5 Langraiz Norte y AOP-N7 Escuelas. Al mismo tiempo, recibe transferencias de VT del ámbito AOP-V2 Terciario. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.*

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			23 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	nº viv.
- Vivienda Protección Social VPS	PB+2	2.571 m <sup>2</sup>	27
- Vivienda Tasada VT	PB+2	2.519 m <sup>2</sup>	27
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	<b>PB+2</b>	<b>5.090 m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	1S	2.600 m <sup>2</sup>	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>		<b>6.013 m<sup>2</sup></b>	<b>25</b>
-Vivienda unifamiliar	PB+1+BC*	3.250 m <sup>2</sup>	13
-Vivienda bifamiliar	PB+1+BC*	2.763 m <sup>2</sup>	12
Vivienda Libre (b/r)	1S	2.460 m <sup>2</sup>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>11.103 m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>5.060 m<sup>2</sup></b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	321,38 m <sup>2</sup>	
	Residencial	38,64 m <sup>2</sup>	1
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	10.781,62 m <sup>2</sup>	
	Residencial	11.064,36 m <sup>2</sup>	<b>78</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	10.029,23 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela pública	41 Ud.
SL Espacios Libres	6.856,24 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela privada	155 Ud.
SL Equipamiento**	713 m <sup>2</sup>	Arbolado	79 Ud.

\* BC = Bajo Cubierta

\*\* El Ámbito AOP-N3 monetizará 110,61 m<sup>2</sup> de suelo para destinarlo a la compra de dotaciones públicas en este ámbito. A su vez, el ámbito AOP-N8 también monetizará 90,24 m<sup>2</sup> de suelo para destinarlo a dotaciones públicas en este ámbito. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento en el presente AOP-N6.

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Parcial.



## GESTIÓN

El Sector de la actuación integrada se desarrollará mediante varias Unidades de Ejecución a definir en el Programa de Actuación Urbanística. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del segundo cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de policía del arroyo de la Torca, por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

La zona de servidumbre consiste en una franja de 5 m de anchura medida desde el cauce de los arroyos, en la que deberán observarse las limitaciones impuestas a los usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016).

La ordenación deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros para la edificación y de 5 metros para la urbanización respecto del cauce.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En el ámbito está incluida parte de la delimitación de la zona de Presunción Arqueológica "Poblado e iglesia de San Martín" (15).



## AOP-N7 ESCUELAS



### DESCRIPCIÓN.

Este sector se encuentra en el límite noreste del núcleo del concejo de Nanclares de la Oca. Al norte limita con las faldas de la Sierra de Badaia, al oeste ofrece continuidad a los ámbitos AOP-N6 y AOP-N5, al este limita con el *Camino Escubillo* y con los equipamientos docentes al sur. La obtención del suelo para el Instituto de Educación Secundaria Badaia, sistema general incluido en este ámbito, se realizó mediante convenio urbanístico y actualmente la obra está ejecutada y recibida, a pesar de que todavía no se ha desarrollado la actuación en este suelo urbanizable.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU, pero se remite su ordenación a un **Plan Parcial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado, y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes. Así mismo, la ordenación pormenorizada de los ámbitos AOP-N2 y AOP-N4 destina unas superficies de sistemas locales al presente ámbito, que deberá absorberlas, añadiendo estas superficies a las que resulten del cumplimiento de estándares urbanísticos del Decreto 123/2012.

Este ámbito lo constituye un parque lineal que será el eje central de los nuevos viales peatonales y ciclistas planteados en el presente Plan General de Ordenación Urbana, con bloques residenciales alineados a ambos lados. La planta sótano albergará los garajes y trasteros correspondientes a las necesidades generadas por las viviendas.



El parque lineal contendrá un carril ciclable, sin que se disponga desde este plan del trazado y las características concretas que deberá tener.

En cuanto al sistema viario, se plantea la conexión de un vial nuevo, que a modo de variante por el lado Norte, rodeará toda la Junta de Nanclares, creando una circulación que dará servicio sobre todo a la zona Norte.

Al sur el sector limita con un nuevo vial de la red secundaria que discurre paralelo a la Avenida *Langraiz*, y continúa atravesando el ámbito AOP-N5. Entre el vial *Ronda norte* y el secundario se plantea un vial transversal de conexión en el límite con AOP-N5 que habrá de respetarse.

La *Ronda Norte* y el parque lineal están incluidos en los ámbitos AOP-N6, AOP-N5 y AOP-N7, cada una de las cuales cederá y urbanizará el tramo correspondiente.

Los proyectos de urbanización del sector AOP-N7 deberán estar debidamente coordinados con el resto, de manera que la solución adoptada por cada uno de ellos no suponga discontinuidades en el vial Ronda Norte, en el parque lineal descrito ni en las vías secundarias.

Este ámbito deberá reservar las dotaciones del Sistema Local cerca del equipamiento docente CEIP Colegio José Miguel Barandiarán, para posibilitar un refuerzo del aparcamiento escolar o de otras necesidades que pudieran surgir en un futuro.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Parcial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación		Suelo Urbanizable Sectorizado			
Calificación global		Residencial			
<b>Superficie ámbito</b>		<b>43.455,81m2</b>			
- SG Equipamental		8.758,22 m2			
<b>SSGG Totales</b>		<b>8.758,22 m2</b>			
Superficie ámbito sin SSGG		34.697,59 m2			
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>		<b>0,73 m2t/m2s</b>			
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>		I planta sótano			
<b>Altura máxima</b>		S+PB+3+BC*			
<b>Vivienda de Protección Pública en el propio ámbito**</b>					
<b>VPS</b>	68,45%	<b>VT</b>	24,35%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	92,80%

\* BC= Bajo Cubierta

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito recibe transferencias de vivienda protegida de otros ámbitos: VPS de AOP-N6 El Torco; VT de AOP-N5 Langraiz Norte; tanto VPS como VT de los ámbitos AOP-N8 Bolen, AOP-M1 Montevite, AOP-V1 Villodas Oeste y AOP-V2 Terciario. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en



*la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.*

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			61 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
- Vivienda Protección Social VPS	PB+3+BC*	17.337,86 m <sup>2</sup>	180
- Vivienda Tasada VT	PB+3+BC*	6.167,67 m <sup>2</sup>	64
<b>Vivienda Protección Pública VPP (s/r)</b>	<b>PB+3+BC*</b>	<b>23.505,53 m<sup>2</sup></b>	<b>244</b>
Vivienda Protección Pública VPP (b/r)	1S	10.628,97 m <sup>2</sup>	
<b>Vivienda Libre (s/r)</b>	<b>PB+3+BC*</b>	<b>1.823,71 m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>
Vivienda Libre (b/r)	1S	1.200 m <sup>2</sup>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>25.329,24 m<sup>2</sup></b>	<b>261</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>11.828,97 m<sup>2</sup></b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	-	
	Residencial	-	
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	25.329,24 m <sup>2</sup>	
	Residencial	25.329,24 m <sup>2</sup>	<b>261</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	8.158,37 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela pública	50 Ud.
SL Espacios Libres	10.564,01 m <sup>2</sup>	Aparcamiento en parcela privada	362 Ud.
SL Equipamiento**	2.097,19 m <sup>2</sup>	Arbolado	261 Ud.

\* BC= Bajo Cubierta

\*\* El Ámbito AOP-N2 monetizará 531,24 m<sup>2</sup> de suelo para destinarlo a la compra de dotaciones públicas en este ámbito. A su vez, el ámbito AOP-N4 también monetizará 552,78 m<sup>2</sup> de suelo para destinarlo a dotaciones públicas en este ámbito. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para equipamiento en el presente AOP-N7.

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán modificarse mediante Plan Parcial.



## GESTIÓN

El Sector de la actuación integrada se desarrollará mediante varias Unidades de Ejecución, a definir en el Programa de Actuación Urbanística. El sistema de actuación previsto es el de **cooperación**.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del segundo cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

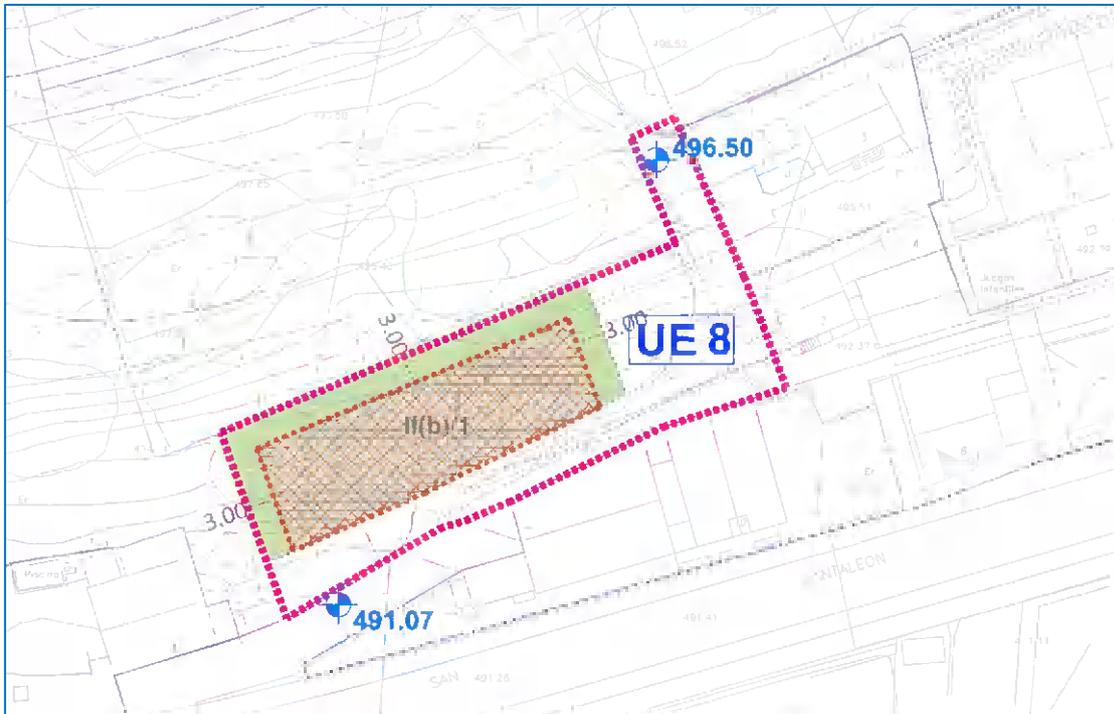
Se deberá considerar la afección y los retiros correspondientes del proyecto de AMVISA de enero de 2018, que prevé una nueva infraestructura de abastecimiento que transcurre por el linde noreste del sector.

Tal y como se indica en el apartado 6.3.6 del Tomo I “Memoria de Información y justificativa” de este PGOU, se concluye que la red de saneamiento actual es insuficiente para la carga hidráulica que debería soportar con los nuevos desarrollos, especialmente este ámbito y el AOP N-5, por lo que para el desarrollo de los mismos será necesario realizar las actuaciones justificadas en el apartado 6.3.7 del mismo Tomo I de este PGOU.

Si el desarrollo de este Sector se realizara con anterioridad al ámbito AOP N-5, asumirá la ejecución y los gastos de la propuesta de mejora del ramal R1-A, en caso contrario, que este sector se desarrollase posteriormente al ámbito AOP N-5, asumirá la ejecución y gastos de la propuesta de desdoblamiento del colector R4. Ambas propuestas de mejora de la red de saneamiento se especifican y justifican en el citado apartado *6.3.7 Justificación de la capacidad Hidráulica de la red de fecales existente* del Tomo I de este PGOU.



## AOP-N8 BOLEN



### DESCRIPCIÓN.

Esta pequeña área se encuentra entre el límite sur del ámbito AOP-N5 y la calle *Bolen*, limitando al este y al oeste con parcelas residenciales de baja densidad.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta la ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU. Si finalmente se modificara su ordenación mediante un **Plan Especial**, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.

El objeto de esta actuación es dotar de un vial adecuado y urbanizado que sirva de acceso a los edificios existentes, y sirva de conexión con la actuación integrada AOP-N5, aumentando la edificabilidad en el área mediante la construcción de una vivienda bifamiliar. Además, se incluyen dos pequeñas áreas con uso de espacios verdes, con el objeto, por un lado, de dar cumplimiento al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, y por otro, mejorar la percepción urbana en este punto desde el punto de vista de perspectiva de género, mediante la ampliación de la calle para evitar puntos poco visibles que puedan crear inseguridad.



Se incluye entre las cargas del ámbito la completa urbanización y la ejecución de todos los servicios necesarios que deban transcurrir por la calle *Bolen*, para dar servicio a las nuevas viviendas y a las existentes, desde su trazado actual que parte de la *Avda. Langraiz*, hasta la conexión con el vial que le da continuidad en el ámbito AOP-N5, de modo que además de la parte de la calle *Bolen* que se incluye dentro del ámbito, se carga a este ámbito la reparación del acceso desde la *Avda. Langraiz*, con superficie medida sobre plano de aproximadamente 282 m<sup>2</sup>. El proyecto de urbanización del ámbito AOP-N5 deberá estar debidamente coordinado con el del presente ámbito, de manera que no existan discontinuidades en el vial descrito.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>1.128,01 m<sup>2</sup></b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	1.128,01 m <sup>2</sup>				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 plata sótano				
<b>Altura máxima</b>	<b>S+PB+1+BC*</b>				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública**</b>					
<b>VPS</b>	0%	<b>VT</b>	0%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	0%

\* BC= Bajo Cubierta

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito transfiere vivienda protegida al ámbito AOP-N7 Escuelas. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			18 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
Viv. Libre			<b>2</b>
-Viv. bifamiliar (s/r)	PB+1+BC	451,20 m <sup>2</sup>	2
-Viv. bifamiliar (b/r)	S	180,00 m <sup>2</sup>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			



- Terciario		PB	-
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>			<b>451,20 m2      2</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>			<b>180,00 m2</b>
<b>Edificabilidad existente</b>		Total	0
		Residencial	0
<b>Incremento de edificabilidad</b>		Total	451,20 m2
		Residencial	451,20 m2 <b>2</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	381,03 m2	Aparcamiento en parcela pública	-
SL Espacios Libres	171,35 m2	Aparcamiento en parcela privada	6 Ud.
SL Equipamiento*	-	Arbolado	2 Ud.

