

**4^{ta} Modificación del Plan Especial de Reforma
Interior PERI Nº 3 “Plaza de Toros” en el
ámbito de la parcela TE/EQ/RE
Vitoria Gasteiz**

RESUMEN EJECUTIVO



Radio Televisión Pública Vasca

IDOM

Febrero 2024

1. RESUMEN EJECUTIVO

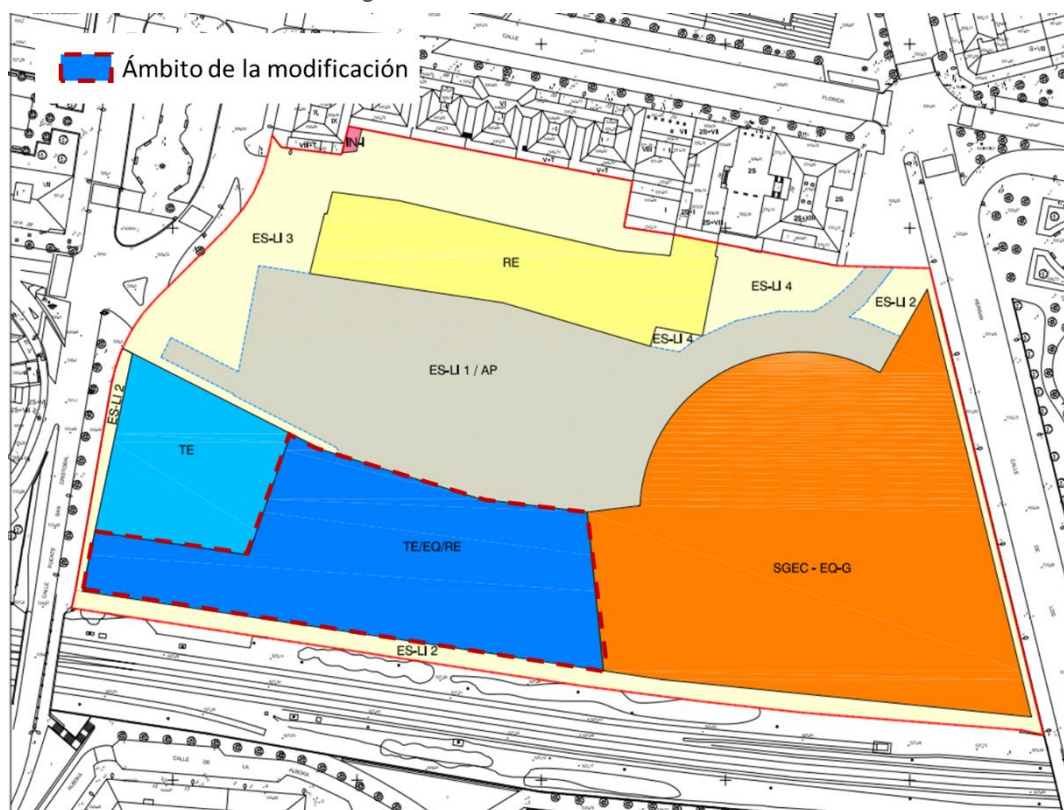
El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

1.1 Ámbito de la modificación

La presente modificación puntual afecta única y exclusivamente a parte de la parcela calificada actualmente como de Uso Mixto Terciario / Equipamiento Privado / Residencial Colectivo TE/EQ/RE. La parcela se ubica en la Plaza Renacimiento nº 11 del municipio de Vitoria-Gasteiz, con el número catastral 1116 del polígono 60.

Figura 1. Ámbito de la modificación



Fuente: Equipo redactor, 2023.

1.2 Objeto de la modificación

La Modificación tiene por objeto realizar la cuarta modificación puntual del PERI nº3 – Plaza de Toros, con la finalidad de modificar los usos permitidos en planta baja en la parcela de Uso Mixto Terciario / Equipamiento Privado / Residencial Colectivo TE/EQ/RE. De este modo se atribuye una mayor flexibilidad en el régimen de usos para que se puedan incluir usos terciarios, comerciales, oficinas y equipamiento genérico (público o privado).

