ANEXO AL

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "A.D.-3. MONASTERIO DE LA VISITACIÓN" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.

I. ANTECEDENTES, OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO Y EQUIPO REDACTOR

a) Con fecha 3 de Agosto de 2020, se presentó en el Ayuntamiento, el Estudio de Detalle para el desarrollo de la Actuación de Dotación "AD-3 Monasterio de la Visitación" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, promovido por D. Alejandro Saurina Santamaría, Director de NCLIC School de Arenales Red Educativa.

El objeto del Estudio de Detalle es la parcelación y ordenación de volúmenes en la parcela del Monasterio de la Visitación, estableciendo las principales determinaciones de carácter estructural, pormenorizada y de gestión.

En el mencionado documento se incluye el Estudio de Impacto Acústico, y la justificación de la exención de Evaluación Ambiental y el cumplimiento de las indicaciones del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, que creó la Actuación de Dotación AD-3.

El 6 de Agosto de 2020, la Jefatura de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, emitió informe favorable sobre el ajuste del Estudio de Detalle a los condicionantes urbanísticos indicados en la Modificación del P.G.O.U.

Con fecha 14 de Agosto, el Director General del Departamento de Territorio y Acción por el Clima, resolvió:

1º. "Iniciar la tramitación del Estudio de Detalle para el desarrollo de la Actuación de Dotación "AD-3 Monasterio de la Visitación" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

2º. Requerir al promotor del proyecto NC learning Investigation Center, S.L., la justificación del cumplimiento del CTE-DB-SI5; de la normativa de accesibilidad; el informe del Impacto de género; la acreditación de la suficiencia de las redes de servicios existentes y el resumen ejecutivo, antes de la aprobación inicial del Estudio de Detalle en cuestión.

3º. Remitir el borrador correspondiente del mencionado Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de

Fomento para que emita informe en relación a las competencias que normativamente le son propias.

4º. Notificar el contenido de la presente providencia y el Estudio de Detalle a la Congregación de las RRMM Salesas, propietarias del Monasterio de la Visitación".

b) De acuerdo con todo ello, el objeto del presente expediente no es otro más que satisfacer los documentos que justifiquen el cumplimiento de toda la normativa requerida en el punto 2º) de la mencionada resolución.

Lo que haremos ordenadamente y con la claridad que sea posible.

c) Los técnicos redactores del documento son los mismos arquitectos redactores del Estudio de Detalle que ahora se complementa.

II. CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI-5 DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO. (SEGÚN ACTUALIZACIONES DEL RD 732/2019 DE 20 DE DICIEMBRE)

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de la Actuación de Dotación AD-3 deberán cumplir el Código Técnico de la edificación y en concreto el DB-SI de seguridad en caso de incendio, (y actualizaciones del RD 732/2019 de 20 de Diciembre).

Dentro de citado documento básico, el aspecto más relacionado con el presente Estudio de Detalle, parece el SI-5 referente a la intervención de los bomberos, dado que los demás aspectos se refieren casi exclusivamente a circunstancias de las edificaciones propiamente dichas y por tanto al Proyecto técnico y a la ejecución de las mismas.

Para la intervención de los bomberos en el caso de la AD-3, los viales de aproximación de los vehículos de servicio contra incendios tienen trazados rectos; anchura libre mayor de 3,50 m; gálibo superior a 4,50 m; y capacidad portante superior a 20 kN/m².

El entorno de las futuras edificaciones cumplirá las condiciones mínimas establecidas en el DB-SI teniendo en cuenta además el retranqueo mínimo de las edificaciones desde sus linderos de parcela (4m.) y la altura máxima de B+2+ático (15,50 m. a cornisa).

Las fachadas de las edificaciones dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal de extinción de incendios, y justificarán el cumplimiento del CTE y el resto de normativa en sus respectivos proyectos de ejecución a la hora de pedir Licencia de Obras.

III. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD (ART.16 DE LA LEY 10/2014 DE 3 DE DICIEMBRE)

La Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad que cita el Requerimiento del Ayuntamiento solo afecta al ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En el País Vasco es necesario justificar el Anejo II de la Ley 20/1997 del País Vasco, y sus normas de desarrollo fijan las condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano, que se justifican de una manera genérica a continuación (en el proyecto de urbanización correspondiente a cada fase se justificará de manera detallada):

Una vez realizados los retranqueos planteados, la anchura mínima de paso libre en las aceras publicas perimetrales será mayor de 2,00 m

La altura libre de paso en cualquier punto será mayor de 2,20 m.

La pendiente longitudinal será menor o igual que el 6% y la trasversal será menor del 2%.

La altura máxima de los bordillos será de 12 cm.

Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltos, y las rejas y registros estarán enrasados y serán antideslizantes. Se cubrirán los alcorques.

Los vados cumplirán con las determinaciones establecidas, así como con las determinaciones del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Solo se actúa sobre las aceras perimetrales, No se actúa sobre parques, jardines o plazas, ni existen escaleras o rampas.

El mobiliario urbano cumplirá con las determinaciones de la norma y con las del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

El resto de Anejos de la Ley 20/1997, así como el DB SUA 9 (accesibilidad) se refieren a la accesibilidad en edificios, que deberá justificarse en sus correspondientes proyectos, al solicitar Licencia al Ayuntamiento.

IV. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DE MUJERES Y HOMBRES. (SEGÚN ART. 31.3 DE LA LEY ORGANICA 3/2007 DE 22 DE MARZO)

El art. 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género utilizando para ello, especialmente mecanismo e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

En el caso de la Actuación de Dotación AD-3, los aspectos que pueden tener influencia directa en lo que a perspectiva de género se refiere son:

- Los usos permitidos en el área.
- Las edificaciones que en las parcelas-solares resultantes pudieran llevarse a cabo.
- La urbanización del espacio público (aceras de calles Corazonistas y Justo Ibáñez de Santo Domingo).

Y en todos ellos el Estudio de Detalle recoge fielmente los parámetros y directrices establecidos por la Modificación Estructural del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, que constituye la base de citado Estudio de Detalle.

Los proyectos de edificación que puedan redactarse en las parcelas resultantes deberán en su caso justificar el cumplimiento de la Ley sobre perspectiva de género para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

La urbanización de las aceras va a suponer la ampliación de su anchura hasta los 5 m. (incluyendo los alcorques de arbolado), con un trazado totalmente rectilíneo, sin formación de retranqueos o quiebros que puedan representar puntos peligrosos para la seguridad de los transeúntes. Será objeto del correspondiente Proyecto técnico de Urbanización, y de su tramitación previa a su aprobación.

V. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES

El ámbito de la Actuación de Dotación AD-3 “Monasterio de la Visitación” dispone de todos los servicios urbanísticos precisos, tal y como se refleja en el plano nº 5, que se adjunta.

- Saneamiento de fecales y pluviales
  Existen conductos de saneamiento de pluviales y fecales en las calles perimetrales de la Actuación de Dotación, que dan servicio igualmente a las tres parcelas de la parcelación propuesta en el Estudio de Detalle.
  - Paseo de la Universidad.- Dispone de red de pluviales.
  - Calle Juan Ibáñez de Santo Domingo.- Tiene trazado de red de saneamiento a ambos lados de la calzada. (Ø 400-799).
    En pluviales, imbornales cada 30 m. a ambos lados.
  - Calle Corazonistas.- Existe red de saneamiento junto al bordillo (Ø 400-799) y en pluviales, imbornales cada 25-30 m. a ambos lados de la calzada.

  Toda la red se encuentra en buen estado de conservación y con sección suficiente para acoger los usos previstos en las nuevas parcelas.

- Abastecimiento de agua
  Existen conductos por las calle Paseo de la Universidad y Corazonistas, en toda su longitud, así como en la mitad Sur de la Calle Juan Ibáñez de Sto. Domingo, con Ø 80-250.
  Tanto desde la calle Corazonistas como desde Paseo de la Universidad existen tomas para la parcela del Monasterio. Se encuentran en buenas condiciones de conservación.