*\* No se baraja la obtención de nuevos equipamientos; los 90,24 m2 de Sistema Local de Equipamiento que corresponde ceder a la actuación se monetizarán, para destinarlo a la red de sistemas locales de equipamientos en el ámbito AOP-N6. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para la actualización y/o mejora de las dotaciones existentes en el concejo.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

## GESTIÓN

El Sector de la actuación integrada se desarrollará mediante una Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

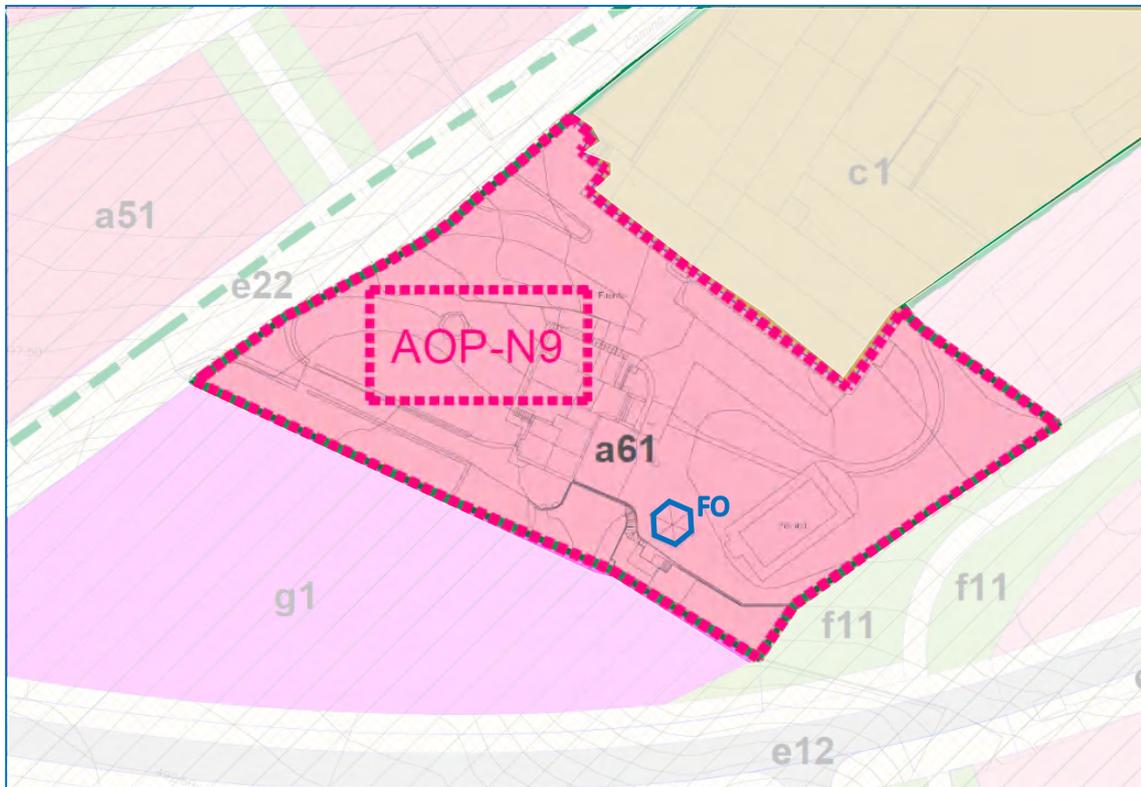
La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.



## AOP-N9 REAL RESIDENCIAL



### DESCRIPCIÓN

Esta agrupación de parcelas de suelo urbano residencial está situada al noreste de la trama urbana de Nanclares de la Oca, en el Camino Real nº 3.

Engloba las siguientes parcelas catastrales del polígono 2: 1036 en su totalidad y la subparcela B de la parcela 1218 excepto una pequeña superficie que se ha incorporado en el ámbito AOP-N5.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

El criterio para este ámbito es el mantenimiento de la edificación residencial existente, así como posibilitar la densificación de las parcelas que lo componen, manteniendo el uso residencial y la tipología de baja densidad.

Se trata, por lo tanto, de consolidar lo existente, posibilitando además un incremento de edificabilidad con respecto a la existente y con respecto a lo que posibilitaban las Normas Subsidiarias, que simplemente consolidaban las preexistencias, sin posibilitar ampliación de la edificación existente.



Se ha establecido su gestión como Actuación de Dotación, considerando su urbanización consolidada; no así su edificación.

No se precisa planeamiento de desarrollo, debiendo cumplir únicamente las condiciones de las Normas urbanísticas en su apartado correspondiente.

Las parcelas deberán agruparse para poder gestionar la Actuación de Dotación sobre una única parcela.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No consolidado
<b>Calificación global</b>	Residencial
<b>Superficie ámbito</b>	<b>3.194,09 m<sup>2</sup></b>
-SG Equipamiento	0 m <sup>2</sup>
<b>SSGG</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Superficie ámbito sin SSGG	3.194,09 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	S+PB+2/ S+PB+1

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>		
<b>Uso residencial</b>	Alturas máx.	superficie
<b>Edificabilidad residencial existente</b>	PB+2	569,91 m <sup>2</sup>
<b>Incremento de edificab. residencial</b>	PB+1	707,73 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Edificabilidad</b>		<b>1.277,64 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemas Locales</b>		
<b>SL Espacios Libres</b>		0 m <sup>2</sup>
<b>SL Equipamientos</b>		0 m <sup>2</sup>

#### CONDICIONES PARTICULARES REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

##### 1. Usos admisibles

Se trata de una subzona residencial de baja densidad, en la que deberá implantarse, como uso característico, el uso residencial de baja densidad.

Los usos admisibles serán los establecidos por el cuadro de compatibilidad de usos de la ordenanza residencial asignada, a61. Serán autorizados a su vez otros usos compatibles y /o auxiliares, en cumplimiento de la regulación establecida por el documento de Normas urbanísticas de este PGOU.



Aquellos aspectos no definidos en esta ficha se regularán en base a las ordenanzas generales incluidas en el documento de Normas.

## 2. Parámetros urbanísticos

La nueva edificación deberá cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos para la ordenanza residencial asignada, a61.

### GESTIÓN

El ámbito se desarrollará mediante **actuación de dotación**. La actuación no cederá suelos, sino que monetizará los Sistemas Locales que le sean de aplicación en base a su incremento de edificabilidad. Deberá abonar, a su vez, el 15% del incremento del aprovechamiento que le corresponde.

La Actuación de Dotación deberá abonar las cargas pendientes para poder aumentar su edificabilidad con respecto a la ya materializada. Las parcelas deberán agruparse para poder gestionar la Actuación de Dotación sobre una única parcela.

### PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

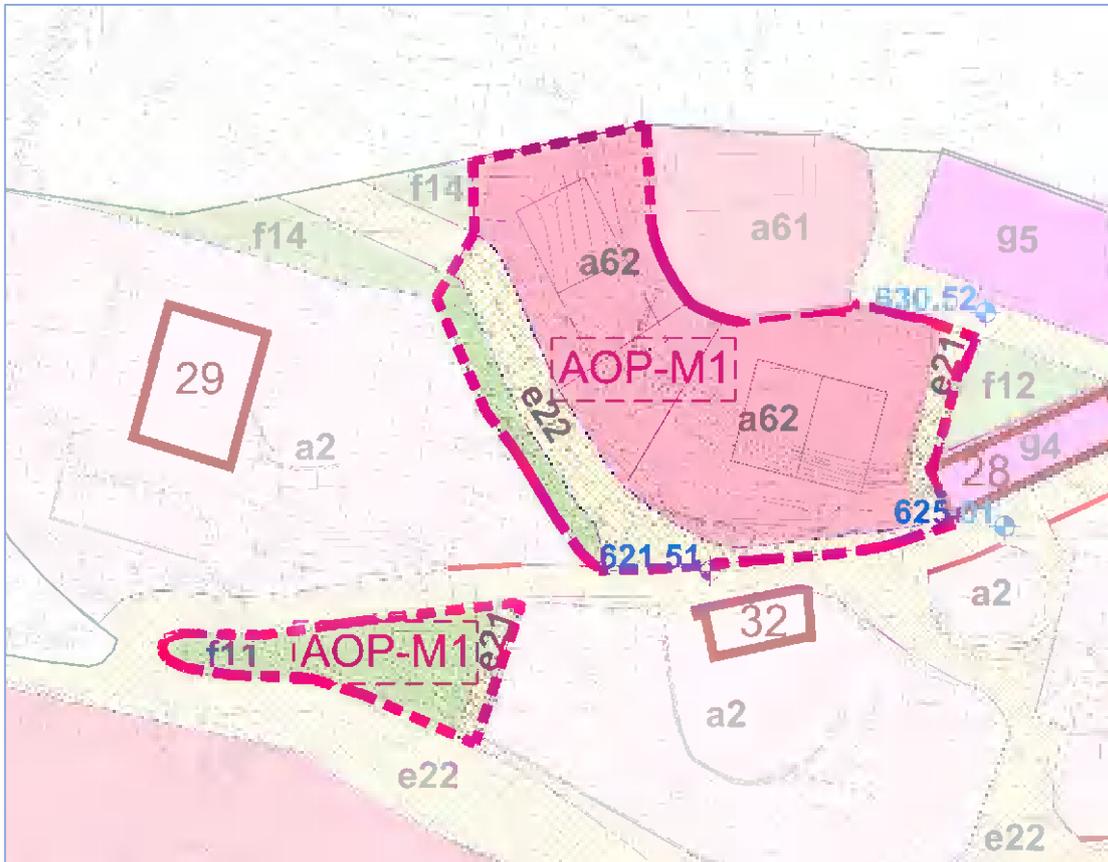
### OTRAS CONSIDERACIONES

Es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la trama urbana.

La red de saneamiento deberá conectarse a la EDAR comarcal de Nanclares de la Oca.



## AOP-M1 MONTEVITE



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito lo conforma un área discontinua; la mayor de las dos zonas que la componen se sitúa al norte del concejo, limitando al sur con el camino *La Poncela* y la calle *Oteros* y con la bolera al este. La más pequeña, se encuentra al sur en el cruce de la calle *Oteros* y la calle *Arcilleros*.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU, pero se remite su ordenación a un **Plan Especial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.

Como área de nuevo crecimiento residencial, se propone el área situada al norte, que engloba varias parcelas urbanas, y que dará como resultado nuevas viviendas al oeste de la bolera ubicada en la calle *Otero*, que responden a las tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar.



Se reparará el acceso al parque de juegos infantiles que se localiza al norte de la bolera y se cederán espacios libres del Sistema Local en la parcela situada algo más al sur, en la calle *Arcilleros*, destinada a realizar mejoras en el viario, en su conexión con la calle *Oteros*, así como a ofrecer un recorrido alternativo peatonal mediante la construcción de una escalera.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Especial en su caso.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>2.867,07 m<sup>2</sup></b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	2.867,07 m <sup>2</sup>				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano				
<b>Altura máxima</b>	S+PB+1+BC*				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública**</b>					
<b>VPS</b>	0%	<b>VT</b>	0%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	0%

\* BC=Bajo Cubierta

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito transfiere vivienda protegida al ámbito AOP-N7 Escuelas. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			14 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
<b>Vivienda Libre(s/r)</b>			
-Vivienda libre bifamiliar	PB+1+BC	860,12 m <sup>2</sup>	4
<b>Vivienda Libre(b/r)</b>	1S	430,06 m <sup>2</sup>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>860,12 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>430,06 m<sup>2</sup></b>	



<b>Edificabilidad existente</b>	Total	-	
	Residencial	-	
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	860,12 m2	<b>4</b>
	Residencial	860,12 m2	
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	577,22 m2	Aparcamiento en parcela pública	-
SL Espacios Libres	510,63 m2	Aparcamiento en parcela privada	12 Ud.
SL Equipamiento*	-	Arbolado	4 Ud.

*\* No se baraja la obtención de nuevos equipamientos; los 172 m2 de Sistema Local de Equipamiento que corresponde ceder a la actuación se monetizarán. El importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para la actualización y/o mejora de las dotaciones existentes en el concejo.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

## GESTIÓN

El Área discontinua de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

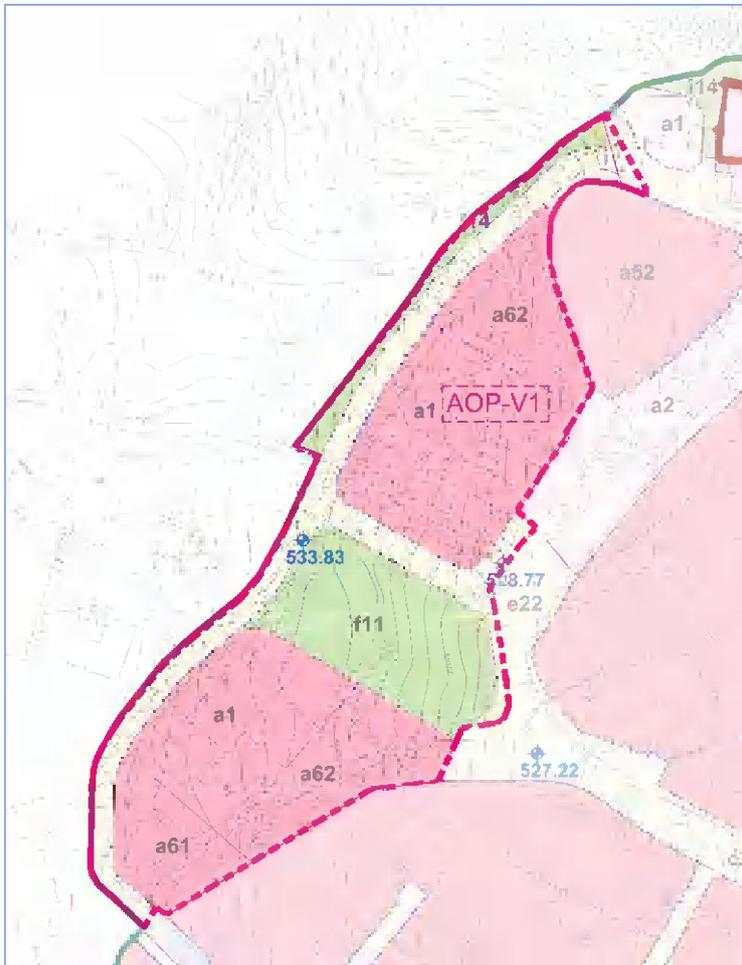
## OTRAS CONSIDERACIONES

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En caso de que el ámbito se materialice antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados del crecimiento urbanístico.



## AOP-V1 VÍLLODAS OESTE



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito está situado en el extremo oeste del núcleo de Villedas, ocupando en su mayoría suelo urbano, excepto una pequeña porción de terreno no urbanizable ya antropizado donde se concentran varios depósitos de agua y gas, sin llegar a afectar a ninguno de estos componentes de la red de infraestructuras.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU, pero se remite su ordenación a un **Plan Especial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.



El presente ámbito desarrollará nuevas viviendas unifamiliares y bifamiliares.

Por otro lado, las calles principales *San Cristóbal*, *Itxaroetan* y calle *Mayor* terminan en su extremo oeste en el medio natural, de modo que los vehículos dejan las marcas de sus rodadas en el mismo, erosionando el terreno, por lo que se creará un nuevo vial de coexistencia que una estas tres calles principales, solucionando el entramado viario principal de Villodas.

Para aquellas determinaciones que no se regulen mediante esta ficha y mediante el Plan Especial, será de aplicación lo dispuesto por las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado				
<b>Calificación global</b>	Residencial				
<b>Superficie ámbito</b>	<b>8.733,78 m<sup>2</sup></b>				
- SG de Espacios Libres	-				
<b>SSGG Totales</b>	-				
Superficie ámbito sin SSGG	-				
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>				
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano				
<b>Altura máxima</b>	S+PB+1+BC*				
<b>Cumplimiento de Vivienda de Protección Pública**</b>					
<b>VPS</b>	0%	<b>VT</b>	0%	<b>VPP (VPS+VT)</b>	0%

\* BC = Bajo cubierta.

\*\* La Vivienda de Protección Pública se expresa en porcentaje respecto al incremento de edificabilidad residencial y tiene carácter de mínimos. Este ámbito transfiere vivienda protegida al ámbito AOP-N7 Escuelas. Las cuantías de tales transferencias se encuentran en la Tabla Resumen de Transferencias del apartado 9.2.5. Transferencia de Edificabilidad Residencial Protegida de la Memoria del PGOU.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			19 viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
<b>Vivienda Libre(s/r)</b>		<b>3.493,51 m<sup>2</sup></b>	
-Vivienda libre unifamiliar	PB+1+BC	300,00 m <sup>2</sup>	1
-Vivienda libre bifamiliar	PB+1+BC	1.060,00 m <sup>2</sup>	4
- Vivienda libre adosada	PB+1+BC	2.133,51 m <sup>2</sup>	12
<b>Vivienda Libre(b/r)</b>	1S	1.842,5 m <sup>2</sup> t	



<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>3.493,51 m2</b>	<b>17</b>
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>1.842,50 m2</b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	Total	-	
	Residencial	-	
<b>Incremento de edificabilidad</b>	Total	3.493,51 m2	
	Residencial	3.493,51 m2	<b>17</b>
<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	1.438,73 m2	Aparcamiento en parcela pública	5 Ud.
SL Espacios Libres	1.840,95 m2	Aparcamiento en parcela privada	49 Ud.
SL Equipamiento*	-	Arbolado	17 Ud.

