

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO 32.NORTE

INDICE

- 1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.- PROMOTOR
- 3.- CONDICIONES URBANISTICAS
- 4.- CARACTERISTICAS DEL AMBITO DEL POLIGONO 32 NORTE
- 5.- ANALISIS DE LAS CONDICIONES DEL ENTORNO
- 6.- DIRECTRICES DE LA ORDENACION
- 7.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION
- 8.- SOLUCION ADOPTADA
- 9.- USOS-SUPERFICIES-NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
- 10.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION
- 11.- USOS DE LA EDIFICACION

## 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Es objeto del presente Documento el desarrollo del Estudio de Detalle para la "Unidad de Actuación Nº 5: Polígono 32 Norte de Vitoria-Gasteiz".

Por tanto, tiene como fin establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en las condiciones que este Documento de ordenación fije, y, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas a los instrumentos de ordenación fijados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto establezca.

Asimismo, ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del citado Plan General, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en este Estudio de Detalle.

Todo ello estará de acuerdo con el art. 65 del capítulo 6º "De los Estudios de Detalle" del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. PROMOTOR:

*Este Estudio de Detalle se redacta por encargo, mediante Concurso del Excmo. Ayuntamiento de VITORIA-GASTEIZ.*

3. CONDICIONES URBANISTICAS:

*Las condiciones urbanísticas que se han tenido en cuenta en su realización son las Disposiciones Generales y Régimen del Suelo de las Normas Urbanísticas establecidas para la Unidad de Actuación Nº. 5-POLIGONO 32 NORTE del Plan General de Ordenación Urbana de VITORIA-GASTEIZ.*

*Estas disposiciones están recogidas en el anexo 1 de la presente memoria.*

*En cuanto a la Ordenanza de Usos, la ordenación de aplicación será la correspondiente a la OR-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, a excepción del uso de oficina, la cual se permite sin ningún tipo de limitaciones en planta 1ª de los bloques RC3 y RC4.*

#### 4. CARACTERISTICAS DEL AMBITO DEL POLIGONO 32 NORTE:

- La forma de la Unidad de Actuación es rectangular con un apéndice triangular en su extremo Noroeste.

Queda definida por los límites que establece la Unidad de Actuación nº. 5 Polígono 32 Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

- La Unidad de Actuación limita al Norte con el Paseo de los Donantes de Sangre, que es un parque lineal utilizado peatonalmente como unión de la calle Méjico con Sansomendi a través de la Circunvalación.

Al Sur limita con la calle Beato Tomás de Zumárraga que se manifiesta como el vial principal de comunicación viaria del centro urbano con Sansomendi y zonas industriales periféricas.

Al Este limita con la calle Méjico y al Oeste con una zona de equipamiento con fachada a la Ronda de Circunvalación.

- El terreno soporte de la unidad de actuación es sensiblemente horizontal con unas diferencias de cotas que van desde la 518,40 en C/Chile a la 520,00 en C/Beato Tomás de Zumárraga. En el extremo Oeste y ya en el límite se produce un desnivel acusado, pero que ya no interfiere en las rasantes a considerar para el futuro Proyecto de Urbanización de este Sector.

La cota de nivel más alta de la calle Beato Tomás de Zumárraga se encuentra a la altura del eje del Seminario Diocesano.

- El entorno del sector es netamente de equipamiento, encontrándose ya consolidado al Norte y al Sur; en el lado Norte se sitúa la Residencia Sanitaria Ortiz de Zárate y el edificio del Hogar del Pensionista de la Seguridad Social; al Sur el edificio del Seminario Diocesano de Vitoria-Gasteiz.

En su lado Este existe un entorno netamente residencial como terminación de la trama urbana del centro de la ciudad.

En su lado Oeste existe una zona de equipamiento sin consolidar apoyada en la circunvalación.

## 5. ANALISIS DE LAS CONDICIONES DEL ENTORNO:

- Desde el Centro de la Ciudad y hasta este sector de actuación, la trama urbana se caracteriza por una edificación en manzana cerrada, que genera un alto grado de vida urbana hacia el Oeste, a través de la C/Beato Tomás de Zumárraga. En ella se produce un alto nivel de comercio y, en general, de actividad ciudadana.

