

## CAPÍTULO 4: ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

### 4.1 ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN

Se redacta la sexta Modificación del Plan Parcial según el desarrollo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, con el objeto de variar el régimen de Usos establecido para el Enclave E-3, del sector 15. En el Enclave E-3 se modifica también la disposición de los estratos, planteando la línea divisoria entre los estratos B y C del enclave en dirección sensiblemente este-oeste de acuerdo con la filosofía original del Plan. En el Enclave E-3 se prevé la introducción un nuevo Espacio Libre de Uso Privado, en el caso de que exista más de una parcela. En el Enclave E-4, las superficies indicadas en la Quinta Modificación no corresponden con la documentación gráfica vigente, por ello se realiza una rectificación de las mismas. Se realiza la misma variación en el régimen de usos, **y por tanto no se establecen alternativas de ubicación.**

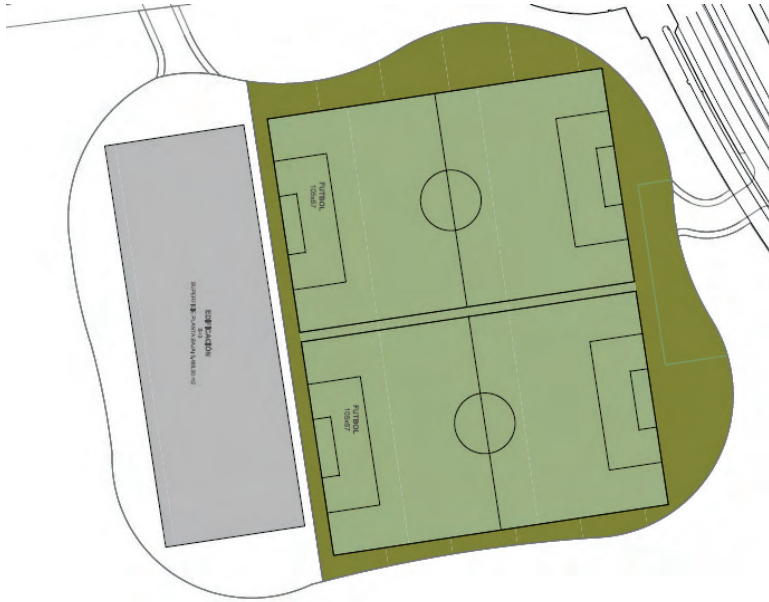
### 4.2 ALTERNATIVA "CERO"

La alternativa "cero" asociada al mantenimiento de la situación actual se descarta, ya que la configuración actual del enclave E-3, no permitiría el desarrollo de las actuaciones contempladas por el promotor y tampoco se cumpliría con lo establecido en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Por otro lado, el mantenimiento de la situación actual, se descarta en la medida en que el objetivo del vigente Plan Parcial, es el de desarrollar las propuestas del actual PGOU de Vitoria-Gasteiz.

### 4.3 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

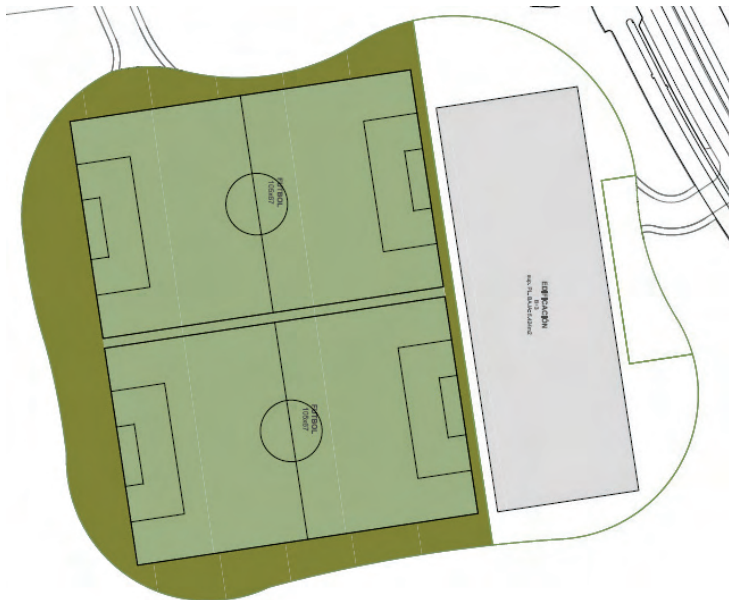
Las alternativas sobre el enclave E-3, se basan en la modificación de la disposición de los estratos para usos terciarios.



