

**6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR
TRANSITORIO Nº 3 (ANTIGUO SECTOR 9) DE
LAKUA (VITORIA-GASTEIZ)**

- EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS ES, EE-2,
ED-1 Y ED-2.

Noviembre - 2006

ÍNDICE

pág.

I. MEMORIA

I.1.	Objeto	1
I.2.	Antecedentes	1
I.3.	Justificación de la modificación propuesta	2
I.4.	Descripción de la modificación propuesta	2
I.5.	Cuadro comparativo de aprovechamientos	4

II. ORDENANZAS REGULADORAS

II.1.	Ordenanzas del planeamiento vigente	7
II.2.	Ordenanzas de la modificación planteada	12

III. PLANOS

III.1.	Plano del planeamiento vigente	18
III.2.	Plano de la modificación planteada	18
III.3.	Documentación relativa a los planos	18

**6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR
TRANSITORIO Nº 3 (ANTIGUO SECTOR 9) DE
LAKUA (VITORIA-GASTEIZ)**

I. MEMORIA

I.1.- OBJETO

El presente expediente de la 6ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Transitorio nº 3 (antiguo sector 9) de Lakua, en Vitoria-Gasteiz, tiene por objeto lo siguiente:

- Modificación de la calificación pormenorizada, regulación de usos, de las parcelas de equipamiento denominadas ED-1, ED-2, EE-2 y ES

La parcela EE-2 pasa a calificarse como ES-2 y la parcela ES pasa a denominarse ES-1.

La parcela ED-1 se divide, mediante una línea de norte a sur, en dos parcelas de menor dimensión, una de ellas se seguirá calificando como ED-1 y la nueva se calificará como EE-2-1.

La parcela ED-2 se divide asimismo, mediante una línea de norte a sur, en dos parcelas de menor dimensión, una de ellas se seguirá calificando como ED-2 y la nueva se calificará como EE-2-2.

- Los edificabilidades y volumetrías de las parcelas resultantes se adecúan, por una parte a la nueva situación y por otra a los usos, tanto trasladados como incorporados.
- Asimismo la nueva situación requiere compensar usos y superficies con el sector 8A-3.

I.2.- ANTECEDENTES

El 20 de septiembre de 1996 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector nº 9 de Lakua, actualmente Sector Transitorio nº 3, publicándose en el B.O.T.H.A. del 6 de noviembre de 1996.

Posteriormente, se han redactado, tramitado y aprobado sucesivas modificaciones, hasta la que nos ocupa.

I.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Entre las prioridades del Instituto Foral de Bienestar Social se encuentra la realización de un Centro de Mayores en la zona de Lakua.

Como consecuencia de las reuniones mantenidas con los representantes de la Diputación Foral de Álava se considera como parcela adecuada al fin de Residencia de Ancianos y Centro de Día la ubicada en el sector transitorio S.T. nº 3, entre las calles Baiona y Zarautz, dada su gran centralidad en el polígono de Lakua que posibilita una mayor integración de los residentes en la vida urbana. Particularmente interesante se considera la proximidad a la Plaza de Zumaya y zonas peatonales adyacentes lo que proporciona una interesante oferta de actividades lúdicas y de ocio para los ancianos y su mejor inserción en la sociedad.

Como quiera que la parcela elegida actualmente se encuentra calificada como equipamiento educativo y este uso no permite el nuevo uso dotacional es por lo que se acordó realizar la correspondiente 6ª modificación de Plan Parcial, para posibilitar el uso decidido para la parcela.

I.4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como ya se ha expuesto en los puntos anteriores, la presente modificación redistribuye los usos de los diferentes equipamientos en la zona de Lakua, justificándose en todo caso el cumplimiento de la normativa urbanística en el conjunto de los antiguos sectores 8-A1, 8-A2, 8-A3, ST-2 (8-B1-8-B2), L-05, S-1, S-2 y ST-3 (S-9), que forman parte del barrio de Lakua. Asimismo se tiene en cuenta el grado actual de ocupación poblacional del barrio y la consolidación de los equipamientos, tanto ya realizados como previstos.

Más específicamente la propuesta relaciona a los sectores ST-3 (antiguo S-9) y 8-A3, trasladándose parte del equipamiento deportivo del sector ST-3 al sector 8-A3, y sustituyéndose este por el equipamiento educativo que pasa ahora a ser social, y pasando a ser equipamiento educativo una parcela del sector 8-A3 que era social.