- A través de la C/Chile, sin embargo, predomina la construcción de bloques aislados, con grandes espacios desformalizados, que producen una indefinición del elemento calle.

- La circunvalación, situada al Oeste del ámbito del Estudio de Detalle, y fundamentalmente, el nudo de tráfico confluencia del final de la C/Beato Tomás de Zumárraga con aquélla, separa drásticamente el centro de la periferia. La zona se encuentra rodeada de edificaciones de equipamiento de ámbito local y comarcal, ubicados con una cierta incoherencia en cuanto a su emplazamiento, siendo el Seminario Diocesano el único elemento referencial.

- La situación de la Ikastola Abendano condiciona cualquier solución, debiendo tenerse en cuenta sus necesidades funcionales, higiénicas y representativas.

- El parque lineal aparece como elemento de conexión entre distintas partes de la ciudad y posee un gran valor urbanístico como elemento ordenador de la zona.

- Al otro lado de la Ronda de Circunvalación, la disposición de la trama viaria de Lakua girada 45 grados aproximadamente respecto de la trama del ensanche vitoriano situada al Oeste de la Avda. de Gasteiz, obliga a formalizar un elemento de conexión de Lakua con la ciudad y que se pretende plasmar a través de la zona de actuación.

- La existencia de espacios verdes entre bloques al otro lado de la C/Méjico, así como la no existencia de edificación en la alineación que el ámbito tiene con esta calle, propicia la ampliación de la Ikastola hasta la alineación con ella.

- El Seminario Diocesano, que por su rotundidad tipológica y situación, establece un eje fundamental para la formalización del desarrollo de esta zona.

## 6. DIRECTRICES DE LA ORDENACION:

Es punto de partida el análisis de la estructura urbana circundante, enfatizar los elementos más definatorios de dicha estructura, ordenando la solución sobre ellos. Los más importantes que se han tenido en cuenta son:

### Beato Tomás de Zumárraga:

Se manifiesta como el vial principal de comunicación del centro urbano con Sansomendi y zonas industriales periféricas. El criterio es destacar su protagonismo como elemento de unión y prolongar el carácter de calle de alto grado de vida ciudadana que posee.

### Seminario Diocesano:

Resaltar su valor tipológico, formal y de ordenación como elemento configurador de un eje que afecta al polígono perpendicularmente a la C/Beato Tomás de Zumárraga.

Ikastola Abendaño:

Valoración de la parcela de uso escolar dignificándola en sus accesos y entorno, modificando su implantación para optimizar sus condiciones funcionales.

Parque lineal:

Utilizar éste como apoyo y respaldo a la propuesta de edificaciones, procurando que todas las interferencias de tipo viario sean lo menos acusadas posibles.

Eje diagonal de unión con Lakua:

Tener en cuenta la conexión de la trama urbana de Lakua girada un ángulo de 45 grados aproximadamente respecto a la de la C/Beato Tomás de Zumárraga.

Es condición fundamental para la creación de una zona urbana no suburbial la máxima relación de ésta tanto con el centro urbano como con los barrios periféricos, y dada su situación intermedia, el potenciar los elementos de cruce, relación, ocio, etc...

## 7. OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

Los objetivos funcionales que se han tenido en cuenta son:

a).- La utilización de las zonas verdes existentes potenciándolas y reordenándolas, favoreciendo con ello la calidad ambiental de las viviendas y su entorno.

b).- La separación ordenada de peatones y vehículos, minimizando las interferencias entre ambos y evitando la sectorización de las áreas peatonales.

c).- La optimización de los valores de soleamiento, orientación y ventilación para el desarrollo de las edificaciones.

d).- La integración de lo edificado con las zonas verdes, clarificando el acceso a las viviendas a través de las plantas bajas, y facilitando el acceso rodado a los sótanos.

e).- La formalización en conjuntos de vivienda que respondan a criterios económicos y sociales, evitando las excesivas agrupaciones de vecinos en un mismo núcleo de co-

*municación vertical, y asimismo, en cuantía suficiente para que la repercusión económica por unidad de vivienda de elementos comunes construidos sea la adecuada, respondiendo a la lógica de mercado.*

#### 8. SOLUCION ADOPTADA:

Se adopta una disposición en peine, apoyada en el viario Beato Tomás de Zumárraga, potenciándolo como eje de conexión entre el centro y la periferia.