- Gas natural
  Existe un conducto a lo largo de la acera Norte del Paseo de la Universidad desde el que parten 2 tomas para la parcela del Monasterio.
  Además, hay un conducto junto al bordillo Oeste de la calle Corazonistas, en toda su longitud.
  Estos conductos se encuentran en perfectas condiciones.

- Electricidad
  Existe un conducto soterrado de energía eléctrica en baja tensión por la acera Oeste de la calle Juan Ibáñez de Sto. Domingo, otro en la mitad Oeste de la fachada al Paseo de la Universidad (desde calle Corazonistas) y otro que discurre bajo la acera Este de la calle Corazonistas, hasta el extremo Sur de la parcela del Monasterio, en cuya proximidad, en la parcela de Equipamiento Público Educativo se encuentra un Centro de Transformación.
  La parcela del Monasterio tiene actualmente, tres acometidas por fachada Norte y una aérea por la fachada Este.

- Alumbrado Público
  A lo largo de las aceras de la calle Juan Ibáñez de Sto. Domingo (al tresbolillo cada 19 m), por el Paseo de la Universidad (cada 22 m. aproximadamente) y por la acera Oeste de la calle Corazonistas (cada 23 m. aprox.) existen farolas de alumbrado público, en perfecto estado de conservación, y con potencia lumínica suficiente.

- Servicio de comunicaciones y teléfono
  Si bien todavía no tenemos información detallada fiable de la red de servicio de comunicaciones, (estamos a la espera de que se nos facilite), lo cierto es que el Monasterio cuenta con un buen servicio telefónico (varias líneas) y con conexiones a internet.

VI. RESUMEN EJECUTIVO (SEGÚN EL ART. 5.3 DEL DECRETO 46/2020 DE 24 DE MARZO)

El Decreto 46/2020 que regula los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística establece la necesidad de redactar un Resumen Ejecutivo que se exponga al público como medio de facilitar el contenido del documento (o de la

modificación o revisión en su caso) de forma más fácil entendible por la mayor parte de las personas sin necesidad de tener profundos conocimientos técnicos o urbanísticos

Este documento debe contener los siguientes extremos:

- Delimitación del ámbito y en su caso de la ordenación alterada con plano de situación que permita comparar el estado actual y la imagen futura prevista por la nueva ordenación.
- En su caso los ámbitos en que se suspenda la ordenación urbanística vigente, o los procesos de su ejecución y la duración de la citada suspensión.
- En los planos sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la documentación sometida a información pública inclusión asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.
- En los anuncios que se publiquen en el plazo de información pública, en la tramitación de instrumentos urbanísticos, deberán incluirse referencias de localización que permita situar con exactitud el área afectada y poder superponerla sobre el estado actual.

Lógicamente todo lo que se indica debe referirse a lo que define o modifica el Estudio de Detalle como tal, no a lo que ya la Modificación Estructural del P.G.O.U. que ha creado la Actuación de Dotación AD-3 ha definido.

Ciertamente en el presente caso el Estudio de Detalle lo que hace es recoger fielmente las determinaciones que tanto en Orden Estructural (clasificación del suelo, calificación global, Iniciativa, delimitación del ámbito, edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante, usos característicos y compatibles, criterios de ordenación, carga de urbanización, directrices de protección medio ambiental y del patrimonio cultural, y condicionantes superpuestos) como en cuanto a Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada (categorización del suelo como suelo urbano no consolidado, cesiones, condiciones de parcela mínima, retranqueo a linderos, condiciones de la edificación, ocupación máxima de parcela por la edificación, etc.) y en cuanto a Determinaciones de la Gestión Urbanística (tipo de actuación, sistema de actuación, coeficiente de ponderación de usos, incremento de edificabilidad urbanística ponderada, etc.) ha establecido la “Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la exclusión de las parcelas donde se ubican el Monasterio de la Visitación y el Centro Docente Egibide del ámbito del PERI.5, Complejo Universitario Fase II” aprobada definitivamente el 24 de julio de 2020.

