MEMORIA

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

noviembre 2003

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@apiust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

1.ANTECEDENTES ..... página 01

2.OBJETO DEL PLAN PARCIAL ..... página 01

3.ENTIDAD PROMOTORA ..... página 01

4.EQUIPO REDACTOR ..... página 01

5.JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ..... página 01

6.JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

7.BASE LEGAL ..... página 02

8.SITUACIÓN, LÍMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD ..... página 02

9.INFORMACIÓN URBANÍSTICA ..... página 02

9.1.CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS ..... página 02

9.1.1.Delimitación y superficies ..... página 02

9.1.2.El parque de Salburúa ..... página 03

9.1.3.Topografía y pendientes ..... página 04

9.1.4.Características hidrológicas ..... página 04

9.1.5.Características geológicas y geotécnicas ..... página 04

9.1.6.Características de flora y fauna ..... página 04

9.1.6.1. ESPECIES ANIMALES ..... PÁGINA 04

9.1.6.2.VEGETACIÓN ..... PÁGINA 04

9.2.USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR ..... página 04

9.3.RED VIARIA EXISTENTE ..... página 05

9.4.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES ..... página 05

9.4.1.Abastecimiento de agua ..... página 05

9.4.2.Saneamiento ..... página 05

9.4.3.Energía eléctrica y alumbrado público ..... página 05

9.4.4.Gas natural ..... página 05

9.4.5.Telecomunicaciones ..... página 05

9.5.ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO ..... página 05

9.5.1.Relación de propietarios afectados ..... página 05

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
noviembre 2003
mozasaguirre.com
mozasaguirre@apilist.net

DILIGENCIA-que se emite para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

10.CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN ..... página 06

10.1.CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

10.2.CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA PROPUESTA ..... página 06
10.2.1.**Respecto a la vialidad** ..... página 06
10.2.2.**Respecto a los usos** ..... página 06
10.2.3.**Respecto a los espacios libres** ..... página 06

10.3.CUMPLIMIENTO DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ..... página 07

10.4.DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD A SU PASO POR EL SECTOR 7 DE SALBURÚA, EN VITORIA-GASTEIZ Y QUE PUEDEN AFECTAR AL SECTOR 15 ..... página 09

10.5.CUMPLIMIENTO DE LA LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

10.6.LEGISLACION APLICABLE ..... página 11
10.7.IMPACTO DE LAS NUEVAS IMPLANTACIONES ..... página 11

10.8.OTRAS DISPOSICIONES ..... página 11

11.DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ..... página 11

11.1.OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA
11.1.1. **Enfoque y principales objetivos planteados** ..... página 11
11.1.2.**Criterios de ordenación** ..... página 12
11.1.2.1. CRITERIOS DE ÍNDOLE URBANÍSTICA ..... página 12
11.1.2.2.CRITERIOS DE ÍNDOLE MEDIO-AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA ..... página 13
11.1.2.3.CRITERIOS DE ÍNDOLE FUNCIONAL ..... página 14
11.1.2.4.CRITERIOS DE ÍNDOLE ECONÓMICA ..... página 15
11.1.3.**Descripción de la ordenación proyectada** ..... página 16
11.1.3.1.ESTRUCTURA ..... página 16
11.1.3.2.FLEXIBILIDAD Y PLURALIDAD ..... página 17

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

noviembre 2003

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muñiategui

11.1.3.3.ESTRATOS DE DENSIDAD VARIABLE ..... página 17
11.1.4.Superficies con uso terciario comercial ..... página 19
11.1.5.Superficie de equipamiento social ..... página 19

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
2 6 MAR 2004

11.2.CLASIFICACIÓN, CALIFICACIONES, APROVECHAMIENTO Y CARGAS página 19
11.2.1.Clasificación del suelo ..... página 19
11.2.2.Calificación global ..... página 19
11.2.3.Ficha de Ámbito del Sector 15 ..... página 19
11.2.4.Cargas por urbanización ..... página 21

11.3.CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS VINCULANTES ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL EN SU FICHA DE ÁMBITO ..... página 21

11.4.RELACIÓN GENERAL DE ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
11.4.1.Superficie de terciario-comercial, enclave E1 ..... página 23
11.4.2.Superficie de terciario-comercial, enclave E2 ..... página 24
11.4.3.Superficie de terciario-comercial, enclave E3 ..... página 24
11.4.4.Superficie de terciario-comercial, enclave E4 ..... página 24
11.4.5.Superficie de terciario-comercial, enclave E5 ..... página 25

11.5.RELACIÓN DE DATOS DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL ..... página 25

11.6.LA RED VIARIA ..... página 26
11.6.1.Sistemas Generales de Transporte y Comunicaciones ..... página 27
11.6.2.Sistema Local de Transporte y Comunicaciones ..... página 28
11.6.3.Sendas peatonales y Carriles para bicicletas ..... página 28
11.6.4.Dotaciones de aparcamientos ..... página 28
11.6.4.1.APARCAMIENTOS ADSCRITOS A LA RED VIARIA ..... página 29
11.6.4.2.APARCAMIENTOS EN EL SISTEMA DE ENCLAVES Y EQUIPAMIENTO

11.7.EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DE ZONAS VERDES ..... página 29
11.7.1.El Sistema General de Espacios Libres ..... página 30
11.7.2.El Subsistema Local de Espacios Libres ..... página 31
11.7.2.1.ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO: ELPU1, ELPU2 , ELPU3 Y ELPU4
11.7.2.2.ZONAS VERDES EN EL USO TERCIARIO-COMERCIAL ..... página 32
11.7.3.Las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados ..... página 32

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Manteca

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

12.SISTEMA DE ACTUACIÓN ..... página 33
12.1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO ..... página 33
12.2.EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN ..... página 33

13.OTRAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL ..... página 33
13.1.MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES ..... página 33
13.2.CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES ..... página 34
13.3.PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA ..... página 35
13.3.1.**El campo de golf** ..... página 36
13.3.2.**Las lagunas** ..... página 36
13.3.3.**Fondos perspectivos y el paseo cinturón** ..... página 37
13.3.4.**Zona construida del Sector 8** ..... página 37
13.3.5.**El borde a la ciudad** ..... página 37
13.3.6.**Itinerarios** ..... PÁGINA 37
13.3.7.**Hábitats** ..... PÁGINA 38
13.3.8.**Tratamiento de recuperación del parque urbano** ..... página 38