Perpendicularmente a la calle Beato Tomás de Zumárraga penetran las edificaciones hasta la plaza central, que sirve de articulación a todos los espacios interiores de la manzana, y a la edificación apoyada en la prolongación de la C/Chile, la cual discurre paralela al parque lineal. Esta edificación adopta una disposición de bloques en altura.

Los dos edificios constan de dos torres cada uno, siendo el del extremo Oeste de planta triangular, adaptado al eje de conexión con Lakua. Las dos torres de cada edificación se levantan apoyadas en un basamento constituido por planta baja y primera.

Las alineaciones de edificación conforman espacios abiertos en el interior de la manzana de las siguientes características:

a).- Una calle peatonal de 25 m. de anchura y perpendicular a la C/Beato Tomás de Zumárraga, situada en el eje de la fachada principal del Seminario Diocesano y con

doble alameda arbolada. Esta calle conecta con el viario situado en el lado Norte del Sector del parque lineal.

b).- Una plaza central que actúa como lugar de encuentros y que sirve para articular los diferentes espacios interiores.

c).- El resto de espacios libres que conforman el interior de la manzana se desarrollan a partir de diferentes tipos de implantación natural: el bosque, el lago y la campiña.

Estos se limitan con paseos a modo de cenefas que sirven de penetración peatonal indiscriminada al interior.

La deseada potenciación de la conexión con Lakua se realiza a través de un paseo a modo de "bulevar" que penetra hasta la plaza central.

Se ha conseguido que el tráfico rodado interfiera lo menos posible con el tráfico peatonal. Para ello, se desliga totalmente el tráfico exterior del tráfico interior.

Aquél, discurre por las C/Beato Tomás de Zumárraga, Méjico, Chile y la calle límite del área de actuación por el lado Oeste.

El tráfico interior se reduce exclusivamente a las penetraciones desde la C/Beato Tomás de Zumárraga a las rampas de acceso de vehículos al sótano.

Los aparcamientos en superficie de carácter público se resuelven a lo largo del viario periférico, y los aparcamientos privados en el sótano de las edificaciones.

9.-USOS - SUPERFICIES - NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

PLANTA	USOS	S U P E R F I C I E				TOTAL
		EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	EDIFICIO 3	EDIFICIO 4	
SOTANO	APARCAMIENTO TRASTEROS	2.706,97	3.289,55	1.820,00	1.795,30	9.611,82
BAJA	PORTALES (RESIDENCIAL)	409,14	504,03			
	COMERCIAL OFICINA EQUIPAMIENTO	403,52	403,52	1.201,30 EQUIPAMIENTO	1.124,40 EQUIPAMIENTO	
PRIMERA	RESIDENCIAL	1.524,73	1.985,66	---	---	
	COMERCIAL OFICINA EQUIPAMIENTO	---	---	1.552,31	1.502,86	
PISOS	RESIDENCIAL	9.251,40	11.614,10	5.863,61	5.540,60	
ULTIMA	RESIDENCIAL	337,32	337,32	---	---	
ATICO	RESIDENCIAL	---	---	543,26	621,92	
SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTOS		11.926,11	14.844,63	9.160,48	8.789,78	44.721

NUMERO DE VIVIENDAS

EDIFICIO 1 : 114.- Viviendas

EDIFICIO 2 : 144.- Viviendas

EDIFICIO 3 : De 68 a 92.- Viviendas (58)

EDIFICIO 4 : De 69 a 93.- Viviendas (58) 114 viv.

---

Total máximo de viviendas: 443

10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

En los edificios 1 y 2 quedan definidas exhaustivamente las alineaciones y rasantes en sus diferentes plantas.

En los edificios 3 y 4 se establecen los siguientes criterios compositivos:

En planta baja se establecerá una zona aporticada a lo largo de la C/Chile y en la perpendicular con ésta en el eje del Seminario Diocesano, siguiendo iguales criterios en los bloques 3 y 4. Este aporticado deberá formalmente englobar a la planta 1ª.

