



lasquibar- arquitectura sl

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8.- SALBURUA
DEL P.G.O.U.DE VITORIA-GASTEIZ.-
8ª MODIFICACION PUNTUAL.-MAYO 2009

Hoja núm. 1

PLAN PARCIAL SECTOR 8.- SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ.

8ª MODIFICACION PUNTUAL



1.- OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

El objeto de la Modificación Puntual del plan parcial es la realización de los ajustes en la manzana M-35 posibilitando la realización de 26 viviendas de Protección pública VPO, en lugar de las 20 que asignaba como máximo el plan parcial, así como la realización de una segunda planta de sótano para poder dotar de los mismos a todas las viviendas y locales, ya que tras el aumento de las viviendas estas no entrarían en una sola planta.

Según el estudio Geotécnico aportado por Lacsá, se desprende la posibilidad de que el agua podría alcanzar la cota de cimentación según la época del año, por lo que deberá preverse una impermeabilización de solera y muros así como una solera de subpresión anclada a las zapatas. Por tratarse de una parcela pequeña, esto no supone ningún cambio en el movimiento del agua en el subsuelo, ya que el desvío que se produce en el sótano es mínimo.

2.- INICIATIVA DE LA FORMULACION.

La iniciativa de la formulación es de la Empresa Arabako Lanketa SL. (ARALAN) con domicilio en la calle de Portal de Castilla número 4 bajo de Vitoria-Gasteiz y se le encarga la realización a Adrian Lasquibar, Arquitecto.

3. ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 8 Salburua fue aprobado definitivamente el día 22 de Diciembre de 2000 y publicado en el B.O.T.H.A. el 12 de Enero de 2001.

Posteriormente, se han ido aprobando las siguientes modificaciones puntuales:

- 1ª Modificación, aprobada el 22 de Noviembre de 2002 y publicada en el B.O.T.H.A. el 25 de Noviembre de 2002.
- 2ª Modificación, aprobada el 18 de Julio de 2003 y publicada en el B.O.T.H.A. el 28 de Julio de 2003.
- 3ª Modificación, aprobada el 20 de Febrero de 2004 y publicada en el B.O.T.H.A. el 3 de Marzo de 2004.
- 4ª Modificación, aprobada el 22 de Abril de 2005 y publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de Mayo de 2005.
- 5ª Modificación, aprobada el 23 de Septiembre de 2005 y publicada en el B.O.T.H.A. el 14 de Octubre de 2005.
- 6ª Modificación, aprobada el 24 de Febrero de 2006 y publicada en el B.O.T.H.A. el 20 de Marzo de 2006.
- 7ª Modificación, aprobada el 27 de Marzo de 2009.



4.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION DEL PLAN.

4.1.- DISPOSICIONES LEGALES

Afectan a la presente Modificación la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, la Ley 2/2008, de 20 de Junio del Gobierno de España y el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

4.2.- FUNDAMENTOS JURIDICOS y AMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco ha recogido el criterio doctrinal y la práctica administrativa de distinguir **dos niveles en la ordenación** urbanística:

1.- Estructural, (art. 53). Reservada a los Planes de ordenación Estructural como Planes Generales; Planes de Compatibilización del Plan General y Planes de Sectorización.

2.- Pormenorizada, (art. 56). Fundamentalmente Planes Parciales y Planes Especiales, aunque los Planes Generales pueden incorporarla.

En el mismo sentido, ha dotado de flexibilidad a los documentos de planeamiento general, al descongelar parcialmente su rango o posibilitar su modificación por documentos de planeamiento de desarrollo (tales como planes parciales y planes especiales de ordenación urbana y en menor medida estudios de detalle) en aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada, (Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, segundo párrafo).

Estos dos principios se pueden expresar esquemáticamente de la siguiente manera:

| | | |
|---------------------|-------------------------|------------|
| Nivel de ordenación | Planeamiento competente | |
| Estructural | General | |
| Pormenorizada | General | Desarrollo |

En consecuencia, tras la entrada en vigor de esta ley, **es posible modificar una determinación de ordenación pormenorizada** establecida en un planeamiento general **mediante un instrumento de ordenación pormenorizada**.