13.4.APROVECHAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA ..... página 39

13.5.EL EMPLEO DE LA ENERGÍA SOLAR EN LAS EDIFICACIONES ..... página 39

14.REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS ..... página 39

14.1.RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO ..... página 40
14.1.1.**Red de Abastecimiento de agua** ..... página 40
14.1.2.**Red de Riego** ..... página 41

14.2.RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO ..... página 41
14.2.1.**Red de Saneamiento de aguas fecales** ..... página 41
14.2.2.**Red de Alcantarillado de aguas pluviales** ..... página 42

14.3.RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA ..... página 42

14.4.ENTERRAMIENTO DE LA RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE ..... página 44

14.5.RED DE ALUMBRADO PÚBLICO ..... página 45

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
noviembre 2003
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arrakis.net

14.6.RED DE TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD ..... página 45

14.6.1.**Red de telecomunicaciones** ..... página 45

14.6.2.**Red de seguridad, protección y vigilancia** ..... página 46

14.7.RED DE GAS NATURAL ..... página 46

15.PLAN DE ETAPAS

16.PLAZOS DE EJECUCIÓN

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 20 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

1.ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero de 2000, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar el "Convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste, en Salburúa y Zabalgana". Dicho convenio tiene por objeto articular un instrumento de cooperación entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los propietarios particulares de los terrenos afectados por las áreas de expansión de Salburúa y Zabalgana.

Con fecha 2 de mayo de 2001, el Pleno acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa.

Con fecha 18 de mayo de 2001, fue publicado en el B.O.T.H.A. el Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa.

2.OBJETO DEL PLAN PARCIAL

La conveniencia y oportunidad de la formulación del citado documento urbanístico viene justificada por la necesidad de habilitar legalmente al Ayuntamiento para iniciar el proceso expropiatorio en el Sector 15 (según se denomina en el Plan General), para localizar en los sectores residenciales, el aprovechamiento generado por las fincas afectadas, según los términos del Convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste, en Salburúa y Zabalgana, evitando así retrasos en la gestión de los Sectores.

3.ENTIDAD PROMOTORA

El promotor del presente Plan Parcial del Sector 15, Expansión este, Salburúa, es la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea.

4.EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor del Plan Parcial del Sector 15 está formado por los arquitectos Javier Mozas Lérida y Eduardo Aguirre San Martín, con los números: 962 y 2570 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación en Álava.

5.JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa atiende a dos consideraciones:

1 Determinación de los límites máximos y mínimos de edificabilidad en los enclaves con aprovechamiento lucrativo, permitiendo una mayor flexibilidad en las futuras implantaciones que se vayan a producir en los mismos.

2 Reordenación de la denominación de los enclaves inicialmente propuesta, asignando el uso de Equipamiento Social al enclave donde está previsto construir el Centro de Interpretación del Parque de Salburúa.

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@apbust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

6.JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

El planeamiento urbanístico se atiene a lo que especifica la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz. Reclasificación de suelos para la creación de un nuevo sector Espacio Libre y Terciario-Cormecial, de suelo urbanizable en la zona este de la ciudad". Sector 17. Salburúa 3. (Sector 15 según la denominación que establece el Plan General).

Dicha reclasificación consistió en:

- Clasificar como suelo urbanizable programado, con la consiguiente definición del sector, suelos clasificados como suelos no urbanizables protegidos, agrícolas de situación estratégica, agrícolas de interés natural, riberas del sistema hidrológico y red viaria.
- Clasificar como suelo urbanizable programado, a incorporar al nuevo sector, parte del sistema general en suelo urbano correspondiente al trazado, sin ejecutar, del viario límite, situado al este de la ciudad, como prolongación de la calle Cuenca del Deva.

7.BASE LEGAL

La cobertura legal de esta Plan Parcial viene otorgada por la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, según Decreto Foral 135/2000. con fecha 27 de diciembre de 2000.

8.SITUACIÓN, LÍMITES Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

El entorno del ámbito del Plan Parcial se compone de una zona industrial al norte con el pabellón Buesa Arena en el extremo noreste. Al sur una zona de expansión urbana. Al este la balsa de Zurbano y su entorno natural y al oeste, una zona de expansión urbana, el equipamiento deportivo de Michelin y la Entidad Local Menor de Betoño.

Los límites son los siguientes: al norte: portal de Zurbano y Sistema General de Equipamiento Genérico, como aparcamiento del pabellón Buesa Arena. Al sur: límite norte del Sector 7 y límite norte del suelo urbano de la Entidad Local Menor de Elorriaga. Al este: suelo no urbanizable, como extensa zona protegida de Salburúa. Al oeste: línea quebrada como límite este de la Entidad Local Menor de Betoño, el equipamiento deportivo de Michelin y el límite este del Sector 8.

9.INFORMACIÓN URBANÍSTICA

9.1.CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

9.1.1.Delimitación y superficies

El ámbito del Plan Parcial es una superficie aproximada de 100 hectáreas, en la cual, la propuesta de ordenación se centra en 22 hectáreas cuyo uso global y pormenorizado es terciario. El resto, es decir, las otras 78 hectáreas, está calificado

Hacemos constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muntategui

noviembre 2003

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

como Parque Urbano, correspondiendo a una zona de alto interés desde el punto de natural y paisajístico, en la que está incluida la balsa de Betoño. El ámbito del Sector 15, Salburúa 3, afecta a 1.001.057,31 m^2 de suelo, calculada según la poligonal facilitada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Existe por tanto una pequeña diferencia de ajuste con lo especificado en la Ficha de Ámbito del Sector 15 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz de: 0,69 m^2.

A partir de ahora consideraremos la superficie total de ámbito: 1.001.057,31 m^2.

9.1.2.El parque de Salburúa

El parque de Salburúa se caracteriza por la presencia de una zona húmeda de gran valor ecológico. Hasta hace cinco años, este humedal estaba desecado por la acción de un canal que vertía las aguas al río santo Tomás. Sin embargo, dicho drenaje funcionaba deficientemente y se producían encharcamientos estacionales en la cubeta, hasta que, a medida que avanzaba la primavera, la ausencia de precipitaciones provocaba la desecación de la zona. Esta situación la soportaban algunas especies de flora y fauna palustre (perteneciente a laguna o pantano) de interés, que se acantonaban en las zonas más profundas de los canales de drenaje a lo largo del verano. La zona sufría además continuas agresiones, siendo su estado de conservación general deficiente.