**Alternativa 1** de ordenación con la instalación de los campos de fútbol en la parte norte y la edificación en la parte sur. La ejecución del vial a la parte sur será ambientalmente más impactante. Esta alternativa generaría posiblemente más impactos indirectos sobre la zona del humedal.

Requeriría una impermeabilización mayor del terreno, más movimientos de tierras y una mayor afectación sobre el acuífero.

La afectación sobre la contaminación lumínica y sobre el confort acústico sería mayor que en la alternativa 2.



**Alternativa 2** de ordenación con la instalación de los campos de fútbol en la parte sur y la edificación en la parte norte. La ejecución del vial a la parte norte será ambientalmente más sostenible al estar más alejada de la zona del humedal.

Esta alternativa generaría posiblemente menos impactos indirectos sobre la zona del humedal, ya que los campos de fútbol requerirán menos movimientos de tierra y una menor impermeabilización.

La afectación sobre la contaminación lumínica y sobre el confort acústico sería menor que en la alternativa 1, ya que los usos van a estar más restringidos a un horario que las posibles edificaciones de la zona norte.

En relación **con la valoración ambiental de las alternativas de ordenación**, la alternativa que ubica los campos de fútbol en la zona sur integraría paisajísticamente mejor la ordenación propuesta y traslada la propuesta de edificación a la zona norte, más alejada del humedal de Salburua.

Esta opción minimizará los mecanismos de recarga y en los flujos de salida y entrada del acuífero y posiblemente una reducción de las superficies impermeabilizadas. También minimizará la contaminación lumínica y acústica, debido a que es una actividad "respetuosa" con el ámbito. También se reducirá el tráfico ocasionado, ya que los usos edificatorios se trasladan a la zona norte de la parcela E3.

Por último, esta última opción permitirá que en la zona verde se realice una restauración acorde a la vegetación del humedal. Los detalles de la restauración y disposición final del Plan Parcial, serán objeto de los futuros documentos que desarrolle el Plan.

#### **4.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

La Sexta Modificación del Plan Parcial del Sector 15 únicamente afecta a los enclaves E3 y E4.

##### **ENCLAVE E3**

###### **Nueva geometría**

**Sin alterar la superficie total del Enclave E3**, se modifica ligeramente su geometría original para acoger **de una manera más razonable los futuros usos deportivos**. Así, dentro del Estrato A pueden tener cabida dos campos de fútbol reglamentarios para entrenamiento con sus necesarios espacios perimetrales de servicio y mantenimiento. En la documentación gráfica que acompaña a esta Sexta Modificación se incluye un plano con las coordenadas UTM de los nuevos puntos.

###### **Modificación y ampliación de usos**

**Los usos del Enclave E3 se homogeneizan con los aprobados en la Quinta Modificación para el Enclave E4**, por lo que se extienden al uso de Equipamiento Deportivo. Igualmente se amplían a todas aquellas edificaciones con unos usos pormenorizados de equipamiento que sean compatibles con el uso global terciario-comercial, tanto en la redacción actual del texto, como en las posibles revisiones que se pudieran realizar de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como en la futura normativa urbanística que fuera de aplicación.

### **Reorientación de los estratos**

De acuerdo con los principios generadores del planeamiento ideado por los autores del Plan Parcial del Sector 15, la disposición de los estratos en el Enclave E3 se reorienta para equipararla a la del resto de enclaves. De este modo la estratificación se realiza disponiendo el mayor volumen edificado en la parte norte del enclave en consonancia con la idea generadora de que debería existir una graduación entre la zona industrial al norte de portal de Zurbarano y los humedales. En la zona más próxima a los humedales se sitúa un estrato con edificabilidad reducida (estrato A), eliminando el estrato B con mayor edificabilidad y en la parte más alejada de los humedales otro estrato con edificabilidad mayor (estrato C).