En planta baja y dentro de los límites del área de movimiento de la edificación, se ubicará un patio único que englobe la entrada de vehículos. Este patio, que se desarrollará con la misma forma en planta 1ª. Tendrá luz cenital en toda su superficie.

Estos patios de planta baja y 1ª serán simétricos respecto al eje que separa los edificios 3 y 4.

Las torres de los edificios 3 y 4 tendrán la misma fachada a la C/Chile, siendo la composición de estas torres

simétricas con respecto al eje que separa edificios 3 y 4.

Los áticos de los edificios 3 y 4 tendrán un retranqueo de 3 m. desde los puntos menos salientes de fachada, excepto en la torre triangular del edificio 4.

La composición, tratamiento y acabado de las torres de cada edificio 3 y 4, será igual y simétrica con respecto al eje que pasando entre ambas es perpendicular a la C/Chile.

La composición final de los edificios 3 y 4 responderá a un conjunto diseñado al unísono, y equilibrado con respecto al eje de simetría imaginario que pasa entre ambos edificios y es perpendicular a dicha calle.

Debido a la diferencia que en planta presenta la torre triangular, situada al Oeste del conjunto del edificio 4, se estima que su fachada orientada al Sur-Oeste en el eje de Lakua, y el trozo de la situada al Norte que es mayor de la modulación de las otras torres, disponga de un diseño propio.

En los edificios 1 y 2 las alineaciones son, para cada una de sus plantas, las definidas en planos.

Para los edificios 3 y 4 se ha definido en cada planta el área envolvente de la edificación.

Dentro de ella podrá desarrollarse el programa previsto con las superficies y usos asignados.

En las edificaciones 3 y 4 de las plantas 2ª a la 7ª se podrá redistribuir el aprovechamiento entre las diferentes plantas, con objeto de posibilitar una mayor libertad y diseño formal de fachadas.

Los materiales de los edificios 1 y 2 deberán de ser acordes entre sí, así como los de los edificios 3 y 4.

11. USOS DE LA EDIFICACION

EDIFICIOS	1	2	3	4
PLANTA DE SOTANO	G-T	G-T	G-T	G-T
PLANTA BAJA	C-P	C-P	C-O-E-P	C-O-E-P
PLANTA 1ª	R	R	C-O-E	C-O-E
PLANTA PISOS	R	R	R	R
ATICOS	--	--	R	R

P.- Portal (residencial).

R.- Residencial.

C.- Comercial.

O.- Oficinas.

E.- Equipamiento.

G.- Garaje.

T.- Trastero.

En los edificios 3 y 4 el uso comercial en planta 1ª estará ligado a la planta baja y su proyección en planta baja estará contenida dentro de sus límites.

Asimismo, en estos edificios las zonas de Oficinas y Equipamiento contarán con acceso independiente de las viviendas.

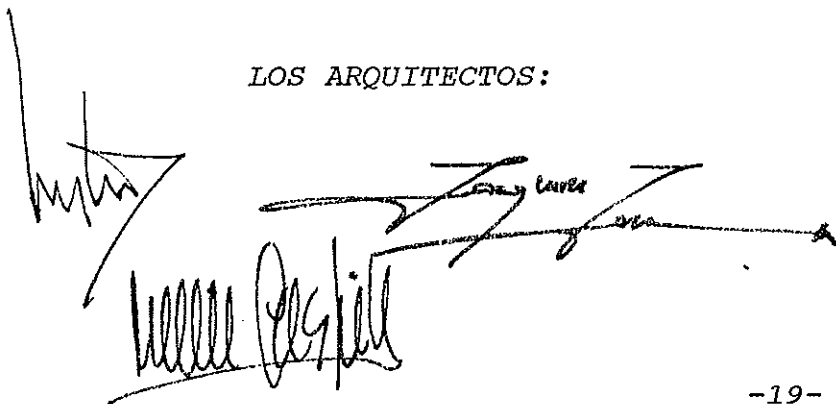
El uso residencial será compatible con los que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y en concreto la ordenanza OR4 de aplicación en esta Unidad de Actuación.

Será de uso público, pero de propiedad privada, la superficie libre en porches, así como aquélla que corresponde a techo de sótano y que queda fuera de la vertical del edificio.

