

## CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

### 2.1 ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial original fue promovido por la sociedad Urbanística municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. Udal Hirigintza Elkartea y redactado por los arquitectos Javier Mozas y Eduardo Aguirre.

Su aprobación definitiva se realizó por el pleno de la corporación municipal de Vitoria-Gasteiz, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2001 y publicado el acuerdo y las Ordenanzas del Plan en el BOTHA nº 56 del 18 de mayo del 2001.

#### **El Plan Parcial tiene como condicionantes urbanísticos:**

- La creación **de un área de uso terciario-comercial** con frente al portal de Zurbano y contigua a la zona de equipamiento del pabellón Buesa Arena, produciéndose una transición entre la zona industrial existente al norte y el parque de Salburua al sur. Esta zona de uso terciario se divide por un vial, situado al oeste, pero manteniendo un carácter continuo de su uso.
- **La consolidación del Parque de Salburua**, que ha pasado de ser un espacio marginal, con una lámina de agua muy estacional y receptora de agresiones, a ser el conjunto, junto a la balsa de Zurbano, de mayor valor ecológico del municipio.
- **La conexión del Parque de Salburua con el itinerario peatonal del antiguo ferrocarril**, situado en la zona industrial, mediante una zona verde por donde discurre el río Santo Tomás, contiguo a la entidad Local Menor de Betoño.
- **La continuación del viario, prolongación de la calle cuenca del Deba**, que proviene del sector residencial para su conexión con el portal de Zurbano, mejorando la comunicación con la ciudad.

**La Primera Modificación** del Plan Parcial fue promovida por la sociedad Urbanística municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. Udal Hirigintza Elkartea. Su aprobación definitiva se realizó por el pleno de la corporación municipal de Vitoria-Gasteiz, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2004 y publicado el acuerdo y las Ordenanzas del Plan modificadas en el BOTHA nº 47 del 26 de abril del 2004.

Dicha modificación estaba justificada para atender a dos consideraciones:

**1.- Establecer una horquilla en la edificabilidad de cada enclave:**

El Plan Parcial original establecía una estratificación de la edificabilidad, disminuyendo según se iba acercando al parque. En esta modificación además de mantener este criterio se establece jugar con un mínimo y un máximo de edificabilidad por estrato, por lo tanto, cada enclave tendrá una edificabilidad variable para que cuando se saque el concurso de este ámbito los licitadores puedan organizar los aprovechamientos de los enclaves con mayor flexibilidad.

**2.- Reubicar la parcela de equipamiento social ES:** En el Plan Parcial original estaba situado el equipamiento social en la parcela próxima a la rotonda de Portal de Zurbano con Portal de Betoño. En la modificación se propone su ubicación en el enclave E4, parcela en la que se estaba desarrollando el centro de interpretación de Salburua. Por este motivo se producía una reordenación de los nombres de los enclaves de izquierda a derecha, es decir del E1 al E5.

**La Segunda Modificación del Plan Parcial** fue promovida por Saski Baskonia S.A.D. Su aprobación definitiva se realizó por el pleno de la corporación municipal de Vitoria-Gasteiz, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2005 y publicado el acuerdo y las Ordenanzas del Plan modificadas en el BOTHA nº 34 del 21 de marzo del 2005.

La modificación queda motivada debido a que, con fecha 4 de febrero de 2004, fue convocado concurso público para la enajenación de las cinco parcelas del Sector 15 de Salburua y en sus pliegos se establecía la posibilidad de realizar una nueva modificación del Plan Parcial para recoger las eventuales propuestas en la oferta del adjudicatario, que con fecha 24 de junio del 2004 fue elegido Saski Baskonia S.A.D.

Entre todas las modificaciones realizadas, la única que afectaba al Enclave E4 era vincular el consumo de edificabilidad máxima de cada enclave al techo edificatorio máximo del sector: 50.000 m<sup>2</sup>c. Es decir, la edificabilidad real de cada enclave dependerá de la asignada al resto de enclaves y su suma nunca podrá superar la edificabilidad global de 50.000 m<sup>2</sup>c.

**La Tercera Modificación del Plan Parcial** fue promovida al igual que la Segunda Modificación por Saski Baskonia S.A.D. Su aprobación definitiva se realizó por el pleno de la corporación municipal de Vitoria-Gasteiz, en sesión celebrada el 28 de junio de 2006 y publicado el acuerdo y las Ordenanzas del Plan modificadas en el BOTHA nº 93 del 16 de agosto del 2006.

**Tras redactarse el proyecto constructivo del enclave E4**, esta modificación fue motivada por la necesidad de adaptar los siguientes parámetros a dicho proyecto:

- Superficie edificable mínima (aprovechamiento límite) del Estrato A (de 0,029 a 0) y del Estrato C (de 1 a 0,4722)
- La altura máxima de la edificación sobre el Estrato B (de 12 m a 13,50 m).

**La Cuarta Modificación del Plan Parcial** fue promovida al igual que la segunda y tercera modificación por Saski Baskonia S.A.D. Su aprobación definitiva se realizó por el pleno de la corporación municipal de Vitoria-Gasteiz, en sesión celebrada el 26 de junio de 2009 y publicado el acuerdo en el BOTHA nº 80 del 15 de julio del 2009.

Esta modificación fue motivada también para ajustar los siguientes parámetros al proyecto constructivo del enclave E4:

- La definición morfológica de la zona de espacio libre público ELPU2
- La línea que limita los Estratos A y B.

**La Quinta Modificación del Plan Parcial** fue promovida Sociedad BAKH. Baskonia Kirol Hiria

El objetivo de la modificación **era modificar el régimen de Usos establecido para el Enclave E-4, del Sector 15**. Se pretendía mantener el uso característico de equipamiento deportivo, pero poder compatibilizar con otros usos de equipamiento. No se modificaba ningún otro parámetro urbanístico.

**La Sexta Modificación del Plan Parcial del Sector 15 únicamente afecta a los enclaves E3 y E4**, y es objeto del análisis ambiental del presente Documento Inicial Estratégico.

Este documento permitirá efectuar las consultas correspondientes a las administraciones públicas y demás interesados en el procedimiento.

Finalizado el trámite de consultas previas, el órgano ambiental emitirá Informe Ambiental Estratégico conforme a lo establecido en el art. 31 de la mencionada Ley 21/2013 y en el art. 5.3. del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.