*\* No se baraja la obtención de nuevos equipamientos. Los 698,70 m2 de Sistema Local de Equipamiento que corresponde ceder a la actuación se monetizará y el importe económico percibido se integrará en la cuenta y programa correspondiente del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculado a la adquisición de suelo para la actualización y/o mejora de las dotaciones existentes.*

Las determinaciones del planeamiento pormenorizado podrán ser modificadas mediante Plan Especial.

## GESTIÓN

El área de la actuación integrada se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

## OTRAS CONSIDERACIONES

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

Se conservarán los ejemplares de encina de porte y valor ambiental y paisajístico más notable.

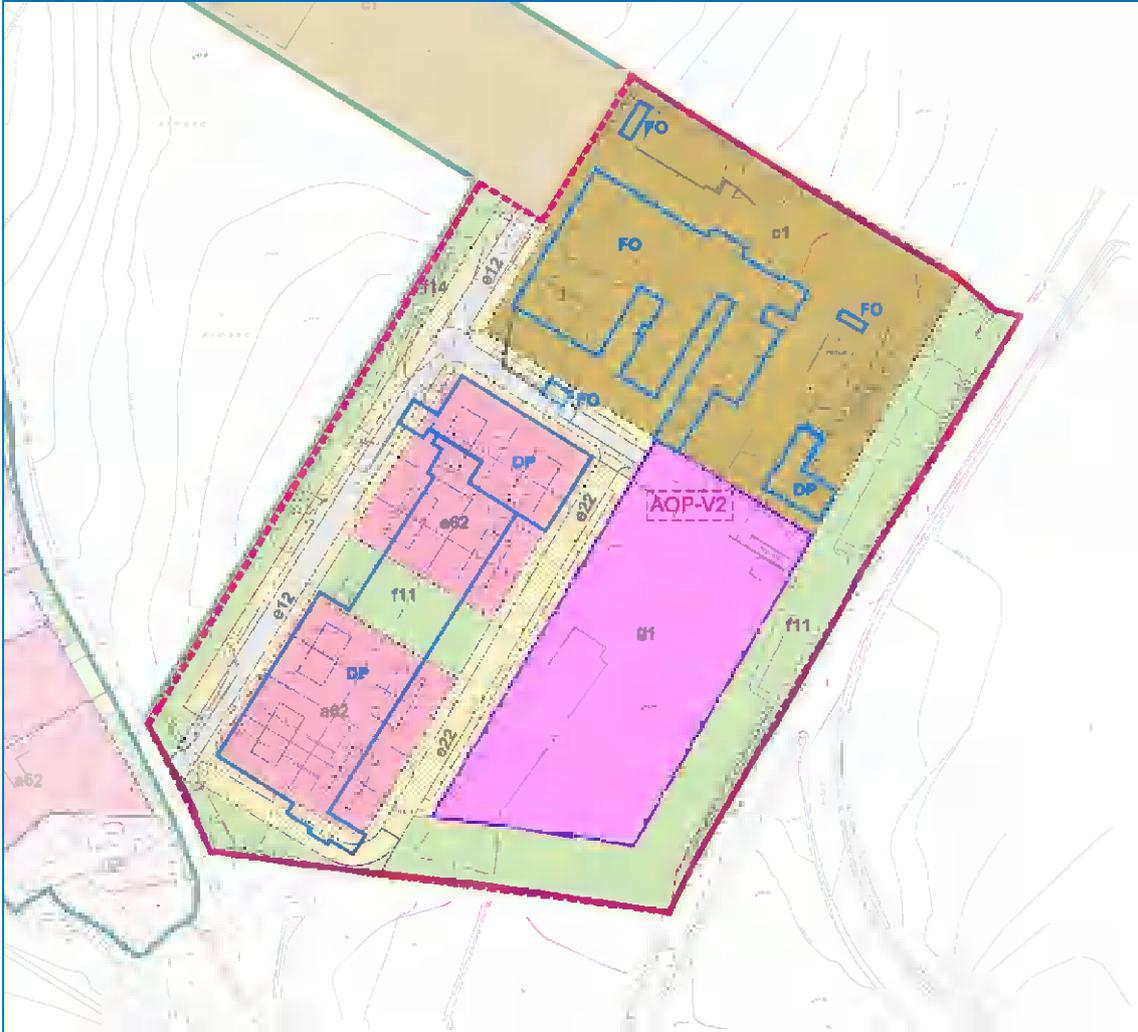


Las zonas verdes o de espacios libres dentro de la urbanización se definirán con el objeto de minimizar las ocupaciones de los rodales arbolados más valiosos. El órgano competente controlará que esta cuestión sea tomada en consideración en el proyecto de urbanización.

En caso de que el ámbito se materialice antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados del crecimiento urbanístico.



## AOP-V2 TERCIARIO



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa al norte del núcleo de Villodas, en la zona norte del concejo, separado de éste por el río Zadorra, y con el puente romano como única conexión al mismo. En la actualidad está compuesto por terrenos pertenecientes a ruinas industriales, y se encuentra próximo al uso residencial situado a lo largo de la ribera este del Zadorra a su paso por el Concejo.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada de este ámbito desde el PGOU, pero se remite su ordenación a un **Plan Especial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes.



Víllodas apuesta por la recalificación de sus ruinas industriales a usos terciarios en las zonas más cercanas al núcleo residencial. Esta apuesta se desarrolla uniendo el uso terciario y el residencial en el presente ámbito, que aumentará el parque residencial con la incorporación de varias viviendas, en tipología de pareadas, adosadas y/o unifamiliares con un perfil de S+PB+1+BC.

No se descarta la reutilización de aquellas edificaciones que se considera podrían rehabilitarse para incorporar los usos admitidos, es decir, terciario y residencial, por lo que algunas de las preexistencias se consideran disconformes con el planeamiento sin disponer de la obligatoriedad de su derribo al menos hasta que sea aprobado el planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial.

Se marcan fuera de ordenación aquellas edificaciones industriales que no se han considerado aptas para contener otro uso que no sea el industrial, por lo que se prevé su desaparición en el espacio temporal contemplado en la programación.

Así mismo se generará un Sistema General dotacional que posibilitará la implantación de usos relacionados tanto con los nuevos usos terciarios, como con el medio natural y la riqueza patrimonial histórico-arquitectónica y arqueológica del lugar; este equipamiento puede ser un centro de interpretación que aúne la exposición y explicación tanto del material arqueológico hallado, como de la naturaleza circundante, pero también podría funcionar como feria agrícola, aparcamiento, o incluso dar apoyo a las actividades terciarias que se desarrollen en la zona, como punto de encuentro de visitas guiadas, etc. Se plantea, por lo tanto, un espacio abierto polivalente en el que se puedan instalar construcciones temporales e implantar usos provisionales, para dar respuesta a las necesidades que surjan en cada momento en el municipio.

La ordenación establece este sistema general de equipamiento en la zona sureste del ámbito, junto a los espacios libres de zonas verdes que se ceden junto a los suelos próximos al área inundable del río Zadorra, y al vial A-3302.

La ocupación de la edificación con respecto a la superficie del ámbito, tras haber restado a éste la superficie correspondiente a los sistemas generales, deberá ser superior al estándar del 30%. Sin embargo, para dicho cálculo podrá considerarse la ocupación en planta de las parcelas privadas, en sustitución de la ocupación de la edificación.

Para aquellas determinaciones que no se regulen mediante esta ficha y mediante el Plan Especial, será de aplicación lo dispuesto por las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.



RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No Consolidado
<b>Calificación global</b>	Terciario
<b>Superficie ámbito</b>	<b>32.365,43 m2</b>
- SG de Espacios Libres	4.481,13 m2
- SG de Equipamiento	5.788,00 m2
<b>SSGG Totales</b>	<b>10.269,13 m2</b>
Superficie ámbito sin SSGG	22.096,43 m2
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,44 m2t/m2s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	
Uso terciario	PB+1
Vivienda unifamiliar o bifamiliar	S+PB+1+BC

BC= Bajo Cubierta

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			5 viv./ha
<b>Uso Terciario</b>	alturas	superficie	n.º viv.
-parcelas de uso terciario		<b>8.983,08 m2</b>	
-edificabilidad de uso terciario	PB+1	<b>6.650,43 m2</b>	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
-parcelas viviendas libres		<b>4.962,66 m2</b>	
-Vivienda libre bifamiliar (s/r)	PB+1+BC	<b>3.072 m2t</b>	16
-Vivienda libre(b/r)	1S	1.228,80 m2t	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>9.722,43 m2</b>	
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>1.228,80 m2</b>	
<b>Edificabilidad existente</b>	<b>Total</b>	<b>7.160,45</b>	
	<b>Residencial</b>	-	
<b>Incremento de edificabilidad</b>	<b>Total</b>	<b>2.561,98 m2</b>	
	<b>Residencial</b>	<b>3.072 m2</b>	16

<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	5.399,73 m2		
SL Espacios Libres	2921,63 m2	Aparcamiento en parcela privada	136 Ud.
SL Equipamiento	-	Arbolado	42 Ud.



## GESTIÓN

El área de la actuación integrada se desarrollará mediante el sistema de actuación de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

## OTRAS CONSIDERACIONES

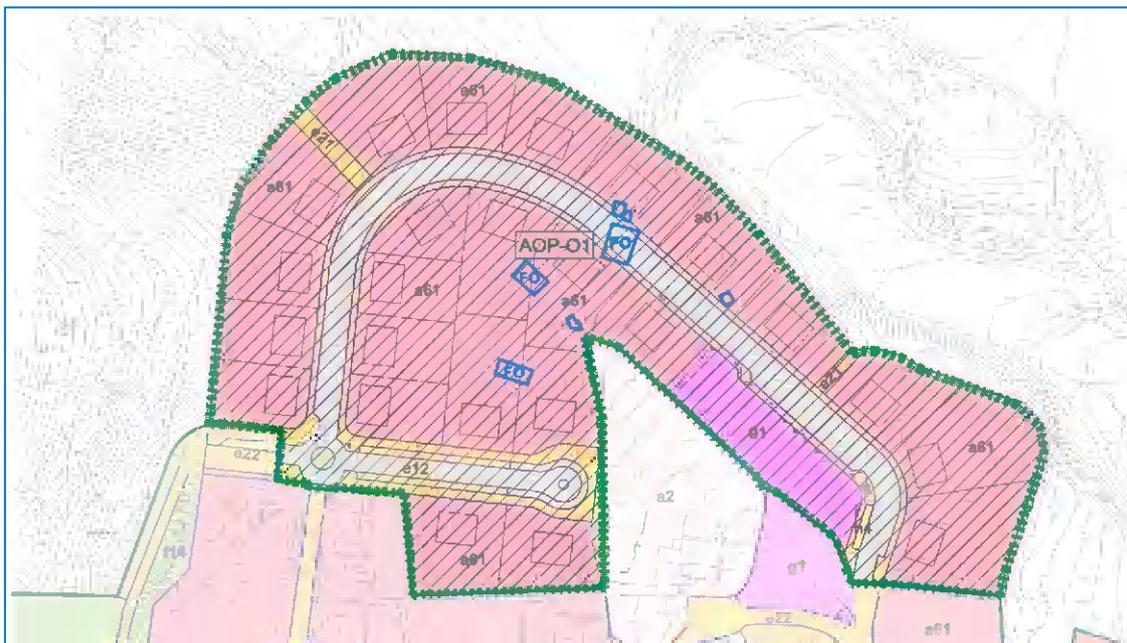
En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En caso de que el ámbito se materialice antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados del crecimiento urbanístico.

La ordenación del ámbito tendrá en cuenta que la línea de edificación debe guardar, con respecto a la arista exterior de las carreteras A-3302 y A-4358, las distancias establecidas por el PICA vigente.



## AOP-O1 OLLÁVARRE



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito se sitúa al norte del concejo de Ollávarre, conformando el límite urbano con las faldas de la sierra de Badaia.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se trata de un ámbito cuya ordenación tanto estructural como pormenorizada responde a planeamientos de desarrollo ya aprobados provenientes del antiguo ámbito SAU-O2. El ámbito, que se divide en dos unidades de ejecución, ha sido gestionado completamente, de modo que cuenta incluso con reparcelación. La unidad de ejecución n.º 1 ha sido urbanizada y edificada, y queda pendiente de urbanización y edificación la unidad de ejecución n.º 2. Se ha asumido la ordenación pormenorizada del **Plan Parcial del SAU-O2 aprobado definitivamente el 22 de enero de 2007, con las modificaciones aprobadas definitivamente el 15 de abril de 2009.** Puesto que parte del ámbito ya ha sido totalmente materializado, se delimita únicamente la zona que falta por desarrollar.

Este Plan establece una edificabilidad de 0,20 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo como edificabilidad bruta de la actuación aislada correspondiente al antiguo SAU-O2. Se decide mantener los parámetros existentes correspondientes a la reparcelación aprobada para aquellos vecinos que aún no han ejecutado sus viviendas.



#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación	Suelo Urbanizable Sectorizado
<b>Calificación global</b>	Residencial
<b>Superficie ámbito</b>	<b>25.078,78 m<sup>2</sup></b>
- SG de Espacios Libres	-
- SG de Equipamiento	-
<b>SSGG Totales</b>	-
Superficie ámbito sin SSGG	25.078,78 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,21819 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	S+PB+1+BC

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Calificación pormenorizada			
Densidad			9,6 viv./ha
Uso residencial	alturas	superficie	n.º viv.
<b>Vivienda Libre(s/r)</b>			
-Vivienda libre unifamiliar	PB+1+BC	5.472,00 m <sup>2</sup>	24
<b>Vivienda Libre(b/r)</b>	1S	2.736,00 m <sup>2</sup> t	
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>5.472,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>2.736,00 m<sup>2</sup></b>	

Sistemas Locales			
SL Viario	5.561,20 m <sup>2</sup>		
SL Espacios Libres	-	Aparcamiento en parcela privada	55 Ud.
SL Equipamiento	1.208 m <sup>2</sup>	Arbolado	24 Ud.

Puesto que AOP-O1 deriva de la unidad de actuación UA 2 del antiguo SAU-O2, le corresponde, según el reparto aprobado, ceder la totalidad de suelos destinados a equipamientos, 1.208 m<sup>2</sup>, mientras que la totalidad de los suelos que constituyen el sistema local de espacios libres ya han sido cedidos por la UA 1, desarrollada previa redacción de este PGOU.

Las parcelas privadas resultantes se corresponden con las grafiadas en la ordenación pormenorizada.

Aquellos aspectos no definidos en esta ficha ni en el Plan Parcial citado se regularán en base a las ordenanzas generales incluidas en el documento de Normas.



## GESTIÓN

La elección del sistema de ejecución de cooperación en el antiguo SAU-O2 correspondía al interés del Ayuntamiento de construir viviendas de promoción municipal. Una vez edificadas éstas, y con el objetivo de conseguir una mayor agilidad en su gestión, se decide que el sistema de actuación previsto sea el de **cooperación**.

