5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº15 "EXPANSIÓN ESTE-3, PARQUE SALBURUA"

DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ.

Arquitecto: **Josean Alonso Vaquero**

ÍNDICE

1 MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA 3

1.1 ENTIDAD PROMOTORA DE LA MODIFICACIÓN 3

1.2 AUTOR DEL EXPEDIENTE 3

1.3 OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN 3

1.4 ÁMBITO OBJETO DE ESTUDIO 3

1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 7

1.5.1 Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz 7

1.5.2 Plan Parcial de Sector-15 “Expansión este” (BOTHA nº 56 18/05/2001) 8

1.5.3 1º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº47, 26/04/2004) 9

1.5.4 2º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº34, 21/03/2005) 10

1.5.5 3º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº93, 16/08/2006) 10

1.5.6 4º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº80, 15/07/2009) 11

1.6 BASE LEGAL 12

1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 12

1.8 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE 15

1.9 CONDICIONANTES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 16

2 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 17

2.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE A MODIFICAR 17

2.2 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA 21

1 MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA

1.1 ENTIDAD PROMOTORA DE LA MODIFICACIÓN

Se realiza a iniciativa de la Sociedad BAKH. Baskonia Kirol Hiria con CIF: B-01426105, con domicilio a efectos de notificaciones en el Paseo de la Biosfera 2, 01013 de Vitoria-Gasteiz.

Según se establece en el Artículo 95 de la ley 2/2006, del 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, dado que el promotor es el propietario del Enclave E-4, del Sector-15, lo posibilita para la tramitación de la presente modificación del Plan Parcial.

1.2 AUTOR DEL EXPEDIENTE

El presente Expediente lo redacta el Arquitecto Josean Alonso Vaquero con número de colegiación en el COAVN 3.400 y número de DNI: 72.459.251-M.

1.3 OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El objeto de la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector nº 15 "Expansión Este-3, Parque Salburua", es modificar el régimen de Usos establecido para el Enclave E-4, del Sector.

No se modificará ningún otro parámetro urbanístico.

1.4 ÁMBITO OBJETO DE ESTUDIO

El Sector 15 "Expansión Este-3, Parque Salburua" se ubica al Noreste de Vitoria-Gasteiz, entre el complejo de humedales de Salburua y el pabellón Buesa Arena.

Las balsas principales se corresponden con la Balsa de Betoño y la Balsa de Arkaute. Se ubican al este de la ciudad, incluidas en el Anillo Verde que rodea a Vitoria-Gasteiz.

Representan las zonas húmedas continentales naturales más relevantes de la comarca.

El ámbito se ha protegido mediante su inclusión dentro de la Red Natura 2000 como Lugar de Interés Comunitario, como humedal de importancia internacional dentro de la lista Ramsar y con el máximo rigor de protección según el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

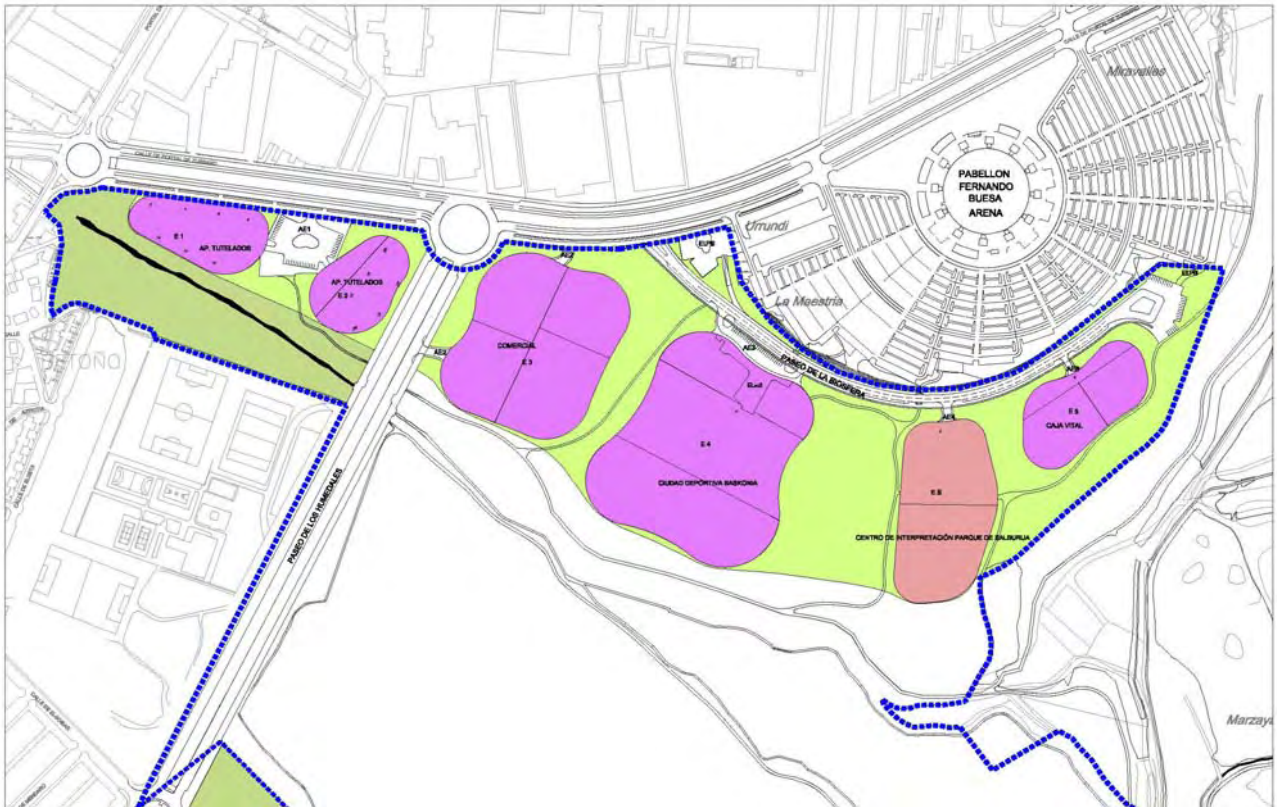
La modificación afecta a la regulación de usos del Enclave terciario-comercial E-4, perteneciente al Sector 15 del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

El Enclave E-4 tiene una superficie de 38.290,40 m², con una geometría irregular y se haya unos dos metros por debajo de los viales que lo rodean.

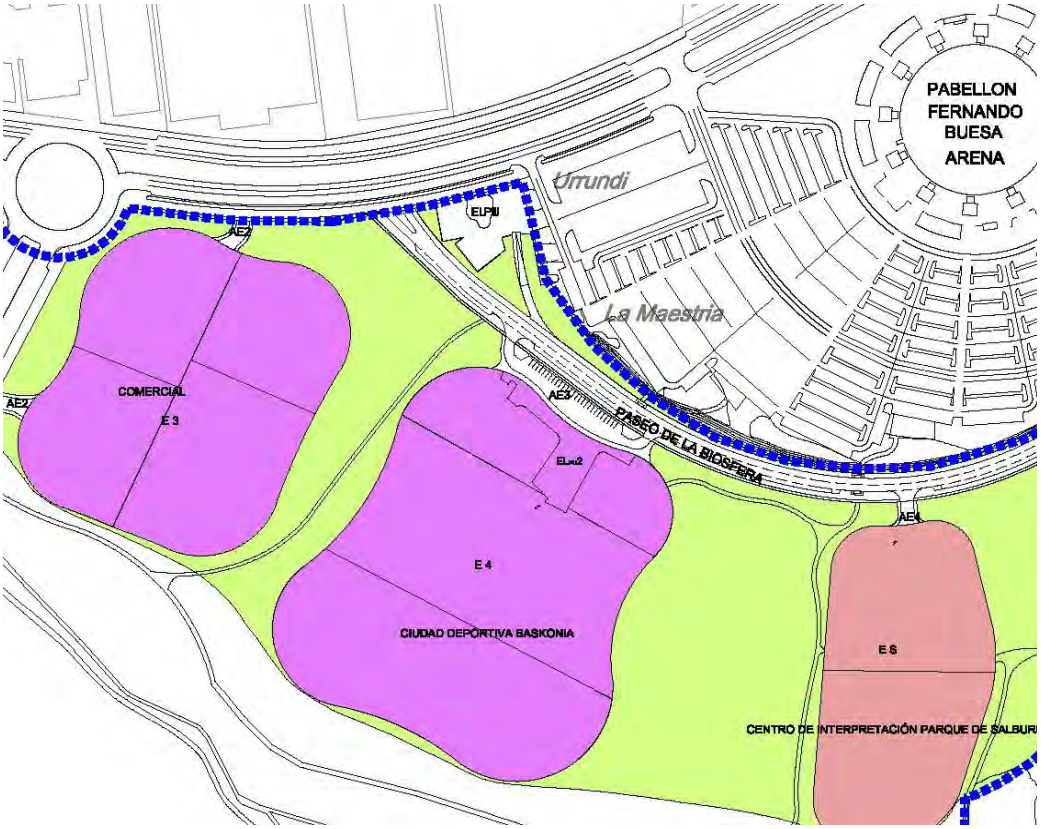
El Enclave E-4 está delimitada de la siguiente manera:

- **Lindero frontal norte**: Vial rodado del sector, con un espacio urbanizado de acceso a la parcela.
- **Lindero lateral este:** Espacio entre los enclaves E4 y ES, que alberga el centro de interpretación Ataria del CEA, ligado al Parque de Salburua. Esta es una zona cuyo desarrollo está encomendado al CEA y que se va elevando hacia el Este desde la parcela E4.
- **Lindero lateral oeste**: Sendero que parte del vial rodado y comunica con el parque urbano. Dicho sendero separa el enclave del E3.
- **Lindero posterior sur:** Camino que sirve de contención a la balsa de aliviadero construida dentro de la urbanización pública del sector.

Se adjunta plano del Sector 15.



Se adjunta plano del Enclave E-4 dentro del Sector 15.



El Enclave E-4, para su desarrollo edificatorio está dividido en tres estratos, en el eje norte-sur:

- **El Estrato A**, situado hacia el lindero posterior Sur. Con una superficie de 17.462,31m2.
- **El Estrato B,** situado en el centro del Enclave E-4. Con una superficie de 14.484,05m2.
- **El Estrato C,** situado hacia el lindero frontal norte. Con una superficie de 6.344,04m2.

El Enclave E-4, actualmente está urbanizado y edificado. En él se ubica la Ciudad deportiva del Baskonia, Bakh. La edificación se ajusta a la "Convocatoria para la enajenación de cinco parcelas en el Sector 15 de Salburua del vigente plan parcial de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz", que fue adjudicada el 24 de junio del 2004 a Saski Baskonia S.A.D.

El Enclave está calificado como "terciario-comercial" y con el plan parcial vigente, los usos característicos para el enclave E-4, son los que se realicen en Categoría II definidos en las Normas Particulares de los usos, Uso Terciario, sección 3º, del PGOU de Vitoria-Gasteiz: Terciario comercial y hotelero, equipamiento deportivo, educativo, sanitario, asistencial público, cultural, de espectáculos y de administración pública.

El edificio existente tiene una superficie construida total de 12.826,12m2 y una ocupación de parcela de 9.060,77 m2. Analizando la superficie construida y ocupada teniendo en cuenta los estratos en los que se divide el Enclave, es la siguiente:

- **Estrato A**: no hay edificación, está zona está destinada a zonas verdes o pistas deportivas sin cubrir.
- **Estrato B:** en este estrato se encuentra edificado la gran parte del edificio, con una superficie ocupada de 5.997,99m2 y una superficie construida de 8.926,48m2
- **Estrato C:** aquí se sitúa el resto de la superficie construida del edificio, el acceso tanto rodado como peatonal al edificio se encuentra en este estrato. Con una superficie ocupada de 3.062,78m2 y una superficie construida de 3.899,64m2.

El uso principal del Edificio existente es el Deportivo, dentro del edificio también existen otros usos terciarios, como son el Restaurante y la cafetería situados en la planta primera del edificio. Por lo tanto el uso característico de equipamiento deportivo, que es el que se está dando en toda la parcela y sus edificios, se ajusta a la regulación de usos establecida en el Plan Parcial.

Se adjunta plano y fotografía de planta del Enclave E-4 con la edificación existente actual.

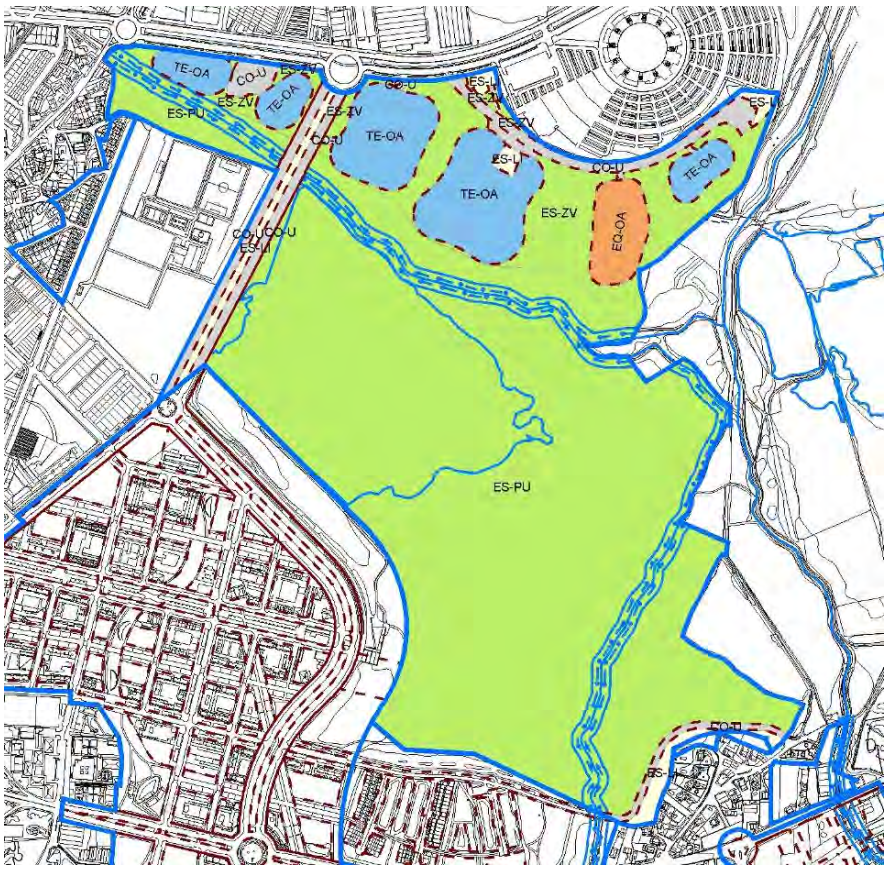
1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.5.1 Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

Mediante el Decreto Foral 135/2000, del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, se aprobó definitivamente el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria (publicado en el B.O.T.H.A. el día 19 de enero de 2001). Si bien fue condicionado a la corrección y nueva información pública de algunos aspectos a subsanar, estas no afectaron a la ordenación establecida para el Sector 15 "Expansión Este-3, Parque de Salburua".

Así, el PGOU establecía que mediante un plan parcial se debía resolver el sector teniendo en cuenta el carácter de las infraestructuras y sistemas generales a él vinculados:

- Vial radial Oeste prolongación de la calle cuenca del Deva, que remata en continuidad la ronda interior de la ciudad –C/Madrid- y Portal de Zurbano.
- Ordenación del extenso parque urbano de Salburua integrando en él los suelos urbanos consolidados limítrofes, así como las volumetrías terciarias-comerciales con frente a Portal de Zurbano.



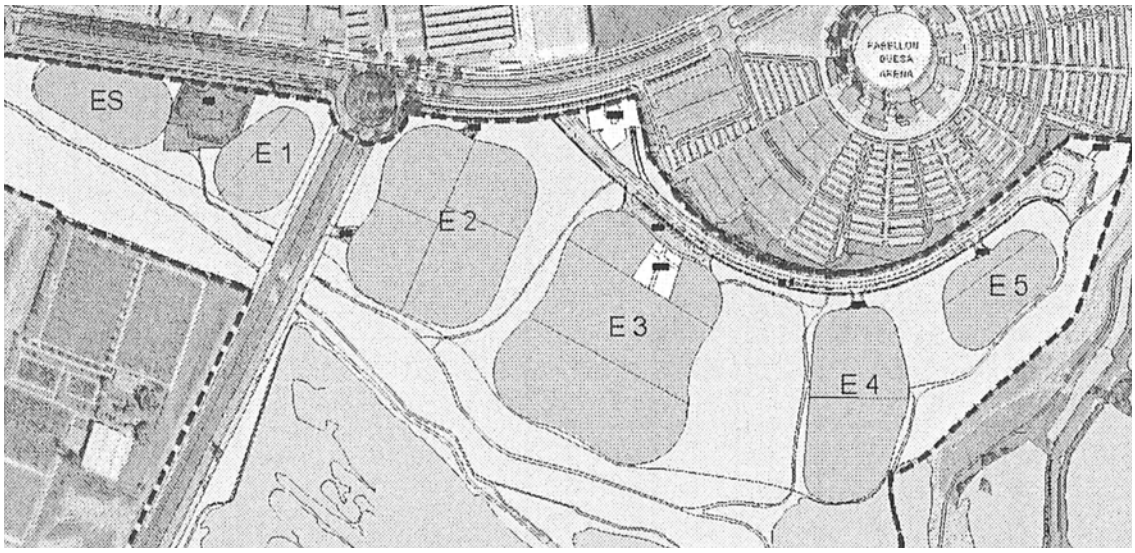
1.5.2 Plan Parcial de Sector-15 "Expansión este" (BOTHA nº 56 18/05/2001)

El Plan Parcial original fue promovido 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 2 de mayo de 2001 y publicado el acuerdo y las Ordenanzas del Plan en el BOTHA nº56 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 un enclave, 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 Deva, que proviene del sector residencial para su conexión con el portal de Zurbano, mejorando la comunicación con la ciudad.

En dicho documento, la subzona terciaria-comercial a modificar en esta 5º modificación, se denominaba como "E3" y ya se planteaba en el punto 5.7.2.3. como un lugar de ubicación de actividades lúdicas, deportivas y de relación social.



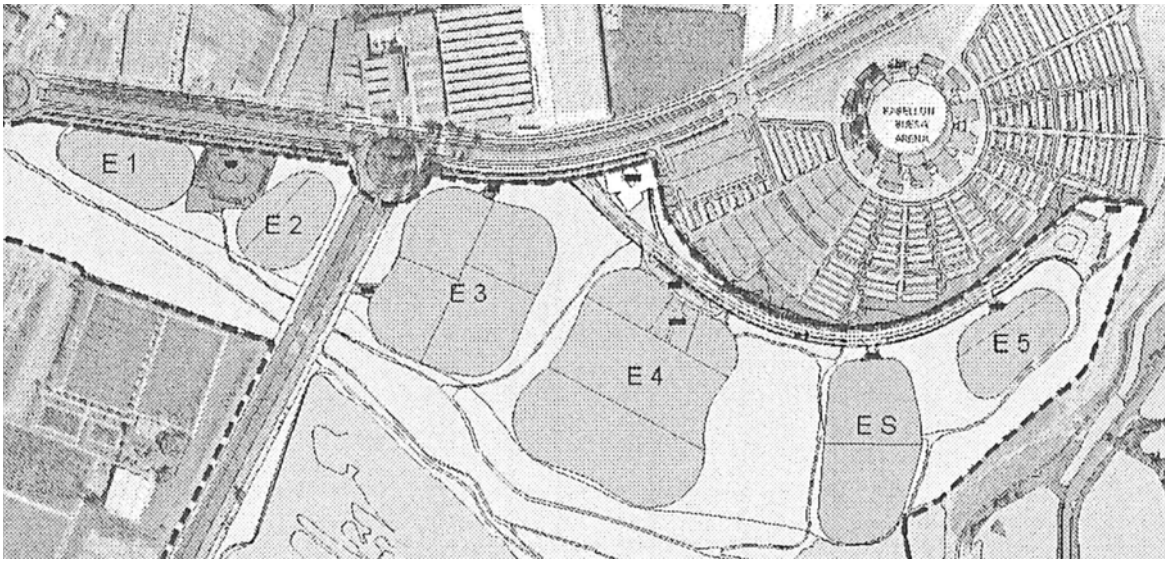
En su régimen de usos se remitía a las Normas Particulares de Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del PGOU de Vitoria-Gasteiz, dejando el resto de usos como prohibidos.

1.5.3 1º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº47, 26/04/2004)

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 nº47 del 26 de abril del 2004.

Dicha modificación estaba justificada para atender a dos consideraciones:

- 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 la modificación además de mantener este criterio se establece jugar con un mínimo y un máximo de edificabilidad por extracto, 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.
- 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.



Así, la subzona terciaria-comercial que se pretende modificar con el presente Expediente, se re-denomina como "E4" y continua planteándose en el punto 5.7.2.3. de las ordenanzas como un lugar de ubicación de actividades lúdicas, deportivas y de relación social. Lo que se modifica es que se establece una edificabilidad máxima y mínima para los tres extractos (A, B y C) en lugar de una edificabilidad fija y se aumenta la ocupación de la edificación en el extracto A de un 3% a un 15%. En su régimen de usos se mantiene lo establecido en el documento original.

1.5.4 2º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº34, 21/03/2005)

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 nº34 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 modificaciones 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 a la subzona terciaria-comercial "E-4" es vincular el consumo de edificabilidad máxima de cada enclave al techo edificatorio máximo del sector: 50.000m²c. 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 50.000m²c.

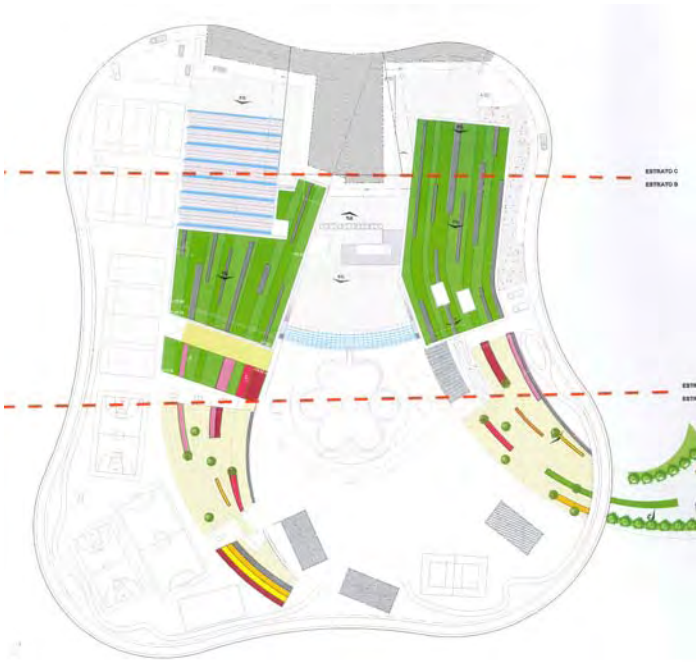
1.5.5 3º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº93, 16/08/2006)

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 nº93 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 extracto A (de 0,029 a 0) y del extracto C (de 1 a 0,4722)
- La altura máxima de la edificación sobre el extracto B (de 12m a 13,50m).

En su régimen de usos se mantiene lo establecido en el documento original.



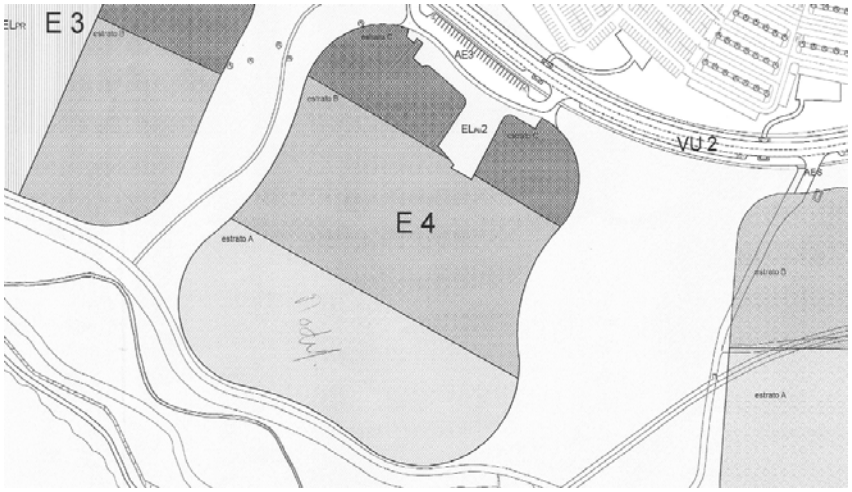
1.5.6 4º modificación del Plan Parcial de Sector-15 (BOTHA nº80, 15/07/2009)

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 nº80 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 extractos A y B.

Como mantiene la superficie de cada uno de ellos, únicamente se altera la documentación gráfica.



Por lo tanto, la presente modificación constituye la 5º y en ella se tendrá en cuenta el texto y documentación últimos contenidos en los documentos precedentes.

1.6 BASE LEGAL

La redacción de la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector nº 15 "Expansión Este-3, Parque Salburua", tiene su base legal en la Ley del Suelo y Urbanismo del Pais Vasco (**Ley 2/2006 del 30 de junio**) (Art. 67, 68, 95, 96).

También se ha tenido en cuenta, lo establecido en la **Ley 2/2016**, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, BOPV nº 70 de 14 de abril del 2016, (punto 7 del artículo 7).

1.7 JUSTIFICACIÓN DE LA 5ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Con la presente 5ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 "Expansión Este-3, Parque Salburua", se trata de permitir otros usos en la ficha del Enclave E-4, compatibles con el uso característico del edificio, en este caso el de equipamiento deportivo, manteniendo en cualquier caso el compromiso adquirido en la propuesta de la convocatoria para la enajenación de cinco parcelas en el sector 15 de Salburua del vigente Plan Parcial de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz.

Así, pretende mantener el uso característico de equipamiento deportivo, pero poderlo compatibilizar con otros usos de equipamiento.

Actualmente nos encontramos ante una demanda de la sociedad de oferta variada de servicios en una misma zona, centro o establecimiento. Se tiende a zonas o edificios que ofrezcan al usuario o al cliente una múltiple oferta de equipamientos o recursos, ya sean estos de ocio, educativos, comerciales o culturales, que se implementen entre si haciéndolos más atractivos y eficientes.

Un ejemplo claro de esta tendencia, cercano y similar a lo que nos ocupa, y que se puede encontrar en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, son los denominados "Centro Cívicos". Se trata de edificios con uso de equipamiento, en la mayoría de los casos con uso principal deportivo, que tienden a ofrecer un conjunto de servicios de equipamiento que son compatibles y complementarios entre si mejorando de esta manera la oferta y el servicio de sus usuarios y clientes. Del mismo modo, se pretende que el enclave E-4, siendo un equipamiento privado, tenga unas posibilidades de oferta similares al de estos equipamientos genéricos de la ciudad.

El problema está en que a día de hoy, el planeamiento vigente, no lo permite. El régimen de usos del punto 5.7.2.4. de las normas urbanísticas del Plan Parcial establece que para el enclave E.4:

"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"

Si analizamos el cuadro de compatibilidad de usos del Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, que es de aplicación en el enclave E-4, vemos que **no es posible modificar el uso característico de Equipamiento Deportivo a Equipamiento Genérico.** Al tratarse de un uso característico de edificios dentro de parcelas con calificación

pormenorizada distinta, es de aplicación, el cuadro de compatibilidad de usos de la categoría II y situación 3:

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	
OFICINAS Y BANCOS				1		5				1					1										SIT.1
						5		2		3	3	3	4												SIT.2
						5		2		3	3	3	4												SIT.3
COMERCIOS Y MERCADOS				1						1					1										SIT.1
								2		3	3	3	4												SIT.2
								2		3	3	3	4												SIT.3
HOTELES Y				1						1					1										SIT.1
RESIDENCIAS										3	3	3	4												SIT.2
COMUNITARIAS										3	3	3	4												SIT.3
				1		5				1					1										SIT.1
ESTABLECIMIENTOS						5		2		3	3	3	4												SIT.2
PÚBLICOS						5		2		3	3	3	4												SIT.3
	R		P			T				E								I	S	A				

	AUTORIZADO	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO			

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

(3. No se permitirán tales usos en el ámbito de aplicación de la OR-2.)

En aplicación del cuadro, el uso característico de Equipamiento Deportivo que se da en la actualidad, si está permitido en el enclave terciario-comercial, pero no el de equipamiento genérico.

Ante eso, para que actualmente sea posible compatibilizar otros usos de equipamiento al uso característico de equipamiento deportivo, otra opción es que el cuadro de compatibilidades del uso de Equipamiento terciario lo permita. Sin embargo, si analizamos en el Uso de equipamiento, Sección 4ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, el uso de equipamiento no tiene un cuadro de compatibilidad de usos y únicamente en las condiciones particulares de los usos pormenorizados, más en concreto las condiciones comunes a todas las categorías, se establece que:

> *4. En cualquier caso, serán compatibles con el uso de equipamiento aquellos **usos complementarios del principal** que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como usos lucrativos, siempre que no supongan más del 5% de la edificabilidad física de la parcela.*

Y los usos complementarios quedan definidos en el PGOU como:

> ***Uso complementario:** Es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.*

Es decir, que quedan muy limitados los otros usos de equipamiento que sean necesarios para el desarrollo del equipamiento deportivo y no es posible compatibilizarlos como se pretende. Con la regulación de usos existente, en el enclave E-4, no se puede por ejemplo, instalar una guardería que dé servicio a los hijos/as del personal, una ludoteca o una sala de prensa/biblioteca donde los usuarios puedan leer y/o estudiar.

Por todo ello, para poder lograr que exclusivamente en el **enclave E-4, como usos compatibles al uso Característico Deportivo, puedan desarrollarse los usos de equipamiento educativo, sanitario, cultural y de espectáculos, se debería de incluir esta posibilidad en el régimen de usos del punto "5.7.2.4. Ficha del enclave con aprovechamiento Lucrativo, E4" de las normas urbanísticas del Plan Parcial, para lo cual es necesaria esta modificación puntual del Plan Parcial del sector 15 del PGOU de Vitoria-Gasteiz.**

Esta modificación se plantea con el instrumento de planeamiento adecuado, la modificación puntual del Plan Parcial, ya que se trata de una modificación de la ordenación urbanística pormenorizada en base al artículo 56.1.e de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo de la CAPV:

> ***Artículo 56.– Ordenación urbanística pormenorizada.***
> *1.– La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:*
> *(…)*
> *e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas,* ***disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles*** *así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*

La ley 2/2016, de 7 de abril, de instituciones Locales de Euskadi, BOPV nº 70 de 14 de abril del 2016, en el punto 7 del artículo 7 establece que:

> *7.– En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

Debido a que la Modificación puntual del Plan Parcial actúa únicamente en la compatibilización de los usos equipamentales , no va a conllevar nuevos impactos respecto a la normalización del uso del Euskera, por lo que no se estima necesario realizar una evaluación .

1.8 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

Según lo que establece la Ley 2/2006 del 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en su artículo 68, un plan parcial dispondrá de la siguiente documentación:

> ***Artículo 68.– Documentación de los planes parciales.***
> *El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:*
> *a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.*
> *b) Planos de información.*
> *c) Planos de ordenación pormenorizada.*
> *d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*
> *e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.*
> *f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

El presente Documento de la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 15, en base a lo establecido en al artículo anterior contiene los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, de la Modificación a Realizar.

e) Modificaciones a realizar en las Normas urbanísticas de desarrollo del plan general, existentes en el vigente Plan Parcial.

- 5.7.2.4. Ficha del enclave con aprovechamiento lucrativo, E-4.

No contiene el resto de documentos requeridos legalmente debido a que no los modifica del documento original que está en vigor.

Con la entrada en vigor de la 5ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 15 “Expansión Este-3, Parque Salburua”, del PGOU de Vitoria-Gasteiz, se sustituirá en el Plan Parcial vigente únicamente parte del punto de las *Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General,* más en concreto, el punto 5.7.2.4.

El resto de documentos que componen el Plan Parcial:

- Los planos de información.
- Los planos de ordenación pormenorizada.
- El Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Las Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General no modificadas.
- El Estudio de viabilidad económico-financiera.

No se ven afectados por esta Modificación y se mantienen en vigor.

1.9 CONDICIONANTES AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El enclave E-4 del sector 15 de Salburua queda afectado por la zona periférica de protección de la Zona Especial de Conservación (ZEC) de Salburua, existiendo por tanto una potencial afección directa sobre los hábitats, la flora y las especies faunísticas incluidas en este espacio natural.

Sin embargo, en enclave ya está completamente urbanizado y edificado y el único cambio que se plantea en la 5º modificación del Plan Parcial respecto al plan vigente, es, respecto a la regulación de usos del enclave E-4.

La modificación propuesta no prevé que pueda producir un impacto o efecto significativo, ya que no va a suponer una alteración de carácter permanente o de larga duración de los elementos que motivaron la designación y objetivos de conservación de la Zona de Especial Conservación de Salburua.

Así, al tratarse de una modificación menor de un plan que requiere una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se va a someter esta 5º modificación puntual del Plan Parcial del sector 15 al **procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada** para la emisión del informe ambiental estratégico establecido en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Para ello se acompaña junto a este documento para su tramitación:

- La solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada
- El documento ambiental estratégico

2 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

2.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE A MODIFICAR

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para el Sector 15 "Expansión Este-3, Parque Salburua", vigente 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 5º modificación del Plan Parcial, se modifica únicamente el punto **"5.7.2.4. Ficha del Enclave con aprovechamiento lucrativo, E-4"**, dentro del Apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

Actualmente está en vigor el punto 5.7.2.4. de la 3º Modificación del Plan Parcial publicado en el BOTHA el 16 de agosto de 2006.

El texto del punto 5.7.2.4. actualmente en vigor es el siguiente:

5.7.2.4 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 m2
- **Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación:** 38.290,40 m2
- **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave**

  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m2t/m2s; Mínima 0,029 m2t/m2s.

  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m2t/m2s; Mínima 0,50 m2t/m2s.

  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m2t/m2s; Mínima 1,00 m2t/m2s
- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 2.619,50 m2c.

  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m2c.

  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m2c.
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 0 m2c.

  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m2c.

  Sobre Estrato C: 0,472 x 6.344,04 = 2.994,38 m2c.

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 m2c.

Parcela mínima y Frente Mínimo

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m2.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:
El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 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 la líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELPU2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en ±10º. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

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 x 0,15 = 2.619,50m2

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m2

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m2

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 prohibe 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 ELPU2: 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. El resto de los usos se consideran prohibidos.

2.2 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

A continuación se reproduce el punto 5.7.2.4 de las Normas Urbanísticas con las modificaciones de esta 5ª Modificación grafiadas en color azul.

5.7.2.4 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 m2
- **Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación:** 38.290,40 m2
- **Límites de edificabilidad por estratos del Enclave**

  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m2t/m2s; Mínima 0,029 m2t/m2s.

  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m2t/m2s; Mínima 0,50 m2t/m2s.

  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m2t/m2s; Mínima 1,00 m2t/m2s
- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 2.619,50 m2c.

  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m2c.

  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m2c.
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 0 m2c.

  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m2c.

  Sobre Estrato C: 0,472 x 6.344,04 = 2.994,38 m2c.

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 m2c.

Parcela mínima y Frente Mínimo

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m2.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:
El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 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 la líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELPU2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en ±10º. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

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 x 0,15 = 2.619,50m2

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m2

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m2

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 prohibe 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 ELPU2: 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

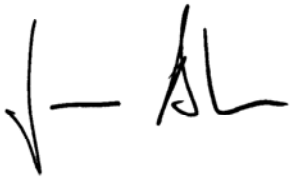
Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Dentro del 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 de Espectáculos."

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Se ha modificado únicamente el punto 5.7.2.4. de la Norma Urbanística del Plan Parcial. El resto de puntos de la Normativa urbanística (1-5) quedan vigentes según 2º Modificación del Plan Parcial publicada en el BOTHA el 21 de marzo de 2005 y el punto 6 según 1ª Modificación del Plan Parcial publicada en el BOTHA el 26 de Abril de 2004.

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 5º modificación del Plan Parcial del sector 15 "Expansión este-3, Parque de Salburua".

En Vitoria-Gasteiz, Diciembre del 2016
El arquitecto

Fdo.: Josean Alonso Vaquero
Arquitecto Col. COAVN 3.400