Se sitúa intencionadamente el estrato A de edificabilidad mínima por los usos deportivos que se prevén. Se mantiene la disposición original del Enclave E3 con dos estratos.

El espacio libre privado vigente se diseñó y dimensionó originalmente para alojar el estacionamiento en superficie de vehículos que sirviese a los edificios de uso terciario comercial ubicados en los estratos B y C del Enclave E3.

Los nuevos usos que plantea el proyecto de SASKI BASKONIA S.A.D no precisan de esta reserva de espacio para estacionamiento.

Se mantiene el espacio libre privado, aunque con menor superficie que el actual y situado a continuación del acceso norte. Se ubica en esta posición para dar opción a la existencia de parcelas independientes, en el estrato C, con acceso desde este espacio libre privado.

Los usos deportivos previstos en el estrato A no precisan de ELPR.

### **Nueva definición de parámetros edificatorios**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios del Enclave E3 se ajustan a la nueva disposición de estratos. No se modifica la superficie general del enclave. La edificabilidad en cada estrato queda establecida dentro de un rango que va de 0,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en el Estrato A y de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el Estrato B, coincidiendo con un reparto de menor a mayor edificabilidad en el sentido de sur a norte. La finalidad de esta modificación, como ya se ha indicado, es alejar la mayor parte del volumen construido de la zona de los humedales.

A continuación se procede a **señalar en color rojo**, los parámetros que cambian respecto a la situación actual.

### **Edificabilidad en Enclave E3**

#### **Actualmente:**

Máxima sobre Estrato B: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Mínima sobre Estrato B: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Máxima sobre Estrato C: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Mínima sobre Estrato C: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Sexta Modificación:**

Máxima sobre Estrato A: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Mínima sobre Estrato A: 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Máxima sobre Estrato C: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Mínima sobre Estrato C: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Parcela mínima y al frente mínimo en el Enclave E3**

El proyecto que intenta promover SASKI BASKONIA S.A.D en esta zona del Sector 15 plantea un desarrollo conjunto para los dos enclaves E3 y E4 y abre la posibilidad a la intervención de diferentes agentes. Por ello, las opciones contempladas para el Enclave E3 deberían facultar la división de los estratos en varias (más de dos) parcelas independientes, según los diferentes usos que se pretende implementar.

En el estrato C, la actual limitación de superficie mínima de parcela no permitiría disponer más de dos parcelas independientes.

Por este motivo y con el fin de que la diversidad de usos propicie una volumetría menos masiva y más compartimentada se considera oportuno reducir la superficie mínima de la parcela exclusivamente en el estrato C. A la vista de la nueva geometría de los estratos y espacios libres privados, también se alteran los frentes mínimos a zona verde y a espacio libre privado y los retranqueos entre parcelas colindantes en el estrato C, porque, consecuentemente, sin una reducción de estos parámetros sería inviable la obtención de más de dos parcelas independientes.

De esta manera, la edificación podrá adoptar volumetrías más amables con el entorno natural y permitir pasos peatonales y corredores visuales en dirección norte-sur.

**Actualmente:**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 3.000 m<sup>2</sup>.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado será de 35 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, será igualmente, de 35 metros.

### **Sexta Modificación:**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 1.500 m<sup>2</sup> en el estrato C, manteniéndose 3.000 m<sup>2</sup> en el estrato A.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado será de 10 metros en el estrato C y de 35 metros en el estrato A.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, será de 25 metros en el estrato C y de 35 metros en el estrato A.

### **Superficie Ocupable por la Edificación**

Se ajusta la superficie ocupable por la edificación en el estrato A, equiparándola a la indicada en el enclave E4.

### **Actualmente:**

- Ocupación Estrato B: 75%
- Ocupación Estrato C: 75%

### **Sexta Modificación:**

- Ocupación Estrato A: 15%
- Ocupación Estrato C: 75%

### **Aumento de las alturas máximas de la edificación**

En el estrato A se establece como altura máxima de edificación los 8 metros.