Entre los contenidos principales de ambos niveles de ordenación, a efectos de este análisis, se deben señalar los siguientes:

| | |
|---------------------|-----------|
| Nivel de ordenación | Contenido |
|---------------------|-----------|



| | |
|---------------|---|
| Estructural | - Edificabilidad urbanística, uso característico y compatibles |
| Pormenorizada | - Edificabilidades físicas pormenorizadas - Parcelación urbanística - Elementos de la construcción. |

Asimismo, esta ley ha asumido la decisión de cambiar el sistema de referencia de buena parte de los parámetros urbanísticos y estándares tradicionales en el sistema urbanístico, **abandonando la referencia al número de viviendas** en beneficio de la edificabilidad. (Y así sucede, por ejemplo, en cuanto al establecimiento de densidades máximas, viviendas protegidas, etc...).

La confluencia de estas decisiones supone que sobre un ámbito previamente definido por el planeamiento general y al que el mismo le ha otorgado un determinado aprovechamiento edificatorio y establecido una tipología y un número de viviendas máximo, el Ayuntamiento puede decidir modificar estas dos últimas determinaciones mediante la redacción, tramitación y aprobación definitiva de un documento de ordenación pormenorizada, en orden a la ejecución de un producto inmobiliario distinto.

La flexibilidad introducida en esta materia por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco facilita la adopción en un momento más próximo a la gestión de los terrenos y en consecuencia a la realidad del mercado, de la **solución de diseño urbano más acorde** con las necesidades de la sociedad.

Tal como se refleja en la 23 Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, firmada por los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana, y una vez transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, "se ha apreciado la **necesidad de introducir modificaciones** en relación con la **superficie media** de las viviendas, así como la necesidad de **eleva la débil densidad bruta**".

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco, en base a los fundamentos jurídicos expuestos, proporciona el **ámbito legal** para conseguir, mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial, permitir el aumento del número de viviendas siempre que se mantenga la edificabilidad señalada por el Plan General.



4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

Con el transcurso del tiempo, se ha puesto en evidencia, cada vez con mayor fuerza, la inadecuación del tamaño de las viviendas que se construyen y las demandadas por la sociedad.

En los Sectores de Salburua y Zabalgana, según establecen el Plan General y los Planes Parciales que lo desarrollan, las viviendas tienen superficies construidas de 105 m² y 115 m², según respondan respectivamente a régimen de Protección Oficial o Libre. Dado el porcentaje de cada una de las modalidades y considerando además las unifamiliares (de 150 m².c), el tamaño de la vivienda media en las expansiones Este y Oeste de la Ciudad viene a ser superior a los 110m², a pesar de haberse reducido algo, como resultado de modificaciones promovidas por el Ayuntamiento en los últimos años.

Por otro lado, el tamaño de la familia media en el país Vasco, fruto de cambios sociales de carácter general, viene reduciéndose de manera importante los últimos años. Según datos del Gobierno Vasco, la familia media en 2.001, era de 2,78 miembros con tendencia decreciente. Según datos del Padrón Municipal, la media de habitantes por vivienda, en todo el término municipal a 1 de Enero de 2.008, era de 2,327 personas.

Resulta en consecuencia evidente que debe permitirse que se reduzca el tamaño medio de la vivienda, máxime teniendo en cuenta el elevado número de las construidas en estos últimos años de crecimiento acelerado, con las dimensiones antes indicadas, y considerando circunstancias relativas a la coyuntura económica que no hacen sino corroborar la necesidad de ajustar la superficie de la vivienda media a la demanda y a las posibilidades de las familias.

Esto supondrá una ralentización en la ocupación abusiva de suelo, para acoger el mismo número de viviendas, asumiendo criterios más adaptados al pretendido desarrollo sostenible. Ha sido providencial la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que introduce nuevos criterios en cuanto a los parámetros limitativos en Suelo Urbanizable, centrándose en la edificabilidad o aprovechamiento y dejando más libertad en el número de viviendas.

Consciente de ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ha aprobado por unanimidad con fecha 1 de Agosto pasado, la **2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana**", tras su consenso con los representantes de las Asociaciones de Propietarios Particulares de las parcelas del ámbito; que recoge la voluntad comúnmente compartida de reducir el tamaño de la vivienda media, lo que permitirá edificar mayor número de ellas (satisfaciendo más necesidades), con la misma edificabilidad.

Del apartado anterior de ANTECEDENTES, se deduce razonablemente la necesidad de adecuar el tamaño de las viviendas a construir en los Sectores de expansión de la Ciudad, a las circunstancias de la demanda real, en cuanto al tamaño de las mismas y en cuanto a su coste.



Y todo ello, con un cierto carácter de urgencia, porque el desajuste o desequilibrio entre la demanda y la oferta es cada vez más grave.

Es también de considerar lo que supone en cuanto a menor ocupación de suelo para satisfacer las necesidades de alojamiento de un mayor número de familias.

Control del consumo de un bien limitado, no renovable como es el suelo y de unos costes de urbanización y mantenimiento desorbitados, en aras de un desarrollo racional que no cercene posibilidades futuras.

La oportunidad parece clara al darse las circunstancias sociales antes expuestas, y con la promulgación de la Ley 2/2006 y sus nuevos criterios más acordes con principios de sostenibilidad.

5.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Sector con una superficie total de 587.616 m². limita al Oeste mediante una línea quebrada con el Suelo Urbano de Vitoria-Gasteiz (de Norte a Sur con los siguientes elementos: Calle Cuenca del Deva, Antigua Circunvalación – C/ Madrid, Calle Heraclio Alfaro, Ikastola Aranzabela, y Residencia Arana); al Sur con la Carretera N-104; y al Este con una línea ondulada de contacto con el futuro parque de Salburua (que partiendo de un punto próximo a la rotonda de la Calle Cuenca del Deva al NO. termina en la prolongación de la Calle Valladolid al Sur en su encuentro con la Carretera N-104.

El sector se encuentra totalmente urbanizado.

En cuanto a la edificación se encuentra totalmente ejecutado excepto esta parcela M35.

6. DESCRIPCION y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

6.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente Modificación los criterios y objetivos generales del vigente Plan Parcial no sufren alteración alguna, manteniéndose la estructura general de los elementos compositivos y estructurantes que figuran en los planos de Calificación Pormenorizada.

En lo referente al cumplimiento del objetivo del presente expediente modificadorio "Posibilitar la ampliación del número de viviendas en cada manzana-parcela, mediante la reducción de la superficie media construida de las viviendas respecto a las previsiones vigentes, con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial asignado a cada parcela", el criterio que anima esta modificación es el de la mínima afección al actual Planeamiento que se traduce en los siguientes **objetivos**:

. Mantenimiento de las condiciones señaladas en la Calificación Pormenorizada del vigente Planeamiento.



. Nueva redacción de algunos parámetros urbanísticos recogida en las Ordenanzas reguladoras adaptadas a la nueva situación.

El contenido descrito en el presente punto, busca la facilidad y claridad del expediente modificado.

6.2. SOLUCION ADOPTADA

El Plan Parcial del Sector nº 8, hasta ahora vigente, de acuerdo con la Ficha de ámbito del Plan General, establece entre otras regulaciones:

- El número máximo de viviendas susceptibles de edificarse.
- La máxima ocupación de la parcela, en sótano.
- La máxima ocupación de la parcela en planta baja.
- El máximo número de plantas edificables

Todo ello partiendo de unas dimensiones medias construidas de vivienda de 105 m2 en las de protección pública, 115 m2 en las Colectivas Libres y 150 m2 en las Unifamiliares.

La ordenación urbanística regulada en las ordenanzas viene a ser de bloque semi- impuesto, tanto en las edificaciones en altura como en las de tipo lineal, con fondos edificables mas o menos limitados.