La actuación se desarrollará en una única unidad de ejecución.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista dentro del primer cuatrienio del PGOU de Iruña de Oca.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, se deberán completar en un plazo no superior a dos años, computados a partir de la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

## OTRAS CONSIDERACIONES

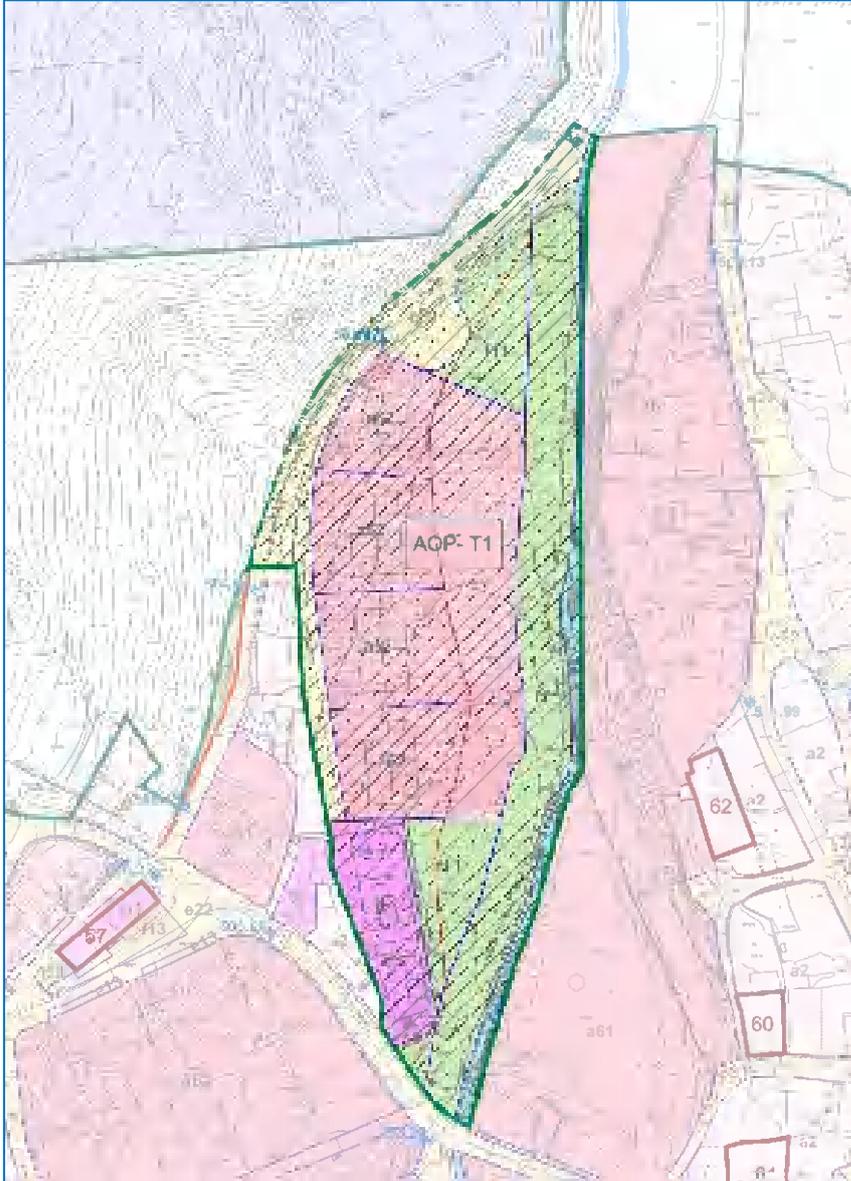
El ámbito se ve afectado por la zona de policía del Dominio Público Hidráulico, por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

Se conservarán los ejemplares de encina de porte y valor ambiental y paisajístico más notable.



## AOP-T1 TRESPUENTES



### DESCRIPCIÓN.

El ámbito está situado entre los dos barrios residenciales en que se divide actualmente el concejo; Santa Catalina y Santiago, conformando el vial *Larras de San Juan* su límite norte, además en torno al límite este del ámbito transcurre el arroyo Lanerreka, viéndose afectado por el mismo.



## CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se trata de un ámbito cuya delimitación original proviene del antiguo ámbito SAU-T1, cuyo plan parcial fue aprobado definitivamente el 27 de enero de 2012. Sin embargo, su ordenación y los parámetros urbanísticos se han visto modificados tras el informe sectorial emitido por URA a este PGOU por encontrarse en zona inundable y estar afectado por la Zona de Flujo Preferente. Para lo cual se deberá modificar la ordenación del ámbito y sus parámetros para adaptarse al *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos* aprobado definitivamente por Decreto 449/2013, en el que se especifica que al menos la “Zona de Flujo Preferente” quedará libre de cualquier ocupación edificatoria. Además, en torno al arroyo Lanerreaka se configurará un Sistema General de Espacios Libres de acuerdo con el plano “P3 Zonificación Global”, como un modo de protección y adaptación de la actuación al mismo, y los sistemas locales de espacios libres se ubicarán preferiblemente en contacto con este espacio y el campo de futbito y el parque de juegos ya ejecutados como sistema local de equipamiento.

Por tanto, se presenta una propuesta de ordenación pormenorizada orientativa de este ámbito desde el PGOU, en la que se establece un nuevo criterio de ordenación, respetando la Zona de Flujo Preferente y adaptándose más al entorno y al arroyo Lanerreaka, pero se remite su ordenación a un nuevo **Plan Parcial**, que deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el presente apartado y en la tabla *régimen urbanístico estructural*, que se consideran vinculantes, entre los que se encuentra dejar libre de cualquier ocupación edificatoria la Zona de Flujo Preferente.

La propuesta de ordenación tiene una edificabilidad de 0.24m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La parcela equipamental de cesión de la red de Sistemas Locales se mantiene, como parque de juegos y campo de futbito al aire libre, tal y como se ha ejecutado y cedido previamente de acuerdo con la aprobación definitiva del Plan Parcial del año 2012.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación	Suelo Urbanizable Sectorizado
<b>Calificación global</b>	Residencial
<b>Superficie ámbito</b>	<b>16.724,34 m<sup>2</sup></b>
- SG de Espacios Libres	4.498,80 m <sup>2</sup>
- SG de Equipamiento	-
<b>SSGG Totales</b>	<b>4.498,80 m<sup>2</sup></b>
Superficie ámbito sin SSGG	12.225,54 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,24 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	S+PB+1+BC



### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>			
Densidad			14,8viv./ha
<b>Uso residencial</b>	alturas	superficie	n.º viv.
<b>Vivienda Libre(s/r)</b>		<b>2.376 m2</b>	<b>14</b>
-Vivienda libre adosada (cuádruple)	PB+1+BC	2.520,00 m2	12
-Vivienda bifamiliar	PB+1+BC	450,00 m2	2
<b>Vivienda Libre(b/r)</b>	1S	1.188,00 m2t	-
<b>Usos compatibles autorizados</b>			
- Terciario		-	
<b>TOTAL Edificabilidad (s/r)</b>		<b>2.970,00 m2</b>	
<b>TOTAL Edificabilidad (b/r)</b>		<b>1.188,00 m2</b>	

<b>Sistemas Locales</b>			
SL Viario	2.168,2 m2		
SL Espacios Libres	1.860,00 m2	Aparcamiento en parcela privada	40Ud.
SL Equipamiento	1.170,91 m2	Arbolado	14 Ud.

En los aspectos no regulados en la presente ficha, será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente del presente PGOU, o las determinaciones que desarrolle el Plan Parcial en su caso.

### GESTIÓN

El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

### PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

### OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se encuentra en la zona inundable del ARPSIS ES091\_ARPS\_ZAD-01 del río Zadorra incluido en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013).



Así mismo el ámbito se ve afectado por la zona de servidumbre y la zona de policía del arroyo Lanerreka, por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

La zona de servidumbre consiste en una franja de 5 m de anchura medida desde el cauce del arroyo, en la que deberán observarse las limitaciones impuestas a los usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016).

Se deberá respetar un retiro mínimo de la edificación de 10 metros en caso de que la línea de deslinde o encauzamiento esté definida, y de 12 metros en caso de que la línea de deslinde o encauzamiento no se encuentre definida.

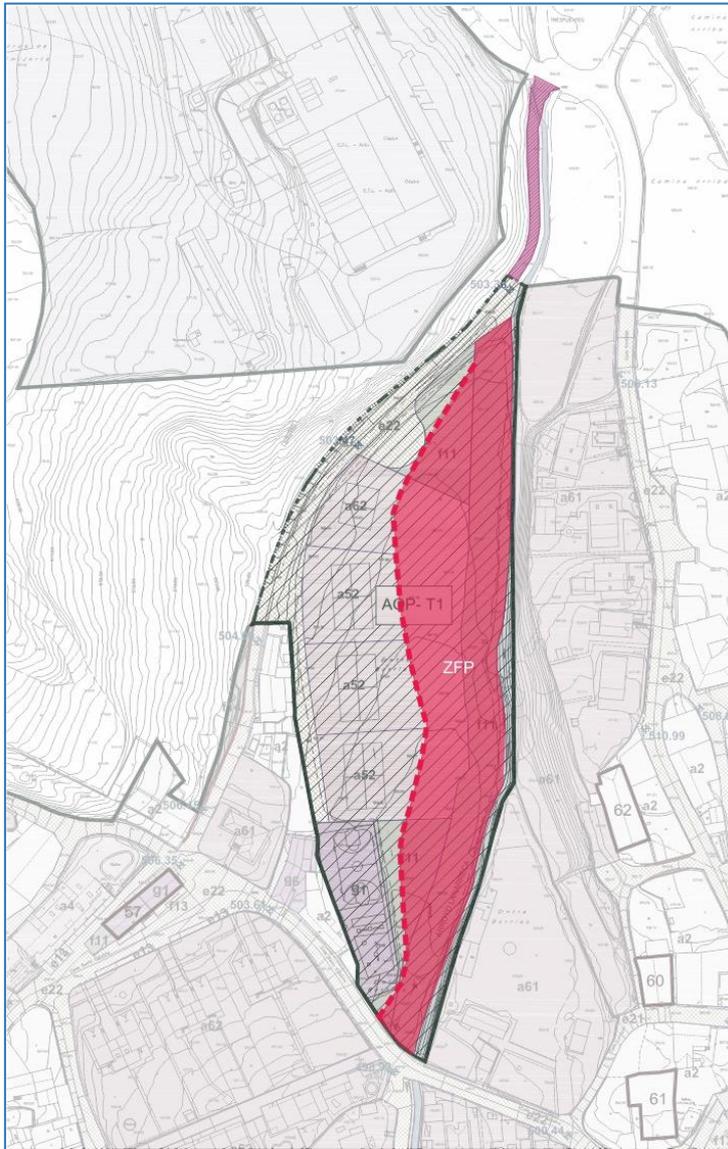
Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

Se acompañará el Plan Parcial de su correspondiente estudio hidráulico previamente a la aprobación del mismo con el fin de determinar las condiciones hidráulicas que se deberán cumplir para garantizar la seguridad y la calidad medioambiental en el entorno del arroyo.

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la ciudad existente.

En caso de que el ámbito se materialice antes de la futura conexión a la EDAR de Iruña de Oca, será necesario que se garantice el adecuado tratamiento de los vertidos derivados del crecimiento urbanístico.

En la ordenación pormenorizada o, en su defecto, en el marco de la preceptiva autorización de vertido, se deberá aportar una memoria técnica que refleje los cambios que se han producido (número de habitantes, flujos existentes, instalaciones de depuración, etc.) y su incidencia en el vertido final.



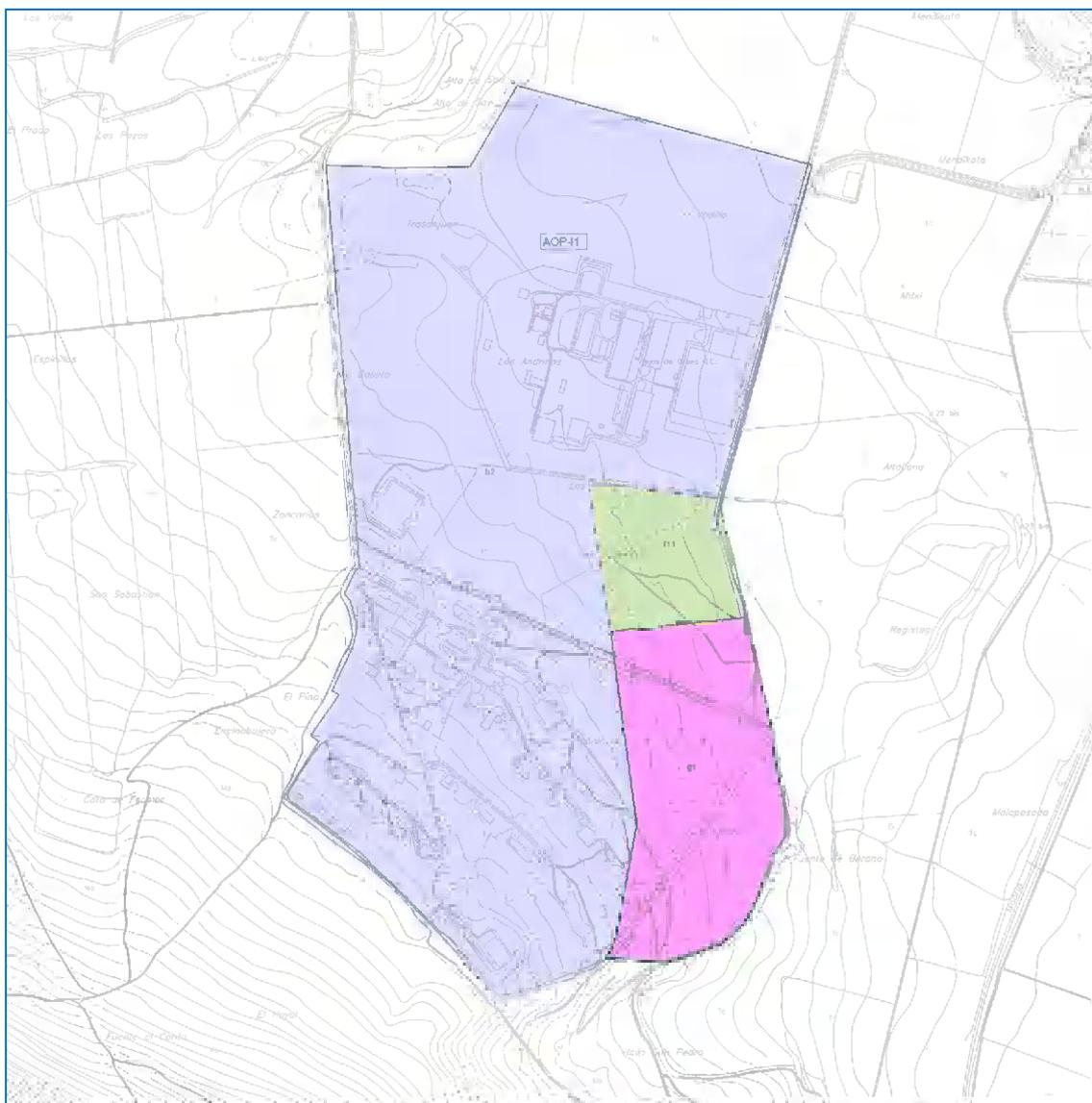
Como condición para el desarrollo del ámbito, se dará continuidad a la calle Larras de San Juan, incluso con en el tramo que queda fuera del ámbito en el extremo norte hasta el cruce con la calle Santiago, dicha superficie queda grafiada en la imagen 2 y deberá presentar uniformidad con el resto de la calle, con la repavimentación de la misma.

Se grafía en la **Imagen 2** la Zona de Flujo Preferente obtenida del “Estudio Hidráulico del Arroyo Lanerrea a su paso por el SAU-T1” de enero de 2020, así como, la superficie a repavimentar.

IMAGEN 2



## AOP-I1 EXPLOSIVOS



### DESCRIPCIÓN

El polígono está situado al sur este del núcleo de Ollívarre, alejado del mismo y separado de él por la carretera A-2622.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

La empresa propietaria de los terrenos firmó en abril de 2014 un convenio con el Ayuntamiento, y presentó una propuesta de ordenación urbanística de los terrenos anexos a su parcela,



planteando una expansión del área productiva industrial dentro de los límites actuales de suelo urbano industrial.

