

**Egimbidea:** Egiaztatzen da honako agiri hau Aretxabaletako arau subsidiarioen 16. Arearen Xehetasun Azterketaren espedientearen dokumentazioaren parte dela, 2023ko urtarrilaren 24eko alkatetza dekretuaren bidez hasieran onartu zela eta 2023ko maiatzaren 10eko osoko bilkuran **BEHIN-BETIKO ONARTU** zela.  
Egimbidea Aretxabaletan, 2023ko maiatzaren 11an. Izpta.:UDAL IDAZKARIAK



**Diligencia:** Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Estudio de Detalle del Área 16 de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta, habiéndose aprobado inicialmente por decreto de alcaldía de 24/01/2023 y **APROBADO DEFINITIVAMENTE** en sesión plenaria de 10/05/2023.

Diligencia en Aretxabaleta a 11 de mayo de 2023. Fdo.:EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**ESTUDIO DE DETALLE**  
**del Área 16**  
**de las Normas Subsidiarias**  
**de Aretxabaleta**

Enero 2023

2022 HPXA0001



## INDICE

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | MEMORIA JUSTIFICATIVA: .....                                | 3  |
| 1.1 | Objeto del documento .....                                  | 3  |
| 1.2 | Iniciativa y redacción del documento .....                  | 3  |
| 1.3 | Tramitación seguida del documento .....                     | 3  |
| 1.4 | Descripción del ámbito de actuación.....                    | 4  |
| 1.5 | Antecedentes urbanísticos.....                              | 4  |
| 1.6 | Condicionantes urbanísticos .....                           | 6  |
| 1.7 | Condicionantes sectoriales .....                            | 7  |
| 1.8 | Conveniencia y oportunidad .....                            | 8  |
| 1.9 | Descripción y justificación de la ordenación adoptada ..... | 9  |
| 2.  | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....            | 20 |
| 3.  | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....                   | 21 |
| 4.  | DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....                                 | 23 |
| 4.1 | Planos de información.....                                  | 23 |
| 4.2 | Planos de ordenación.....                                   | 23 |



## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

### 1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de este documento triple:

- 1.- Ajustar los suelos calificados como “parcela privada” y “espacios libres, plazas, aceras, aparcamientos y viales de propiedad y uso público” a la realidad de lo ejecutado, aumentado la superficie de propiedad y uso público en 12m<sup>2</sup>.
- 2.- En la parcela privada nº2 posibilitar un ascensor de uso y dominio público que además de las escaleras proyectadas, salve el desnivel de aproximadamente 13m entre la plaza de nueva construcción denominada Iturrizar y el vial superior denominado Txarapea ibilbidea.
- 3.- Ajustar la ordenación de las parcelas privadas a lo realmente ejecutado para que no quede nada en disconformidad con el planeamiento.

### 1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Este Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Aretxabaleta, el cual está legitimado para ello en base al artículo 98 “Tramitación y aprobación de Estudios de Detalle” de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo de la CAPV y al artículo 33.1 “Otros instrumentos de ordenación urbanística” del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El redactor del presente expediente de este Estudio de Detalle es el arquitecto D. Ibai Larrabe Sangroniz, colegiado nº 3889 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, el cual forma parte del área de urbanismo del Ayuntamiento de Aretxabaleta.

### 1.3 TRAMITACIÓN SEGUIDA DEL DOCUMENTO

La primera versión de este Estudio de Detalle se redactó en Diciembre del 2022 y mediante decreto de alcaldía nº I 22/01458 de 19 de diciembre del 2022 se acordó iniciar la tramitación del documento y previo a la aprobación inicial solicitar los siguientes informes:

- Informe de carácter preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil (solicitado el 19 de diciembre del 2022)
- Informe de control financiero al servicio de intervención municipal.
- Informe de Impacto de Genero al servicio municipal de igualdad.
- Informe relativo al alcance del estudio lingüístico a los servicios de urbanismo y euskera municipales.

Los tres últimos han sido emitidos e introducidos al expediente de este documento y las condiciones establecidas en los dos últimos, para que tengan carácter normativo, han sido reproducidas en el plano



de ordenación A.03.00. Esta modificación ha motivado la redacción de esta segunda versión del documento.

#### 1.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se actúa en el área residencial 16 de Aretxabaleta el cual esta urbanizado y edificado prácticamente en su totalidad a falta de ejecutarse la edificación y urbanización de los tres edificios más al sur de la parcela 2 (nº11, 12 y 13) que se están ejecutando en la actualidad con sus correspondientes licencias urbanísticas.

El Área 16, de geometría irregular, tiene una superficie de 10.100 m<sup>2</sup> y está ubicada en la margen izquierda del río Deba, entre éste y Txarapea kalea teniendo como límite al norte Lausitta kalea.

Si bien la zona es prácticamente llana, la diferencia de cotas con Txarapea kalea va variando de estar casi a nivel en su lado norte (Lausitta kalea), a los aproximadamente 13m de diferencia al sur del área donde se sitúan unas escaleras públicas que se están ejecutando en la actualidad.

#### 1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Con fecha de 20 de mayo de 2003 se firmó un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Aretxabaleta y Cerrajería Valle Léniz, S.A. para el desarrollo urbanístico del Área 16 de las NNSS de planeamiento del Municipio de Aretxabaleta.

De acuerdo con lo suscrito en el citado Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento de Aretxabaleta redactó el expediente de "Modificación puntual del Sector 2b y del Área 16 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Aretxabaleta" que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en su reunión de 30 de noviembre de 2004 (BOG nº28 de 11 de febrero del 2005).

En dicho documento para el Área 16 se señala, que la modificación viene motivada por la necesidad de llevar a cabo un nuevo proyecto empresarial de la empresa "Unión Cerrajera Valle Léniz, S.A." con las ventajas que ello supone con la eliminación de la instalación industrial dentro del casco urbano, permitiendo la posibilidad de su peatonalización, creación de un paso de borde de río, etc. así como el desarrollo residencial acorde con el entorno. Asimismo, para el desarrollo de la propuesta residencial del Área 16, que plantea una ordenación en forma de "L" con dos plantas de sótano para garajes, una planta baja con uso comercial y seis plantas altas destinadas a viviendas, es preceptiva la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Mediante Orden Foral 008/2007, de 31 de enero, del diputado para la ordenación y promoción territorial se aprobó definitivamente el "Plan Especial de Reforma Interior del Área 16" de Aretxabaleta que ordena pormenorizadamente el área 16. (BOG nº66 de 3 de abril de 2007)

La ordenación propuesta plantea la construcción de un edificio en "L" con un perfil máximo de dos plantas de sótano, planta baja, cinco plantas altas y ático (menos en el lado más corto de la "L"), que albergará un total de 121 viviendas. La forma del edificio permite crear en su interior un gran espacio público unido al paseo de borde de río, elemento que a su vez se consolida con la dotación de unos aparcamientos. También se hace una reserva para el trazado del tranvía que en la actualidad actúa de paseo de borde del río.





En sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha veintitrés de abril de dos mil siete se acordó por unanimidad aprobar definitivamente el Proyecto de reparcelación de propietario único del área 16 de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

La Junta de Gobierno Local de Aretxabaleta en sesión celebrada el 11 de septiembre del 2006, adopto el acuerdo de aprobar definitivamente el proyecto de urbanización del área 16 de Aretxabaleta condicionado a que redactase un nuevo texto refundido.

Tras presentarse el texto refundido con fecha febrero del 2007, con fecha de marzo del 2007 se presentó un anexo al proyecto de urbanización que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la sesión celebrada el 14 de mayo del 2007.

Mediante acuerdo de la junta de gobierno local en la sesión celebrada el 12 de abril del 2010 se aprobó la recepción de la urbanización correspondiente a los portales 1 y 2 (Fase 1 y 5) y se concedieron las licencias de primera utilización de 15 viviendas y 10 apartamentos y garajes correspondientes a los portales 1 y 2.

Mediante acuerdo de la junta de gobierno local en la sesión celebrada el 20 de febrero del 2012 se aprobó la recepción de la urbanización correspondiente a los portales 3 y 4 (Fase 2) y se concedieron las licencias de primera utilización de 21 trasteros, 11 viviendas y 10 apartamentos correspondientes a los portales 3 y 4.

Mediante acuerdo de la junta de gobierno local en la sesión celebrada el 7 de septiembre del 2016 se aprobó la recepción de la urbanización correspondiente a los portales 5 y 6 (Fase 3) y se concedieron las licencias de primera utilización de 12 viviendas, garajes y trasteros del portal 5.

Mediante acuerdo de la junta de gobierno local en la sesión celebrada el 5 de abril del 2017 se aprobó la concesión de las licencias de primera utilización de 11 viviendas, bajos comerciales y garajes del portal 6 y los bajos y garajes de los portales 5 y 6.

Mediante decreto de alcaldía de 30 de julio del 2019 se aprobó la recepción de la urbanización correspondiente a los portales 7 y 8 (Fase 4)

Mediante decreto de alcaldía de 09 de junio del 2021 se aprobó la recepción de la urbanización correspondiente a los portales 9 y 10 (Fase 6)

El 28 de julio del 2020 mediante decreto de alcaldía se concedió licencia de obras para la construcción de 35 viviendas, locales, garajes y trasteros correspondiente a los portales 11, 12 y 13 (a ejecutar junto a la fase 7).

Finalmente el 25 de febrero del 2021 mediante decreto de alcaldía se autorizó la realización de las modificaciones en el proyecto de ejecución para la ejecución de las viviendas, locales y garajes ubicados en la plaza Iturrizar nº13-12-11 (Área 16, Parcela 2, Fase 7), consistente en la construcción de un ascensor independiente que conecte los aparcamientos de sótano sin acceso a los portales, la instalación de un único espacio para la previsión de la reserva de residuos y la futura reserva de **un ascensor público**, y se indicaba que:

*A petición del gobierno municipal, para poder instalar en el futuro un ascensor público que conecte la plaza Iturrizar con el itinerario Txarapea, la promotora ha adaptado el proyecto de ejecución. Estas modificaciones conllevarán la necesidad de **adecuar los documentos de planeamiento actualmente aprobados**. (En la zonificación pormenorizada que se determine en el PERI se verán alteradas las superficies de*



*propiedad privada, propiedad y uso público. También se deberá prever la servidumbre generada por la pasarela de acceso al recorrido Txarapea desde la parte superior del ascensor. En consecuencia, con la futura reserva de espacio para la instalación del ascensor municipal se incrementará la superficie de uso público.)*

Esta es la razón fundamental que motiva la oportunidad de redactar este Estudio de Detalle.

## 1.6 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Los Estudios de Detalle quedan regulados en los artículos 73 y 74 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

### Artículo 73. Estudios de detalle.

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*
2. *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*
  - a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
  - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
  - c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*
3. *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

### Artículo 74. Documentación.

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

1. *Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
2. *Planos de información.*
3. *Planos de ordenación.*

Por otro lado, las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta regulan los estudios de detalle en los siguientes artículos:

### Artículo 1.4.5. Tipos de Planes y Proyectos.

1. *Planeamiento de desarrollo.*
  - a) *En SUELO URBANO. Los tipos de planeamiento posibles serán:*
    - *Planes Especiales (PE), en cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística, Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y otros.*



- *Estudios de Detalle (ED)*, en los términos de la legislación urbanística y las especificaciones de estas Normas.
- *Proyectos de Urbanización (PU)*, con la finalidad de llevar a la práctica el Planeamiento General y los Planes Especiales de reforma Interior.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística, debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

(...)

#### **Artículo 1.4.6. Contenido de los planes y proyectos.**

1. Los planes y proyectos a que se refiere el Artículo 1.4.5. contendrán, como mínimo, los documentos y determinaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.
2. Sin perjuicio de lo contenido en el epígrafe anterior, el Ayuntamiento podrá exigir una documentación más precisa y detallada, en base a la norma o a la Ordenanza Complementaria correspondiente, de las contenidas en el Artículo 1.4.2., y a las necesidades de definición según la naturaleza y objetivos de dichos planes y proyectos.

Finalmente, las ordenanzas reguladoras del Plan Especial del Área 16, regulan el contenido de los Estudios de Detalle en el siguiente artículo:

#### **Artículo 1.2.12. Estudios de Detalle:**

*Podrá formularse este tipo de expedientes con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de las parcelas.*

*Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho ajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el P.E.R.I.*

*Así mismo si se considera necesario se redactará un Estudio de Detalle si debido al trazado del tranvía se reduce o modifica el solar edificable del Bloque 1; por lo que los aprovechamientos urbanísticos previstos para el mismo podrán desarrollarse manteniendo el mismo perfil de 2S+PB+5+R en el conjunto del Bloque.*

## **1.7 CONDICIONANTES SECTORIALES**

El ámbito modificado, al igual que la totalidad del suelo urbano y urbanizable de Aretxabaleta, se encuentra afectado por la **servidumbre de operación de las aeronaves del aeropuerto de Vitoria**. Esta servidumbre está definida en el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre).

Así según la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Aretxabaleta, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento.

Por otro lado, los suelos afectados por este Estudio de Detalle están en **la zona de policía de aguas** (la franja de 100m de la cabeza de talud del río Deba) y al tratarse de aguas intracomunitarias la competencia hidráulica le corresponde a la Agencia Vasca del Agua. Los apartados k y l del artículo 7 de la ley 1/2006, de 23 de junio, de aguas vasca dejan fuera los Estudios de detalle de las competencias de URA para informar antes y después de la Aprobación Inicial a los documentos urbanísticos. Esto puede



deberse a que, por su naturaleza, los estudios de detalle se equiparen a proyectos y no a planes. Sin embargo, en el artículo 30.4 de la misma ley se establece que las autorizaciones de usos o construcciones en la zona de policía le corresponden a la Agencia Vasca del Agua y como en el Estudio de Detalle se ajustan y crean usos de equipamiento y dotaciones públicas, tras la aprobación inicial del documento se deberá de solicitar el informe favorable de la Agencia Vasca del Agua.