En el estrato C del Enclave E3 se aumentan las alturas máximas de las edificaciones en previsión de los usos que se puedan implementar. En el caso de edificios con uso educativo, las alturas recomendadas para aulas y espacios de reunión asociados difieren notablemente respecto a las que se establecen normalmente en edificios terciarios. Las aulas y los espacios diáfanos de los edificios docentes superan las alturas fijadas actualmente por el planeamiento vigente en el Sector 15, que son de 5 metros para la planta baja y 3 metros en plantas superiores, con un máximo de 14 metros. Por este motivo, se justifica la necesidad de ampliar la altura máxima de la edificación en un metro más, hasta alcanzar los 15 m.

Una modificación de este calibre ya fue adoptada y tiene actualmente vigencia en el Enclave E4.

### **Enclave E3**

#### **Actualmente:**

- Sobre Estrato B

11 metros.

- Sobre Estrato C

14 metros.

#### **Sexta Modificación:**

- Sobre Estrato **A**

Será de **8** metros.

- Sobre Estrato C

Será de **15** metros.

#### **Número de plantas.**

#### **Actualmente:**

- Sobre Estrato B

PB+2

- Sobre Estrato C

PB+3

#### **Sexta Modificación:**

- Sobre Estrato **A**

PB+1

- Sobre Estrato C

PB+3

#### **Modificación de la superficie de ocupación en planta bajo rasante**

La modificación de este parámetro está justificada por el obligado cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos que establece el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz (TOMO III, TITULO V, Cap. 3, sección 10ª, Apartado3, artículo 5.03.64).

El objetivo de esta Sexta Modificación es hacer viable el proyecto que pretende llevar a cabo SASKI BASKONIA S.A.D. mejorando al mismo tiempo, desde el punto de vista medioambiental, las condiciones edificatorias del Enclave E3. Por ello se considera importante alejar todo lo posible cualquier edificación bajo rasante del área de influencia de los humedales.

Para cumplir los estándares de aparcamiento señalados en el primer párrafo de este apartado y evitar que la planta bajo rasante avance bajo el estrato A hacia los humedales, se necesita ampliar todo lo posible la superficie ocupada por la planta bajo rasante bajo el estrato B. Con lo cual, se permite, únicamente en el estrato B y en planta bajo rasante, llegar al límite del enclave, sin tener en cuenta la línea que define en superficie el retranqueo de la edificación. De esta forma, el sótano podrá llegar al perímetro que define la polilínea del estrato B en el Enclave E3.

En cambio, en el estrato A no se permite sobrepasar con la edificación bajo rasante la línea que define el retranqueo de la edificación.

### **Modificación de los retranqueos entre parcelas colindantes**

#### **Enclave E3**

##### **Actualmente:**

- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros

##### **Sexta Modificación:**

- Lindero con las parcelas colindantes: 3 m en el estrato C y de 4,5 metros en el estrato A.

La separación mínima entre edificaciones de parcelas colindantes será como mínimo de 6 metros en el estrato C y de 9 metros en el estrato A.

#### **ENCLAVE E4**

##### **Modificación y ampliación de usos**

Los usos de este Enclave E4 se amplían a todos aquellos usos pormenorizados de equipamiento que sean compatibles con el uso global terciario-comercial, tanto en la redacción actual del texto, como en las posibles revisiones que se pudieran realizar de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como en la futura normativa urbanística que fuera de aplicación.

##### **Aclaración de los parámetros urbanísticos y actualización de datos de superficies**

Se incluye en la Memoria de la Sexta Modificación del Plan Parcial del Sector 15 la Ficha del Enclave E4 con las superficies corregidas por estratos que no figuraban correctamente en la anterior modificación. Los datos correctos son los que figuran en rojo en la Ficha.



### **Modificación de la superficie de ocupación en planta bajo rasante**

La modificación de este parámetro está justificada por el mismo motivo que se plantea para el Enclave E3. El acceso a la planta bajo rasante en el Enclave E4 está situada actualmente en el estrato C. En un futuro proyecto de reorganización funcional de este Enclave se sugiere una reforma en el acceso en rampa a la planta sótano. Con la misma intención que se señala para el Enclave E3 y con el fin de alejar de los humedales los sótanos bajo el Enclave E4, se permite que la rampa de acceso a la planta bajo rasante llegue hasta el límite en superficie del Enclave E4, siempre que este acceso esté situado bajo el estrato C.