Mediante convenio se acordó con el Ayuntamiento la cesión de suelo con el fin de obtener un equipamiento para la red de Sistemas Generales. El uso que se baraja para este equipamiento es el de *recreativo*, puesto que se prevé un campo de tiro al plato en el mismo.

Las cesiones destinadas a la red de sistemas locales tendrán su ubicación junto al mencionado Sistema General y los accesos viales rodados. La mitad de la superficie resultante se destinará a Espacios Libres de Zonas Verdes y la otra mitad se destinará a aparcamientos públicos.

Se incluye en el ámbito el acondicionamiento y reasfaltado del vial *Santa Marina Gaina* en el acceso a las instalaciones industriales, y la ejecución de un nuevo vial que, dándole continuidad y manteniendo la sección del mismo, sirva de acceso para el Sistema General y el aparcamiento.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano No consolidado
<b>Calificación global</b>	Industrial
<b>Superficie ámbito</b>	<b>838.287,62 m2</b>
-SG Equipamiento	113.550,55 m2
<b>SSGG</b>	<b>113.550,55m2</b>
Superficie ámbito sin SSGG	724.737,07m2
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,118 m2t/m2s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	S+PB+1

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

<b>Calificación pormenorizada</b>		
<b>Uso industrial (explosivos y otros usos compatibles según legislación sectorial)</b>	Alturas máx.	superficie
<b>Parcelas de uso Industrial</b>		<b>676.896,95 m2</b>
<b>Edificabilidad Industrial existente</b>		44.640,12m2
<b>Incremento de edificab. industrial</b>	PB+1	40.878,85 m2
<b>TOTAL Edificabilidad</b>		<b>85.518,98 m2</b>
<b>Sistemas Locales</b>		
<b>SL Espacios Libres TOTAL</b>		43.485,44 m2
-SL zona verde		21.742,72 m2
-SL aparcamiento público		21.742,72m2



La zona de aparcamiento constituirá, como máximo, el 50% de la superficie del Sistema Local de Espacios Libres, pudiendo resultar inferior, siempre que se respete la superficie correspondiente al total de SL de Espacios Libres.

## CONDICIONES PARTICULARES REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

### Usos admisibles

Puesto que se trata de una subzona de industria especial, deberá implantarse, como uso característico, aquellos usos industriales relacionados con los explosivos y las armas, que es el uso característico actual.

Serán autorizados a su vez otros usos terciarios y auxiliares que sean, según la normativa sectorial, considerados compatibles con el uso industrial de producción, almacenamiento y distribución de explosivos, y que cumplan con todas las medidas de seguridad y normativa sectorial de aplicación.

Aquellos aspectos no definidos en esta ficha se regularán en base a las ordenanzas generales incluidas en el documento de Normas.

## GESTIÓN

El ámbito, aun siendo asimilable a una Actuación de Dotación por tratarse principalmente de un incremento de edificabilidad, no podrá gestionarse como tal, porque está compuesto de varias parcelas con más de un propietario. Por lo tanto, se gestionará como una actuación integrada, para lo que se desarrollará mediante **Plan Especial**.

La actuación deberá ceder los suelos correspondientes al Sistema Local, y se conmutará el pago del 15% del incremento del aprovechamiento que le corresponde a la Administración por la cesión de los suelos destinados a Sistema General, en los términos especificados en las tablas que se adjuntan. Correrá a cargo de la actuación el reasfaltado del vial *Santa Marina Gaina* en el acceso a las instalaciones industriales, así como la prolongación del mismo hasta dar acceso al Sistema General.

En cuanto a las determinaciones que se fijan para el equipamiento que se desarrolle, serán las siguientes:

1. Los usos a implantar deberán ser compatibles con los usos autorizados en el ámbito.
2. Deberá cumplir las distancias de seguridad y otras medidas complementarias exigibles por aplicación de la normativa sectorial.
3. El perfil edificatorio máximo será de S+PB+1.

En todo aquello que no se ha regulado desde este documento, será de aplicación la normativa general recogida en el documento de Normas Generales para el uso equipamental.



## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

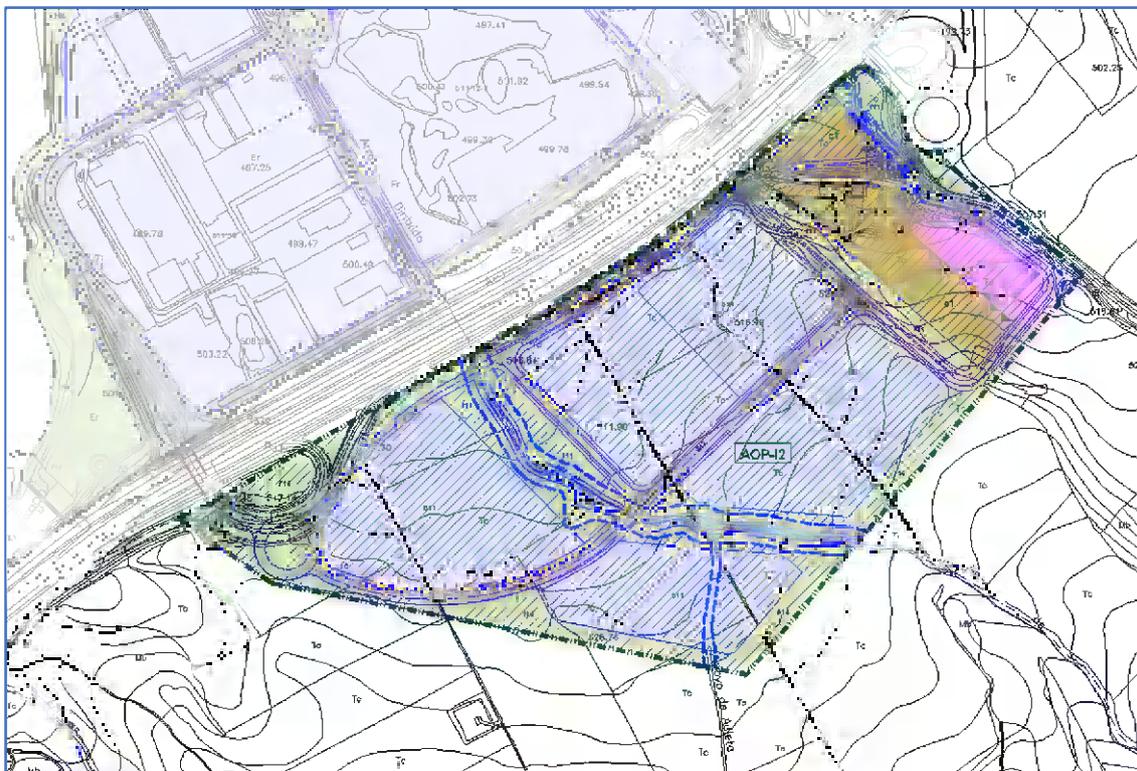
## OTRAS CONSIDERACIONES

El expediente del desarrollo urbanístico del ámbito deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que la urbanización del mismo minimizará la generación de nuevas escorrentías en la cuenca interceptada, incorporando sistemas sostenibles de drenaje en caso necesario.

La red de saneamiento del polígono deberá conectarse a la EDAR comarcal de Nanclares de la Oca.



## AOP-I2 LOS LLANOS II



### DESCRIPCIÓN.

La localización que se ha elegido para el suelo urbanizable AOP-I2 es una bolsa de terreno de unas 40 Has. situada al Sur del polígono *Los Llanos*, al otro lado de la autovía N-1.

Estos nuevos suelos industriales limitan al sur con el trazado del futuro Tren de Alta Velocidad (TAV), al norte con la autovía, y al este y oeste con los nudos de enlace del polígono *Los Llanos* con la autovía, así como con el vial de acceso al nuevo centro penitenciario en el límite sureste del concejo.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se remite la ordenación del ámbito a un **Plan Parcial**. Las especificaciones señaladas en el presente apartado, y en la tabla *régimen urbanístico estructural* se consideran vinculantes, no así las señaladas en el régimen urbanístico pormenorizado, que podrán modificarse mediante el Plan Parcial.

El polígono se separa en dos zonas bien definidas; por un lado, la parte de mayor superficie, en la zona oeste, con uso industrial y autorizando el uso terciario que dé servicio al uso principal, y por otro, el parte este que concentra el equipamiento de aparcamiento y los usos terciarios que podrían dar servicio a los núcleos urbanos y a la nueva cárcel de Nanclares de la Oca. En esta



zona actualmente existe un agroturismo y un pabellón agrícola que se mantienen, adaptando la ordenación pormenorizada a estas preexistencias. Estas dos zonas quedan separadas por el Sistema Local de Espacios Libres, que incluye la franja del actual arbolado de la zona este.

Las cesiones de dotaciones locales que no sean espacios verdes se ubicarán a lo largo de este espacio libre, y podrán constituir un equipamiento con uso de aparcamiento o cualquier otra necesidad que surja.

El ámbito es atravesado por un arroyo sin nombre en la parte noreste y el arroyo Basanko en la parte sureste, que deberán ser respetados por la ordenación pormenorizada del mismo.

Así, la zona industrial, dispondrá preferentemente los Sistemas Locales de Espacios Libres verdes a lo largo de estos arroyos, y en su límite suroeste, con el fin de separarse del entorno natural de la loma y de la "zona de seguridad" de la caseta aeroportuaria ubicada fuera del ámbito.

La ocupación de la edificación con respecto a la superficie del ámbito tras haber restado a éste la superficie correspondiente a los sistemas generales deberá ser superior al estándar del 30%. Sin embargo, para dicho cálculo podrá considerarse la ocupación en planta de las parcelas privadas, sustituyendo a la superficie ocupada por la edificación.

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación	Suelo Urbanizable Sectorizado
<b>Calificación global</b>	Industrial
<b>Superficie ámbito</b>	<b>428.534,80 m<sup>2</sup></b>
<b>SSGG</b>	-
<b>DPH</b>	6.355,90 m <sup>2</sup>
Superficie ámbito sin SSGG /DPH	422.178,90 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>	<b>0,57 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>	
- <b>Uso industrial</b>	S+PB+1
- <b>Uso terciario</b>	S+PB+2

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Calificación pormenorizada		
Uso industrial	alturas	superficie
<b>Parcelas de uso Industrial</b>		<b>204.473,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Industrial</b>	PB+1	183.637,14 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación edif. en parcela</b>	70%	
<b>Usos compatibles autorizado</b>		
- Parcelas de uso Terciario		<b>32.574.19 m<sup>2</sup></b>
-Edificabilidad Terciario	PB+2	57.004,83 m <sup>2</sup>



-Ocupación edif. en parcela	70%
<b>TOTAL Edificabilidad</b>	<b>240.641,97 m<sup>2</sup></b>

<b>Sistemas Locales</b>	
SL Viario	40.552,56 m <sup>2</sup>
SL Espacios Libres	103.798,86 m <sup>2</sup>
SL Equipamiento	10.611,00 m <sup>2</sup>

Aquellos aspectos no definidos en esta ficha se regularán en base a las ordenanzas generales incluidas en el documento de Normas.

## GESTIÓN

El Sector de la actuación integrada se desarrollará mediante una o varias Unidades de Ejecución a definir en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

## PLAZOS

La gestión del ámbito está supeditada a la definición exacta del trazado del TAV, por parte de las Administraciones Sectoriales.

## OTRAS CONSIDERACIONES

La delimitación de este ámbito se verá condicionada por el trazado del viario definitivo del TAV, de forma que los suelos necesarios para la construcción de la plataforma de la red ferroviaria y su mantenimiento constituirán el límite sur del sector y en ningún caso estos suelos podrán considerarse incluidos en dichos sectores ni ser considerados suelos urbanizables.

Se considerarán las medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en cuenta las servidumbres acústicas de la autovía N-1. Se garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica.

Correrá a cargo del promotor la incorporación de las medidas correctoras, y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico, siendo el Ayuntamiento quien garantice la supervisión del cumplimiento de estos objetivos.



De igual forma, en lo referente a las servidumbres acústicas derivadas de la actividad aeroportuaria, las nuevas edificaciones deberán cumplir con las condiciones establecidas en la legislación vigente debiendo constar en sus inscripciones registrales tal afección.

En los terrenos que se encuentran afectados por las huellas de ruido del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, quedan prohibidos los usos educativo y sanitario

Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Vitoria. Por lo tanto, en las zonas solapadas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Se tendrá en cuenta la ubicación de una caseta aeroportuaria en las proximidades del ámbito y las afecciones que suponen a la limitación de alturas y a la emisión de radiofrecuencias que puedan interferir en la "zona de seguridad" de dicha instalación. Cualquier actuación en esta zona requiere autorización de AESA.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en este ámbito 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.

En caso de que las construcciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Iruña de Oca, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Vitoria, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a



indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni de gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

El ámbito es atravesado por dos arroyos; el arroyo Basanko en la parte sureste y por otro arroyo sin nombre en la parte noreste, por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013). Así mismo se ve afectado por la zona de servidumbre y la zona de policía de los arroyos., por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

La zona de servidumbre consiste en una franja de 5 m de anchura medida desde el cauce de los arroyos, en la que deberán observarse las limitaciones impuestas a los usos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016).

La ordenación deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros para la edificación y de 5 metros para la urbanización respecto del cauce.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.

El expediente del desarrollo urbanístico del ámbito deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que analice la situación de riesgo frente a avenidas extraordinarias, de forma que justifique que la ordenación del ámbito no ocupa la avenida de retorno de 100 años. Así mismo deberá justificarse que la urbanización del ámbito minimizará la generación de nuevas escorrentías en la cuenca interceptada, incorporando sistemas sostenibles de drenaje en caso necesario.

La red de saneamiento del polígono deberá conectarse a la EDAR comarcal de Nanclares de la Oca.

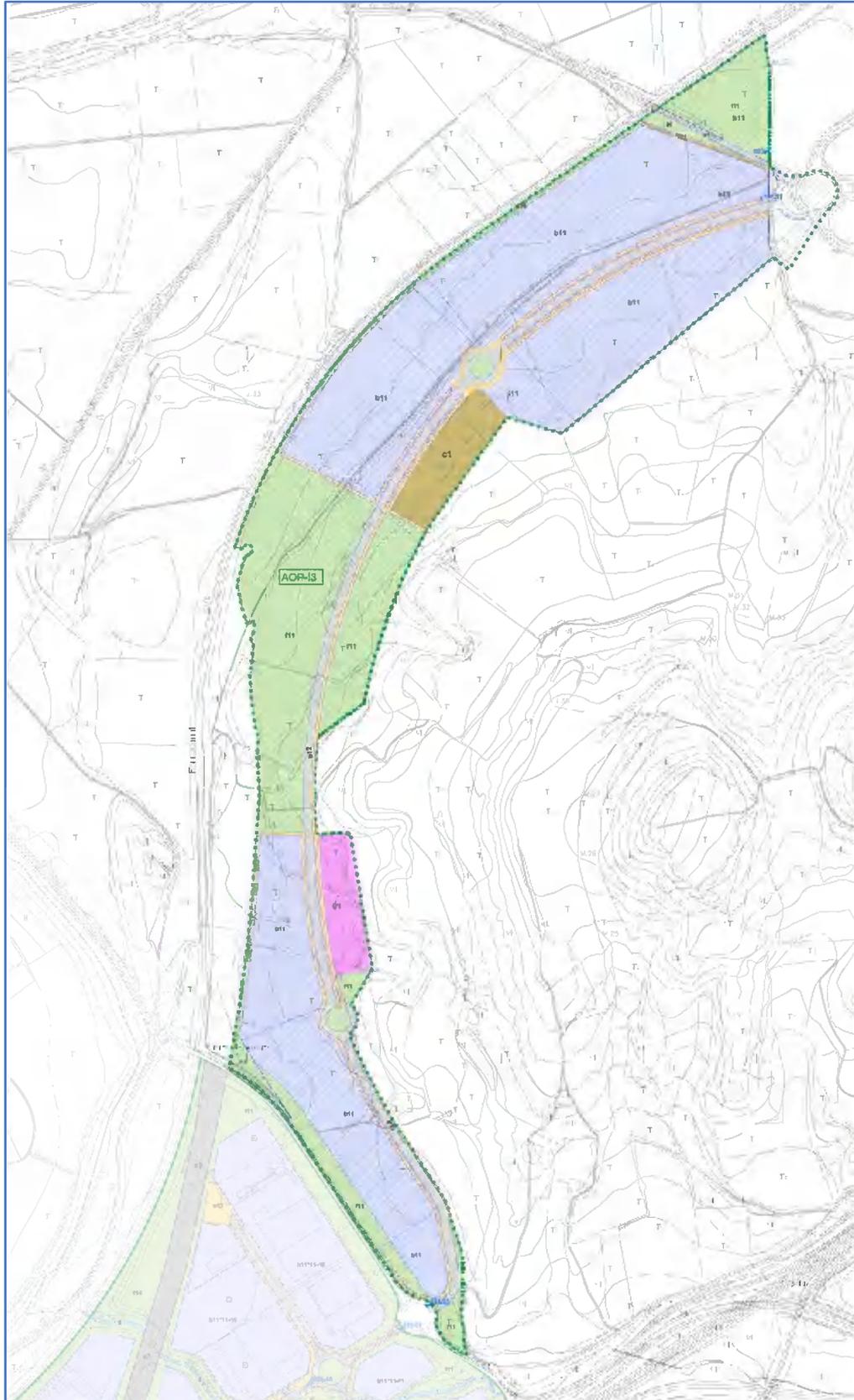
Los accesos al ámbito deberán realizarse conforme a la legislación sectorial que les sean de aplicación.