Dando por correcta la alternativa "*tipo*" definida en el Plan Parcial vigente, la presente modificación, en función de los objetivos pretendidos, y de acuerdo con los criterios de la Ley 2/2006, liberaliza muchas de las limitaciones, abriendo la posibilidad de nuevas alternativas, con una flexibilidad que permita corregir los desequilibrios analizados en apartados anteriores de esta Memoria y adaptándose mejor a las actuales necesidades.

En consecuencia, manteniendo inalterable la ordenación urbanística general y los aprovechamientos, tanto Residencial como Terciarios y de Servicios Urbanos, posibilita que por medio de una figura tan sencilla como un Estudio de Detalle, referido como mínimo al ámbito de una parcela de las definidas por el Plan Parcial, se pueda:

- Incrementar el número de viviendas
- Incrementar la ocupación máxima de parcela por sótanos. Esto es consecuencia de tener que habilitar un mayor número de plazas de aparcamiento, a fin de posibilitar la dotación mínima señalada en el Plan General.



lasquibar- arquitectura sl

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8.- SALBURUA
DEL P.G.O.U.DE VITORIA-GASTEIZ.-
8ª MODIFICACION PUNTUAL.-MAYO 2009

Hoja núm. 8

Por lo demás, se mantiene inalterable la regulación de las parcelas de servicios urbanos y las de equipamientos públicos.

Es por todo lo expuesto, que los planos del Plan Parcial mantienen su vigencia, porque la solución "*tipo*" que en algunos de ellos se propone sigue siendo válida. Lo que ocurre es que a través de un Estudio de Detalle se pueden liberar algunos parámetros entre los que destaca por su trascendencia el número máximo de viviendas de cada parcela.

Lo mismo ocurre con el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales, Equipamiento Público y Servicios Urbanos*" que en lo que se refiere a las de uso Residencial es susceptible de variación (dentro de las limitaciones indicadas en el Art. 27 que regula los Estudios de Detalle), en cuanto a máxima ocupación en sótano y en plantas sobre rasante, número máximo de plantas de edificación (y altura total edificable).

De esta forma, se modifican las Ordenanzas reguladoras de la Edificación, tanto en cuanto a la regulación de los Estudios de Detalle como a las normas propias de la edificación de las parcelas residenciales.

Se aprovecha para actualizar algunas citas que en las ordenanzas vigentes se refieren a la Ley del Suelo ya derogada, sustituyéndola por la Ley 2/2.006, ahora vigente.



lasquibar- arquitectura sl

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8.- SALBURUA
DEL P.G.O.U.DE VITORIA-GASTEIZ.-
8ª MODIFICACION PUNTUAL.-MAYO 2009

Hoja núm. 9

7.- NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.-

**CAPITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS****Art. 10. Ordenanza de las Zonas Residenciales****10.4. Condiciones de Edificación**

1. Condiciones Básicas:

A) El Aprovechamiento Máximo de cada Manzana definido en número máximo de viviendas y m2. Construidos de uso Residencial, de uso Comercial y de uso Terciario, es el indicado en el Cuadro, que se expone a continuación: (1) La Superficie construida de uso Comercial podrá destinarse a uso Terciario y viceversa, con la limitación de que la suma de las superficies destinadas a dichos usos en cada manzana no supere la suma de las superficies asignadas en el cuadro.

| M | Viviendas Libres Privada | | p | Viv. Prot. Pública Promoción Privada | | Viv. Prot. Pública Promoción Pública | | Comercial Asociado | Terciario Asociado |
|----|--------------------------|--------|---|--------------------------------------|-----|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| | nº Viv. | m2c | | nº Viv. | m2c | nº Viv. | m2c | m2c | m2c |
| 1 | 102 | 11.730 | | | | | 1.347 | | |
| 2 | | | | | 98 | 10.290 | 787 | | |
| 3 | | | | | 112 | 11.760 | 898 | 3.145 | |
| 4 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 5 | | | | | 87 | 9.135 | 674 | | |
| 6 | | | | | 104 | 11.235 | 882 | 1.269 | |
| 7 | | | | | 70 | 7.350 | 561 | | |
| 8 | 70 | 8.050 | | | | | 924 | | |
| 9 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 10 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 11 | | | | | 87 | 9.135 | 674 | | |
| 12 | 89 | 10.235 | | | | | 1.175 | | |
| 13 | 69 | 7.935 | | | | | 911 | | |
| 14 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 15 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 16 | | | | | 96 | 10.080 | 770 | | |
| 17 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 18 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 19 | | | | | 78 | 8.190 | 642 | | |
| 20 | | | | | 56 | 5.880 | 450 | 1.444 | |
| 21 | 108 | 12.420 | | | | | 1.426 | | |
| 22 | | | | | 112 | 11.760 | 898 | | |



| | | | | | | | | |
|----|--|--|----|-------|----|-------|-------|-------|
| 23 | | | | | 78 | 8.050 | 450 | |
| 24 | | | | | 75 | 7.875 | 602 | |
| 25 | | | | | 77 | 8.085 | 650 | |
| 26 | | | | | 40 | 4.025 | 450 | 4.409 |
| 27 | | | | | 80 | 8.400 | 642 | |
| 28 | | | | | 25 | 2.625 | 202 | 1.661 |
| 29 | | | 80 | 8.400 | | | 1.056 | |
| 30 | | | | | 50 | 5.250 | 402 | |
| 31 | | | 80 | 8.400 | | | 1.056 | |

| | | | | | | | | |
|-------|-----|--------|-----|--------|-------|---------|--------|--------|
| 32 | | | 55 | 5.775 | | | 726 | |
| 33 | | | 33 | 3.465 | | | 436 | |
| 34 | | | 30 | 3.150 | | | 396 | |
| 35 | | | 20 | 2.100 | | | 264 | |
| 36 | | | 45 | 4.725 | | | 594 | |
| 37 | | | | | 40 | 4.200 | 321 | |
| TOTAL | 654 | 75.210 | 343 | 36.015 | 1.617 | 169.785 | 26.140 | 11.928 |

B) Aprovechamientos Complementarios

Aparcamiento Privado. Por cada unidad de vivienda, por cada 100 m². útiles de uso Oficinas y por cada 70 m². de uso Comercial se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento privado, que podrá localizarse en el mismo garaje.

Trasteros. Por cada unidad de vivienda, se podrá disponer un local destinado a trastero, que podrá localizarse en las situaciones autorizadas en cada caso, en el apartado 3 del artículo 10, cuya superficie máxima será 12 m².

C) Número de Plantas

El número máximo de Plantas sobre rasante de los Bloques Norte y Sur (BN y BS), variable entre Planta Baja, 3 alturas y Atico o Entrecubierta (PB+3+A) y Planta Baja, 8 alturas y Atico o Entrecubierta (PB+8+A), es el indicado para cada Manzana en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3

El número máximo de plantas sobre rasante de los Bloques Compactos es de Planta Baja y una altura (PB+1)



El numero máximo de Plantas sobre rasante de las Torres es de PB, quince alturas y Atico o Entrecubierta (PB+15+A)

D) Altura máxima de la Cornisa

La altura máxima de la cornisa medida desde la rasante del vial de acceso hasta la superficie superior del forjado de la última planta autorizada (sin contar el Atico), medida en el centro de la alineación, en función del número de plantas autorizadas, es la siguiente:

Edificios de PB: 4,30 m. Edificios de PB + 1: 7,50 m. Edificios de PB + 3: 13,50 m. Edificios de PB + 5: 19,50 m. Edificios de PB + 6: 22,50 m. Edificios de PB + 7: 25,50 m. Edificios de PB + 8: 28,50 m. Edificios de PB + 15: 50,00 m.

2. Condiciones de las Plantas de Sótano:

El número máximo de plantas de sótano autorizado en cada Manzana es el siguiente:

-Manzana M6: Tres Plantas de Sótano

-Manzanas: M1, M3, M12, M13, M14, M15, M17, M18, M21, M23, M26, M29.S, M36 y M37
Dos Plantas de Sótano

-Resto de Manzanas: Una Planta de Sótano .

(Última modificación: 24/2/2006 BOTHA, nº 33 de 20/3/2006)

Los accesos a las plantas de sótano se dispondrán obligatoriamente en las alineaciones señaladas en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3

La superficie que se autoriza ocupar en planta de sótano es la comprendida entre las alineaciones de las Manzanas, en las zonas ocupadas por la edificación, excluidos los porches de uso público, y las líneas de cierre obligatorio de los espacios libres privados; con los fondos máximos que se indican para cada caso en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3 No obstante, se permite modificar la situación en la Manzana del espacio libre no ocupable que resulte de la aplicación del párrafo anterior, manteniendo en todo caso su superficie.

No se permite la disposición de sótanos bajo los Espacios Libres de Uso Público, con excepción de los Espacios Libres proyectados en las Manzanas M3, M6, M23 y M26, en desarrollo de lo previsto en la soluciones ganadoras de los Concursos de Edificación de dichas Manzanas.

.../...



lasquibar- arquitectura sl

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8.- SALBURUA
DEL P.G.O.U.DE VITORIA-GASTEIZ.-
8ª MODIFICACION PUNTUAL.-MAYO 2009

Hoja núm. 13

8.- NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA .-

**CAPITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS ZONAS****Art. 10. Ordenanza de las Zonas Residenciales****10.4. Condiciones de Edificación**

1. Condiciones Básicas:

A) El Aprovechamiento Máximo de cada Manzana definido en número máximo de viviendas y m2. Construidos de uso Residencial, de uso Comercial y de uso Terciario, es el indicado en el Cuadro, que se expone a continuación: (1) La Superficie construida de uso Comercial podrá destinarse a uso Terciario y viceversa, con la limitación de que la suma de las superficies destinadas a dichos usos en cada manzana no supere la suma de las superficies asignadas en el cuadro.

| M | Viviendas Libres Privada | | p | Viv. Prot. Pública Promoción Privada | | Viv. Prot. Pública Promoción Pública | | Comercial Asociado | Terciario Asociado |
|----|--------------------------|--------|---|--------------------------------------|-----|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| | nº Viv. | m2c | | nº Viv. | m2c | nº Viv. | m2c | m2c | m2c |
| 1 | 102 | 11.730 | | | | | 1.347 | | |
| 2 | | | | | 98 | 10.290 | 787 | | |
| 3 | | | | | 112 | 11.760 | 898 | 3.145 | |
| 4 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 5 | | | | | 87 | 9.135 | 674 | | |
| 6 | | | | | 104 | 11.235 | 882 | 1.269 | |
| 7 | | | | | 70 | 7.350 | 561 | | |
| 8 | 70 | 8.050 | | | | | 924 | | |
| 9 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 10 | | | | | 84 | 8.820 | 674 | | |
| 11 | | | | | 87 | 9.135 | 674 | | |
| 12 | 89 | 10.235 | | | | | 1.175 | | |
| 13 | 69 | 7.935 | | | | | 911 | | |
| 14 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 15 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 16 | | | | | 96 | 10.080 | 770 | | |
| 17 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 18 | 54 | 6.210 | | | | | 713 | | |
| 19 | | | | | 78 | 8.190 | 642 | | |
| 20 | | | | | 56 | 5.880 | 450 | 1.444 | |
| 21 | 108 | 12.420 | | | | | 1.426 | | |
| 22 | | | | | 112 | 11.760 | 898 | | |



| | | | | | | | | |
|----|--|--|----|-------|----|-------|-------|-------|
| 23 | | | | | 78 | 8.050 | 450 | |
| 24 | | | | | 75 | 7.875 | 602 | |
| 25 | | | | | 77 | 8.085 | 650 | |
| 26 | | | | | 40 | 4.025 | 450 | 4.409 |
| 27 | | | | | 80 | 8.400 | 642 | |
| 28 | | | | | 25 | 2.625 | 202 | 1.661 |
| 29 | | | 80 | 8.400 | | | 1.056 | |
| 30 | | | | | 50 | 5.250 | 402 | |
| 31 | | | 80 | 8.400 | | | 1.056 | |

| | | | | | | | | |
|-------|-----|--------|-----|--------|-------|---------|--------|--------|
| 32 | | | 55 | 5.775 | | | 726 | |
| 33 | | | 33 | 3.465 | | | 436 | |
| 34 | | | 30 | 3.150 | | | 396 | |
| 35 | | | 26 | 2.100 | | | 264 | |
| 36 | | | 45 | 4.725 | | | 594 | |
| 37 | | | | | 40 | 4.200 | 321 | |
| TOTAL | 654 | 75.210 | 343 | 36.015 | 1.617 | 169.785 | 26.140 | 11.928 |

B) Aprovechamientos Complementarios

Aparcamiento Privado. Por cada unidad de vivienda, por cada 100 m². útiles de uso Oficinas y por cada 70 m². de uso Comercial se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento privado, que podrá localizarse en el mismo garaje.

Trasteros. Por cada unidad de vivienda, se podrá disponer un local destinado a trastero, que podrá localizarse en las situaciones autorizadas en cada caso, en el apartado 3 del artículo 10, cuya superficie máxima será 12 m².

C) Número de Plantas

El número máximo de Plantas sobre rasante de los Bloques Norte y Sur (BN y BS), variable entre Planta Baja, 3 alturas y Atico o Entrecubierta (PB+3+A) y Planta Baja, 8 alturas y Atico o Entrecubierta (PB+8+A), es el indicado para cada Manzana en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3

El número máximo de plantas sobre rasante de los Bloques Compactos es de Planta Baja y una altura (PB+1)

El numero máximo de Plantas sobre rasante de las Torres es de PB, quince alturas y Atico o Entrecubierta (PB+15+A)



D) Altura máxima de la Cornisa

La altura máxima de la cornisa medida desde la rasante del vial de acceso hasta la superficie superior del forjado de la última planta autorizada (sin contar el Atico), medida en el centro de la alineación, en función del número de plantas autorizadas, es la siguiente:

Edificios de PB: 4,30 m. Edificios de PB + 1: 7,50 m. Edificios de PB + 3: 13,50 m. Edificios de PB + 5: 19,50 m. Edificios de PB + 6: 22,50 m. Edificios de PB + 7: 25,50 m. Edificios de PB + 8: 28,50 m. Edificios de PB + 15: 50,00 m.

2. Condiciones de las Plantas de Sótano:

El número máximo de plantas de sótano autorizado en cada Manzana es el siguiente:

-Manzana M6: Tres Plantas de Sótano

-Manzanas: M1, M3, M12, M13, M14, M15, M17, M18, M21, M23, M26, M29.S, M35 M36 y M37
Dos Plantas de Sótano

-Resto de Manzanas: Una Planta de Sótano .

(Última modificación: 24/2/2006 BOTHA, nº 33 de 20/3/2006)

Los accesos a las plantas de sótano se dispondrán obligatoriamente en las alineaciones señaladas en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3

La superficie que se autoriza ocupar en planta de sótano es la comprendida entre las alineaciones de las Manzanas, en las zonas ocupadas por la edificación, excluidos los porches de uso público, y las líneas de cierre obligatorio de los espacios libres privados; con los fondos máximos que se indican para cada caso en el Plano de Ordenación de la Edificación O.3 No obstante, se permite modificar la situación en la Manzana del espacio libre no ocupable que resulte de la aplicación del párrafo anterior, manteniendo en todo caso su superficie.

No se permite la disposición de sótanos bajo los Espacios Libres de Uso Público, con excepción de los Espacios Libres proyectados en las Manzanas M3, M6, M23 y M26, en desarrollo de lo previsto en las soluciones ganadoras de los Concursos de Edificación de dichas Manzanas. .../...

En Vitoria-Gasteiz, 15 de Mayo de 2009.

Adrian Lasquibar, Arquitecto.