Como precedente, en una modificación anterior del planeamiento, cuando se realizó el proyecto básico de la Sede Social de Caja Vital en el Enclave E5, ya se autorizó esta opción.

Por tanto, exclusivamente bajo el estrato C, se permite que el acceso (en rampa) a la planta bajo rasante pueda llegar hasta el límite del Enclave E4, sin tener que referirse a la línea que define en superficie el retranqueo de la edificación.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE A MODIFICAR**

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para el Sector 15 “Expansión Este-3, Parque Salburua”, vigente, publicada en BOTHA el 26 de abril de 2004. se constituye de los siguientes apartados:

1. DISPOSICIONES GENERALES
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL
3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
4. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES
5. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS
6. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Con la presente 6º modificación del Plan Parcial, se modifica únicamente los puntos “5.7.2.3. y 5.7.2.4. Ficha del Enclave con aprovechamiento lucrativo, E3 y E4”, dentro del Apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

Actualmente está en vigor el punto 5.7.2.3. de la 2º Modificación del Plan Parcial publicado en el BOTHA el 21 de marzo de 2005.

Actualmente está en vigor el punto 5.7.2.4. de la 5º Modificación del Plan Parcial publicado en el BOTHA el 27 de octubre de 2017.

El texto de los puntos 5.7.2.3. y 5.7.2.4., actualmente en vigor, son los siguientes:

## **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE SUJETA A MODIFICACIONES**

A continuación, se reproducen los puntos 5.7.2.3 y 5.7.2.4. de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

### **FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E3**

Enclave como lugar de asentamiento de actividades, sobre parcelas receptoras de superficie grande, incluyéndose en esta zona las agrupaciones de actividades terciarias, comerciales, de espectáculos y en general, todas las edificaciones compatibles con el uso terciario-comercial de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

#### **Régimen de Edificación**

- **Superficie total del enclave:** 28.560,03 m<sup>2</sup>
- **Superficie del Espacio Libre Privado:** 13.296,25 m<sup>2</sup>
- **Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación:** 15.263,78 m<sup>2</sup>
- **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave**

Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato B: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m<sup>2</sup>c,

Sobre Estrato C: 1,50 x 6.258,77 = 9.388,16 m<sup>2</sup>c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato 8: 0,50 x 9.005,0 = 4.502,51 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estra10 C: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 m<sup>2</sup>c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m<sup>2</sup>c.

### **Parcela mínima y Frente Mínimo**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 3.000 m<sup>2</sup>.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado será de 35 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, será igualmente de 35 metros.

La línea de separación o lindero común entre las parcelas del enclave será sensiblemente ortogonal-en una variación de  $\pm 10^\circ$ , a la línea recta de separación entre el espacio libre privado del enclave y la superficie ocupable por la edificación. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45°.

### **Superficie Ocupable por la Edificación**

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.

Ocupación máxima sobre Estrato B: 75%.  $9.005,01 \times 0,75 = 6.753,76$  m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%.  $6.258,77 \times 0,75 = 4.694,08$  m<sup>2</sup>

### **Número de plantas**

- Sobre Estrato B: PB+2
- Sobre Estrato C: PB+3

### **Altura máxima de la edificación**

- Sobre Estrato B

Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Sobre Estrato C

Será de 14 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

### **Edificación bajo rasante**

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

### **Alineaciones y Retranqueos**

#### **DE LA EDIFICACIÓN**

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre privado: 3 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

#### **DE LOS APARCAMIENTOS**

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto a la Zona Verde, a los accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

### **SISTEMA DE GESTIÓN**

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

### **RÉGIMEN DE USOS**

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

## **FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4**

Planteado como lugar de ubicación bien de actividades lúdicas, deportivas y de relación social, como pueden ser: club deportivo, hotel, centro de ocio infantil, así como usos terciarios, en un lugar singularizado, próximo al pabellón Buesa Arena.

### **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

- **Superficie total del enclave:** 38.290,40 m<sup>2</sup>
- **Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación:** 38.290,40 m<sup>2</sup>
- **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave**

Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,029 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato A: 2.619,50 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m<sup>2</sup>c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato A: 0 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato C: 0,472 x 6.344,04 = 2.994,38 m<sup>2</sup>c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m<sup>2</sup>c.

### **Parcela mínima y Frente Mínimo**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m<sup>2</sup>.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELP<sub>U2</sub> será de 20 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas a las líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELP2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en  $\pm 10^\circ$ . Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de  $45^\circ$ .

### **Superficie Ocupable por la Edificación**

- Sobre Estrato A

15% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de

Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico

Unitario.

- Sobre Estrato B

50% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

- Sobre Estrato C

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%.  $17.462,31 \times 0,15 = 2.619,50\text{m}^2$

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50%  $14.484,05 \times 0,50 = 7.242,03 \text{ m}^2$

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%  $6.344,04 \times 0,75 = 4.758,03 \text{ m}^2$

### **Número de plantas**

- Sobre Estrato A: PB+1

- Sobre Estrato B: PB+2

- Sobre Estrato C: PB+3

### **Altura máxima de la edificación**

- Sobre Estrato A

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Sobre Estrato B

Será de 13,50 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

- Sobre Estrato C

Será de 15 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

### **Edificación bajo rasante**

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

### **Alineaciones y Retranqueos**

#### **DE LA EDIFICACIÓN**

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con el acceso AE4: 5 m.
- Lindero con zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre público ELP2: 4,5 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

## **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

## **SISTEMA DE GESTIÓN**

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

## **RÉGIMEN DE USOS**

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Dentro el mismo edificio, cuando el uso característico sea el de equipamiento deportivo, serán usos compatibles con el mismo, los usos de equipamiento educativo, sanitario, cultural y espectáculos.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA**

A continuación, se reproducen los puntos 5.7.2.3 y 5.7.2.4. de las Normas Urbanísticas con las variaciones de esta SEXTA Modificación grafiadas en color rojo.

## **FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E3**

Enclave como lugar de asentamiento de actividades, sobre parcelas receptoras de superficie grande, incluyéndose en esta zona las agrupaciones de actividades terciarias, comerciales, de equipamiento, deportivo, educativo, de espectáculos y en general, todas aquellas edificaciones compatibles con el uso terciario-comercial, tanto en la redacción actual del texto, como en las posibles revisiones que se pudieran realizar de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como en la futura normativa urbanística que fuera de aplicación.

## **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

- Superficie total del enclave: 28.560,03 m<sup>2</sup>
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 28.560,03 m<sup>2</sup>s
- **Superficie Edificable:**
  - Sobre Estrato A: 19.253,98 m<sup>2</sup>s.
  - Sobre Estrato C: 8.585,80 m<sup>2</sup>s.



• **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave:**

Sobre Estrato A: Máximo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; Mínima 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

• **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato A: 0,50 x 19.253,98 = 9.626,99 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato C: 1,50 x 8.585,80 = 12.878,70 m<sup>2</sup>c.

• **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

Sobre Estrato A: 0,00 x 19.253,98 = 0 m<sup>2</sup>c.

Sobre Estrato C: 1,00 x 8.585,80 = 8.585,80 m<sup>2</sup>c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

**Parcela mínima y Frente Mínimo**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 1.500 m<sup>2</sup> en el estrato C y 3.000 m<sup>2</sup> en el estrato A.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado, en caso de que este exista, será de 10 metros en el estrato C y 35 metros en el estrato A.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, será de 25 metros en el estrato C y 35 metros en el estrato A.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas u ortogonales a la línea recta de división entre estratos, que servirá de referencia. La tolerancia en la definición de estas líneas de separación queda fijada en ±10°. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45°.

**Superficie Ocupable por la Edificación**

75% Estrato C) y 15%(Estrato A) del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.

- Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%.  $19.253,98 \times 0,15 = 2.888,09 \text{ m}^2$
- Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%.  $8.585,80 \times 0,75 = 6.439,35 \text{ m}^2$

### Número de plantas

- Sobre Estrato A PB+1
- Sobre Estrato C PB+3

Altura máxima de la edificación

#### • Sobre Estrato A

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

#### • Sobre Estrato C

Será de **15 metros** con igual criterio que en el estrato anterior.

### Edificación bajo rasante

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona.

Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

En el estrato C, la planta bajo rasante podrá llegar hasta el límite de Enclave E3 sin tener en cuenta los retranqueos en superficie de la edificación.

En el estrato A, la planta bajo rasante deberá respetar los retranqueos en superficie de la edificación.

### **Alineaciones y Retranqueos de la edificación**

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con la zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre privado: 3 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: **3 metros en el estrato C y 4,5 metros en el estrato A.**

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de **6 metros en el estrato C y 9 metros en el estrato A.**

### **Alineaciones y Retranqueos de los aparcamientos**

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto a la Zona Verde, a los Accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

### **Dotación de aparcamientos**

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

### **Sistema de gestión**

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

### **Régimen de usos**

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Dentro el mismo edificio, cuando el uso característico sea el de equipamiento deportivo, serán usos compatibles con el mismo, los usos de equipamiento educativo, sanitario, cultural y espectáculos.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

## **FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4**

Planteado como lugar de ubicación bien de actividades lúdicas, deportivas y de relación social, como pueden ser: club deportivo, hotel, centro de ocio infantil, así como usos terciarios, en un lugar singularizado, próximo al pabellón Buesa Arena.

### **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

- **Superficie total del enclave:** 38.290,40 m<sup>2</sup>
- **Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación:** 38.290,40 m<sup>2</sup>.
- **Superficie Edificable:**
  - Sobre Estrato A: 15.629,96 m<sup>2</sup>s.
  - Sobre Estrato B: 16.268,17 m<sup>2</sup>s.
  - Sobre Estrato C: 6.392,27 m<sup>2</sup>s.
- **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave**
  - Sobre Estrato A: Máximo 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; Mínima 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**
  - Sobre Estrato A: 2.619,50 m<sup>2</sup>c.
  - Sobre Estrato B: 1,00 x 16.268,17 = 16.268,17 m<sup>2</sup>c.
  - Sobre Estrato C: 1,50 x 6.392,27 = 9.588,40 m<sup>2</sup>c.
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**
  - Sobre Estrato A: 0,00 x 15.629,96 = 0 m<sup>2</sup>c.
  - Sobre Estrato B: 0,50 x 16.268,17 = 8.134,08 m<sup>2</sup>c.
  - Sobre Estrato C: 1,00 x 6.392,27 = 6.392,27 m<sup>2</sup>c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

### **Parcela mínima y Frente Mínimo**

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m<sup>2</sup>.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELP2 será de 20 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas a las líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELP2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en  $\pm 10^\circ$ . Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de  $45^\circ$ .

### **Superficie Ocupable por la Edificación**

#### **Sobre Estrato A**

15% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario.

#### **Sobre Estrato B**

50% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

#### **Sobre Estrato C**

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%.  $15.629,96 \times 0,15 = 2.344,49$  m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50%  $16.268,17 \times 0,50 = 8.134,08$  m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%  $6.392,27 \times 0,75 = 4.794,20$  m<sup>2</sup>

### **Número de plantas**

- Sobre Estrato A PB+1
- Sobre Estrato B PB+2
- Sobre Estrato C PB+3

### **Altura máxima de la edificación**

#### **• Sobre Estrato A**

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

#### **• Sobre Estrato B**

Será de 13,50 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

#### **• Sobre Estrato C**

Será de 15 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

### **Edificación bajo rasante**

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Los accesos (en rampa) a la edificación bajo rasante podrán llegar hasta el límite en superficie del Enclave E4, sin tener en cuenta los retranqueos impuestos en superficie a la edificación.

### **Alineaciones y Retranqueos**

#### **DE LA EDIFICACIÓN**

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con el acceso AE3: 5 m.
- Lindero con zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre público ELP2: 4,5 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

#### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

#### **SISTEMA DE GESTIÓN**

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

#### **RÉGIMEN DE USOS**

Serán usos compatibles con el principal todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz,

Igualmente serán compatibles todos aquellos que lo sean con el principal terciario según la normativa del Plan General vigente, como en las posibles modificaciones o revisiones que se pudieran tramitar y aprobar de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como en la normativa urbanística de aplicación en cada momento.

El resto de usos se consideran prohibidos.