Con carácter previo a su aprobación inicial, el Plan Parcial deberá someterse a informe del Departamento de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA.

La red viaria principal conectará en su extremo noreste con la glorieta ubicada en el término municipal de Vitoria-Gasteiz. Tal conexión deberá ser resuelta mediante un **Plan de Compatibilización**, que posibilitará la compatibilización del planeamiento municipal de ambos municipios afectados. El documento de Aprobación Inicial del PGOU de Vitoria-Gasteiz ya establece la necesidad de compatibilizar la ordenación de los suelos industriales de ambos municipios en los términos aquí descritos.



## AOP-13 SUBILLABIDE II





## DESCRIPCIÓN.

El ámbito AOP-I3 Subillabide II lo conforma una franja alargada de terreno limitada al oeste por las vías ferroviarias y por las faldas del cerro de Jundiz al este. En el extremo norte limita con el polígono de Jundiz de Vitoria -Gasteiz, y al sur con el polígono de Subillabide de Nanclares de la Oca.

El ámbito incluye una parcela industrial perteneciente al municipio Vitoria-Gasteiz, así como la rotonda colindante, que servirá de unión con el polígono de Jundiz.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Se remite la ordenación del ámbito a un **Plan Parcial**. Las especificaciones señaladas en el presente apartado, y en la tabla *régimen urbanístico estructural* se consideran vinculantes.

Se ha considerado criterio fundamental para plantear la ordenación del ámbito, salvaguardar el enlace natural del ecosistema del cerro de Jundiz, a pesar de que éste no se incluye como *corredor natural* en el planeamiento supramunicipal. Para ello se concentrarán los espacios libres en la parte central del polígono, con la intención de que funcionen como conectores ecológicos entre el cerro de Jundiz y la sierra de Badaia, a través de los suelos agroganaderos en torno al Zadorra. Los sistemas locales de espacios verdes se situarán, a ser posible, favoreciendo la naturalización de las zonas de borde del polígono industrial.

Estos espacios, que pertenecen al Sistema Local de Espacios Libres y serán zonas verdes, se dimensionan de manera generosa, manteniendo una franja no menor de 300 metros de longitud y aumentando la ratio de estándares de dotaciones locales en Suelo Urbanizable que se establece para suelos industriales según el art.9 del Decreto123/2012.

El polígono se divide así en dos zonas claramente diferenciadas, la norte y la sur. El uso característico será el industrial; en la zona norte se reservará una porción de suelo para usos terciarios y en la zona sur y a los pies del cerro de Jundiz, se concentrará la dotación equipamental de uso Genérico.

La ocupación de la edificación con respecto a la superficie del ámbito tras haber restado a éste la superficie correspondiente a los sistemas generales deberá ser superior al estándar del 30%. Sin embargo, para dicho cálculo podrá considerarse la ocupación en planta de las parcelas privadas, sustituyendo a la superficie ocupada por la edificación.

El ámbito deberá compatibilizar el planeamiento de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz. Incluye la parcela privada 118 del polígono 7 de Vitoria-Gasteiz, a la que se le reconocerán los mismos derechos edificatorios que le otorga el PGOU de Vitoria-Gasteiz, sin derecho a entrar en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación y recibiendo una parcela de igual superficie y forma más regular.



#### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

Clasificación		Suelo Urbanizable Sectorizado
Calificación global		Industrial
<b>Superficie ámbito</b>		<b>542.960,82 m2</b>
Superficie Iruña de Oca		530.560,78 m2
Superficie Vitoria-Gasteiz		12.400,04 m2
<b>SSGG</b>		<b>13.552,45 m2</b>
SSGG Iruña de Oca		6.780,29 m2
SSGG Vitoria-Gasteiz		6.772,16 m2
Superficie ámbito sin SSGG		<b>529.408,37 m2</b>
<b>Edificabilidad sobre rasante</b>		<b>0,57m2t/m2s</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>		1 planta sótano
<b>Altura máxima</b>		
- Uso industrial		S+PB+1
- Uso terciario		S+PB+2

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Calificación pormenorizada		
Uso industrial	alturas	superficie
<b>Parcelas de uso Industrial</b>		<b>285.128,95 m2</b>
<b>Edificabilidad Industrial</b>	S+PB+1	268.574,86 m2t
<b>Ocupación edif. en parcela</b>	70%	
<b>Usos compatibles autorizado</b>		
- Parcelas de uso Terciario		<b>18.437,73 m2</b>
- Edificabilidad Terciario	S+PB+2	33.187,91 m2t
-Ocupación edif. en parcela	60%	
<b>TOTAL Edificabilidad</b>		<b>301.762,77m2</b>

Sistemas Locales	
SL Viario	60.168,97 m2
SL Espacios Libres	150.344,61 m2
SL Equipamiento	15.328,11 m2

Aquellos aspectos no definidos en esta ficha se regularán en base a las ordenanzas generales incluidas en el documento de Normas.



## GESTIÓN

El Sector de la actuación integrada se desarrollará mediante una o varias Unidades de Ejecución. El sistema de actuación previsto es el de **concertación**. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente (art. 159 apartado 5 de la Ley 2/2006).

Puesto que delimita suelos pertenecientes a dos municipios distintos, deberá desarrollarse un **Plan de Compatibilización**.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está supeditada a la definición exacta del trazado del TAV por parte de las Administraciones Sectoriales.

## OTRAS CONSIDERACIONES

La delimitación de este ámbito se verá condicionada por el trazado del viario definitivo del TAV, de forma que los suelos necesarios para la construcción de la plataforma de la red ferroviaria y su mantenimiento constituirán el límite noroeste del sector y en ningún caso estos suelos podrán considerarse incluidos en dichos sectores ni ser considerados suelos urbanizables.

Se considerarán las medidas para minimizar la afeción de ruidos teniendo en cuenta las servidumbres acústicas de la autovía N-1. Se garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica.

Correrá a cargo del promotor la incorporación de las medidas correctoras, y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico, siendo el Ayuntamiento quien garantice la supervisión del cumplimiento de estos objetivos.

De igual forma, en lo referente a las servidumbres acústicas derivadas de la actividad aeroportuaria, las nuevas edificaciones deberán cumplir con las condiciones establecidas en la legislación vigente debiendo constar en sus inscripciones registrales tal afeción.

En los terrenos que se encuentran afectados por las huellas de ruido del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, quedan prohibidos los usos educativo y sanitario.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.



La ejecución en este ámbito 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.

En caso de que las construcciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Iruña de Oca, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Vitoria, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni de gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

El expediente del desarrollo urbanístico del ámbito deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que la urbanización del mismo minimizará la generación de nuevas escorrentías en la cuenca interceptada, incorporando sistemas sostenibles de drenaje en caso necesario.

La red de saneamiento del polígono deberá conectarse a la EDAR comarcal de Nanclares de la Oca.

En la zona verde dispuesta a lo largo de la carretera A-3302, habrán de realizarse trabajos de restauración ambiental y revegetación.

En la zona verde central planteada en el polígono también se habrán de adoptar trabajos de restauración ambiental y revegetación. Estas medidas ambientales de permeabilización deberán recogerse en un proyecto de restauración ambiental que se presente para su aprobación ante el órgano ambiental. A su vez, el vial interior del polígono, en esta zona verde proyectada, deberá contemplar medidas de calmado de tráfico.

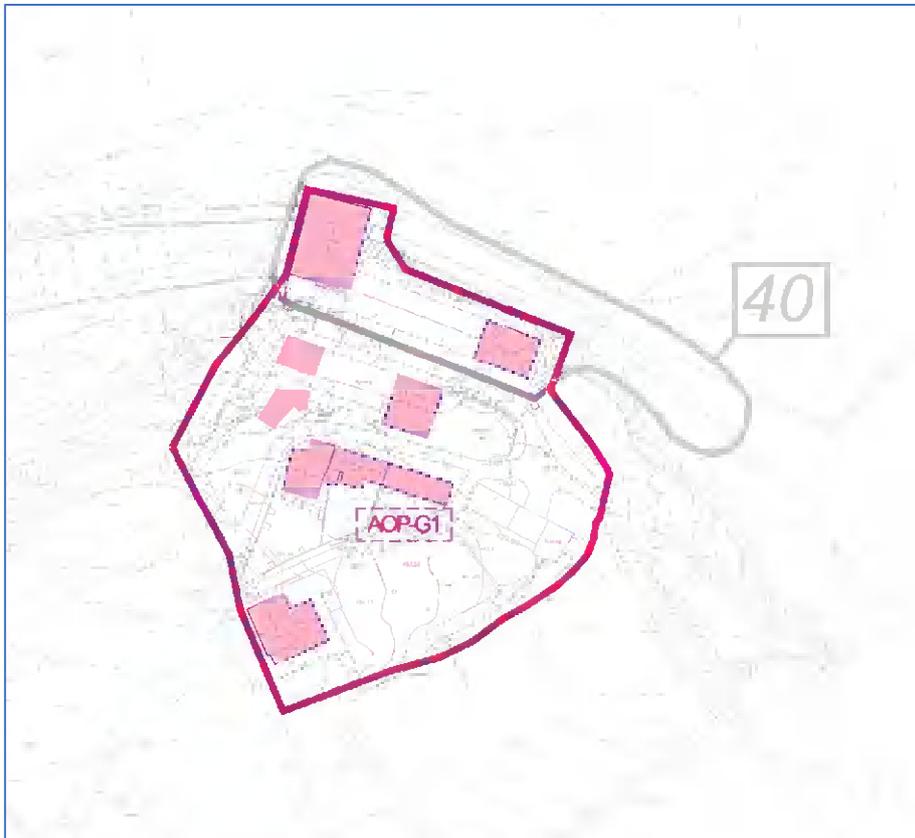
La red viaria del polígono deberá servir de apoyo a las Alternativas 1-3 y 3 de la vía ciclista VC5 Vitoria-Gasteiz-Nanclares de la Oca del PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes recientemente aprobado, por lo que se deberá incorporar un carril bici.

Los accesos al ámbito deberán realizarse conforme a la legislación sectorial que les sean de aplicación.

Con carácter previo a su aprobación inicial, el Plan Parcial deberá someterse a informe del Departamento de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la DFA.



## AOP-G1 GÁRABO



### DESCRIPCIÓN

El ámbito está situado al sur del concejo de Villodas y al este del antiguo edificio de la cárcel, al sur del meandro del Zadorra.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Se delimita el ámbito como Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización y se remite su ordenación a un **PERU (Plan Especial de Renovación Urbana)**, con el objeto de urbanizar la zona e incorporar los servicios necesarios, tales como canalización de agua, saneamiento y electricidad propios del suelo urbano.

Así mismo, y a pesar de que el vial de acceso al asentamiento no se encuentra dentro de la delimitación de la actuación, se deberá incluir su ejecución y acondicionamiento dentro de la actuación.



El uso residencial se posibilitará únicamente en los edificios que ya lo estén o lo hayan desarrollado como vivienda habitual. En este punto, las edificaciones que se han identificado como tal, están grafiadas en plano y suman un total de 9 viviendas.

La identificación y regulación del resto de las edificaciones auxiliares se remite a la ordenación del Plan Especial de Renovación Urbana, que será el instrumento adecuado para ordenar, o bien su derribo, o su consolidación. En este último caso únicamente estarán permitidos los usos *auxiliares o complementarios de vivienda* (garajes, trasteros, *txokos*, ...) y los usos vinculados al suelo no urbanizable.

El PERU será también el instrumento que identifique las posibles parcelas de uso privativo o uso público, no estando permitido en ningún caso el aumento de la edificabilidad del ámbito, ni la sustitución de las edificaciones auxiliares para las que se ordene su derribo.

La delimitación definitiva del ámbito se posterga al planeamiento de desarrollo al que se deriva.

## GESTIÓN

El sistema de actuación previsto para la ejecución de la urbanización es la de **Contribuciones Especiales**, ya que la realización de las obras de urbanización a cargo de la entidad local constituye una obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes, lo cual constituye el hecho imponible.

Esta figura se regula en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en la Ordenanza General de Contribuciones Especiales de Iruña de Oca publicada en el BOTHA número 18, de 11 de febrero de 2013.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

## OTRAS CONSIDERACIONES

En el ámbito está incluido el Molino y fábrica de harinas de Gárabo, que es un elemento recogido en el catálogo de patrimonio arquitectónico y zona de presunción arqueológica, por lo que habrá de respetarse el nivel de protección que se establece, que para la edificación es un nivel de regulación *ambiental*, según la cual se permiten *obras de rehabilitación, reforma y acondicionamiento interior respetando siempre el elemento original en su volumetría, materiales, tipología de huecos, etc.*, así como el resto de *elementos funcionales u ornamentales del conjunto*. En el caso de la presunción arqueológica el grado de protección es *cautelar*.



El ámbito se encuentra en la zona inundable del ARPSIS ES091\_ARPS\_ZAD-01 del río Zadorra incluido en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro, por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013). Así mismo, se ve afectado por la zona de policía del río Zadorra.