El sótano podrá desarrollarse en dos plantas bajo la rasante de la calle en todos los edificios, siempre que no se sobrepase el número máximo de plazas establecidos por la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de Mayo de 1.990

LOS ARQUITECTOS:

The block contains three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, somewhat abstract scribble. The second signature in the middle is more legible, appearing to read 'Miguel Ángel'. The third signature on the right is a long, horizontal, sweeping stroke.

ANEXO 1

DOCUMENTO C    NORMAS URBANISTICAS  
TOMO II        DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

---

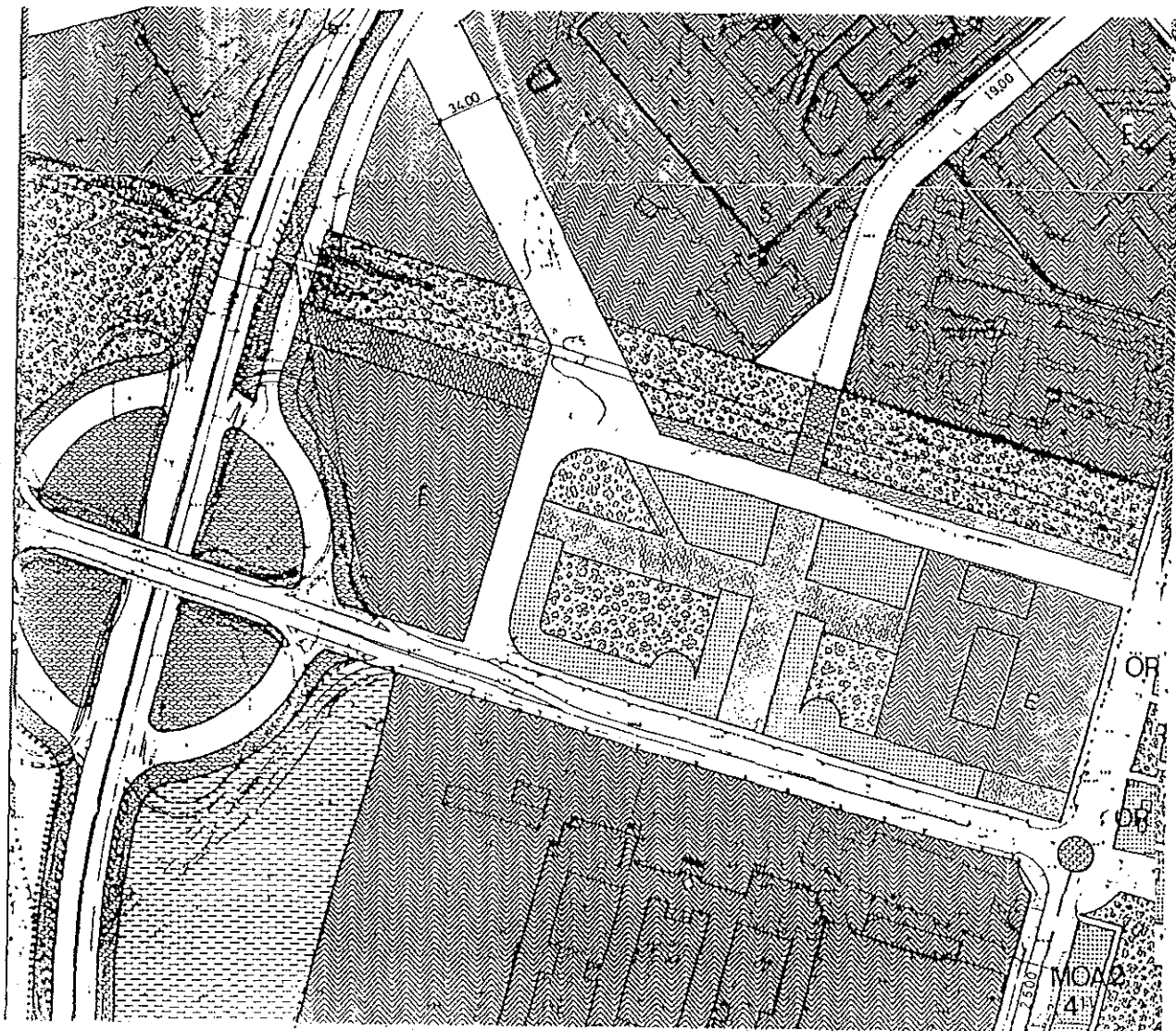
TITULO IV        CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7      REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Seccion 3        Fichas de Ambitos