## 1.8 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Al sur del PERI-16, existe una diferencia de cotas de 13m que se salva con unas escaleras públicas. Esta es una solución que no soluciona la accesibilidad de toda la ciudadanía como si lo haría un ascensor público. Ante esa problemática, se ha dado la oportunidad de que la propiedad de las parcelas privadas ceda al Ayuntamiento la siguiente superficie construida:

- 9m<sup>2</sup> de cada una de las plantas del sótano para ejecutar el foso y la cimentación del ascensor público.
- 31m<sup>2</sup> de superficie de locales comerciales en planta baja para poder albergar el acceso inferior al ascensor público.
- 8m<sup>2</sup> del espacio libre privado de una de las viviendas, así como la disposición de que la caja del ascensor y la pasarela superior (12m<sup>2</sup> en la 4ª planta) sobresalgan de ese espacio libre privado.

Sin embargo, al menos la parte estructural del ascensor debería de ejecutarse antes de que finalice la obra de construcción del bloque 13. La razón es doble: que la estructura de hormigón del edificio y del ascensor puedan trabajar de forma solidaria y que las molestias ocasionadas en su ejecución a la propiedad de la vivienda a la que le corresponde ese espacio libre privado sean nulas. Se estima que las obras del bloque nº 13 finalicen en noviembre del 2023, por lo que el planeamiento que permita la ejecución del ascensor debería de estar aprobado para antes de que finalice mayo del 2023.

Por otro lado, como en el proyecto de urbanización se aprobó un diseño de las escaleras públicas de 3,6m de ancho en lugar de los 5m previstos en el PERI-15, queda una franja de 32m<sup>2</sup> (23,3mx1,4m) sin uso. Este espacio, por su geometría, además de convertirse en un punto conflictivo para la ejecución del edificio privado y las escaleras públicas, va a ser un espacio al que no se le va a poder dar un uso público efectivo. Ante esta problemática, lo más adecuado sería que pasara a ser parte de la parcela privada 2 (Bloque nº13 actualmente en construcción) y se compensara esa pérdida de sistemas locales públicos por los 44 m<sup>2</sup> de la parcela privada 1 que no han sido ocupados por la edificación y pueden pasar a ser sistemas locales públicos. Así, tras esos cambios, quedarán 12m<sup>2</sup> más de sistemas locales públicos. Pero para que eso sea posible, el planeamiento que lo permita debería de aprobarse también antes de que finalicen las obras.

Por todo ello, se considera que esta debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de redactar y aprobar ahora este documento.



## 1.9 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

### 1.9.1 Descripción de la ordenación adoptada

Antes de describir la ordenación adoptada, hay que mencionar que la subzonificación del área 16 está definida en el PERI-16, más concretamente en el “plano 2.8 zonificación”. En dicho plano se han detectado dos errores:

- Las superficies grafiadas no se corresponden con las superficies de la tabla del plano. Dicha diferencia está reflejada en el plano 02.00 de este documento. Se ha optado por utilizar las superficies grafiadas por ser las reales y las utilizadas para la ejecución de la edificación y la urbanización.
- En la parte grafiada y en la tabla del plano están diferenciados los “Espacios libres públicos” de “Plazas, aceras, aparcamientos y viales”. Sin embargo, los espacios libres públicos grafiados son mucho menores de los indicados en la tabla. En las ordenanzas y en la memoria tampoco queda claro cómo se distribuyen dichas calificaciones ya que en ocasiones aparecen unificadas. Ante esta dificultad y teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle únicamente reajustan subzonas, se ha optado en este documento por describir una sola subzona que engloba a ambas y se denomina “Espacios libres, plazas, aceras, aparcamientos y viales”. Esta sí es coincidente con el conjunto de ambas.

Para poder lograr los tres objetivos de este documento detallados en el punto 1, se ha adoptado la siguiente ordenación:

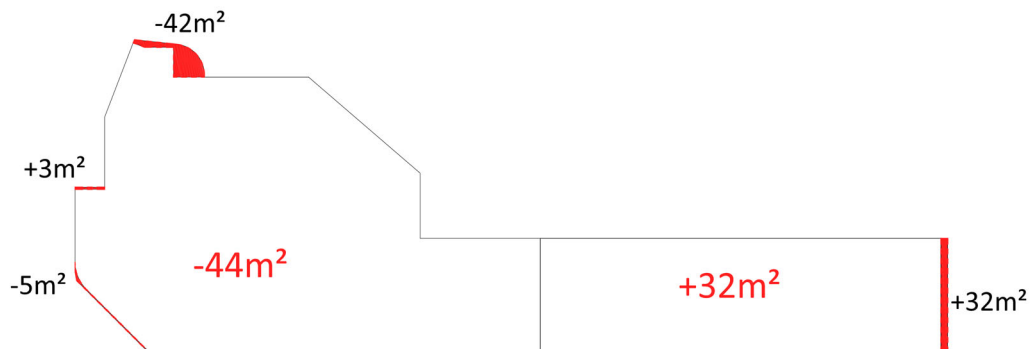
- Ajustar los suelos calificados como “parcela privada” y “espacios libres, plazas, aceras, aparcamientos y viales de propiedad y uso público” a la realidad de lo ejecutado, aumentando la superficie de propiedad y uso público en 12m<sup>2</sup>.

Al reducirse el ancho de las escaleras públicas de 5m a 3,6m, la ordenación propuesta incrementa la superficie de parcela 2 en 32m<sup>2</sup> en detrimento de los sistemas locales públicos.

Ocurre lo mismo en el acceso de los garajes de la parcela 1. Las plantas del sótano ocupan 3m<sup>2</sup> de los sistemas locales públicos que se proponen pasar a privados.

Sin embargo, en la parcela 1 hay dos zonas (de 42m<sup>2</sup> y 5m<sup>2</sup>) en las que no se ha ocupado la parcela ni sobre ni bajo rasante y tienen un uso exclusivo público en superficie y se propone su cambio de calificación a sistema local público.

De este modo, los sistemas locales públicos se incrementan en 12m<sup>2</sup>.





| <i>Subzonas</i>   | <i>Actual</i> | <i>Propuesta</i> |            |
|---|---------------|------------------|------------|
| <b>Subzonas de propiedad y uso público</b>              | <b>4.078</b>  | <b>4.090</b>     | <b>12</b>  |
| Espacios libres, plazas, aceras, aparcamientos y viales | 3.337         | 3.349            | 12         |
| Trazado tranvia   | 741           | 741              | 0          |
| <b>Subzona de propiedad y uso privado</b>               | <b>6.022</b>  | <b>6.010</b>     | <b>-12</b> |
| Residencial abierta (R3)                                | 6.022         | 6.010            | -12        |
| Parcela 1   | 4.125         | 4.081            | -44        |
| Parcela 2   | 1.897         | 1.929            | 32         |
| <b>Total</b>  | <b>10.100</b> | <b>10.100</b>    | <b>0</b>   |

- 2.- En la parcela privada nº2 posibilitar un ascensor de uso y dominio público que además de las escaleras proyectadas, salve el desnivel de aproximadamente 13m entre la plaza de nueva construcción denominada Iturrizar y el vial superior denominado Txarapea ibilbidea.