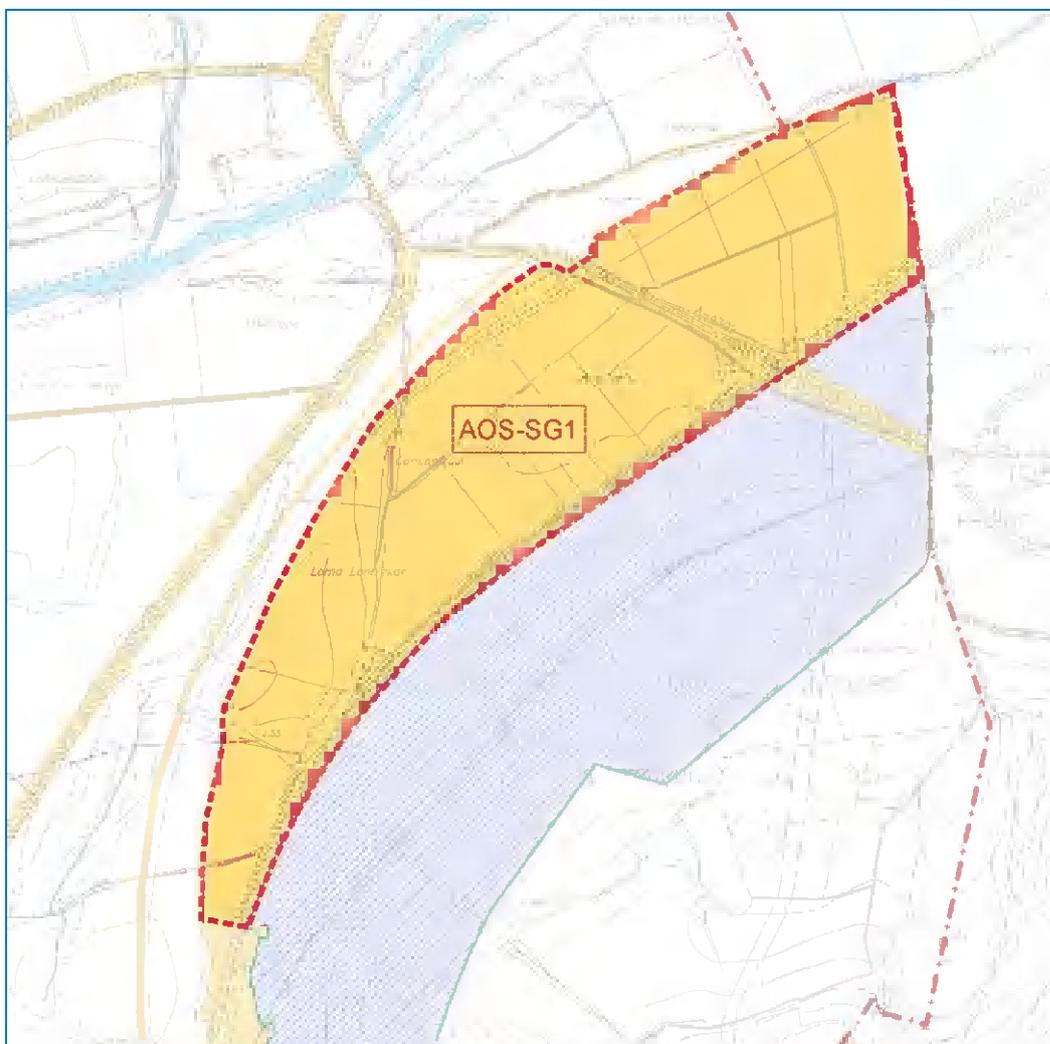
Cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

En la ejecución de la urbanización del ámbito es deseable promover la permeabilización de las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante de la misma.

La red de saneamiento del barrio de Gárabo deberá conectarse a la EDAR comarcal de Nanclares de la Oca.



## AOS-SG1 TERMINAL INTERMODAL



### DESCRIPCIÓN

Se delimita el presente Ámbito de Ordenación Supramunicipal con una superficie de 30,16 has. en el límite noreste del municipio, colindante con el polígono de Jundiz del municipio de Vitoria-Gasteiz, y con la línea ferroviaria de ADIF Irún-Madrid constituyendo su límite sureste.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

El Documento de Avance y de Aprobación Inicial de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) plantea un Eje de Transformación en el Área Funcional de Álava Central apoyándose en la A1 desde Iruña de Oca y en dirección hacia Agurain-Salvatierra, situándose en el centro de gravedad de la Llanada Alavesa. Este eje de transformación se entiende desde el modelo



logístico planteado para la CAPV, ya que su situación geográfica la convierte en uno de los pasos obligados dentro de los grandes ejes Transeuropeos de infraestructuras terrestres; el País Vasco es así una puerta de acceso hacia la unión europea para diferentes comunidades autónomas y Portugal.

Las DOT plantean la creación de nuevas Áreas de Actividad Industrial en zonas compatibles en el eje Puerta de Álava-Jundiz, para que acojan algunas industrias básicas proponiendo la zona de Subillabide y la de Jundiz-Foronda para la creación de una Terminal Intermodal, por su ubicación privilegiada para la intermodalidad ferroviaria entre la red de alta velocidad y de ancho ibérico, y la intermodalidad también con la red viaria y aeroportuaria.

En desarrollo de las DOT, el Plan Territorial Parcial (PTP) del área funcional de Álava Central, plantea una Operación Estratégica con incidencia directa en Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz. Concretamente, se trata de la Operación Estratégica OE-3: “Arco de la Innovación Sur Puerta de Álava-Jundiz.”, la cual es una determinación vinculante; el arco de innovación es una actuación compleja con dos objetivos básicos: por un lado, integrar piezas territoriales existentes, indicios de un proceso de transformación ya en marcha, de forma tal que puedan actuar como germen de una operación atractiva, y por otro, introducir nuevas actividades “tractoras” aprovechando las potencialidades diferenciales de Álava Central mediante actuaciones que sean atractivo y emblema de la nueva etapa de desarrollo alavés.

En 2014 se modifica el PTP con el objeto de incluir en sus determinaciones la localización de la Terminal Intermodal de Transferencia de Mercancías de Jundiz-Víllodas en los municipios de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz tal y como proponen las DOT.

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Estudio Informativo de Integración del trazado de la red de Alta Velocidad en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, se han modificado considerablemente las previsiones iniciales del trazado del TAV y el nuevo trazado ha delimitado el ámbito adecuado para localizar la Terminal Intermodal.

La Modificación se encuentra en la actualidad en Proceso de Aprobación Provisional, pero tiene carácter vinculante para el PGOU de Iruña de Oca, el cual debe asumir sus determinaciones una vez que la citada modificación sea aprobada definitivamente.

El Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV 2001 (Gobierno Vasco), así mismo, incluye el intercambiador de mercancías en Jundiz en sus previsiones.

Por lo tanto, se recoge desde el planeamiento, la delimitación del presente Ámbito de Ordenación Supramunicipal con el objeto de posibilitar la futura construcción de la Terminal Intermodal de transferencia de mercancías, y donde se planteará un suelo para actividades económicas con fuerte peso logístico en las inmediaciones de la misma donde el uso principal que se plantea es el de actividades logísticas.



## RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

**Clasificación urbanística:** Se trata de un Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias ubicado en Suelo No Urbanizable con la categorización de Suelo Agroganadero de Alto Valor Estratégico.

Con objeto de compensar la reducción de este suelo, la modificación del PTP establece la siguiente determinación: *“La revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y de Iruña de Oca, en proceso de elaboración, deberán, de forma individualizada o conjunta, desclasificar una superficie no inferior a 50 Hectáreas de suelo Urbanizable, que pasará a ser clasificado como suelo No Urbanizable categoría Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico”.*

El vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz vigente delimitó propuestas muy expansivas, que programaron un desarrollo de mucho suelo urbanizable, tanto para vivienda como para industria y actividad terciaria, que no se han desarrollado finalmente en la medida esperada. Todas las propuestas presentadas desde el avance del nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz pasan, por lo tanto, por la desclasificación de suelo urbanizable en mayor o menor medida, de forma que la determinación del PTP se verá cumplida en todo caso.

**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el de Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.

## GESTIÓN

Se trata de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, por lo que podrá ejecutarse directamente y los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

Para el desarrollo del ámbito será necesario un **Plan Especial**.

Este Plan Especial se tramitará y aprobará desde la Administración Sectorial y el Plan General deberá asumirlo íntegramente.

## PLAZOS

Este ámbito se desarrollará en los plazos señalados por la Administración Supramunicipal competente.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se encuentra en la zona inundable del ARPSIS ES091\_ARPS\_ZAD-01 del río Zadorra incluido en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro, por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013).

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.



El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

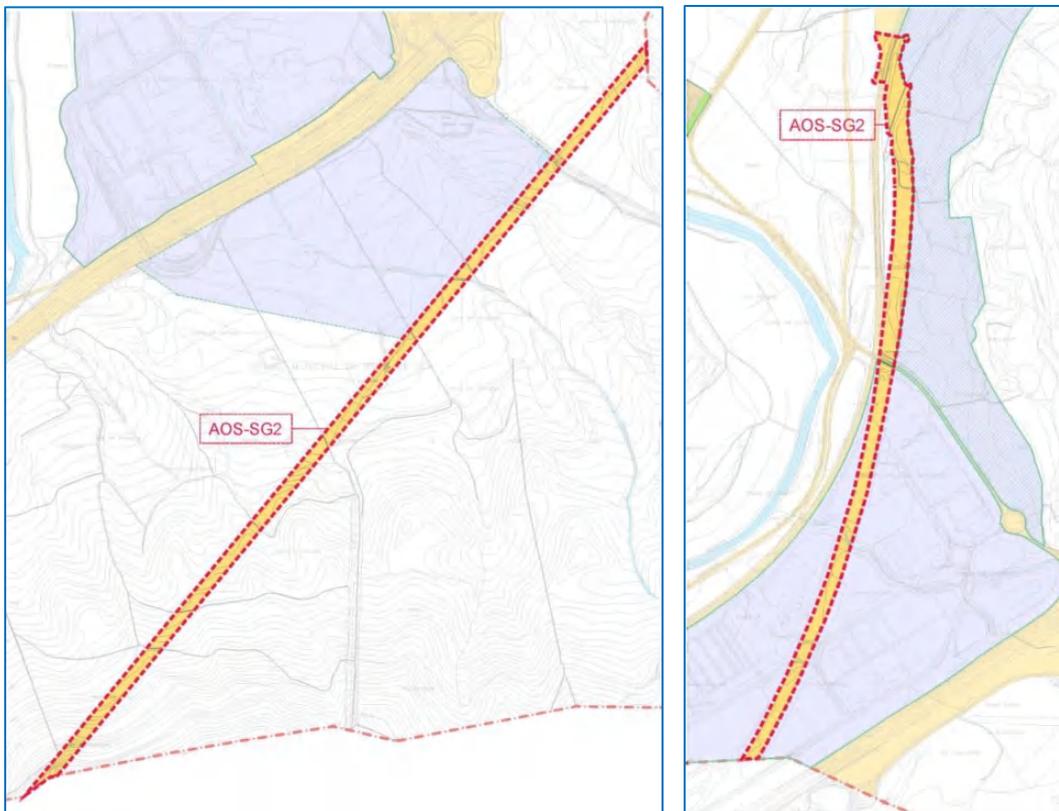
La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En caso de que las construcciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Iruña de Oca, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Vitoria, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.

El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni de gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



## AOS-SG2 TRAZADO TAV



### DESCRIPCIÓN

El nuevo tramo ferroviario de Alta Velocidad Burgos - Vitoria se enmarca dentro de la Línea de Alta velocidad Madrid – País Vasco – Frontera Francesa. A escala europea forma parte del Proyecto Prioritario n.º 3 del Eje Atlántico Ferroviario Europeo, dando continuidad en el territorio español a la línea Madrid – Valladolid – Vitoria - Frontera francesa.

Existen dos estudios informativos para el tramo que transcurre por Iruña de Oca:

- *Estudio Informativo complementario del Proyecto de línea Madrid-Hendaya. Tramo: Burgos-Vitoria* (BOE nº41 17febr. 2004). La última revisión de este estudio se sometió a información pública el 10 de enero de 2018.
- *Estudio Informativo del proyecto de integración del ferrocarril en Vitoria-Gasteiz*. (BOE nº66 17 mar.2012).

El Ámbito de Ordenación Supramunicipal se delimita en base a este último estudio informativo por encontrarse en un estado avanzado, habiéndose elaborado el Proyecto Básico de plataforma del tramo Burgos-Vitoria en septiembre de 2019. Fase II.

Se ha de señalar, sin embargo, que los dos trazados son muy similares y los dos se encuentran vigentes, por lo que siendo el trazado de la infraestructura ferroviaria una determinación



supramunicipal, el PGOU de Iruña de Oca deberá adaptarse al trazado final que se establezca como definitivo.

El trazado a su paso por el municipio tiene una longitud total de 5,9 Km; la nueva línea entra en el término municipal a través de un túnel, apareciendo a cielo descubierto al Sur de la autovía N-1, a la altura del polígono Los Llanos; desde ese punto transcurre casi en paralelo a la N-1 hasta cruzar ésta, para atravesar el polígono de Subillabide y más adelante atravesar las actuales vías ferroviarias abriéndose en una curva para discurrir paralelamente a las mismas hasta encontrarse nuevamente con ellas, bordeando en este tramo final el AOS-SG1 Terminal Intermodal. Esta línea no tiene ninguna parada en el Municipio.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

El objeto de este ámbito es la definición de las obras que deben llevarse a cabo para la ejecución del futuro TAV que se sumará a la actual línea Madrid-Irún.

La aparición de esta nueva red de Alta Velocidad, tiene un gran interés estratégico, tanto en el ámbito económico como en el de comunicaciones, ya que es una infraestructura clave para la conectividad de la CAPV con el exterior, así como para interconectar las principales ciudades del País Vasco.

Por otro lado, el futuro paso del TAV por esta zona condicionará y favorecerá enormemente el desarrollo de los polígonos industriales del municipio.

#### REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

**Clasificación urbanística:** La futura infraestructura perteneciente a la red de dotaciones transcurre principalmente por Suelo No Urbanizable, atravesando también el Suelo Urbano industrial del polígono de Subillabide.

**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el de Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.

#### GESTIÓN

Se trata de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, por lo que podrá ejecutarse directamente y los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

Para el desarrollo del ámbito será necesario un **Plan Especial**. Este Plan se tramitará y aprobará desde la Administración Sectorial y el Plan General deberá asumirlo íntegramente.



## PLAZOS

Este ámbito se desarrollará en los plazos señalados por la Administración Supramunicipal competente.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se encuentra en la zona inundable del ARPSIS ES091\_ARPS\_ZAD-01 del río Zadorra incluido en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro, por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013) Así mismo se ve afectado por la zona de policía del Dominio Público Hidráulico.

Cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

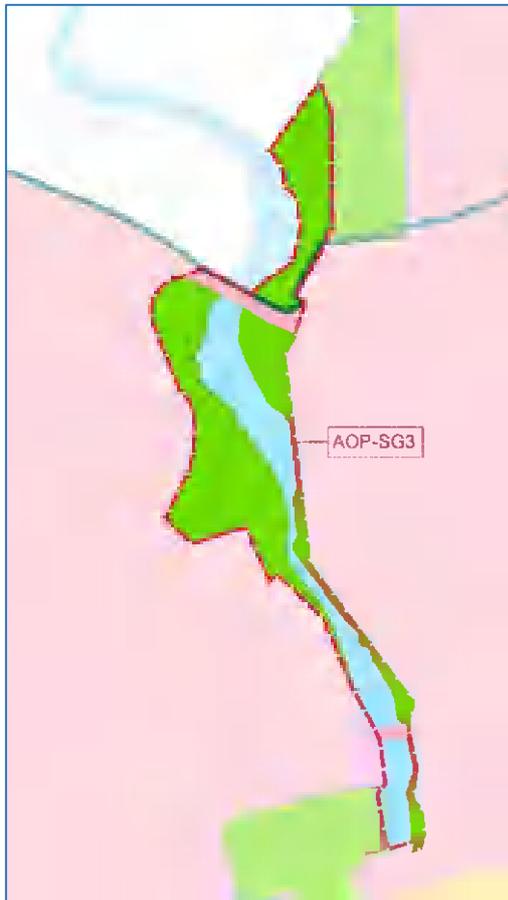
La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

En caso de que las construcciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Iruña de Oca, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Vitoria, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción..

Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Vitoria. Por lo tanto, en las zonas solapadas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.