Este trasvase de usos y aprovechamientos, se puede describir pormenorizadamente de la siguiente forma:

- La actual parcela ES únicamente se renombra como ES-1.
- La actual parcela EE-2 pasa a calificarse como ES-2, con la misma superficie.
- La parcela ED-1 pasa a dividirse en dos parcelas. La primera de ellas se sigue manteniendo como ED-1 (1.370,45 m²s) y se crea una nueva EE-2.1 (2.385,93 m²s).
- La parcela ED-2 pasa a dividirse en dos parcelas. La primera de ellas se sigue manteniendo como ED-2 (1.370,45 m²s) y se crea una nueva EE-2.2 (2.385,93 m²s).

I.5.- CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES

A continuación se presenta un cuadro comparativo de los aprovechamientos y superficies de las parcelas afectadas por esta modificación, relacionándose las superficies, tanto de parcela como de edificación, respecto del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento y del Plan Parcial en vigor, comparándose la situación actual y la modificada.

De los citados cuadros se deduce el cumplimiento tanto las superficies como de los aprovechamientos en el conjunto de los dos sectores relacionados, ST-3 y 8-A3, y en el conjunto de Lakua.

El único desfase que se produce se refiere a la carencia de 199,30 m² de superficie en el cómputo total de los dos sectores. Esta diferencia resulta admisible por varias razones:

1. La entidad de menos de 200 metros de superficie (0.26 %) es mínima dentro del cómputo total de unos 78.000 m²s deportivos en Lakua.
2. El déficit ya existe en la situación actual, siendo admitido por la gran superficie de Sistema General de Equipamiento Deportivo, que aún restándosele la carencia de sistemas locales deportivos arroja un balance de unos 72000 m²s, casi tanto como el conjunto de los sistemas locales.
3. La población de Lakua, debido a las actuales tendencias de tipologías familiares y tamaño de estas, posiblemente no demande las superficies deportivas planificadas antaño.

BA3							
	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	6937,50		2,00	13675,00		
	ED-2	4765,75		2,00	9531,50		
	ED-3	0,00		0,00	0,00		
	TOTAL SECTOR	11703,25	9832,00	1871,25	23406,50		
SOCIAL	EG-2	2041,50		3,60	7349,40	7344,00	5,40
	TOTAL SECTOR	2041,50			7349,40	7344,00	5,40

BA3							
	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	6937,50		2,60	18037,50		
	ED-2	4765,75		2,60	12390,56		
	ED-3	2041,50		1,20	2449,80		
	TOTAL SECTOR	13744,75	9832,00	3912,75	32878,25		
SOCIAL	EG-2						0,00
	TOTAL SECTOR	0,00			0,00	7344,00	-7344,00

ST-3							
	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	3756,38		1,20	4507,66		
	ED-2	3756,38		1,20	4507,66		
	ED-3	6891,05		2,00	13782,10		
	TOTAL SECTOR	14403,81	13744,00	659,81	22797,41		
SOCIAL	ES (ES-1)	5244,75		2,00	10489,50		
	ES-2	0,00		0,00	0,00		
	TOTAL SECTOR	5244,75			10489,50	10308,00	181,50
EDUCATIVO	EE-1	15844,14		2,00	31688,28		
	EE-2 (EE-2-1)	5841,20		2,00	11682,40		
	EE-2-2	0,00		0,00	0,00		
	TOTAL SECTOR	21685,34	20616,00	1069,34	31688,28		

ST-3							
	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	1370,45		0,00	0,00		
	ED-2	1370,45		0,00	0,00		
	ED-3	6891,05		2,00	13782,10		
	TOTAL SECTOR	9631,95	13744,00	-4112,05	13782,10		
SOCIAL	ES-1	5244,75		2,00	10489,50		10489,50
	ES-2	5481,20		2,00	10962,40		10962,40
	TOTAL SECTOR	10725,95			21451,90	10308,00	11143,90
EDUCATIVO	EE-1	15844,14		2,00	31688,28		
	EE-2-1	2385,93		2,00	4771,86		
	EE-2-2	2385,93		2,00	4771,86		
TOTAL SECTOR	20616,00	20616,00	0,00	31688,28			

	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	26107,06	23576,00	2531,06				
SOCIAL	7286,25				17838,90	17652,00	186,90
EDUCATIVO	21685,34	20616,00	1069,34				

	P.P. (M2S)	R.P. (M2S)	SALDO (M2S)	COEF.EDIF	P.P. (M2C)	R.P. (M2C)	SALDO (M2C)
DEPORTIVO	23376,70	23576,00	-199,30				
SOCIAL	10725,95				21451,90	17652,00	3799,90
EDUCATIVO	20616,00	20616,00	0,00				

DEPORTIVO ACTUAL

		SL RP	SL PP	SG
	8A1	10704,00	10704,00	0,00
	8A2	11184,00	10562,50	0,00
	8A3	9832,00	11753,20	0,00
8-B	ST-2	15064,00	17850,00	0,00
	L-05	11272,00	0,00	0,00
	S-1	3132,00	3132,00	48268,50
	S-2	10144,00	10144,00	30976,30
S-9	ST-3	13744,00	14403,80	0,00
		85076,00	78549,50	79244,80

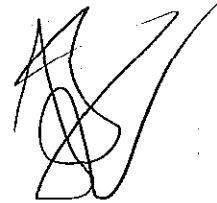
-6526,50 72718,30

DEPORTIVO FUTURO

		SL RP	SL PP	SG
	8A1	10704,00	10704,00	0,00
	8A2	11184,00	10562,50	0,00
	8A3	9832,00	11753,20	0,00
	ST-2	15064,00	17850,00	0,00
	L-05	11272,00	0,00	0,00
	S-1	3132,00	3132,00	48268,50
	S-2	10144,00	10144,00	30976,30
	ST-3	13744,00	13744,00	0,00
		85076,00	77889,70	79244,80

-7186,30 72058,50

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2006



**6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR
TRANSITORIO Nº 3 (ANTIGUO SECTOR 9) DE
LAKUA (VITORIA-GASTEIZ)**

II. ORDENANZAS REGULADORAS

II.1.- ORDENANZAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Al tratarse de una recalificación de parcelas de equipamiento y una relocalización de usos, la presente modificación únicamente afecta al artículo relativo "a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo..." y el cuadro de parámetros urbanísticos, cuya redacción actual es la siguiente:

Art. 26.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultura, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Se establecen distintas condiciones a las parcelas calificadas para Equipamiento

deportivo en función de su diferente situación respecto a las edificaciones residenciales:

Parcelas ED-1 y ED-2:

- Retranqueo mínimo a linderos:

3 m. respecto a linderos hacia paseos peatonales principales (P-3 ó P-4)

8 m. o una dimensión igual a la altura de edificación (la mayor entre ambas dimensiones), en el resto de linderos (próximos a las alineaciones de parcelas residenciales).

- Altura máxima de edificación: 10 m.

- Edificabilidad neta máxima: 1,2 m².c/m².s.

- Ocupación máxima de parcela: 60%

Parcela ED-3:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud de fachada. En la parte no adosada y en el resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 10 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.

- Ocupación máxima de parcela: 80%

b) Zona de Equipamiento Educativo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente; y pequeñas instalaciones de infraestructuras

básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

Condiciones de edificación: Se establecen distintas condiciones a las dos parcelas calificadas para Equipamiento Educativo, en función de su diferente dimensión y situación respecto a las edificaciones residenciales del Sector.

Parcela EE-1:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte, Sur y Este -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada y en el lindero Oeste (hacia P-5), el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 15,50 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.

- Ocupación máxima de parcela: 60%

Parcela EE-2:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de la longitud de los mismos. En la parte no adosada así como en linderos Este y Oeste hacia paseos peatonales P-3 y P-4, el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 10 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.

- Ocupación máxima de parcela: 80%

c) Zona de Equipamiento Genérico:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.294 (ant.29) de las Normas

Urbanísticas del Plan General vigente, además de acoger el uso comercial como servicio de interés público y social.

Por tanto, puede albergar los usos de Equipamiento Universitario; Educativo; Sanitario; Asistencial; Deportivo; Cultural-Asociativo; Religioso; Defensa; Administrativo y Comercial, en función de criterios de oportunidad a decidir por el Ayuntamiento en su momento.

Además se admite el uso de aparcamiento en las condiciones indicadas para el Equipamiento Educativo, así como pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, con superficie no superior a los 50 m².

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Oeste, el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en el lindero común con la parcela de Equipamiento Social y Asistencial, con el fin de permitir la edificación conjunta.

- Altura máxima de edificación: 13 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2,25 m².c/m².s. de ella se podrán destinar a uso comercial un máximo de 5.154 m².

- Ocupación máxima de parcela: 80%

d) Zona de Equipamiento Social y Asistencial:

Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial definido en el Art. 5.03.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Como usos compatibles se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento educativo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a linderos Norte y Sur - hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Este (hacia P-4), el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en lindero común con la parcela de Equipamiento Genérico, con el fin de permitir la edificación conjunta.

- Altura máxima de edificación: 13 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.

- Ocupación máxima de parcela: 80%

Cuadro superficies y aprovechamientos.

		ST-3 P.P. (M2S)	COEF.EDIF.	P.P. (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	3756,38	1,20	4507,66
	ED-2	3756,38	1,20	4507,66
	ED-3	6891,05	2,00	13782,10
	TOTAL SECTOR	14403,81		22797,41
SOCIAL	ES (ES-1)	5244,75	2,00	10489,50
	ES-2	0,00	0,00	0,00
	TOTAL SECTOR	5244,75		10489,50
EDUCATIVO	EE-1	15844,14	2,00	31688,28
	EE-2 (EE-2.1)	5841,20	2,00	11682,40
	EE-2.2	0,00	0,00	0,00
	TOTAL SECTOR	21685,34		43370,68

II.2.- ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

El anterior artículo 26, así como los cuadros correspondientes, sufren las siguientes modificaciones:

- Artículo 26:
- Las nuevas parcelas de equipamiento deportivo ED-1 y ED-2 quedan sin edificabilidad. (se compensa en la 3ª modificación del sector 8A-3, que se tramita conjuntamente a esta)
- Las nuevas parcelas de equipamiento educativo EE-2.1 y EE-2.2 quedan con condiciones edificatorias similares a las de las parcelas anteriores, aunque adaptadas a la nueva situación y requerimientos de usos.
 - Edificabilidad 2,45 m²c/m²s
 - Altura 15,5 ml.
 - Ocupación 55%.
 - Retranqueos 3 ml. y 8 ml., según linderos.
- La parcela ES-1 únicamente se renombra, quedando en las mismas condiciones.
- La nueva parcela de equipamiento social y asistencial ES-2 queda con condiciones edificatorias similares a las de la parcela anterior, aunque adaptadas a la nueva situación y requerimientos de usos.
 - Edificabilidad 2 m²c/m²s
 - Altura 13 ml.
 - Ocupación 70%.
 - Retranqueos, adosado en linderos a viario y 3 ml. en linderos a paseos peatonales.

Como consecuencia, la redacción de los nuevos textos es el siguiente:

Art. 26.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultura, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Se establecen distintas condiciones a las parcelas calificadas para Equipamiento deportivo en función de su diferente situación respecto a las edificaciones residenciales:

Parcelas ED-1 y ED-2:

- No edificables.

Parcela ED-3:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud de fachada. En la parte no adosada y en el resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 10 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 80%

b) Zona de Equipamiento Educativo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

Condiciones de edificación: Se establecen distintas condiciones a las dos parcelas calificadas para Equipamiento Educativo, en función de su diferente dimensión y situación respecto a las edificaciones residenciales del Sector.

Parcela EE-1:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte, Sur y Este -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada y en el lindero Oeste (hacia P-5), el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 15,50 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 60%

Parcela EE-2-1:

- retanqueo mínimo a linderos:
 - 3 m. respecto a linderos hacia paseo peatonal principal P-3 (incluso lateral en zona no residencial) y parcela colindante de equipamiento.
 - 8 m. o una dimensión igual a la altura de edificación (la mayor entre ambas dimensiones), en el resto de linderos (en zona próxima a las parcelas residenciales).
- Altura máxima de edificación: 15,5 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2,45 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 65%

Parcela EE-2-2:

- retanqueo mínimo a linderos:
 - 3 m. respecto a linderos hacia paseo peatonal principal P-4 (incluso lateral en zona no residencial) y parcela colindante de equipamiento.
 - 8 m. o una dimensión igual a la altura de edificación (la mayor entre ambas dimensiones), en el resto de linderos (en zona próxima a las parcelas residenciales).
- Altura máxima de edificación: 15,5 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2,45 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 65%

c) Zona de Equipamiento Genérico:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, además de acoger el uso comercial como servicio de interés público y social.

Por tanto, puede albergar los usos de Equipamiento Universitario; Educativo; Sanitario; Asistencial; Deportivo; Cultural-Asociativo; Religioso; Defensa; Administrativo y Comercial, en función de criterios de oportunidad a decidir por el Ayuntamiento en su momento.

Además se admite el uso de aparcamiento en las condiciones indicadas para el Equipamiento Educativo, así como pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, con superficie no superior a los 50 m².

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Oeste, el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en el lindero común con la parcela de Equipamiento Social y Asistencial, con el fin de permitir la edificación conjunta.

- Altura máxima de edificación: 13 m.

- Edificabilidad neta máxima: 2,25 m².c/m².s. de ella se podrán destinar a uso comercial un máximo de 5.154 m².

- Ocupación máxima de parcela: 80%

d) Zona de Equipamiento Social y Asistencial:

Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial definido en el Art. 5.03.24 (ant.29) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Como usos compatibles se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento educativo.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación:

Parcela ES-1:

- retranqueo mínimo a linderos:

Podrá adosarse la edificación a linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Este (hacia P-4), el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en lindero común con la

parcela de Equipamiento Genérico, con el fin de permitir la edificación conjunta.

- Altura máxima de edificación: 13 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 80%

Parcela ES-2:

- retranqueo mínimo a linderos:

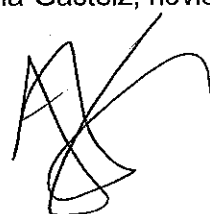
Podrá adosarse la edificación a linderos Norte y Sur - hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo de los linderos Este y Oeste (hacia P-3 y P-4), el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 13 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 70%

Cuadro superficies y aprovechamientos.

ST-3				
P.P.				
		(M2S)	COEF.EDIF.	P.P. (M2C)
DEPORTIVO	ED-1	1370,45	0,00	0,00
	ED-2	1370,45	0,00	0,00
	ED-3	6891,05	2,00	13782,10
	TOTAL SECTOR	9631,95		13782,10
SOCIAL	ES-1	5244,75	2,00	10489,50
	ES-2	5481,20	2,00	10962,40
	TOTAL SECTOR	10725,95		21451,90
EDUCATIVO	EE-1	15844,14	2,00	31688,28
	EE-2.1	2385,93	2,45	5845,53
	EE-2.2	2385,93	2,45	5845,53
	TOTAL SECTOR	20616,00		43379,34

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2006.



**6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR
TRANSITORIO Nº 3 (ANTIGUO SECTOR 9) DE
LAKUA (VITORIA-GASTEIZ)**

III. PLANOS

III.1.- PLANO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El plano afectado por la presente modificación corresponde con el denominado O-1 "ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS", reflejo del documento del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S.T. 3 (antiguo Sector 9) de Lakua (Vitoria-Gasteiz), aprobado definitivamente el 20 de septiembre de 1996, publicándose en el B.O.T.H.A. del 6 de noviembre de 1996. En dicho plano se pormenorizan las calificaciones de las parcelas así como las superficies de las mismas. Grafiándose en color rojo las parcelas afectadas.

III.2.- PLANO DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Correspondiendo con el plano denominado O-2 "ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS", reflejo del documento del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S.T. nº 3 (antiguo Sector 9) de Lakua (Vitoria-Gasteiz), aprobado definitivamente el 20 de septiembre de 1996, publicándose en el B.O.T.H.A. del 6 de noviembre de 1996. En dicho plano se pormenorizan las calificaciones de las parcelas así como las superficies de las mismas. Grafiándose en color rojo las parcelas afectadas.

III.3.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS PLANOS

–PLANEAMIENTO VIGENTE (PLAN PARCIAL DEL SECTOR TRANSITORIO Nº 3)

· Plano O-1 "ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS" E. 1/1000

–MODIFICACIÓN PLANTEADA (6ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TRANSITORIO Nº 3)

· Plano O.-2 "ALINEACIONES Y RASANTES BÁSICAS" E. 1/1000

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2006.