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

TITULO IV        CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7      REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Seccion 3        Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

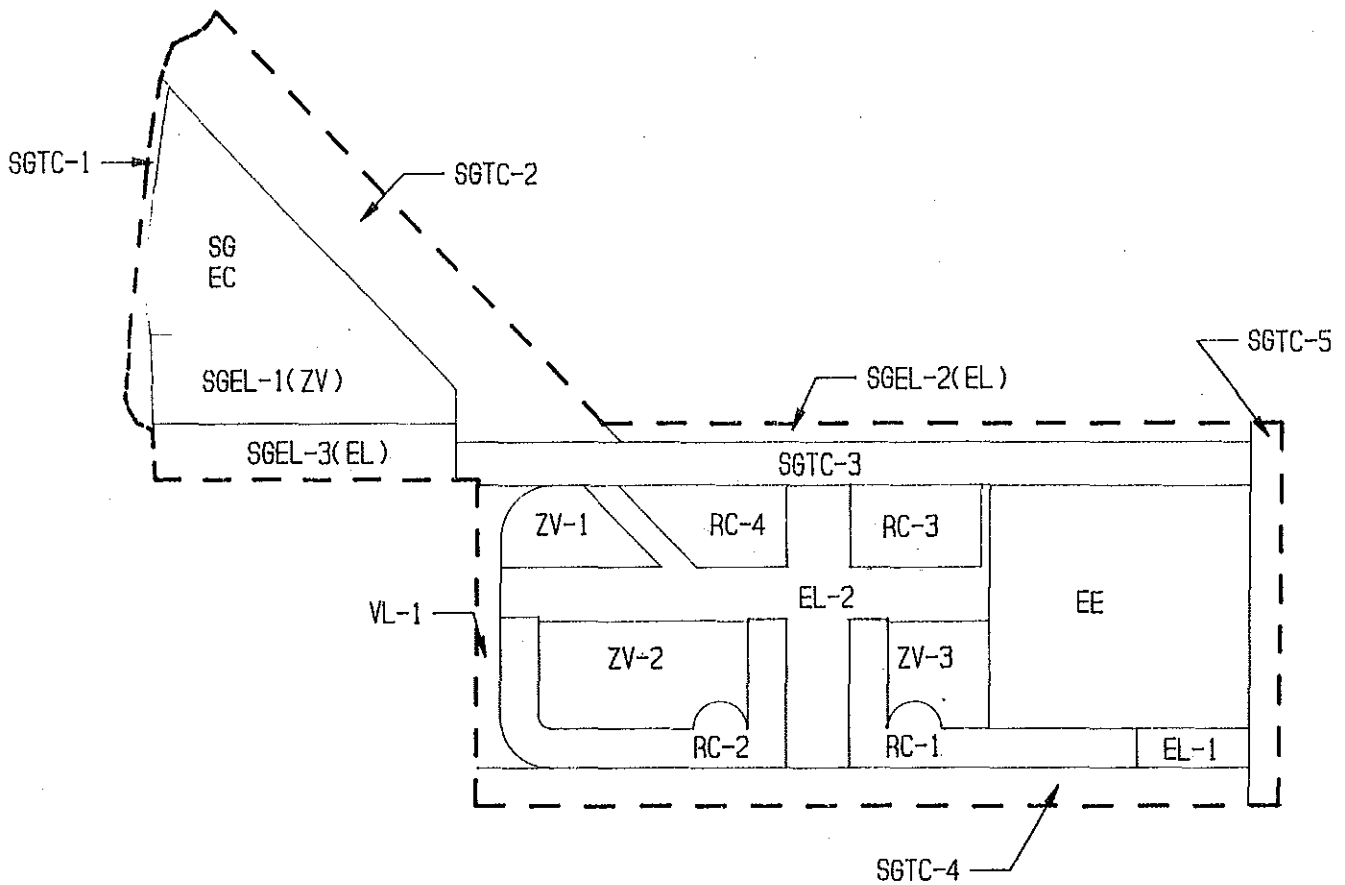


USOS GLOBALES.....	SGTC 29,43%	SGEL 12,51%	SGEC 7,68%	R 50,38%
USO CARACTERISTICO.....	Residencial Colectivo		14,01%	
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbano			
SUPERFICIE TOTAL.....	68,596,32			
APROVECHAMIENTO MEDIO.....	10,130,65 uc/m2ch			
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,6519 m2c/m2s			
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.			
SISTEMA DE ACTUACION.....	Cooperación			
INICIATIVA.....	Pública			
ETAPA.....	Primera			

TITULO IV                    CLASIFICACIÓN Y REGIMEN DEL SUELO  
 CAPITULO 7                REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
 Sección 3                 Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
 POLIGONO 32 NORTE



- SGTC    Sistemas General Transportes y Comunicaciones
- SGEL    Espacios Libres de uso y dominio publico
- SGEC    Sistema General Equipamiento Comunitario
- ZV      Zonas Verdes de uso y dominio publicos
- EL      Espacios Libres de uso y dominio publicos
- VL      Viario Local
- RC      Residencia Colectiva
- EE      Equipamiento Educativo

DOCUMENTO C    NORMAS URBANISTICAS  
TOMO II        DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

TITULO IV            CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7         REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Seccion 3            Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO			Numero	
Clase	Calificación		Calificación		Orden	Edif	Superficie	Aprovecham	de
suelo	Global	Superf.	Pormen	Superf.	aplic.	orden	orden	total	viviendas