## AOP-SG3 PARQUE FLUVIAL



### DESCRIPCIÓN

Se delimita el ámbito que comprende los terrenos adyacentes al curso del arroyo de la Torca que transcurre por la zona norte del núcleo urbano de Nanclares, hasta su encuentro con el espacio libre de la plaza *Herriko Enparantza*, a lo largo de 126 metros lineales de ribera. Así mismo, se incluye una franja de suelo en la parte norte de 44,30 metros lineales, que sirve de conexión con el sistema general de espacios libres que deberá ceder el ámbito AOP-N6 en un futuro.

La superficie del ámbito, excluido el cauce fluvial del arroyo, suma 2.247,07 m<sup>2</sup>, de los que 548 m<sup>2</sup> discurren por suelo no urbanizable.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

El arroyo de la Torca atraviesa el núcleo de Nanclares de la Oca de norte a sur, constituyendo uno de los elementos vertebradores de espacios libres más importantes del Concejo. Se recogen los terrenos circundantes al arroyo, parte de los cuales

ya han recibido un tratamiento de acondicionamiento propio de su ubicación en suelo urbano, aunque no se haya delimitado como parque fluvial ni haya sido incluido como sistema general en el planeamiento previo.

El objetivo es la protección de un entorno natural privilegiado y la creación de un espacio de acceso y disfrute de la naturaleza aledaña al núcleo urbano, constituyendo una zona de recreo privilegiada por sus características naturales, complementando el Sistema General de Espacios Libres incluido en el AOP-N6 *El Torco*.

Para ello se incluyen en el parque suelos clasificados como no urbanizable que actualmente no son tratados como parque fluvial pero que conformarán un todo con el parque urbano actual y el que aportará el AOP-N6.

Se delimita, por lo tanto, este ámbito y se remite su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Protección y Conservación con el objeto de establecer medidas de protección adicional del ecosistema fluvial que lo compone, poniendo así en valor este elemento natural que atraviesa tanto suelo urbano como no urbanizable.



## RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

**Clasificación urbanística:** La mayor parte de los terrenos incluidos en el ámbito pertenece al Suelo Urbano, con la excepción de una superficie de 554,35 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable, perteneciente a la junta de Nanclares de la Oca.

**Calificación global:** La calificación global del ámbito pertenece al Sistema General de Espacios Libres del municipio, y tendrá un uso pormenorizado de Parque y Jardín.

## GESTIÓN

Se trata de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, por lo que podrá ejecutarse directamente y los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

## OTRAS CONSIDERACIONES

El ámbito se ve afectado por la zona de servidumbre y la zona de policía del arroyo de la Torca., por lo que cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).

Se propone que para la contención de las márgenes sean consideradas técnicas respetuosas con la vegetación de ribera, como pueden ser técnicas de bioingeniería.

El Plan Especial de Protección y Conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.

Los bienes del catálogo de patrimonio incluidos en el ámbito son los siguientes:

- N 1 Puente de la Torca; Bien inmueble declarado como bien del patrimonio cultural con grado de protección: Calificado.
- N-38 Puente de San Martin; Bien arquitectónico Propuesto para ser protegido a nivel local con grado de protección: Ambiental.

El Plan Especial tratará de compatibilizar las actuaciones del espacio fluvial y la mejora ambiental del ámbito ribereño, con un uso público ordenado que no sobrepase la capacidad de carga de acogida y, por ende, que no impacte negativamente en los valores ambientales de este espacio natural singular enclavado en el interior del entorno urbano de Nanclares de la Oca.



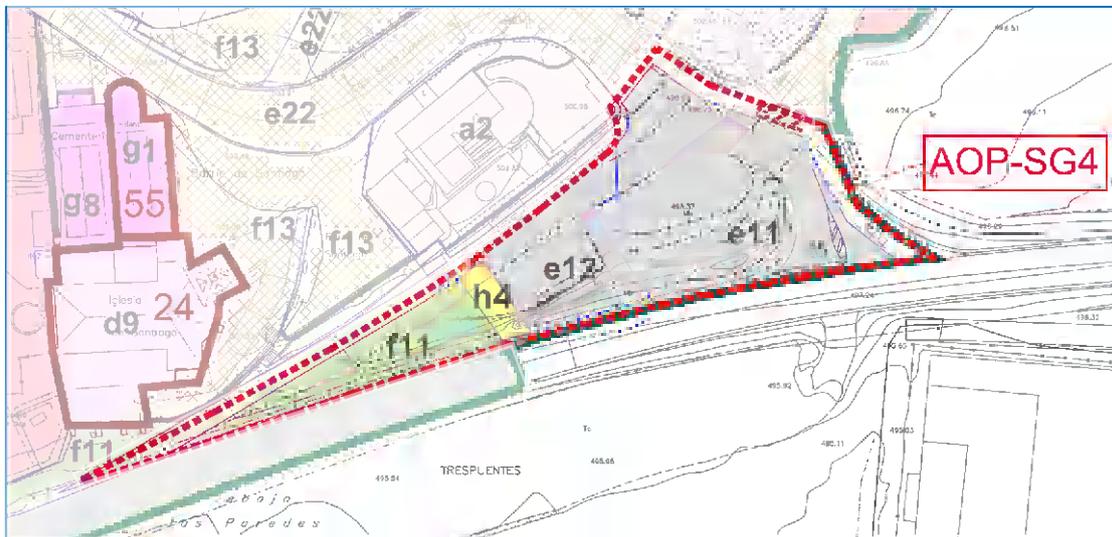
El ámbito delimitado se encuentra dentro de las zonas de servidumbre y de policía de cauce público, por lo que será preceptivo el informe de la Autoridad Hidráulica URA-Confederaciones Hidrográficas para la aprobación del Plan Especial de Protección y Conservación.

La ordenación deberá respetar un retiro mínimo de 15 metros para la edificación y de 5 metros para la urbanización respecto del cauce.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación y carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente.



## AOP-SG4 ACCESO TRESPUENTES



### DESCRIPCIÓN

Se delimita el ámbito en el extremo sureste del concejo, abarcando la franja de suelo existente entre el vial A-4359 y la calle Paseo *Puente de Iruña*. La superficie total del mismo suma 1.989,62 m<sup>2</sup>.

### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Se trata de un Sistema General Viario, que se remite a un Plan Especial, con el objetivo de mejorar el acceso al concejo desde el vial S-4359 de la red vecinal.

El objetivo principal es resolver el acceso y maniobras de vehículos pesados como son el camión de la basura y el autobús de línea, de manera que se reordenará el ámbito, reubicando los contenedores de basura y creando una nueva parada de autobús que faciliten la gestión urbana de servicios y transporte de Trespuentes.

La ordenación pormenorizada del ámbito deberá dar continuidad a las calles peatonales con tolerancia existentes, pero implantando el uso de *carretera* y *calle* como principal de la subzona, permitiéndose también el uso de parques y jardines.

### RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

**Clasificación urbanística:** La totalidad de los terrenos adscritos al ámbito pertenecen al suelo urbano.

**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras.



## GESTIÓN

Se trata de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, por lo que podrá ejecutarse directamente y los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

El desarrollo del ámbito se remite a un **Plan Especial**.

## PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

## OTRAS CONSIDERACIONES

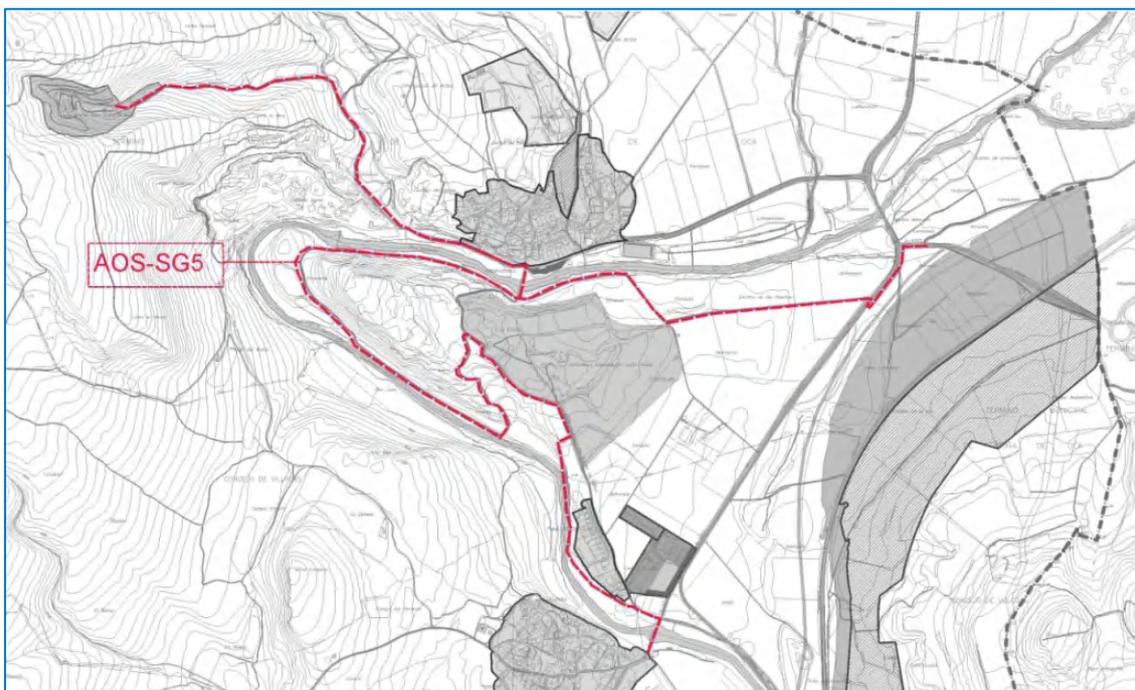
El ámbito se encuentra en la zona inundable del ARPSIS ES091\_ARPS\_ZAD-01 del río Zadorra incluido en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Confederación del Ebro, por lo que se deberán cumplir las limitaciones a los usos previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016) y el PTS de ordenación de Ríos y Arroyos (Decreto 449/2013). Así mismo, se ve afectado por la zona de policía del río Zadorra.

Cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).



## AOS-SG5 VÍA VERDE DEL ZADORRA

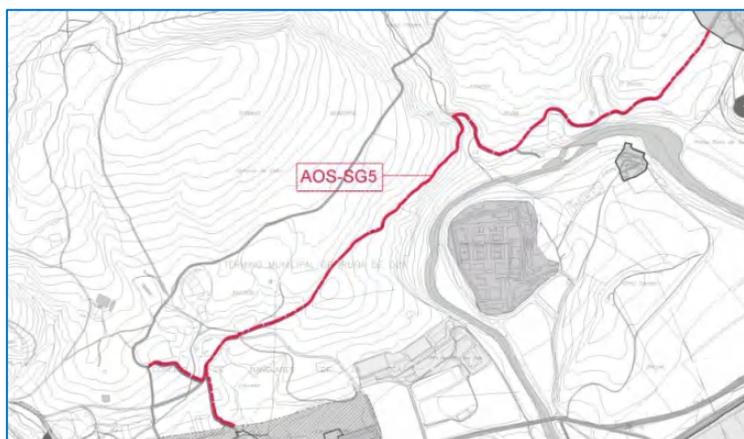
*Tramo Nanclares de la Oca/Vitoria-Gasteiz*



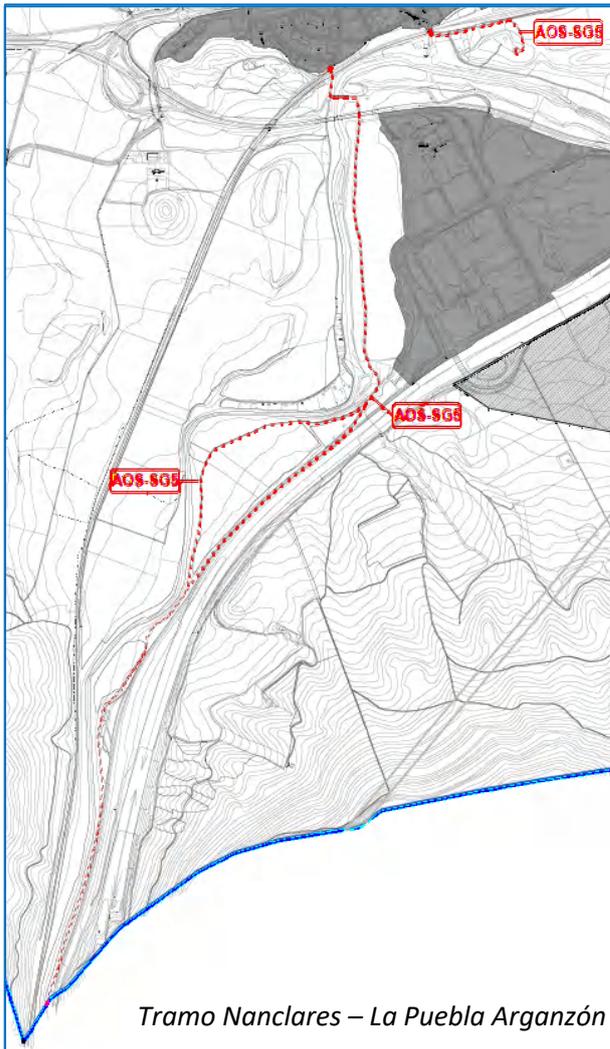
*Tramo Vitoria-Gasteiz / Trespuentes / Santa Catalina / Iruña-Veleia / Villodas*

### DESCRIPCIÓN

Se delimita el itinerario de la vía verde del Zadorra (Itinerario Verde Complementario IVC4) propuesto desde el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava (PTSVCIV) a su paso por Iruña de Oca, como ámbito AOS-SG5.



*Tramo Villodas/Nanclares*



*Tramo Nanclares – La Puebla Arganzón*

## CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

El PTSVCIV propone una red de itinerarios Verdes que se diseñan como un activo para la conservación del Patrimonio Natural, del Paisaje y la Biodiversidad.

El objetivo es la creación de nuevas redes interurbanas de infraestructuras para el desarrollo de la movilidad no motorizada, peatonal y ciclista, a la vez que se pone en valor el patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y se recupera la conectividad ecológica y paisajística, promoviendo modos de acercamiento y disfrute respetuosos con el medio natural.

Este Itinerario de la vía verde del Zadorra corresponde al trazado entre Vitoria-Gasteiz y La Puebla de Arganzón, pasando por Trespuestas, Villodas, Nanclares de la Oca, así como un ramal a las ruinas del Monasterio de Santa Catalina, hoy jardín botánico, localizado a 500 m de la localidad de Trespuestas, con el fin de conectar Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca con esta pequeña joya botánica próxima

a la ciudad y a su vez, a través del GR25 con el Oppidum de Iruña-Veleia. Se prolonga así el Parque fluvial del Zadorra hasta Villodas, donde se continúa hasta el núcleo de Nanclares de la Oca. Desde Nanclares de la Oca se plantea un ramal a la torre de Almoreta y se continúa la vía verde hacia La Puebla de Arganzón.

La delimitación del ámbito tiene como objetivo el acondicionamiento de esta vía verde que consistirá en la adecuación de la plataforma, adaptándose a los distintos tramos del camino, así como en la ejecución de las obras de drenaje necesarias para evacuar las aguas. También se dotará al camino con el mobiliario, protecciones, plantaciones y la señalización direccional, preventiva e informativa pertinente.

## REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

**Clasificación urbanística:** Se han incluido únicamente los tramos de la vía verde que transcurren por Suelo No Urbanizable.



**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el Sistema General de Comunicaciones peatonales y ciclables.

#### GESTIÓN

Se trata de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, por lo que podrá ejecutarse directamente y los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación en caso de ser necesario.

El desarrollo del ámbito se remite a un **Plan Especial**.

#### PLAZOS

La gestión del ámbito está prevista en el plazo de ocho años desde el momento de entrada en vigor del presente PGOU de Iruña de Oca.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

En caso de que el ámbito invadiera la zona de protección del Zadorra, cualquier actuación en el mismo deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se deberá tramitar en las oficinas de URA (Agencia Vasca del Agua).