En el PERI-16 se definían las parcelas privadas 1 y 2 en los planos de detalle “2.9. Condiciones de detalle de edificación de la parcela 1” y “2.10. Condiciones de detalle de edificación de la parcela 2”. En ambos planos se definen los usos permitidos en cada planta mediante un pequeño plano por planta acotado con cada uso permitido en un color.

En este Estudio de Detalle se han unificado esos planos en los planos 02.01 al 02.06; es decir, un plano por cada planta en el que se detallan ambas parcelas.

La ordenación propuesta que modifica dichos planos está definida en los planos 03.01 al 03.07. En ellos, se ha incluido la ocupación del ascensor en cada una de las plantas como “Sistema local público: uso de comunicaciones. Uso de circulación peatonal”. Esta calificación es la correspondiente de las vigentes Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

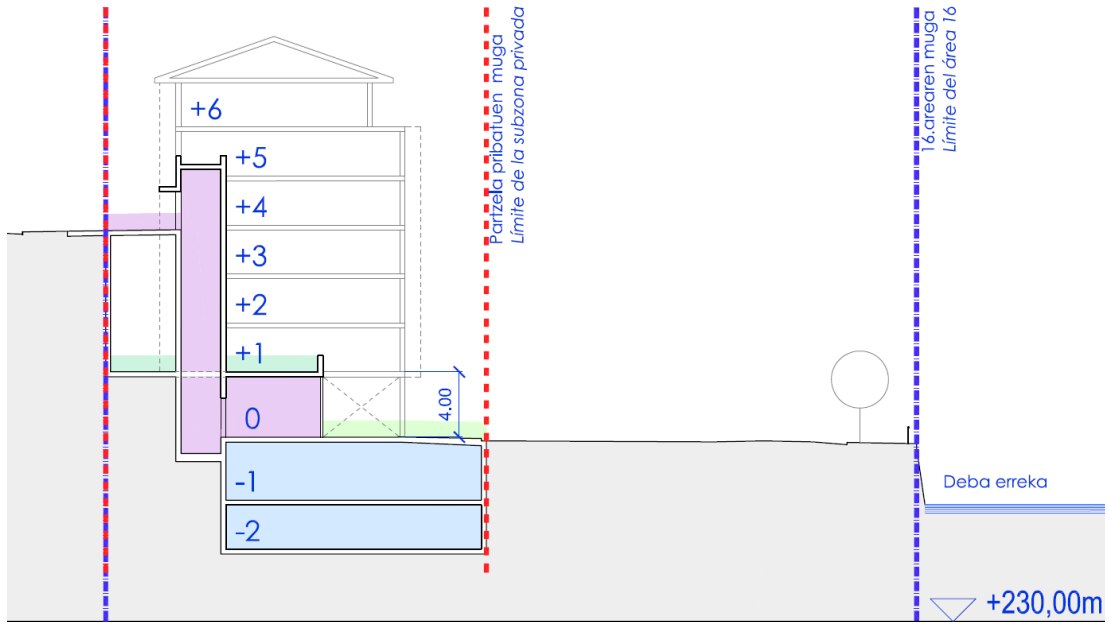
Se trata de un ascensor al que se accede desde Iturrizar plaza a cota de planta baja mediante un local de 31m<sup>2</sup>. La caja del ascensor asciende desde el espacio libre privado de la vivienda de la planta primera sobre ese local y llegaría hasta la planta 4 ocupando un espacio de 8m<sup>2</sup>. En la planta 4 se conecta con la calle Txarapea mediante una pasarela de 12m<sup>2</sup>. En la 5ª planta emergerá la caja del ascensor para incluir la maquinaria y la ventilación del ascensor ocupando los 8m<sup>2</sup>. En las plantas sótano se ocupan 9m<sup>2</sup> para albergar la cimentación y el foso del ascensor. En la planta primera, se han incluido una servidumbre de mantenimiento para el sistema local público de 61m<sup>2</sup> sobre el espacio libre privado que rodea a la caja del ascensor.

Con esta solución no se ha incrementado la edificabilidad urbanística permitida por ser un uso de sistema local público y por tanto edificabilidad física. Además, se está modificando el uso de la edificabilidad que ya estaba prevista de sótano y de locales comerciales, por lo que tampoco se incrementa la edificabilidad física permitida por el planeamiento.





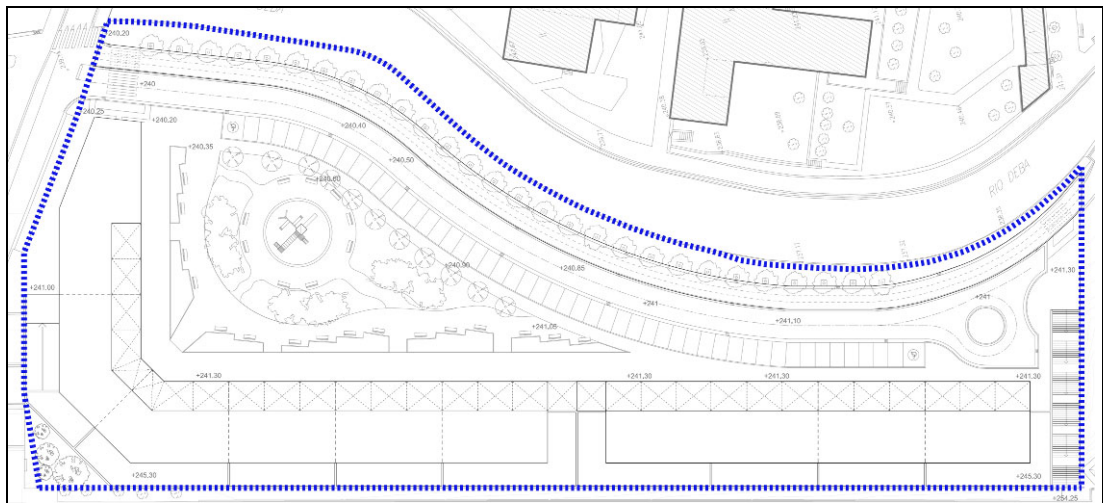
## ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA



Sección del sistema local público propuesto

- 3.- Ajustar la ordenación de las parcelas privadas a lo realmente ejecutado para que no quede nada en disconformidad con el planeamiento.