Específicamente, consiste en las siguientes actuaciones principales que tienen lugar sobre la parcela TE/EQ/RE:

- a) Modificar los usos permitidos en planta baja.
- b) Modificar la cuantificaciones mínimas y máximas de los usos permitidos.

1.3 Estado actual y situación futura prevista por la modificación

Tal y como se indicó anteriormente, la presente modificación se centra en la modificación de los usos permitidos en planta baja de la parcela TE/EQ/RE, por lo que, únicamente modifica el artículo 24.3 de las normas urbanísticas. A continuación se presenta una comparativa entre lo dispuesto por la normativa actual, y la situación futura perseguida por la modificación, indicando en color amarillo las modificaciones que se realizan sobre el texto normativo:

Situación actual	Situación futura
<p>Art. 24.3.- Parcela de Uso mixto Terciario / Equipamiento Privado / Residencial Colectivo TE/EQ/RE</p> <p><u>- Generalidades:</u> Es una parcela situada al Sur del ámbito frente al límite con el trazado del ferrocarril. Su tipología edificatoria corresponde a un bloque escalonado que crece desde el recinto público multiusos hacia el puente de San Cristóbal, en sentido inverso al del bloque residencial situado al otro lado de la gran plaza, con una planta baja que permita las filtraciones hacia la plaza pública y un máximo de nuevo pisos. Su destino primordial es comercial y oficinas, si bien acoge también equipamiento privado y viviendas.</p> <p><u>- Planta de Sótano:</u> Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además salas de instalaciones comunitarias. Su acceso se podrá realizar a través del aparcamiento público. Podrá ocuparse la superficie de la totalidad de la parcela, incluso se podrá en su caso, realizar una segunda y una tercera planta de sótano.</p> <p><u>- Planta Baja:</u> La construcción se adaptará a la línea de movimiento de la edificación de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación. Permitirá un paso libre entre el espacio libre frente al ferrocarril y la plaza pública de al menos 10 m</p>	<p>Art. 24.3.- Parcela de Uso mixto Terciario / Equipamiento Privado / Residencial Colectivo TE/EQ/RE</p> <p><u>- Generalidades:</u> Es una parcela situada al Sur del ámbito frente al límite con el trazado del ferrocarril. Su tipología edificatoria corresponde a un bloque escalonado que crece desde el recinto público multiusos hacia el puente de San Cristóbal, en sentido inverso al del bloque residencial situado al otro lado de la gran plaza, con una planta baja que permita las filtraciones hacia la plaza pública y un máximo de nuevo pisos. Su destino primordial es comercial y oficinas, si bien acoge también equipamiento privado y/o público, y viviendas.</p> <p><u>- Planta de Sótano:</u> Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además salas de instalaciones comunitarias. Su acceso se podrá realizar a través del aparcamiento público. Podrá ocuparse la superficie de la totalidad de la parcela, incluso se podrá en su caso, realizar una segunda y una tercera planta de sótano.</p> <p><u>- Planta Baja:</u> La construcción se adaptará a la línea de movimiento de la edificación de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación. Permitirá un paso libre entre el espacio libre frente al ferrocarril y la plaza pública de al menos 10 m</p>

de anchura y tendrá el carácter de espacio público. La altura mínima interior será de 4,00 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Terciario-Comercial.

Dependencias comunes al equipamiento privado asistencial (Recepción, salones, comedores, cocina, oficinas, consultas, etc.).

Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.) necesarias.

- Plantas Superiores:

La edificación se adaptará a la línea de movimiento de la edificación de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación.

Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación. La altura mínima interior de cada planta será de 2,60 m. La altura máxima total será de 35m.

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

El plano de Ordenación de la Edificación indica diferentes alturas en el escalonamiento desde la planta baja hasta una altura máxima de B+IX, sobre ella se podrán disponer salas de instalaciones comunitarias.

Esta parcela tendrá a su favor servidumbre de luces y vistas sobre la parcela de Sistema general de Equipamiento Comunitario SGEC-EQ.G y así se deberá recoger en el Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad sobre las fincas a las que afecta.

- Usos:

Para esta zona se admiten los siguientes usos:

Uso Terciario-Oficinas – A este uso podrá destinarse un máximo de 4.134 m²c, debiendo realizarse un mínimo de 4.000 m²c.