Cod	Cod	m2.	Cod	m2	Cod	m2/m2	lucrat.	m2c	uds.
SG	TC-1	337,03	VG	737,03					
SG	TC-2	7.673,19	VG	7.673,19					
SG	TC-3	5.224,68	VG	5.224,68					
SG	TC-4	4.612,52	VG	4.612,52					
SG	TC-5	1.942,22	VG	1.942,22					
SG	EL-1	4.066,64	ZV	4.066,64					
SG	EL-2	1.914,00	EL	1.914,00					
SG	EL-3	2.598,02	EL	2.598,02					
SG	EC	5.271,78	EL	5.271,78					
SU	R	34.556,24	RC-1	2.706,97	C-A		2.706,97	11.926,11	
			RC-2	3.289,55	C-A		3.289,55	14.844,63	
			RC-3	1.820,00	C-A		1.820,00	9.160,48	
			RC-4	1.795,30	C-A		1.795,30	8.789,78	
			ZV-1	1.507,35					
			ZV-2	3.473,43					
			ZV-3	1.668,42					
			EL-1	691,44					
			EL-2	6.370,14					
			VL-1	1.197,65					
			EE	10.035,99					
TOTALES		68.596,32			C-A	0,6519	9.611,82	44.721,00	443

APROVECHAMIENTO TOTAL m2c	44.721
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA m2c/m2s	0,6519
DENSIDAD viv/ha	65

DOCUMENTO C    NORMAS URBANISTICAS  
TOMO II        DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

TITULO IV            CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7         REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Seccion 3            Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACION			
	Superficie m2	Modulo Uds/m2	Carga 1000 uds	Superficie m2/ml	Notas ( )	Modulo Uds/m2	Carga 1000 uds.
TC-1	737,03	1,000	737,03		(1)		
TC-2	7.673,19	1,000	7.673,19	7,673,19		2,600	19.950,29
TC-3	5.224,68	1,000	5.224,68	5,224,68	(2)	2,770	14.472,36
EC	5.691,78	1,000	5.691,78				
VL-1	1,197,65	1,000	1,197,65	1,197,65		2,770	3,317,49
EL-1	691,44	1,000	691,44	691,44		2,300	1,590,31
EL-2	1,914,00	1,000	1,914,00	1,914,00		2,300	4,402,20
ZV-1	1,507,35	1,000	1,507,35	1,507,35		1,600	2,411,76
ZV-2	3,473,43	1,000	3,473,43	3,473,43		1,600	5,557,48
ZV-3	1,668,42	1,000	1,668,42	1,668,42		1,600	2,669,47
<b>TOTALES</b>			<b>23,350,16</b>				<b>54,371,36</b>

CARGA TOTAL AMBITO 1,000 uds.....	77,721,52
APROVECHAMIENTO TOTAL AMBITO m2c.....	44,721
COEFICIENTE DE USO.....	0,526
COEFICIENTE DE LOCALIZACION.....	0,60
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m2c/m2c.....	0,6519
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO Ud/m2c.....	8,447,18

NOTAS

- (1) Se urbanizará con la ronda de Circunvalación.  
(2) Se incluye modificación del cierre de la Icastola Abendaino.

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

---

1. Denominación

Poligono 32 Norte.

2. Objeto

Ordenación del límite norte de Beato Tomás de Zumárraga, introduciendo el uso residencial como forma de estructurar un pasillo urbano de relación con Sansomendi/Lakua Oeste. La relación se reforzara con la prolongación en paralelo de la senda verde de la calle de Chile hacia el N-W, hasta enlazar en una glorieta con la actual circunvalación, y a su través con la trama del nuevo diseño del sector (antiguo poligono L-03 de Lakua) del suelo urbanizable. Ello conllevará asimismo la reurbanización parcial de la senda verde paralela por el norte a Beato Tomás de Zumárraga.

3. Directrices de Ordenación

La prolongación de la C/Chile con una sección de unos 16,50 ml. supone el retranqueo del cierre de la Ikastola Abendanio y se extenderá hasta el inicio del nuevo viario de enlace con Lakua a través del antiguo poligono 32 Norte -comprado mayoritariamente por la Residencia Sanitaria-

La continuidad de la C/Chile se sustenta en el nuevo enlace con Lakua a través del antiguo poligono L-03 rediseñado en base a un bulevar de sección mínima de 30 ml.

Tanto la prolongación de la C/Chile como el enlace con el bulevar de conexión con Lakua procurarán afectar en la menor medida posible la actual senda verde.

En todo el frente de Beato Tomás de Zumárraga y de la C/Méjico se debe de disponer una acera arbolada de un ancho mínimo de 6 ml. y 3,80 ml. respectivamente.

En la prolongación del eje principal del Seminario Diocesano se dispondrá un espacio libre de uso peatonal con un anchura mínima de 25 m.

La parcela educativa se redefinirá con una superficie mínima de 10.000 m2. disponiendo alineación a las calles Méjico y prolongación de la C/Chile.

TITULO IV            CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7         REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Sección 3            Fichas de Ambitos

---

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE ACTUACION N.5  
POLIGONO 32 NORTE

---

Los bloques residenciales RC-1 y RC-2 conformarán alineaciones con respecto a las calles Beato Tomás de Zumárraga, Viario Local-1 de nueva apertura y el Espacio Libre-2. El fondo máximo admisible será de 15,50, con una altura máxima de planta baja más 7 pisos, debiéndose conformar un porche aporticado que afectando a la planta baja abarque formalmente a ésta y a la planta primera en todo el frente a Calle Beato Tomás de Zumárraga, VL-1, así como en el eje Norte-Sur del EL-2.

El bloque residencial RC-1 en su fachada Este deberá retranquearse un mínimo de 59 m. respecto al eje de la C/Méjico.

Los bloques residenciales RC-3 y RC-4 se ordenarán en la alineación de la prolongación de la C/Chile, y las definidas por el Espacio Libre-2. El número máximo de plantas será de planta baja, 7 pisos y ático, debiéndose conformar un porche aporticado que afectando a la planta baja abarque formalmente a ésta y a la planta primera en todo el frente a la prolongación de la C/Chile y el eje Norte-Sur del EL-2.

#### 4. Aprovechamiento

El índice de repercusión homogeneizado de este ámbito es de 8.447,18 unidades de carga por m<sup>2</sup>.

Se considerarán también vinculantes el aprovechamiento máximo construido de 44.721 m<sup>2</sup>. y el número de viviendas fijadas en 443.

#### 5. Grado de vinculación de las determinaciones

Régimen general de vinculaciones del ámbito.