Lo único que ha introducido como nueva aportación el Estudio de Detalle, ha sido:

- Proponer una parcelación determinada.
- Ordenar los volúmenes.

Y todo ello de acuerdo con los criterios básicos prefijados en la Ficha que para la Actuación de Protección AD-3 establece la citada Modificación del PGOU,

como no puede ser de otra manera según el art. 73 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La parcelación, reflejada en el Plano nº 4 se hace con la idea de proteger al máximo la imagen del edificio del Monasterio de la Visitación, catalogado de conservación estructural de manera que el edificio existente conserve la parte preferente frontal y más visible desde el entorno perimetral, y que las edificaciones al Este y Oeste y Sur se retranqueen suficientemente del edificio principal catalogado existente.

De esta manera se proponen 3 parcelas. Dos de ellas ocuparán el frente o fachada de la parcela original hacia la calle Juan Ibáñez de Sto. Domingo; el resto quedaría como una parcela con el Monasterio, en su situación actual. Lógicamente en un futuro podrá subdividirse según los criterios ya establecidos en el Estudio de Detalle.

Además la edificabilidad urbanística (ordenación de volúmenes) se distribuye de forma que el mayor volumen (aunque en cualquier caso es muy limitado) se edifique en la parte trasera (Sur) del Monasterio, lo que se refleja considerando las edificabilidades asignadas a las distintas parcelas en el Cuadro de Parcelación Propuesta.

La cesión gratuita al Ayuntamiento del 15% de la edificabilidad incrementada se concreta en una parcela situada al Sureste del ámbito con fachada a la calle Juan Ibáñez de Santo Domingo, (y frente al encuentro de esta calle con el Paseo René Cassin, tal y como habían sugerido tanto los servicios técnicos municipales como la propia Universidad del País Vasco).

En parcelaciones futuras que puedan hacerse subdividiendo la gran parcela que permanece propiedad del Monasterio, además de cumplir las condiciones establecidas de separación respecto del edificio del Monasterio; de las nuevas alineaciones hacia las calle Corazonistas y Paseo de la Universidad, se deberá tener en cuenta el criterio de concentrar mayor edificabilidad en la parte trasera o Sur del edificio catalogado respecto a las situadas al Oeste del mismo.