Uso Terciario-Comercial y Establecimiento Público – A este uso podrá destinarse un máximo de 7.444 m²c, debiendo realizarse un mínimo de 2.250 m²c.

Uso Equipamiento Privado Asistencial – Comprenderá el destino de un mínimo de 3.000 m²c, y un máximo de 3.001 m²c, cuyo destino principal será el de apartamentos tutelados privados.

Uso Residencial – A este uso se destinará un máximo de 2.000 m²c.

- Usos compatibles:

Cumpliendo la cuantificación mínima de cada uno de los referidos usos pormenorizados, se establecen la siguiente compatibilidad de usos:

- Establecimientos públicos en situación 2ª y 3ª de Categoría I, sin necesidad de cumplir distancias cuando se trata de establecimientos situados en el interior de la edificación sin acceso directo

de anchura y tendrá el carácter de espacio público. La altura mínima interior será de 4,00 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Terciario - Comercial – Oficinas – Equipamiento genérico (público y/o privado)

Dependencias comunes al equipamiento privado asistencial (Recepción, salones, comedores, cocina, oficinas, consultas, etc.).

Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.) necesarias.

- Plantas Superiores:

La edificación se adaptará a la línea de movimiento de la edificación de acuerdo al plano de Ordenación de la Edificación.

Las alturas máximas de los bloques vienen determinadas por el plano de Ordenación de la Edificación. La altura mínima interior de cada planta será de 2,60 m. La altura máxima total será de 35m.

- Planta de Entrecubierta y Cubiertas:

El plano de Ordenación de la Edificación indica diferentes alturas en el escalonamiento desde la planta baja hasta una altura máxima de B+IX, sobre ella se podrán disponer salas de instalaciones comunitarias.

Esta parcela tendrá a su favor servidumbre de luces y vistas sobre la parcela de Sistema general de Equipamiento Comunitario SGEC-EQ.G y así se deberá recoger en el Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad sobre las fincas a las que afecta.

- Usos:

Para esta zona se admiten los siguientes usos:

Uso Terciario – Oficinas – Comercial, Establecimiento público y equipamiento genérico (público y/o privado)

Uso Equipamiento Privado Asistencial – Comprenderá el destino de un mínimo de 3.000 m²c, y un máximo de 3.001 m²c, cuyo destino principal será el de apartamentos tutelados privados.

Uso Residencial – A éste uso se destinará un máximo de 2.000 m²c.

- Usos compatibles:

Cumpliendo la cuantificación de cada uno de los referidos usos pormenorizados, se establecen la siguiente compatibilidad de usos:

- Establecimientos públicos en situación 2ª y 3ª de Categoría I, sin necesidad de cumplir distancias cuando se trata de establecimientos situados en el interior de la edificación sin acceso directo desde la vía pública y en las condiciones del art. 5.04.28 del Plan General.
- Equipamientos privados. Son admisibles como usos compatibles todos los usos pormenorizados

desde la vía pública y en las condiciones del art. 5.04.28 del Plan General.

- Equipamientos privados. Son admisibles como usos compatibles todos los usos pormenorizados del uso global equipamiento excepto el de espectáculos.
- Las que regula el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en su art. 5.03.22 para parcelas de uso comercial.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de la parcela y en cada uso, será el indicador en el “Cuadro General de Parcelas” del presente Plan Especial de Reforma Interior.

del uso global equipamiento excepto el de espectáculos.

- Las que regula el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en su art. 5.03.22 para parcelas de uso comercial.

- Aprovechamiento:


El aprovechamiento máximo de la parcela y en cada uso, será el indicador en el “Cuadro General de Parcelas” del presente Plan Especial de Reforma Interior.

1.4 Suspensión de licencias

El artículo 85.2 de la Ley 18/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. En este caso, no se considera precisa la suspensión de licencias urbanísticas.

1.5 Equipo de Trabajo

En la elaboración del presente documento, por parte de la empresa IDOM Consulting, Engineering, Architecture, SAU, ha participado el siguiente equipo:

Técnico	Titulación/ Especialidad	Firma
Fco. de Borja López Roca 16.064.617-Z	Arquitecto	
Yohany Socas 54.985.281-D	Urbanista	