Por un lado, respecto a los suelos de uso público, se ha incluido la urbanización de los espacios de uso público tanto al proyecto de urbanización como a las diferentes modificaciones realizadas en obra y contenidas en los correspondientes proyectos finales de obra. El cambio más importante es el del ancho de las escaleras públicas que pasan de 5m a 3,6m y el diseño de los aparcamientos y la rotonda frente a la parcela 2:

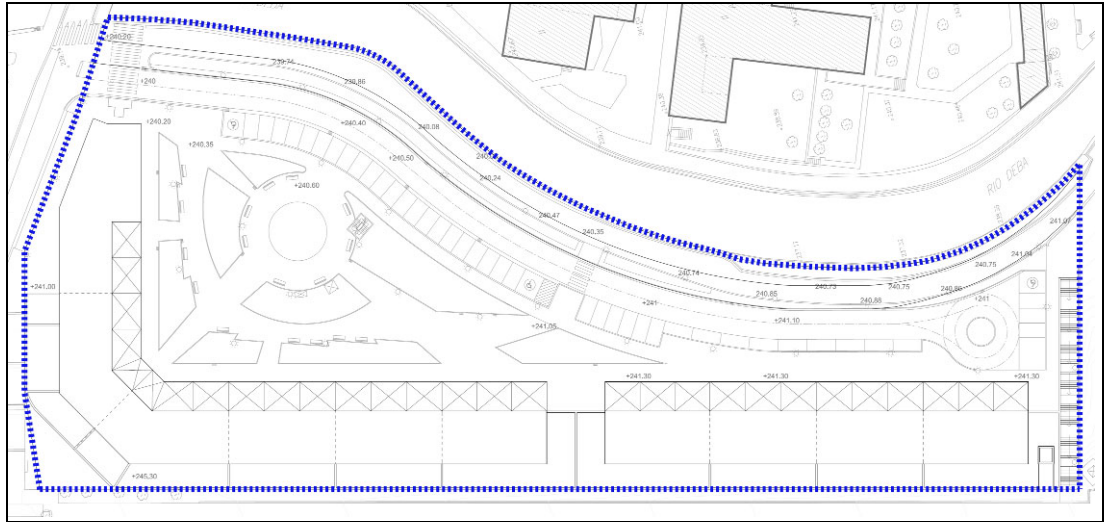


Estado actual



**ESTUDIO DE DETALLE  
DEL ÁREA 16  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE ARETXABALETA**

*Diligencia: Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Estudio de Detalle del Área 16 de las Normas Subsidiarias de Arexabaleta, habiéndose aprobado inicialmente por decreto de alcaldía de 24/01/2023 y APROBADO DEFINITIVAMENTE en sesión plenaria de 10/05/2023.  
Diligencia en Arexabaleta a 11 de mayo de 2023. Fdo.: EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO*



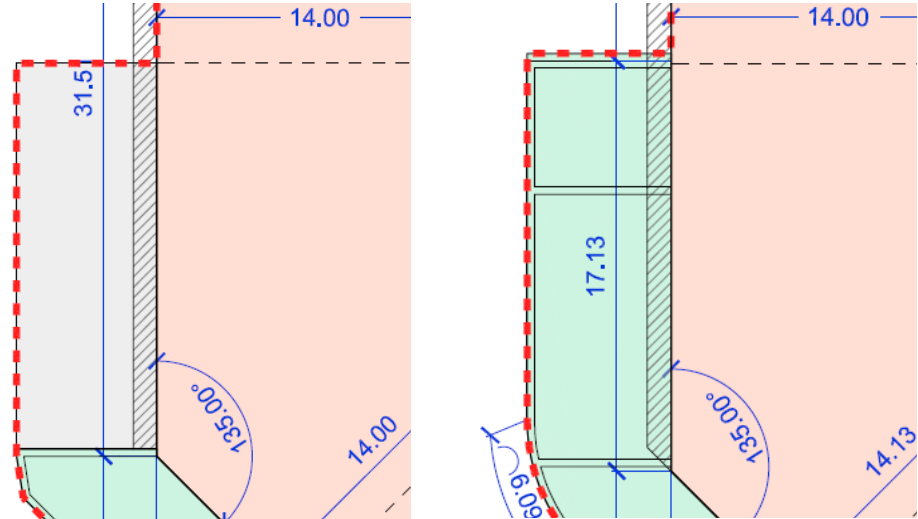
*Ordenación propuesta*

Por otro lado, respecto a las parcelas privadas, además de las modificaciones explicadas en los dos puntos anteriores, se han modificado los planos "2.9. Condiciones de detalle de edificación de la parcela 1" y "2.10. Condiciones de detalle de edificación de la parcela 2" del PERI-16 en ciertas cosas para ajustar la ordenación de las parcelas privadas 1 y 2 a los edificios ya ejecutados o en fase de ejecución. Las modificaciones más importantes son las siguientes:

- En la planta primera sobre la rampa del garaje, se permite el uso de espacio libre privado:

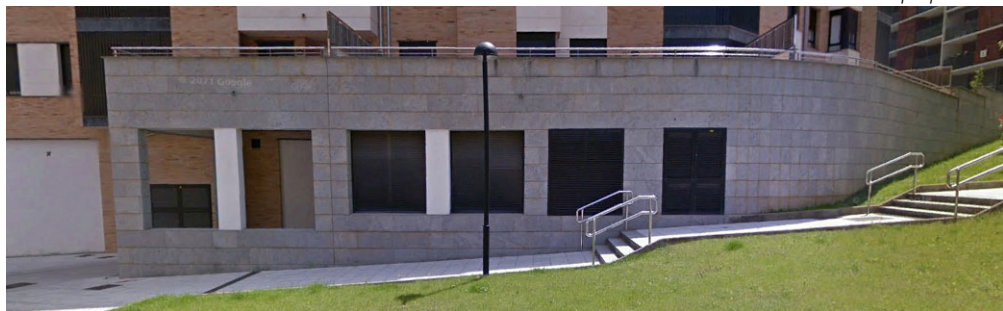


*Egibidea: Egiaztatzen da honako agiri hau Arexabaletako arau subsidiarioen 16. Arearen Xehetasun Azterketaren espeditatearen dokumentazioaren parte dela, 2023ko urtarrilaren 24eko alkatetza dekretuaren bidez hasieran onartu zela eta 2023ko maiatzaren 10eko osoko bilkuran BEHIN-BETIKO ONARTU zela.  
Egibidea Arexabaletan, 2023ko maiatzaren 11an. Izpta.:UDAL IDAZKARIAK*



*Estado actual*

*Ordenación propuesta*

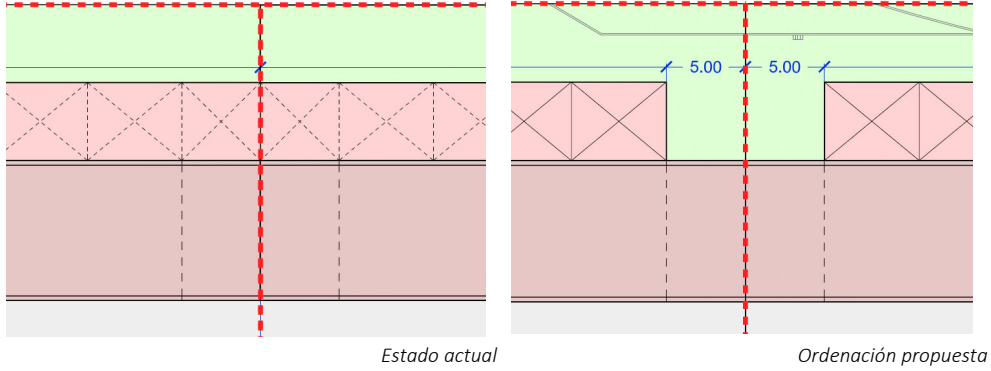


*Imagen de lo ejecutado*

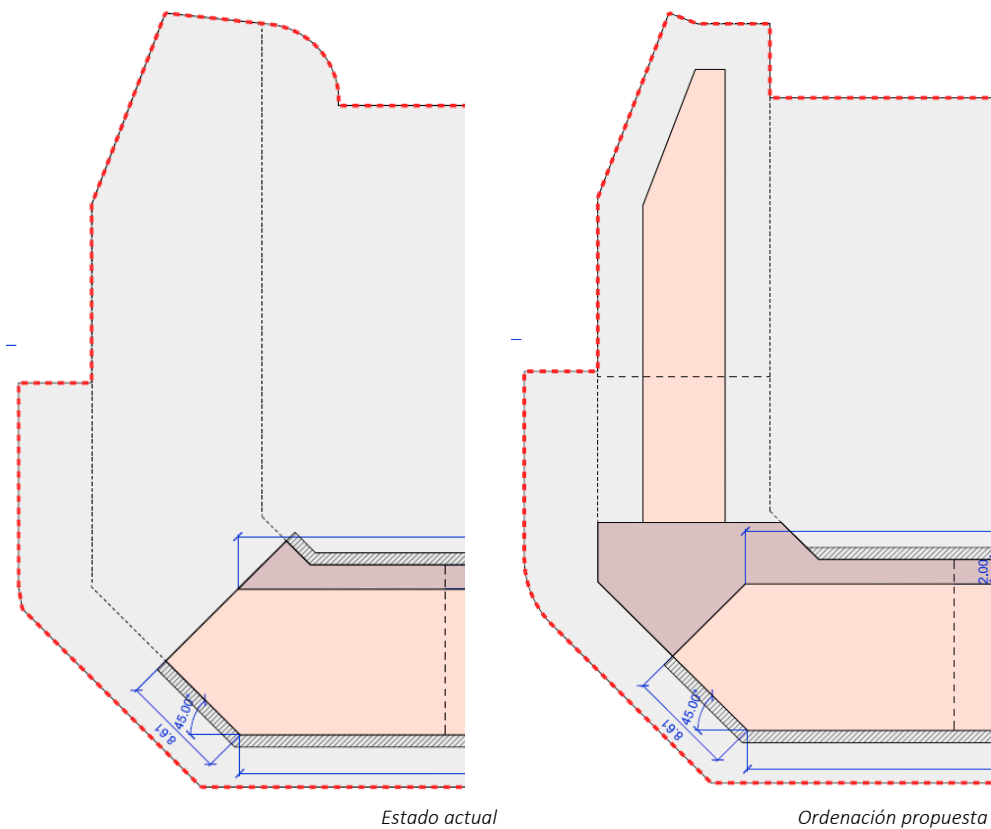


## ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA

- Se eliminan los soportales de la planta primera en el encuentro entre ambos edificios:



- En los edificios del norte la altura máxima es de 5 plantas pero dentro del perfil permitido, en el bajo cubierta, se ha ejecutado el uso residencial. Por otro lado, al noroeste, se ha creado una terraza superior a la establecida en el PERI que también se consolida:





## 1.9.2 Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación

Los Estudios de Detalle quedan regulados en los artículos 73 y 74 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

### Artículo 73. Estudios de detalle.

1. *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

El PERI-16 si contempla la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en el artículo “1.2.12 Estudios de detalle” y a pesar de ello, el objeto de este documento siempre es el de complementar y adaptar la ordenación pormenorizada de forma justificada y dentro de lo permitido en la legislación y el PERI-16.

2. *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*
  - a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*

El objeto de ajustar ligeramente los espacios privados y los públicos esta dentro de esta casuística. Se trata de pequeños reajustes derivados de los diferentes proyectos que sin embargo aumentan en 12m<sup>2</sup> los sistemas locales públicos.

- b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*

El objeto de ajustar la ordenación de las parcelas privadas y de incluir el nuevo ascensor público entra dentro de esta casuística.

- c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

Se modifica ligeramente la ordenación de las parcelas privadas a lo ejecutado y para albergar el nuevo ascensor público y se modifica la ordenación de los espacios públicos a lo establecido en el proyecto de urbanización y los finales de obra presentados. Todo ello posibilitado en el artículo “1.2.12 Estudios de detalle” del PERI-16. Por tanto, se cumple con este punto.

3. *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

El estudio de detalle cumple con todos los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 73 de la LSU porque en base a todo lo indicado anteriormente se aumentan ligeramente los sistemas locales públicos y no se aumenta la edificabilidad urbanística al pasar parte de ella a sistema local público del ascensor.

### Artículo 74. Documentación.

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*



## ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AREXABALETA

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

El estudio de detalle tiene una memoria justificativa y las previsiones indicadas están en este apartado.

2. Planos de información.

El estudio de detalle tiene 8 planos de información, uno de situación (I.01) y el resto con la subzonificación (I.02.00) y ordenación de las parcelas privadas (I.02.01 al I.02.06) establecido en el PERI-16.

3. Planos de ordenación.

El estudio de detalle tiene 11 planos de ordenación de carácter normativo, correspondientes a la subzonificación propuesta (A.03.00), a la ordenación de las parcelas privadas propuesta (A.03.01 al A.03.07) y a las afecciones sectoriales que tiene dicha ordenación (A.04.01 al A.04.03).

Por otro lado, las Normas Urbanísticas de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Arexabaleta regulan los estudios de detalle en los siguientes artículos:

### **Artículo 1.4.5. Tipos de Planes y Proyectos.**

1. Planeamiento de desarrollo.

a) En SUELO URBANO. Los tipos de planeamiento posibles serán:

- Planes Especiales (PE), en cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística, Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y otros.
- Estudios de Detalle (ED), en los términos de la legislación urbanística y las especificaciones de estas Normas.
- Proyectos de Urbanización (PU), con la finalidad de llevar a la práctica el Planeamiento General y los Planes Especiales de reforma Interior.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística, debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

(...)

El área 16 es un suelo urbano y por lo tanto se puede ordenar mediante un estudio de detalle. Como se ha justificado al inicio de este punto, cumple con los documentos prescritos en la legislación urbanística y si bien no establece para la ejecución de la urbanización y la edificación plazo alguno, es porque están prácticamente finalizadas y con las autorizaciones municipales correspondientes. Lo único que no tiene autorización es el ascensor público, cuya ejecución se prevé dentro de los dos primeros años tras la entrada en vigor de este documento.

### **Artículo 1.4.6. Contenido de los planes y proyectos.**

3. Los planes y proyectos a que se refiere el Artículo 1.4.5. contendrán, como mínimo, los documentos y determinaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.
4. Sin perjuicio de lo contenido en el epígrafe anterior, el Ayuntamiento podrá exigir una documentación más precisa y detallada, en base a la norma o a la Ordenanza Complementaria correspondiente, de las contenidas en el Artículo 1.4.2., y a las necesidades de definición según la naturaleza y objetivos de dichos planes y proyectos.

Este estudio de detalle se ha redactado por el propio Ayuntamiento, por lo que contiene la documentación precisa. El Reglamento de planeamiento en el artículo 66 establece que deben tener la siguiente documentación:





**ESTUDIO DE DETALLE**  
DEL ÁREA 16  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE ARETXABALETA

**Artículo 66.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Está en el apartado 1.7.de este documento.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior (En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado).

El estudio comparativo de la edificabilidad esta en el apartado 1.8.3.de este documento y los suelos destinados a sistemas locales públicos se aumentan en 12m<sup>2</sup>.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Los planos del Estudio de Detalle se ajustan a lo indicado en este apartado.

Finalmente, las ordenanzas reguladoras del Plan Especial del Área 16, regulan el contenido de los Estudios de Detalle en el siguiente artículo:

**Artículo 1.2.12. Estudios de Detalle:**

*Podrá formularse este tipo de expedientes con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de las parcelas.*

Las modificaciones realizadas dentro de la parcela privadas se amparan en este apartado.

*Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho ajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el P.E.R.I.*

Los ajustes entre la parcela pública y privada, así como la ordenación de la urbanización realizados, se amparan en este apartado.

*Así mismo si se considera necesario se redactará un Estudio de Detalle si debido al trazado del tranvía se reduce o modifica el solar edificable del Bloque 1; por lo que los aprovechamientos urbanísticos previstos para el mismo podrán desarrollarse manteniendo el mismo perfil de 2S+PB+5+R en el conjunto del Bloque.*

No se ha dado el caso.

Por tanto, este Estudio de Detalle cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa urbanística.





### 1.9.3 Análisis de la posibilidad de ejecutar la edificabilidad máxima y en número máximo de viviendas asignados por el planeamiento urbanístico

Las parcelas privadas ya están ejecutadas a falta de los bloques 11, 12 y 13 que tienen licencia urbanística y de obras y se prevé que finalicen en noviembre del 2023. En sus respectivos proyectos se ha justificado el cumplimiento de la edificabilidad y el número de viviendas. Este Estudio de Detalle pretende ajustar la ordenación pormenorizada a lo ejecutado, por lo que no cabe la necesidad de realizar dicho análisis.

Sin embargo, el estudio de detalle si debe de posibilitar que se pueda ejecutar la edificabilidad máxima posibilitada y el número máximo de viviendas.

Bajo rasante se posibilitan 10.800m<sup>2</sup>c repartidos en dos plantas de 5.400m<sup>2</sup>c. En los proyectos ejecutados ya se ha reducido dicha superficie al quedarse en los 5.356m<sup>2</sup>c de cada una de las plantas y renunciando a 44m<sup>2</sup>c por planta. 9 de ellos son para ejecutar la cimentación y el foso del ascensor y los otros 35m<sup>2</sup> se posibilitan en el Estudio de Detalle ya que se ha establecido una superficie ocupable bajo rasante de 5.391m<sup>2</sup> para que pueda entrar toda la edificabilidad posibilitada, aunque no se vaya a ejecutar.

Sobre rasante se posibilitan como máximo 17.000m<sup>2</sup>c y teniendo en cuenta que en planta baja se posibilitan 2.085m<sup>2</sup>c, en las plantas 1º, 2º, 3º, 4º, 5º se posibilitan 2.700m<sup>2</sup>c por planta y en la planta retranqueada se posibilitan 1.990m<sup>2</sup>c, en el volumen total permitido en el estudio de detalle entran hasta 17.575m<sup>2</sup>c. Esta cifra está muy por encima de la máxima posibilitada y sin contar los vuelos permitidos.

Por tanto, queda justificado que en el volumen establecido para los edificios privados en este Estudio de Detalle, entra la edificabilidad máxima posibilitada y en consecuencia también el número máximo de viviendas posibilitado en el PERI-16.

### 1.9.4 Justificación del cumplimiento del CTE DB-S15

El cumplimiento de Condiciones de aproximación y entorno se ha justificado en los diferentes proyectos de edificación lo cual es fácil dado el diseño de edificación abierta que tienen las parcelas privadas. Como la ordenación pormenorizada de este Estudio de Detalle se ajusta al proyecto de urbanización y a los proyectos de edificación presentados y con licencia, no existe ningún impedimento en la ordenación modificada por este Estudio de Detalle que impida el cumplimiento del CTE DB-S15.

### 1.9.5 Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad

El cumplimiento de la normativa de accesibilidad se ha justificado en los diferentes proyectos de edificación y urbanización. Como la ordenación pormenorizada de este Estudio de Detalle se ajusta al proyecto de urbanización y a los proyectos de edificación presentados y con licencia, no existe ningún impedimento en la ordenación modificada por este Estudio de Detalle que impida el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Con la posibilidad de poder realizar el ascensor público si se va a mejorar la accesibilidad del área con su entorno.



#### 1.9.6 Justificación de la innecesidad de un nuevo Estudio de Impacto Acústico.

La mayor modificación de uso y volumétrica contenida en el Estudio de Detalle es la implantación del “Uso de comunicaciones: Uso de circulación peatonal” correspondiente al ascensor público que dado su uso no tiene objetivos de calidad acústica que cumplir. Por tanto, no realizar un Estudio de Impacto Acústico del Área 16.

#### 1.9.7 Justificación de la innecesidad de elaboración de informe de impacto de género.

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

Estas Directrices recogen expresamente la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como el Estudio de Detalle que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género y es preciso analizarlos posteriormente en el proyecto de ejecución del ascensor.

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

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

En tales supuestos basta el Informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, el cual ha sido redactado y adjuntado al expediente administrativo de tramitación de este documento. Dicho informe establece unas condiciones a cumplir en el proyecto del nuevo ascensor público que han sido incluidas en el plano de ordenación A.03.00 para que tenga carácter normativo.

#### 1.9.8 Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales

##### a) Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

Esta primera versión el documento se está realizando para que previo a que se apruebe inicialmente el Estudio de Detalle, se solicite informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil. Los condicionantes de dicho informe serán posteriormente incorporados en este documento.

En cualquier caso, el ámbito regulado por este Estudio de Detalle queda regulado íntegramente con carácter normativo por el contenido del Título Séptimo Normas para áreas afectadas por servidumbres aeronáuticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Aretxabaleta y su plano normativo nº13.

La única parte con carácter normativo del Estudio de Detalle, suele ser la de la documentación gráfica, más concretamente la correspondiente a los planos normativos de ordenación. Por ello, en los planos normativos de Ordenación A.04.02 y A.04.03, además de incluir que toda la superficie del Estudio de Detalle queda afectada por las servidumbres de operaciones de las



aeronaves y servidumbres de operaciones de las aeronaves (PIPI), se ha incluido la siguiente reseña:

Se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

El 19 de diciembre de 2022 se solicitó el informe de carácter preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil que deberá de ser favorable para que el Estudio de Detalle sea aprobado definitivamente.

#### b) Afecciones por el Río Deba:

En el plano de ordenación A.04.01, se establecen las zonas de Dominio público hidráulico, la zona de servidumbre de aguas, la línea de edificación y la zona de policía de aguas. Además, se grafía la zona de inundabilidad de 500 años de periodo de retorno.

Todas las modificaciones realizadas están en la zona de policía de aguas y fuera de todas las demás. Por ello, tras la aprobación inicial, se solicitará el correspondiente informa a la Agencia Vasca de Agua.

#### 1.9.9 Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes.

No se crea ninguna nueva parcela ni se aumentan las posibilidades edificatorias establecidas en el PERI-16 para que se requiera de nuevos servicios. Los servicios que requiere el nuevo ascensor son similares a los que requeriría el local de planta baja que ocupa, por lo que los servicios existentes son suficientes.



## 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Las modificaciones de la ordenación pormenorizada prevista en el Estudio de Detalle no afecta a la viabilidad económica del Área 16 porque esta prácticamente ejecutada y únicamente refleja lo ya ejecutado.

En lo único que no está ejecutado, el ascensor público, su viabilidad económico-financiera afecta únicamente al Ayuntamiento, que es quien se va a hacer cargo de su ejecución y su gestión. Dicha viabilidad y su impacto en la hacienda pública se estudia en el punto siguiente de este documento.



### 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El aumento de los sistemas locales públicos en 12m<sup>2</sup> previstos en el Estudio de detalle, no genera ningún impacto en la Hacienda Municipal, puesto que antes eran suelos dentro de la parcela privada con uso de sistema local público en superficie. Por tanto, el coste de mantenimiento es el mismo.

El elemento que si presenta un impacto en la Hacienda Municipal es el del ascensor público previsto dentro de la parcela privada nº2. Si bien se trata de un servicio muy positivo para la ciudadanía, debe tenerse en cuenta que el impacto es tanto por el coste de ejecución de la infraestructura como por el coste anual de su mantenimiento.

#### a) La adquisición y acondicionamiento del ascensor:

Se han estimado al alza el siguiente impacto en la adquisición y acondicionamiento del ascensor (incluido el IVA):

- Adquisición del local y la infraestructura: 139.779,54€  
El local se adquiere a precio de coste sin repercutir en el valor del suelo ni los costes de urbanización de la promoción. Se adquiere con toda la estructura terminada así como la envolvente completa de la caja del ascensor y la pasarela terminada.
- Gastos de la compraventa (notaría, registro, etc): 2.000,00€
- Proyecto del acondicionamiento del ascensor y el local de P.B.: 18.150,00€
- Dirección de obra del acondicionamiento del ascensor y el local de P.B.: 18.150,00€
- Ejecución de las obras del acondicionamiento del ascensor y el local de P.B.: 380.000,00€

En total la adquisición y el acondicionamiento del ascensor asciende a 416.300,00€

En los presupuestos del año 2022 hay disponibles las siguientes partidas para ese fin:

| Partida  | Importe           |
|--|-------------------|
| 1 0101.601.151.10.01 2022 1801 Iturrizar igogailua-Obrak             | 380.000,00        |
| 1 0101.601.151.10.02 2022 1802 Iturrizar igogailua-Obra zuzendaritza | 18.150,00         |
| 1 0101.643.151.10.01 2022 1800 Proiektua-Iturrizar igogailua         | 18.150,00         |
| <b>Total</b>   | <b>416.300,00</b> |

Por tanto, es un gasto que esta contemplado en el presupuesto municipal.

#### b) El mantenimiento anual del ascensor:

Respecto al mantenimiento anual del ascensor se han considerado al alza los siguientes gastos anuales:

- Mantenimiento del ascensor por una empresa cualificada: 1.000,00€  
En el cálculo de este coste se ha considerado el coste de mantenimiento de ascensores públicos de municipios colindantes (arrásate, Oñati, etc.) de similares características en el que se incluye el coste de la línea telefónica. Dicho precio se ha redondeado al alza.



**ESTUDIO DE DETALLE**  
DEL ÁREA 16  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE ARETXABALETA

- Coste de la limpieza del ascensor, la pasarela superior y el local de planta baja: 5.460,00€  
En el cálculo se ha previsto un coste de hora con material de limpieza IVA incluido de 30,00€ en base al coste actual del Ayuntamiento. Se ha estimado 1h cada 2 días.
- Coste del consumo eléctrico: 3.600,00€  
En el cálculo se ha considerado el coste de diferentes ascensores públicos exteriores de municipios colindantes redondeandolo al alza debido a que el local de planta baja va a requerir de iluminación artificial durante todo el día.
- Coste del seguro: 1.000,00€

En total el costo anual del mantenimiento del ascensor asciende a 11.060,00€, que deberá de incluirse en los presupuestos anuales del ayuntamiento de Aretxabaleta para que resulte sostenible.





## 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Los planos que contiene este Estudio de Detalle son los siguientes:

### 4.1 PLANOS DE INFORMACIÓN:

01. Situación
- 02.00. Subzonificación (Estado actual)
  - 02.01. Ordenación de la subzona privada: Plantas -1 y -2 (estado actual)
  - 02.02. Ordenación de la subzona privada: Planta baja (estado actual)
  - 02.03. Ordenación de la subzona privada: Planta 1º (estado actual)
  - 02.04. Ordenación de la subzona privada: Plantas 2º, 3º, 4º, 5º (estado actual)
  - 02.05. Ordenación de la subzona privada: Planta 6º (estado actual)
  - 02.06. Ordenación de la subzona privada: Secciones (estado actual)

### 4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 03.00. Subzonificación (Modificado)
  - 03.01. Ordenación de la subzona privada: Plantas -1 y-2(Modificado)
  - 03.02. Ordenación de la subzona privada: Planta baja (Modificado)
  - 03.03. Ordenación de la subzona privada: Planta 1º (Modificado)
  - 03.04. Ordenación de la subzona privada: Plantas 2º, 3º, 4º, 5º (Modificado)
  - 03.05. Ordenación de la subzona privada: Planta 4º (Modificado)
  - 03.06. Ordenación de la subzona privada: Planta 6º (Modificado)
  - 03.07. Ordenación de la subzona privada: Secciones (Modificado)
- 04.01. Afecciones sectoriales: Rio Deba.
- 04.02. Afecciones sectoriales: Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria: Servidumbres de operación de las aeronaves. Real Decreto 370/2011.
- 04.03. Afecciones sectoriales: Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria: Servidumbres de operación de las aeronaves (PIPI). Real Decreto 370/2011.

En Arexabaleta, a Enero del 2023

Ibai Larrabe Sangroniz  
Arquitecto del Ayuntamiento de Arexabaleta