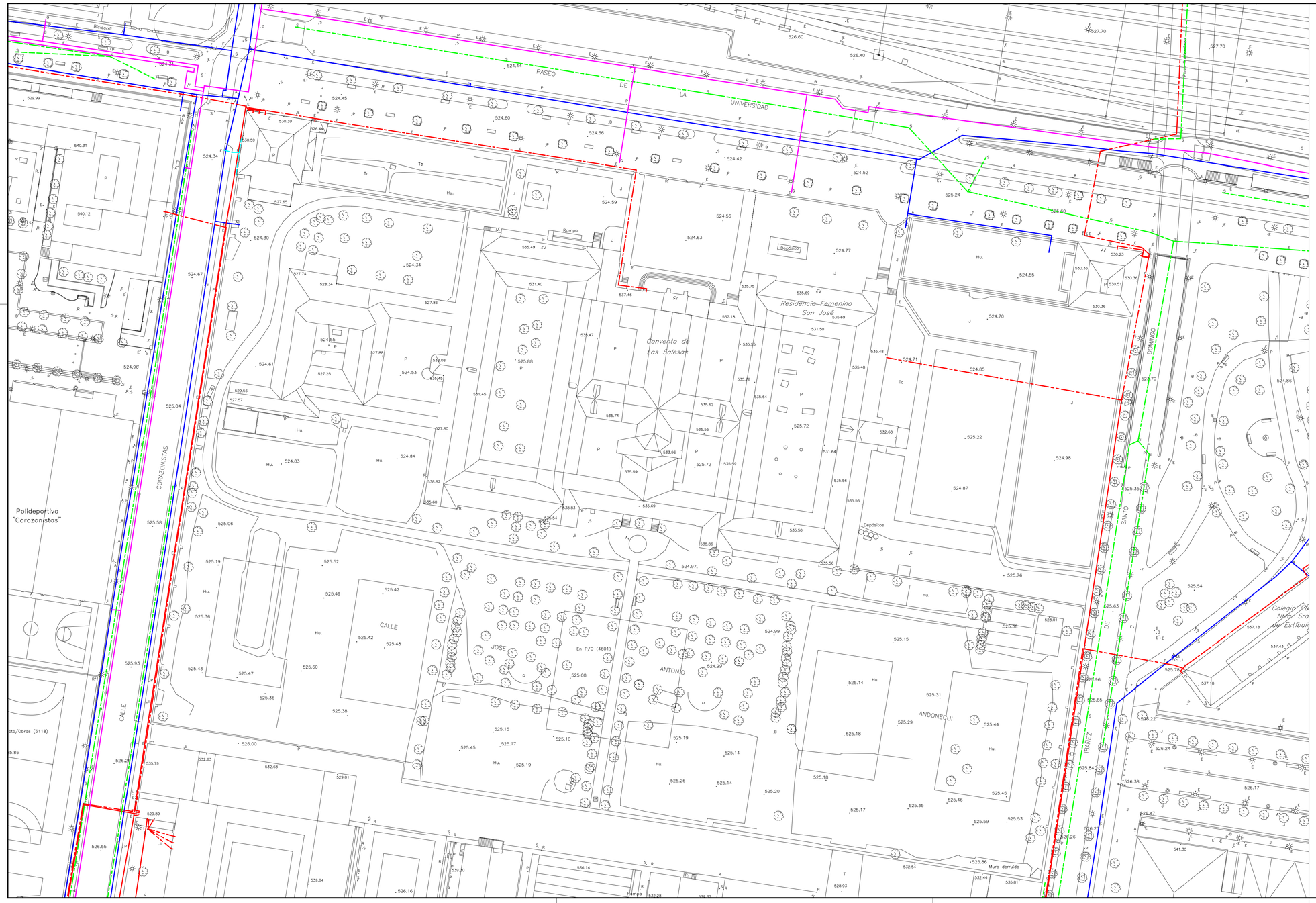
Con esta breve memoria y con los planos de situación, y Parcelación Propuesta, parece que se da por cubierta la información que corresponde al Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para el desarrollo de la Actuación de Dotación “AD-3 Monasterio de la Visitación” del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Vitoria-Gasteiz, Septiembre de 2.020

LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Luis López de Armentia

Fdo.: Román Martínez del Cerro



N

- RED DE GAS NATURGAS
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA 80-250
- RED DE TRASPORTE DE AGUA 300-500
- RED DE FIBRA ÓPTICA
- RED DE COMPAÑÍA TELEFÓNICA
- RED AÉREA DE BAJA TENSIÓN
- RED SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN
- RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- RED DE SANEAMIENTO 399 mm
- RED DE SANEAMIENTO 400-799 mm
- RED DE SANEAMIENTO 800 mm
- RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES

* LAS COTAS Y RASANTES SE DEBERAN COMPROBAR IN SITU

- ANEXO -

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "A.D.-3 MONASTERIO DE LA VISITACIÓN" DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ

SITUACIÓN	PARCELA DEL MONASTERIO DE LA VISITACION (RRMM SALESAS) VITORIA-GASTEIZ	EXPEDIENTE	1-20
PLANO	SERVICIOS URBANOS. ESTADO ACTUAL		
ESCALA	1/500	PLANO Nº	5
ARQUITECTOS	LUIS LÓPEZ DE ARMENTIA ORBE ROMÁN MARTÍNEZ DEL CERRO GONZÁLEZ		
OBSERVACIONES		FECHA	SEPTIEMBRE 2020
		MODIFICADO	

NOTAS: - EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS REDACTORES
- SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRA SU PREVIA AUTORIZACIÓN
- ESTE DOCUMENTO PUEDE ESTAR SUJETO A MODIFICACIONES POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA