

**Modificación del Plan Parcial Sector nº 9
“Santo Tomás”
Vitoria-Gasteiz**



Octubre 2010

1 ANTECEDENTES.....	3
1.1 OBJETO DEL EXPEDIENTE	3
1.2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.3 PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMACIÓN DEL PLAN	3
1.4 ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL	4
1.5 DISPOSICIONES LEGALES	5
1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	5
1.7 EQUIPO REDACTOR.....	6
2 ORDENACIÓN PROPUESTA.....	7
2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL.....	7
2.2 VARIACIONES EN LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	8
2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y DE LOS ESTÁNDARES.....	8
2.4 NUEVO DATUM CARTOGRÁFICO ETRS 89.....	9
2.5 CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN LOS PLANOS	9
3 NORMATIVA	10
3.1 ORDENANZAS VIGENTES	10
3.2 ORDENANZAS MODIFICADAS	14
4 ANEXOS.....	19
4.1 PLANOS DE INFORMACIÓN	19
4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN	19

1 ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la 7ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 9, “Santo Tomás”, en la expansión Este, SALBURUA de VITORIA-GASTEIZ del PGOU.

El objetivo principal es el de modificar el uso de la parcela que albergará el futuro Centro Cívico (de Equipamiento Educativo a Equipamiento Múltiple de Carácter General). Además, se modifican parcialmente superficies y usos de otras parcelas incluidas en el Sector.

1.2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La iniciativa para la formulación, formación y redacción de la presente modificación corre a cargo de Ensanche 21.

1.3 PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMACIÓN DEL PLAN

En el proceso de redacción y formación del Plan que aquí se modifica (7ª Modificación), se han dado, hasta la fecha, los siguientes hechos y actos administrativos:

PLAN PARCIAL INICIAL

Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector 9 de Salburua “Santo Tomás”, por Decreto de Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2.002, publicación en BOTA, el día 7 junio 2.002 y anuncio en el periódico “El Correo” el 28 de enero 2.002, habiendo sido expuesto al público en el período reglamentario.

1ª MODIFICACION

24 de Septiembre de 2004.- Aprobación Definitiva por parte de la Junta de Gobierno Local de la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 9, Expansión Este, Salburua, publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 4 de octubre de 2004.

2ª MODIFICACION

30 de Septiembre de 2005.- Aprobación por parte del Pleno de la 2ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 14 de Octubre de 2005.

3ª MODIFICACION

26 de Mayo de 2006.- Aprobación por parte del Pleno de la 3ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 7 de Julio 2006.

El Consejo Foral de Diputados, aprobó el día 21 de marzo de 2006 la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, que fue publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el día 12 de abril de 2006, cuya aplicación permite reducir el cómputo de edificabilidad residencial consumida en los espacios comunes de las viviendas colectivas.

4ª MODIFICACION

28 de Julio de 2006.- Aprobación por parte del Pleno de la 4ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 16 de Agosto 2006.

5ª MODIFICACION

27 de Marzo de 2009.- Aprobación por parte del Pleno de la 5ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 17 de Junio 2009.

6ª MODIFICACION

25 de Septiembre de 2009.- Aprobación por parte del Pleno de la 6ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 2 de Noviembre 2009.

1.4 ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El Ámbito de la Modificación coincide con el del Sector S-9 “SANTO TOMÁS”, en la expansión Este de Vitoria-Gasteiz.

El estado actual corresponde al que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado Sector S-9, 6ª Modificación aprobada definitivamente el 25 de Septiembre de 2009.

1.5 DISPOSICIONES LEGALES

La redacción de la presente Modificación tiene su base legal en la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (refundición de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo con los preceptos aun vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación. Igualmente resulta de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz, aprobado por Acuerdo 143/2003, del Consejo de Diputados de 25 de febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los Acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002, de 27 de diciembre y de 12 de noviembre, respectivamente, mediante lo que se aprobó definitivamente la revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se declaró su ejecutoriedad (publicado en BOTHA nº 37 de 31/03/2003).

Asimismo se aplica el Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

- El estado actual del planeamiento ordena la ubicación de un Equipamiento Educativo (E.D. 4) en posición central y privilegiada respecto del Sector: resulta muy accesible por los habitantes de Salburua y desde el exterior del Sector, y supone la coronación del Parque Urbano (Sistema General). La parcela que ocupa este Equipamiento se extiende hacia el oeste, situándose a sólo diez metros del edificio residencial S9 RJ L.4 y, aunque la Normativa actualmente ordena que se libere de edificación una franja de 30 metros, podría quedar comprometida la continuidad peatonal deseable entre las Zonas Verdes Z.V. 9, Z.V. 11 y Z.V. 12.
- Asimismo el Equipamiento Múltiple (Sistema General) ocupa el extremo noroeste, en similares condiciones de accesibilidad rodada que el Educativo, aunque peores desde el punto de vista peatonal y en ubicación más secundaria respecto del Sector.

Un cambio de ubicación de estos dos equipamientos, Equipamiento Múltiple (Sistema General) y Equipamiento Educativo (E.D. 4), mejoraría la relación del primero con el conjunto del Sector, así como la relación visual y peatonal en el recorrido por las zonas verdes.

- Por otra parte, el Equipamiento Múltiple Deportivo E.D. 3 se ubica en el extremo oeste, compartiendo manzana con la Zona Verde Z.V. 6. Dado el carácter de fachada que tienen los edificios entre los que ubica (continua la del S9.RC.PP.2 y fragmentada la que dan los edificios torres existentes), parece razonable plantear que la edificación pueda ocupar toda la manzana, de tal modo que sea la arquitectura la que defina su relación con el contexto.
- En otro orden de cosas, el planeamiento actual plantea la construcción de sendos pórticos-pérgolas en los edificios residenciales S9. RC. PP.3 y S9. RC. PA.7 que delimitan la Plaza Sur. Esta tipología edificatoria se da en este Sector únicamente en la manzana que conforman estos volúmenes. En el caso del edificio S9. RC. PA.7 se ha considerado oportuno eliminar este elemento para favorecer la integración con la urbanización del espacio público.
- Por otro lado, el Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio ordena el uso de las coordenadas absolutas según el sistema ETRS 89 en la producción cartográfica e información geográfica oficiales. Este Plan Parcial (cuya redacción fue anterior al Decreto) no usa este sistema. La presente Modificación presenta la ocasión para aplicarlo.
- Con motivo de esta Modificación se corrige además un error material producido anteriormente que mostraba incoherencias en la ordenación propuesta en los distintos planos y en los relativos cuadros de superficies.

1.7 EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 7ª Modificación Puntual del Sector 9, "SANTO TOMÁS" está compuesto por:

D. Francisco de Borja López Roca

Dña. Aurora Macías Valdezate

IDOM

Pintor Adrián Aldecoa, 1, Vitoria-Gasteiz 01008

2 ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1 Descripción general

La presente Modificación propone dos variaciones principales respecto a la ordenación actual:

- Cambio de ubicación entre el Equipamiento Educativo (E.D. 4) y el Equipamiento Múltiple (Sistema General). De esta manera el Equipamiento Múltiple adquiere una situación central más acorde a su uso; además, la consecuente creación de la nueva Zona Verde Z.V. 13 mejora la continuidad visual y peatonal entre la Z.V. 9 al norte y la Z.V. 12 al sur.
- Ampliación de la superficie de la parcela del Equipamiento Múltiple Deportivo E.D. 3 y reducción de la Zona Verde Z.V. 6. De este modo, la totalidad de la manzana se proyectará integralmente, teniendo la posibilidad de ser configurada por el volumen arquitectónico, respondiendo al contexto de una manera más adecuada.
- Eliminación del pórtico-pérgola del edificio residencial S9. RC. PA.7., con el objeto de adecuar las cotas de la planta baja con la urbanización existente. Además, la desaparición de esta tipología también está en consonancia con las últimas modificaciones de planeamiento general y de desarrollo.

Estas modificaciones conllevan una serie de reajustes de superficies que se enuncian a continuación:

- La reubicación de la superficie del Equipamiento Múltiple S.G. y la creación de la nueva Zona Verde Z.V. 13 provocan una excedencia de superficie de E.M. (1.714 m²) que se localiza al norte del Equipamiento Educativo E.D. 6.
- Asimismo esta superficie verde se sustrae de la Z.V. 6 y, por lo tanto, el E.D. 3 aumenta la suya.
- Se redimensionan también los siguientes usos: E.E.4, E.D. 4, E.E. 1 y E.D. 7 (estos dos últimos traspasan su superficie a los dos primeros).
- Disminuye la superficie residencial y aumenta la de la Z.V. 2.

Se adjunta una tabla que evidencia la situación actual y la propuesta de las áreas que se pretende modificar.

Área	Situación Inicial	7 ^a Modificación
	Superficie (m2)	Superficie (m2)
E.E. 1 (desaparece en la 7 ^a Modificación)	2.458	0
E.E.4	9.844	12.302
total	12.302	12.302
E.D. 3	2.913	4.627
E.D. 4	1.630	4.088
E.D. 6	5.210	3.496
E.D. 7 (desaparece en la 7 ^a Modificación)	2.458	0
total	12.211	12.211
E.M. S.G. 1	9.844	8.130
E.M. S.G. 2 (incorporado en la 7 ^a Modificación)	0	1.714
total	9.844	9.844
Z.V. 2	4.312	4.603
Z.V. 6	2.223	509
Z.V. 13 (incorporado en la 7 ^a Modificación)	0	1.714
total	6.535	6.826
S9. RC. PA. 7	2.595	2.304
total	2.595	2.304
total superficies modificadas	43.487	43.487

2.2 Variaciones en la calificación pormenorizada

La reordenación propuesta supone cambios de calificación de algunas parcelas públicas y en un caso de las lucrativas.

Excepto el intercambio de situación de los equipamientos general y educativo, el resto no son sustanciales para la ordenación general del ámbito.

2.3 Justificación del cumplimiento de la edificabilidad urbanística y de los estándares

La edificabilidad urbanística sobre rasante del sistema residencial colectivo de protección pública no disminuye, ya que la superficie residencial sustraída corresponde al pórtico-pérgola del edificio S9. RC. PA.7, sin edificabilidad asignada.

Por lo tanto tampoco disminuye el aprovechamiento lucrativo total.

La superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales no varía.

La superficie total de reserva de equipamientos educativos y múltiple-deportivos también permanece invariada.

El sumatorio de las superficies dedicadas a zonas verdes aumenta en la propuesta.

Por lo tanto la propuesta cumple, como lo hace la situación actual (y mejora en el caso de las zonas verdes) con los estándares urbanísticos requeridos por ley.

2.4 Nuevo Datum Cartográfico ETRS 89

En la representación gráfica de la Modificación se han transformado las coordenadas al nuevo Datum Cartográfico ETRS 89, tal como ordena el Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio.

Este cambio de Datum supone a efectos prácticos un cambio de coordenadas de todos los elementos representados en la cartografía, así como de los puntos que constituyen la infraestructura topográfica en la que se apoya dicha cartografía.

Por esta razón los planos que forman parte de la 7ª Modificación del Plan Parcial del Sector 9 se ven modificados en sus coordenadas absolutas adoptando las nuevas que vienen marcadas por el cambio de Datum. Este cambio no supone en ningún caso la modificación de forma ni de superficie de las parcelas.

2.5 Corrección de error material en los planos

El error mencionado hacía referencia a la parcela residencial S9.RUL.6, que en el plano de Alineaciones y Rasantes Básicas se representaba correctamente, con una superficie de 1.518 m², y equivocadamente en el resto de los planos, con 67 m² menos. Consecuentemente, el Sistema General-Parque Urbano pierde, respecto de lo indicado en las tablas anteriormente, 46 m² y el sistema de Espacios Libres y Zonas Estanciales pierde 21 m². Estas discrepancias han sido corregidas en los planos de Ordenación Propuesta, tanto en el diseño como en la tabla de Superficies de los Sistemas del plano de O-1 Calificación Pormenorizada. El cuadro general de Parcelas Residenciales del plano Condiciones Vinculantes de la Edificación, queda invariado en estos datos por ser correcto.

3 **NORMATIVA**

3.1 **Ordenanzas vigentes**

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 11 División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 9 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
 - Red Viaria (S.General)
 - Red Viaria Local

- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
 - Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
 - Zona Verde: Jardines y Areas de Juego
 - Espacios Libres y Zonas Estanciales

- Sistema de Equipamiento
 - Equipamiento Múltiple (Sistema General)**
 - Equipamiento Educativo** **E.E. 1, 2 y 3**
 - Equipamiento Múltiple- Deportivo **E.M-ED. 1, 2, 3, 4, 5 y 6**

- Sistema Edificado – Areas con Aprovechamiento Lucrativo
 - Residencial Colectiva Libre RCL-1, 2, 3, 4 y 5.
 - Residencial Colectiva – Protección pública RCP-RCPP. 1, 2 y 3.
 - RCPA. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.
 - Residencial Colectiva Libre RJL Manzana Jardín -1, 2, 3 y 4.
 - Residencial Unifamiliar Libre RUL- 1, 2, 3, 4, 5 ,6 y 7.

- Productivo

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de “Calificación Pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de “Alineaciones y Rasantes” se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

...

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

...

Aspectos Generales concernientes al Impacto Sonoro

En correspondencia con los Informes de Evaluación de Impacto Sonoro realizados para los vecinos sectores de la expansión Este (Salburúa), en el presente Plan Parcial S-9, en la ejecución de las fachadas de los distintos equipamientos del sector, se contemplarán los siguientes grados de aislamiento acústico:

Grado 1: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 33 dBA

Equipamiento	Fachadas
EE4	Alineación a SGTC-2
EM-ED2	Alineación a VL-3
EM-ED5	Alineación SUR
EM-ED6	Alineación a SG-TC1 y 2

Grado 2: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 37 dBA

Equipamiento	Fachadas
EM-ED2	Alineaciones a VL-8/F, SG-TC2 y Glorieta de Intersección de SG-TC1 con SG-TC2

a) Equipamiento múltiple de Sistema General – EMSG

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y aquellos otros similares que el Ayuntamiento, en el desarrollo del Sector lo estime conveniente. Se regulará conforme al artº 5.03.28 del vigente PGOU.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

b) Educativo

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, regulado por el art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación.

- **Usos Compatibles.**- Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

- Usos Prohibidos.- Todos los no especificados como compatibles.

Las condiciones del Régimen de Edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

En el caso de la Parcela EE4 y de conformidad con los criterios de Ordenación del Plan Parcial, en cuanto a creación de itinerarios y rutas de valor natural y paisajístico, se liberará de edificación la parcela en su alineación Oeste. Consiste en una franja delimitada por una línea paralela a la alineación de la manzana RJL-4 en un ancho de 30 metros.

...

Artº 38 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

...

Artº 38.3 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación Abierta.

Manzanas RC.PP 1, 2, 3 y RC. PA 7.

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja. Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, no lucrativos, que no computan aprovechamiento.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacios libres de dominio privado y uso público sin ocupación en sótano y libres de edificación en Planta Baja, corresponden a pórticos-pérgolas delimitadores de la Plaza Sur, manzanas RC.PP.3 y RC.PA.7. El tratamiento y ejecución de este elemento será unitario en cada manzana.
- Espacios libres de dominio y uso público, tanto cubiertos como descubiertos.

a.3) Planta de Entrecubierta

Únicamente se admite en la manzana RC.PP.1 siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

MANZANA RC-PP.1, 2 y 3 y RC-PA 7

Ocupación máxima de sótano el 100 %.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

En la solución "tipo", la edificación se ceñirá obligatoriamente, en cada manzana según la siguiente secuencia:

MANZANA RC.PP.1 y RC.PP.2 A la alineación de manzana hacia el viario público.

MANZANA RC.PP.3 y RC.PA.7 Según alineaciones del plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m., en la manzana RC.PP.2 estas alturas serán 3,50 y 6,00 respectivamente.

El fondo máximo edificable se establece en:

MANZANA RC.PP.1 y RC.PP.2 Podrá ocupar el suelo calificado de residencial.

MANZANA RC.PP.3 18,00 metros.

MANZANA RC.PA.7 El de la calificación excepto elemento porticado.

De existir cierres delimitadores con espacios públicos exteriores, serán conforme a lo dispuesto en el artº 15.a del presenta Plan.

A través de Estudios de Detalle, se podrán modificar estas condiciones, tal y como se refleja en el artículo 13.

...

3.2 Ordenanzas modificadas

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1ª Calificación del Suelo

Artº 11 División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 9 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
 - Red Viaria (S.General)
 - Red Viaria Local

- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
 - Espacio Libre – Parque Urbano (Sistema General)
 - Zona Verde: Jardines y Areas de Juego
 - Espacios Libres y Zonas Estanciales

- Sistema de Equipamiento
 - Equipamiento Múltiple (Sistema General) E.M. S.G. 1 y E.M. S.G. 2**
 - Equipamiento Educativo E.E. 2, 3 y 4**
 - Equipamiento Múltiple- Deportivo E.M-ED. 1, 2, 3, 4, 5 y 6

- Sistema Edificado – Áreas con Aprovechamiento Lucrativo
 - Residencial Colectiva Libre RCL-1, 2, 3, 4 y 5.
 - Residencial Colectiva – Protección pública RCP-RCPP. 1, 2 y 3.
 - RCPA. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.
 - Residencial Colectiva Libre RJL Manzana Jardín -1, 2, 3 y 4.
 - Residencial Unifamiliar Libre RUL- 1, 2, 3, 4, 5 ,6 y 7.
- Productivo

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de “Calificación Pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de “Alineaciones y Rasantes” se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

...

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artº 37 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

...

Aspectos Generales concernientes al Impacto Sonoro

En correspondencia con los Informes de Evaluación de Impacto Sonoro realizados para los vecinos sectores de la expansión Este (Salburúa), en el presente Plan Parcial S-9, en la ejecución de las fachadas de los distintos equipamientos del sector, se contemplarán los siguientes grados de aislamiento acústico:

Grado 1: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 33 dBA

Equipamiento	Fachadas
EM-SG.1	Alineación a SGTC-2
EM-ED2	Alineación a VL-3
EM-ED5	Alineación SUR
EM-ED6	Alineación a SG-TC1
EM-SG.2	Alineación a SG-TC1 y 2

Grado 2: Fachadas a las que se exige un aislamiento global superior a 37 dBA

Equipamiento	Fachadas
EM-ED2	Alineaciones a VL-8/F, SG-TC2 y Glorieta de Intersección de SG-TC1 con SG-TC2

a) Equipamiento múltiple de Sistema General – EMSG

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 P.G.O.U. y aquellos otros similares que el Ayuntamiento, en el desarrollo del Sector lo estime conveniente. Se regulará conforme al artº 5.03.28 del vigente PGOU.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

b) Educativo

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del plan General vigente, regulado por el art. 5.03.28 del citado documento, en sus condiciones de edificación.

- **Usos Compatibles.**- Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos.

- **Usos Prohibidos.**- Todos los no especificados como compatibles.

Las condiciones del Régimen de Edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

...

Artº 38 Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

...

Artº 38.3 Residencial Colectiva Protección Pública. Edificación Abierta.

Manzanas RC.PP 1, 2, 3 y RC. PA 7.

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja. Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación, RSU y otros) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.
- Terciario- Comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, no lucrativos, que no computan aprovechamiento.
- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- **Espacios libres de dominio privado y uso público sin ocupación en sótano y libres de edificación en Planta Baja, corresponden al pórtico-pérgola delimitador de la Plaza Sur,**

manzana RC.PP.3. El tratamiento y ejecución de este elemento será unitario en cada manzana.

- Espacios libres de dominio y uso público, tanto cubiertos como descubiertos.

a.3) Planta de Entrecubierta

Únicamente se admite en la manzana RC.PP.1 siendo sus usos de trasteros, instalaciones del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

MANZANA RC-PP.1, 2 y 3 y RC-PA 7

Ocupación máxima de sótano el 100 %.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

b.2) Planta Baja

En la solución "tipo", la edificación se ceñirá obligatoriamente, en cada manzana según la siguiente secuencia:

MANZANA RC.PP.1 y RC.PP.2 A la alineación de manzana hacia el viario público.

MANZANA RC.PP.3 y RC.PA.7 Según alineaciones del plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m., en la manzana RC.PP.2 estas alturas serán 3,50 y 6,00 respectivamente.

El fondo máximo edificable se establece en:

MANZANA RC.PP.1 y RC.PP.2 Podrá ocupar el suelo calificado de residencial.

MANZANA RC.PP.3 18,00 metros.

MANZANA RC.PA.7 **El del plano de calificación.**

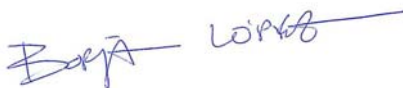
De existir cierres delimitadores con espacios públicos exteriores, serán conforme a lo dispuesto en el artº 15.a del presenta Plan.

A través de Estudios de Detalle, se podrán modificar estas condiciones, tal y como se refleja en el artículo 13.

...

Vitoria-Gasteiz, Octubre de 2010

Los Arquitectos:



Fco. de Borja López Roca



Aurora Macías Valdezate

4 ANEXOS

4.1 Planos de Información

	LISTA DE PLANOS	escala
I-1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (PLANEAMIENTO VIGENTE)	1/1000
I-2	RED VIARIA, TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS, SECCIONES TIPO, REFERENCIAS PARA EL REPLANTEO (PLANEAMIENTO VIGENTE)	1/1000
I-3	ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS (PLANEAMIENTO VIGENTE)	1/1000
I-4	CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. PLANO GENERAL DE PARCELAS (PLANEAMIENTO VIGENTE)	1/1000

4.2 Planos de Ordenación

	LISTA DE PLANOS	escala
O-1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (PLANEAMIENTO PROPUESTO)	1/1000
O-2	RED VIARIA, TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS, SECCIONES TIPO, REFERENCIAS PARA EL REPLANTEO (PLANEAMIENTO PROPUESTO)	1/1000
O-3	ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS (PLANEAMIENTO PROPUESTO)	1/1000
O-4	CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. PLANO GENERAL DE PARCELAS (PLANEAMIENTO PROPUESTO)	1/1000