Para ello, se procedió a inutilizar el drenaje principal de la laguna. Esto ha permitido la permanencia de la lámina de agua la mayor parte del año y se ha conseguido un cambio profundo en el funcionamiento del humedal, que ha repercutido, a su vez, en la revitalización de las comunidades vegetales palustres y en la potenciación de la fauna del mismo.

Por la presencia de una flora y fauna especial, la balsa de Betoño posee unos valores ambientales que la convierten en uno de los humedales naturales continentales más valiosos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En la primavera de 1995, se iniciaron las labores de restauración de la laguna y su entorno, tras la elaboración de diversos estudios que avalaron su potencial ecológico y sus posibilidades de recuperación. Se han acometido además diversas mejoras, que consisten en la restauración de terrenos degradados por vertidos, siembras y plantaciones. Se ha actuado para ordenar y mejorar el uso público del espacio. Se ha creado un itinerario peatonal perimetral para canalizar el flujo de visitantes a través de las zonas menos sensibles del humedal, minimizando los impactos sobre las de mayor valor ecológico. Se ha dotado al espacio de uso público, con elementos de señalización, con barreras y con bancos. También se llevan a cabo labores de vigilancia y mantenimiento periódicas.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muntategui

9.1.3.Topografía y pendientes

El sector constituye una zona fundamentalmente plana, discurriendo por ella los ríos santo Tomás y Errekaleor. En su zona central está situada la balsa de Betoño, con una gran chopera en la zona noreste, que forma parte del parque de Salburúa.

9.1.4.Características hidrológicas

El Sector 15 está atravesado por los cauces de dos ríos: santo Tomás y Errekaleor. Estos dos cursos de agua pertenecen al Tramo I, de los niveles I a VI, que corresponden a cuencas afluentes superiores a 10 km^2.

Esta clasificación queda reflejada gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la serie de Mapas de Ordenación de Márgenes. Aspectos de Componente Hidráulica, a escala 1:25.000.

Al Tramo I le corresponde una superficie de cuenca afluente comprendida entre 10 km^2 y 50 km^2.

9.1.5.Características geológicas y geotécnicas

Existe un estudio geotécnico del terreno cuyas conclusiones se adjuntan. Se han realizado cuatro calicatas en la zona de la vía urbana VU1, marcadas en el plano correspondiente. Ver Anexo 1.

9.1.6.Características de flora y fauna

9.1.6.1. ESPECIES ANIMALES

En cifras:

Aves: 150 especies, con 1.200 aves invernantes.

Mamíferos: 25 especies.

Anfibios: 10 especies.

Reptiles: 8 especies.

Peces: 6 especies.

9.1.6.2. VEGETACIÓN

La balsa de Betoño posee la muestra mejor conservada de España de un cárice: *Carex Riparia.*

9.2.USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR

En la rotonda existente entre portal de Zurbano y portal de Betoño está situada una empresa de desguace, almacenaje y reciclaje de chapa y chatarra.

APROBACIÓN DEFINITIVA SESIÓN PLENARIA DE 26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

El edificio tiene forma alargada y está dispuesto paralelo al cauce del río santo Tomás y muy próximo a él, menos de cinco metros. Es la única edificación importante consolidada que está situada dentro del Sector. Su superficie aproximada son 569,83 m^2. Su referencia en el catastro es 84/006, registrada con 4.640 m^2 y como propietario figura Enrique Bengoa Sasiain.

La finca 84/016, propiedad de la Diputación Foral de Álava, está ocupada por una serie de huertas, con pequeñas casetas de almacén de útiles de jardinería. La superficie de esta finca, que figura en el catastro es de 8.160 m^2.

En la finca 84/021, propiedad de Enrique Pinedo Uriarte, con una superficie en catastro de 1.320 m^2, también existe una pequeña construcción con una reducida piscina descubierta.

9.3.RED VIARIA EXISTENTE

Solamente existe actualmente la red de caminos y sendas que recorren el parque de Salburúa.

9.4.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

9.4.1.Abastecimiento de agua

Dos tuberías de abastecimiento de agua atraviesan el Sector 15, en su zona sur, desde Elorriaga, en dirección Arkaute. Esta infraestructura figura en el plano correspondiente de información urbanística.

9.4.2.Saneamiento

No existe ninguna red de este tipo actualmente en el Sector.

9.4.3.Energía eléctrica y alumbrado público

Una línea aérea de alta tensión atraviesa el Sector en su zona sur, en las proximidades de Elorriaga, que figura en el correspondiente plano de información urbanística.

9.4.4.Gas natural

No existe ninguna red de este tipo actualmente en el Sector.

9.4.5.Telecomunicaciones

No existe ninguna red de este tipo actualmente en el Sector.

9.5.ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

9.5.1.Relación de propietarios afectados

Esta relación figura como Anexo 2.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de noviembre de 2004.

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

10.CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

10.1.CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Los condicionantes de la ordenación provenientes del planeamiento de rango superior son:

- 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 Salburúa 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 Salburúa, que ha pasado de ser un espacio marginal, con una lámina de agua muy estacional y receptora de agresiones, a ser el enclave, junto con la balsa de Zurbano, de mayor valor ecológico del municipio.
- La conexión del parque de Salburúa 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.

10.2.CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA PROPUESTA

10.2.1.Respecto a la vialidad

La conexión viaria más importante es la prolongación del trazado existente para la comunicación entre el viario norte del Sector 8, sector residencial situado al oeste, y el portal de Zurbano. Este vial supone una ruptura en la zona de uso terciario. Se tratará de que el cruce de una zona a otra, de las dos en las que este vial divide al sector, sea lo más natural y sencilla posible.

10.2.2.Respecto a los usos

Se pretende que el uso terciario-comercial sirva tanto a la zona de esparcimiento, de ocio y de contacto con la naturaleza del parque de Salburúa, como a las necesidades de equipamiento del pabellón Buesa Arena. Debe servir también para cubrir las carencias o necesidades de dicho uso que existen en la ciudad.

10.2.3.Respecto a los espacios libres

El Parque Urbano de Salburúa es, junto con la balsa de Zurbano, el enclave de mayor valor ecológico del municipio.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muntategui

Entre los valores singulares de este espacio destaca la presencia de tres *taxones* (taxón: cada uno de los grupos de la clasificación de los seres vivos, que se ordena sistemáticamente según su jerarquía propia) de flora acuática, cuyo único registro conocido hasta la fecha en la Comunidad Autónoma del País Vasco es este humedal. Entre la fauna destaca la presencia importante de una comunidad de *carábidos* (familia de insectos, cuyo tipo es el cárabo). También existen anfibios y pequeños vertebrados amenazados.

La zona verde de conexión entre el parque de Salburúa y la Entidad Local Menor de Betoño conecta con el espacio libre lineal del antiguo ferrocarril vasco-navarro, que sirve para unir peatonalmente el parque del Zadorra con el parque de Salburúa, consiguiendo así que existan itinerarios verdes dentro de la trama urbana que conectan los grandes parques.

Por el lado este del pabellón Buesa-Arena se pretende crear un recorrido verde, con caminos peatonales y carriles para bicicletas, que una Salburúa con Gamarra y cuyo recorrido de vuelta estaría formado por el espacio libre del antiguo ferrocarril. Esta conexión de los espacios libres perimetrales, contribuye a dar forma a lo que se denomina el Anillo Verde de la ciudad.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

10.3. CUMPLIMIENTO DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

El Plan Territorial Sectorial de ríos y arroyos está aprobado por Decreto 455/1999 de 28 de diciembre.

El Plan desarrolla dos aspectos: uno relativo a la protección a otorgar a los cauces con el fin de evitar inundaciones y otro aspecto, es el de establecer criterios de protección de las márgenes de los cauces en atención al valor ecológico de su vegetación de ribera.

Concluye con unos criterios de ordenación de los diferentes tramos de cada cauce en cuanto a los diferentes usos que pudieran darse en sus márgenes, fundamentalmente a los usos urbanísticos y edificatorios.

El Plan Territorial Sectorial establece también cuatro zonas en función del desarrollo urbanístico.

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz ha supuesto la reclasificación de suelos para la creación de un nuevo sector de espacio libre y terciario-comercial, de suelo urbanizable en la zona este de la ciudad.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Sin embargo, las márgenes de los ríos santo Tomás y Errekaleor se incorporan a la zonificación pormenorizada en el tipo D: Márgenes en Ámbitos con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos. En estas márgenes se plantea una normativa para el retiro de la edificación que favorezca la preservación de la vegetación de ribera existente y que garantice la viabilidad de las obras de encauzamiento necesarias, en su caso para la defensa ante las inundaciones.
El retiro mínimo planteado para la edificación para los ríos santo Tomás y Errekaleor, tributarios del Ebro es de 15 metros, ya que pertenecen al nivel de Tramo I.
El retiro mínimo de la urbanización deberá ser de 5 metros.
Estos retiros tienen carácter vinculante para la nueva edificación.
En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos se dispondrá con un retiro mínimo de 5 metros, respecto a la línea de retiro mínimo de la urbanización.

En dichos ámbitos, la normativa establece su interés por instalar las infraestructuras bajo viales locales o aceras, o en el intradós de los encauzamientos.

La superficie de Protección de Ríos está compuesta por dos bandas paralelas al cauce de los mismos, con un ancho mínimo de 15 metros. En este área quedarán prohibidas las acciones edificatorias soportando únicamente los imprescindibles colectores de saneamiento, o aquellos otros que por necesidad de su trazado debieran atravesarla. El retiro mínimo de la urbanización deberá ser de 5 metros.
Estos retiros tienen carácter vinculante para la nueva edificación.
A este punto le es de aplicación el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Las acciones urbanizadoras, consistirán únicamente en las tareas de restauración forestal, protegiéndose aquellas especies arbóreas marcadas en planos, y restituyéndose ecológicamente las riberas del arroyo, como medida correctora de las obras urbanizadoras de las instalaciones y redes propias.

Como normativa específica y ante la vulnerabilidad de las láminas de agua de las balsas de Betoño y de Zurbano, quedarán prohibidos expresamente los vertidos de cualquier naturaleza que puedan contaminar estos acuíferos.
El proyecto de derivación de los ríos Errekaleor y santo Tomás forma parte del Plan de Regulación Hidrológica y Regeneración Ambiental de la Red de Saneamiento de Vitoria-Gasteiz y está estrechamente vinculado a las actuaciones previstas en la expansión este.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

de la ciudad, en especial la recuperación de la antigua balsa de Zurbano, una zona húmeda, que fue desecada hace 150 años.

Esta derivación de los ríos Errekaleor y santo Tomás supone una modificación de las bases establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Las obras se realizarán en dos fases, la primera de las cuales, ya realizada, ha consistido en la construcción de una estructura de control para el reparto de caudales en la confluencia de los dos ríos y de un dique de cierre de la balsa de Zurbano. Se han efectuado también siembras y plantaciones para recuperar el antiguo robledal y se han adecuado una serie de caminos perimetrales.

La segunda fase supone la construcción de un cauce de derivación de 800 metros de longitud, hasta el río Alegría, así como la ampliación del tramo final de este río hasta su confluencia con el Zadorra, a lo largo de unos 1.835 metros.
Este ensanchamiento será necesario para soportar en situaciones normales, sin tormentas, ni fuertes precipitaciones, la incorporación de los nuevos caudales de los ríos Errekaleor y santo Tomás.
En caso contrario, sus avenidas de agua serán parcialmente desviadas hacia un pequeño embalse permanente de regulación, situado en los terrenos de la antigua balsa de Zurbano. La balsa dispondrá de una toma de alimentación desde el río santo Tomás, aunque se calcula que sólo recibirá caudales extraordinarios aproximadamente cada cinco años. Sus alrededores serán así mismo, inundables y funcionarán como un gran embalse de regulación de avenidas. Estos terrenos serán restaurados y acondicionados como lugares de uso público, característicos de un parque periurbano, con itinerarios perimetrales. Se trata de recrear un hábitat natural similar al que existía hace 150 años.

10.4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD A SU PASO POR EL SECTOR 7 DE SALBURÚA, EN VITORIA-GASTEIZ Y QUE PUEDEN AFECTAR AL SECTOR 15

Las determinaciones que establece el estudio de inundabilidad encargado para el Sector 7 son extensibles, por proximidad, al Sector 15.
En dicho estudio se recomienda, que la estructura a realizar sobre el río Errekaleor deberá tener una luz mínima entre caras exteriores de estribos de 16 metros y la cota inferior del tablero será 517,00 metros.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Si consideramos que el canto del tablero en ese punto será aproximadamente de 85 centímetros, incluyendo la capa de rodadura, la rasante del vial que cruzará el río Errekaleor debería tener una cota mínima en ese punto de 517,85 metros.
La lámina de agua en la avenida de 500 años, en la sección anterior al puente, es de 516,98 metros, ligeramente inferior a la cota inferior del tablero propuesto.
En este estudio de inundabilidad se recomienda la canalización y ensanchamiento de la sección del río Errekaleor en el tramo comprendido entre la Carretera Nacional 104 y el futuro puente que se construirá 100 metros aguas abajo, con el fin de que la avenida desagüe por el cauce del río en este tramo.
Al no existir usos residenciales, ni productivos en la zona sur del Sector 15, surcada por el río Errekaleor, no se plantea la necesidad de continuar con esta canalización y ensanchamiento más allá del puente citado.

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco prohibe, en las zonas inundables por las avenidas de 500 años, la habilitación de viviendas y locales para la residencia permanente de personas por debajo de la cota de inundación de 500 años.
En las zonas inundables por las avenidas de 10 años se prohibe la instalación de equipos de seguridad o emergencia que puedan quedar fuera de servicio en caso de inundación.

Cota de rellenos a ambos lados del río Errekaleor
La cota mínima para el Sector 7, se ha establecido en 518,00 metros al existir riesgo de posibles inundaciones en la zona residencial para avenidas con periodos de tiempo de 500 años.
La cota mínima de relleno para la realización del posible campo de golf de *pitch and putt*, a ambos lados del río Errekaleor, se establece en 514,50 metros, un metro aproximadamente por encima de la cota actual del terreno en ese punto.

10.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

El entorno urbano, los sistemas de comunicaciones y los sistemas de espacios libres, atenderán, en los respectivos proyectos de urbanización a la Ley para la Promoción para la Accesibilidad, Ley 20/1997, de la Presidencia del Gobierno Vasco y al Decreto 68/2000.
El diseño general de los trazados y características del viario y espacios libres, que se ha adoptado en el presente Plan Parcial, garantiza el cumplimiento de la citada normativa.

Para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arpiust.net

siendo objeto de los sucesivos proyectos de urbanización complementarios conforme al grado de detalle propio de estos instrumentos.

En atención al citado Decreto se adjunta el Anexo 3, con descripción de las medidas adoptadas al efecto.

10.6. LEGISLACION APLICABLE

Los textos legales básicos de aplicación en el presente Plan Parcial, se verán afectados, en aquello que se refiera a los terrenos y destino del Sector, en su desarrollo y gestión posterior por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Las anteriores determinaciones tienen la consideración de legislación básica, debiéndose completar con la legislación concordante y de desarrollo en vigencia, y todas aquellas que sean de aplicación.

Se cumplirá toda la normativa vigente que sea de obligado cumplimiento.

10.7.IMPACTO DE LAS NUEVAS IMPLANTACIONES

En el diseño del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa se ha realizado un estudio para valorar el impacto de las nuevas edificaciones previstas en la infraestructura viaria.

10.8. OTRAS DISPOSICIONES

Se dedicará el 2% de todas las obras, promovidas por la Administración y situadas dentro del Sector, a fines de carácter artístico o cultural

11.DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

11.1.OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

11.1.1. Enfoque y principales objetivos planteados

El desarrollo del Plan Parcial deberá adoptar un enfoque: estratégico, estructural y plural.

- Estratégico: como anticipación de distintos escenarios que puedan ser modificados en función, tanto del progreso de la información disponible, como en respuesta a la aparición de elementos aleatorios.
- Estructural: como entendimiento de la realidad urbana organizada en diferentes niveles y sistemas.
- Plural: como toma de conciencia del marco de incertidumbre en el que se desenvuelve la actividad urbanística.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2005

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

La zona de ordenación deberá acoger una mezcla de usos relacionados con el terciario-comercial, que tengan que ver con el ocio, el deporte, y el entendimiento de la naturaleza. Esta zona de terciario, situada al norte del ámbito, se va a convertir en el acceso principal al parque de Salburúa.

Los criterios urbanísticos de la ordenación deberán ser acordes con los valores medioambientales de la zona.

En el parque de Salburúa se intentará recrear una muestra bien conservada de los humedales existentes en la zona y de los que la balsa de Betoño constituye uno de los últimos ejemplos.

11.1.2.Criterios de ordenación

11.1.2.1. CRITERIOS DE ÍNDOLE URBANÍSTICA

- Desarrollar la zona de la expansión este, contigua a los sectores 7 y 8, (denominados 16 y 13 en el Convenio), localizados al sur y al oeste respectivamente, mientras que, al norte y oeste limita con suelos urbanos industriales y dotacionales y por el este con la extensa zona protegida de Salburúa. El desarrollo del sector se hará con coherencia con los objetivos globales definidos para las Áreas de Expansión Este y Oeste.
- Localizar el sistema de espacios libres estructuralmente, de modo que se constituya en elemento compositivo y organizativo del Sector, tanto por su situación espacial como por su extensa superficie y tipo.
- Valorar en tamaño y características los diversos asentamientos terciarios del parque, estableciendo una zonificación de los estratos edificables, así como de los necesarios suelos dotacionales, habilitanto para ello una secuencia de enclaves o superficies de geometría orgánica, de oeste a este, que recoja los diversos usos previstos.
- Plantear una estructura flexible que permita: tanto la adecuación de los diferentes tipos, parcelaciones e intensidades de usos a la morfología del sector, con la creación de lotes más amplios, o más reducidos, según las necesidades y de acuerdo con la demanda existente en cuanto a tipologías y superficies, de las empresas y actividades a instalar, aisladamente o formando conjuntos celulares mayores.
- Posibilitar el desarrollo del conjunto de la ordenación, en sucesivas actuaciones de fácil gestión, en orden a la obtención de resultados más uniformes en todos los enclaves con aprovechamiento lucrativo.
- Superar los niveles dotacionales requeridos en el anexo del Reglamento de Planeamiento, tanto en lo referente al equipamiento social, a la extensión

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muntategui

de los espacios libres públicos, o zonas verdes, o a la cuantificación global de plazas de aparcamientos.

• Reglamentar un marco legal abierto, que faculte a las normas de edificación de las ordenanzas, la articulación flexible de los diversos parámetros urbanísticos de aplicación: edificabilidad, ocupación de parcela, número de alturas, estacionamientos, espacios libres privados... favoreciéndose la creación de estos últimos, como antesala de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

• Buscar en la ordenación del Sector, un diseño coherente en sus trazos fundamentales con las características morfológicas del terreno y las condiciones funcionales del programa; donde se valore su adaptación, así como la imagen de lo vacío sobre lo lleno, creando enclaves naturales, células o superficies de geometría orgánica lo más amplias y flexibles posible, que aseguren la reducción del impacto constructivo. Esta coherencia y adaptación propugnará una toma de postura a favor de una formalización más orgánica, que es la que precisamente promueve la idea generadora de la ordenación, frente a la disposición más rígida de la concepción cartesiana de mallas.

11.1.2.2. CRITERIOS DE ÍNDOLE MEDIO-AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

• Compaginar el máximo aprovechamiento de la capacidad de acogida para el uso terciario con la reducción de los evidentes e inevitables impactos negativos sobre el entorno natural y medio-ambiental, a través de la correcta distribución y localización de las zonas verdes, de acuerdo con las específicas características geomorfológicas del terreno, así como de la definición de las oportunas medidas de corrección y restauración en las áreas que se vean degradadas por las obras de urbanización, infraestructuras y edificación.

• Definir modelos de asentamiento terciario acordes con el tratamiento natural del terreno, que otorguen al Sector una imagen enlazada entre las necesidades del máximo aprovechamiento y la preservación del medio natural, mediante las mínimas agresiones a éste: adecuando tanto los usos terciarios, como sus infraestructuras servidoras, a los elementos definitorios y singulares de la misma.

• Prever la adopción de las necesarias medidas transitorias de restauración ecológica y paisajística, en aquellas áreas en las que no estando ejecutadas, se garantice una armonización paisajística del conjunto del sector.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

• Evitar hitos de impacto visual negativo producidos por elementos propios de la edificación y de la infraestructura, tratando de escalonar los elementos del programa, según las cotas de altitud del terreno sin fragmentar por ello la visión de conjunto de la promoción, y creando las oportunas medidas de corrección en los enclaves naturales o superficies de geometría orgánica en zonas sin consolidar.

• Individualizar, dentro del conjunto de la ordenación, cada actividad o empresa, sin impedir la lectura del proyecto unitario total.

11.1.2.3. CRITERIOS DE ÍNDOLE FUNCIONAL

• Dotar a las superficies de geometría orgánica de unos accesos dimensionados según las exigencias de uso y conectados a la estructura viaria del entorno con un único enlace por enclave, a excepción del E3, en el que, en vistas a conseguir una mayor flexibilidad de acceso y división en parcelas edificables, se contemplan dos: uno a portal de Zurbano y otro al vial de nueva creación, continuación de la calle Cuenca del Deva.

• Definir un único vial en la zona noreste de uso terciario del Sector, que tenga en cuenta el límite curvo del aparcamiento del pabellón Buesa Arena, evitando la aparición de cualquier otro acceso rodado que atraviese y divida la zona. De esta forma, se consigue apartar, todo lo posible, el tráfico del parque urbano.

• Optimizar el trazado interior del viario procurando la mayor accesibilidad a las diversas islas edificadas, mediante la adaptación de su sección longitudinal a las condiciones naturales del terreno, evitando al máximo excavaciones y rellenos, y procurando que sus secciones transversales enlacen lo mejor posible con la nivelación de las superficies, facilitando con ello un doble objetivo: facilitar modelos tipológicos que acojan a los distintos usos de las parcelaciones y asegurar un diseño funcional de la red.

• Especializar los componentes del sistema de comunicaciones y de espacios libres, superponiendo los diversos recorridos peatonales, diferenciando redes principales y secundarias, valorando los puntos de intersección de los diversos recorridos, y tratando los canales circulatorios, más como cordones umbilicales de los espacios parcelados lucrativos, que como límite entre lo privado y lo público y otorgando a las partes ajardinadas de parcelas, o espacios libres de uso privado, el carácter de continuidad con los espacios libres públicos.

• Establecer una alta dotación de estacionamientos resuelta mayoritariamente en la red viaria y en el aparcamiento del pabellón Buesa

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Arena, liberándose con ello, en lo posible, el interior de los espacios parcelados, a fin de otorgar al sector un carácter de tranquilidad y amabilidad, humanizando con ello los espacios, tanto de tráfico de vehículos, como aquellos de estancia y reposo.

- Adopción de medidas correctoras, tanto en el tratamiento constructivo como en la definición de parámetros ambientales que minimicen los impactos producidos por las instalaciones y redes.
- Protección de la flora existente, procediendo a la catalogación de especies arbóreas de interés.
- Definir de modo jerárquico la ubicación de las diferentes áreas, conforme a la previsible demanda por uso y magnitud, integrándolas en un conjunto continuo, evitando con ello su segregación funcional, tanto por medio de los canales circulatorios como por la disposición y trazado de recorridos peatonales, insertos o no en sistemas de espacios libres, favoreciendo la creación de itinerarios paisajísticos.
- Favorecer un alto ambiente de calidad espacial y paisajística dentro del Sector, por medio de la limitación del dominio y uso público de sus vacíos, instrumentados por medio de gradientes de uso, o estratos de densidad variable, al amparo de las reglamentaciones legales vigentes.

11.1.2.4. CRITERIOS DE ÍNDOLE ECONÓMICA

- Optimizar los recursos económicos, racionalizando las tareas urbanizadoras más costosas, como son: movimiento de tierras, excavaciones, galerías... sin merma de la calidad medio-ambiental y funcional del Sector.
- Diseñar la ordenación y consiguientemente la urbanización, las redes de servicios e infraestructuras viarias, en orden al proceso de construcción del Sector, favoreciendo con ello el ritmo de la gestión y a su dinamismo, de modo que las divisiones que se establezcan guarden una relación equilibrada, entre la funcionalidad y formalidad, tanto dentro de cada fase, como de éstas con la solución global.
- Diferenciar el tratamiento de los sistemas de espacios libres públicos entre zonas de parque urbano y zonas dedicadas a jardines, estancias y áreas peatonales; situando las últimas en la zona dedicada a acoger a la actividad terciaria, reservando para el parque un concepto de la naturaleza poco modificado, respetando su función y su carácter de estructuración y de composición general, favoreciéndose a la par, la viabilidad presupuestaria de los diversos proyectos urbanizadores.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 20 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

• Localizar las diversas redes de servicio, que discurrirán por los canales del sistema viario y por los espacios del sistema libre, en lugares de fácil accesibilidad y reposición de cara tanto a su mantenimiento y reparación, así como a los previsibles entronques de los diversos usuarios; atendiendo con todo ello a la durabilidad de estos servicios, caracterizados entre otras notas, por su alto valor añadido

11.1.3.Descripción de la ordenación proyectada

La estrategia de desarrollo del Plan Parcial del Sector 15, de Salburúa, consiste en aplicar los mecanismos de crecimiento biológico y de multiplicación celular adaptándolos a este caso concreto de crecimiento urbano.

Se emplea este método, que no es propio de la disciplina urbanística, porque se trata de una parte de la ciudad especialmente sensible y de gran interés paisajístico, en la que debe ponerse el acento en los componentes naturales.

La historia del urbanismo ha contado con ejemplos notables, que identifican a los fenómenos urbanos con los que tienen lugar en los organismos sensibles, en los seres vivos.

Por eso creemos, que no sería razonable producir un desarrollo cartesiano de la zona, de acuerdo con principios estrictamente racionales. Un desarrollo del sector, según el tipo de los ensanches tradicionales en el siglo diecinueve, entraría rápidamente en conflicto con la armonía natural del conjunto. Se ha pretendido huir de una estrategia reguladora del terreno a base de una zonificación sistemática, buscando, por el contrario, un trazado irregular integrado en el esquema natural del parque.

La responsabilidad ecológica del planificador conduce, en este caso, a un tipo de actuación respetuosa, integradora y armonizadora, que valore la forma en la que tienen lugar los procesos de crecimiento en la naturaleza.

Por ello, analizando diferentes métodos naturales de crecimiento se establecen las siguientes directrices estructurantes.

11.1.3.1. ESTRUCTURA

Aplicación de la sutil graduación que existe en el medio natural.

El fenómeno de crecimiento se realiza de forma pausada, evitando saltos bruscos y valorando la graduación de usos, de edificabilidades y de volúmenes construidos. Las construcciones que proponemos deben tener una graduación de sus parámetros, hasta quedar plenamente integradas en el medio natural. El criterio general es que la zona más próxima al portal de Betoño puede acoger una

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2005

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

mayor densidad edificatoria y la zona edificable del sector situada más al sur, debe fundirse con el espacio natural del parque.

Las superficies edificables tienen formas orgánicas, como enclaves naturales que se apartan de la rigidez del ángulo recto. Esta falta de ortogonalidad no quiere decir que sean superficies indefinidas geométricamente. Su superficie, radios de curvatura, planimetría y demás aspectos geométricos quedan perfectamente establecidos en el Plan Parcial.

Se debe producir una absorción de las características del medio natural por parte del espacio construido. La vegetación, el agua y los materiales que se empleen deberán estar fijados de antemano de acuerdo con unos criterios respetuosos con el medio ambiente.

Los sistemas generales adaptarán su diseño a la forma en que los organismos vivos establecen sus relaciones.

La visión del automóvil se reducirá en todo lo posible. Cuando esto sea inevitable, como en los aparcamientos de superficie, la urbanización se tratará con materiales naturales, que integren vegetación y pavimentación.

El sistema viario, los recorridos interiores y los circuitos peatonales estarán inmersos en un ambiente natural. La disposición de los carriles para bicicletas permitirá recorrer el sector sin interrupciones, facilitando su conexión con la red municipal.

SECRETARÍA DE
2 6 MAR 2004

11.1.3.2. FLEXIBILIDAD Y PLURALIDAD

Cualquier superficie orgánica puede servir para distintos usos. De manera que la oferta de suelo para construir se concentra en cinco superficies orgánicas edificables de geometría definida. Estos enclaves o superficies tienen distinto tamaño y situación pero su filosofía y su idea generadora es siempre la misma.

Los usos que pueden tener cabida en el sector quedarán establecidos con carácter general, para todo el sector, con una definición precisa de los que deberían estar excluidos.

Esta pluralidad, lo que permite es una libertad mayor a la hora de adjudicar las superficies sin tener que estar condicionado por un urbanismo restrictivo.

11.1.3.3. ESTRATOS DE DENSIDAD VARIABLE

De la mineralogía se toma prestado el concepto de estratificación de manera que la zona edificable del Sector 15 se divide en diferentes estratos. Como criterio general, se pretende, que cada uno de estos estratos lleve asociada una edificabilidad con una graduación variable. En buena lógica esta graduación también debería producirse desde la zona más próxima a la ciudad hacia la más

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@arquia.com
mozasaguirre@aplust.net

alejada. En unos casos, el mayor nivel de superficie construida se sitúa en la zona de acceso, pero en otros, lo hace hacia el parque, dependiendo de las necesidades funcionales de cada uno de los enclaves.

Los enclaves o superficies orgánicas edificables tendrán, pues, una densidad variable según su proximidad a la zona industrial y según las zonas en que queden divididas por estos estratos. Se dota con mayor edificabilidad a los enclaves situados al oeste del vial VU1 y menor a los situados al este de dicho vial. Se consigue así una graduación de lo construido entre los edificios y lo natural: el parque.

ENCLAVES SITUADOS AL OESTE DEL VIAL VU1

- Estrato A: continuación del parque. Sólo pequeñas construcciones puntuales en planta baja más una. Especial atención a los materiales empleados. Centro de Interpretación del parque, cabañas para observación de la naturaleza, equipamiento deportivo al aire libre, aparatos para realización de ejercicios físicos, umbráculos para práctica deportiva... Edificabilidad: de 0,284 m^2/m^2 a 0,50 m^2/m^2.
- Estrato B: mantiene el carácter de parque pero admite la construcción de edificaciones. Máximo número de plantas permitido: baja más dos. Caminos peatonales y tráfico rodado lento. Edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 a 1,16 m^2/m^2.
- Estrato C: Mayor densidad, mayor grado de edificabilidad. Máximo número de plantas permitido: planta baja más tres. Los viales y aparcamientos de vehículos deben tener un carácter verde. Edificabilidad de 1,16 m^2/m^2 a 1,50 m^2/m^2.

ENCLAVES SITUADOS AL ESTE DEL VIAL VU1

- Estrato A: continuación del parque. Sólo pequeñas construcciones puntuales en planta baja más una. Especial atención a los materiales empleados. Centro de Interpretación del parque, cabañas para observación de la naturaleza, equipamiento deportivo al aire libre, aparatos para realización de ejercicios físicos, umbráculos para práctica deportiva... Edificabilidad: de 0,029 m^2/m^2 a 0,50 m^2/m^2.
- Estrato B: mantiene el carácter de parque pero admite la construcción de edificaciones. Máximo número de plantas permitido: baja más dos. Caminos peatonales y tráfico rodado lento. Edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 a 1,00 m^2/m^2.
- Estrato C: Mayor densidad, mayor grado de edificabilidad. Máximo número de plantas permitido: planta baja más tres. Los viales y aparcamientos de vehículos deben tener un carácter verde. Edificabilidad de 1,00 m^2/m^2 a 1,50 m^2/m^2.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui .

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

11.1.4.**Superficies con uso terciario comercial**

De la biología toman su forma las superficies edificables, el viario, las láminas y cursos de agua, las agrupaciones vegetales. Tienen, por tanto, la consideración de organismos celulares, de gotas sobre un plano. Su configuración se asemeja a unas superficies órganicas de geometría irregular.

Cinco superficies orgánicas, o enclaves E1, E2, E3, E4 y E5, con uso terciario-comercial, de las que tres incluyen en su perímetro una zona de espacio libre privado. Estos espacios libres de uso privado crean unas superficies de recorrido al aire libre, que anteceden a la superficie edificable.

Los recorridos peatonales y rodados suponen la conexión entre estas superficies y establecen la red de conexiones celulares.

11.1.5.**Superficie de equipamiento social**

Ocupa el enclave más cercano a las láminas de agua de Salburúa y tiene el acceso rodado y de servicios a través del espacio AES.

11.2.CLASIFICACIÓN, CALIFICACIONES, APROVECHAMIENTO Y CARGAS

Como consecuencia de la Modificación del Plan General planteada, con la aparición del Sector 15, Expansión Este, el planeamiento vigente es el siguiente:

11.2.1.**Clasificación del suelo**

Todo el suelo de la modificación está clasificado como suelo urbanizable programado.

11.2.2.**Calificación global**

Para todo el suelo urbanizable se contemplan las calificaciones siguientes:

- Sistema General de Transporte y Comunicaciones
- Sistema General de Espacios Libres
- Terciario-Comercial

11.2.3.**Ficha de Ámbito del Sector 15**

Clase de suelo

Suelo urbanizable

Superficie total

1.001.508 m^2

Uso característico

Espacio libre y terciario-comercial

Calificación global

Sistema General de Transportes y Comunicaciones: 3,11%: 31.177 m^2

Sistema General de Espacios Libres: 74,92%: 750.331 m^2

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Terciario-comercial: 21,97%: 220.000 m²

Calificación pormenorizada

Vial principal: 31.177 m²

Parque Urbano: 750.331 m²

Terciario-comercial: 220.000 m²

Ordenanza de aplicación

Condiciones del ámbito

Aprovechamiento lucrativo total

50.000 m²c

Edificabilidad bruta

0,0499 m²c/m²s

Edificabilidad neta, excluyendo los sistemas generales

0,2273 m²c/m²s

Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1

1,0006 m²ch/m²s

Aprovechamiento homogeneizado total del sector

22.809,328 m²ch

Aprovechamiento tipo del sector

0,0228 m²ch/m²s

Coeficiente de homogeneización para el uso característico de AR-1

Residencial Protección Pública, Sector 6: 1,00000

Coeficiente de homogeneización para los usos del sector

Terciario-comercial: 0,45619

Instrumento de desarrollo

Proyecto de expropiación, Plan Parcial, Proyecto de urbanización

Sistema de actuación

Expropiación

Iniciativa

Pública

Plazo

Según convenio: "Expansión Este y Oeste", del 21.01.00

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

El planeamiento a desarrollar deberá cumplir con los establecido por las fichas de ámbito incluidas como normativa en la modificación anterior. Los grados de vinculaciones en sus determinaciones quedan recogidos en sus propias fichas, en concreto en la Ficha de Ámbito. Suelo Urbanizable. Sector 15 y en el Capítulo 6, "Clasificación y Régimen del suelo. Regulación de los ámbitos de ordenación, gestión

CERTIFICACIÓN que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

delimitados por el Plan General", Título IV, Tomo II, de la Revisión del Plan General, aprobación definitiva, 27 de diciembre de 2000.

11.2.4.**Cargas por urbanización**

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, así como las obras derivadas de las conexiones y remates con los sistemas generales y locales existentes fuera del ámbito.

11.3.CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS VINCULANTES ESTABLECIDOS POR EL PLAN GENERAL EN SU FICHA DE ÁMBITO

La solución propuesta en el presente Plan Parcial del Sector 15 cumple en su ordenación y cuantificaciones con los parámetros urbanísticos, directrices, aprovechamiento, grado de vinculación de las determinaciones, cesiones obligatorias y cargas de urbanización de la ficha de ámbitos de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

La resolución del sector tiene en cuenta el carácter de los sistemas generales a él vinculados:

- Vial radial oeste, que remata en continuidad la ronda interior de la ciudad: calle Madrid y portal de Zurbano.
- Ordenación del extenso parque urbano de Salburúa integrando en él los suelos urbanos consolidados limítrofes, así como las volumetrías terciarias-comerciales, cuyas posibilidades edificatorias quedan reguladas en el planeamiento.

Es vinculante de forma genérica el compromiso de la ordenación y tratamiento del sector con el modelo y objetivos globales expresados para las Áreas de Expansión Este y Oeste.

De forma explícita se vincula, con carácter de mínimo respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de la infraestructura principal.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, aprovechamiento tipo del área de reparto, porcentajes y techos de unidades terciario-comerciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes.

Serán cesiones obligatorias las que aparecen vinculadas en la ficha del ámbito: sistemas generales e infraestructuras básicas.

Cumplimiento y cálculo de los parámetros y criterios vinculantes establecidos por el Plan General en su ficha de ámbito:

Diligencia que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@apiust.net

Clase de suelo

Suelo urbanizable

Superficie total

1.001.507,31 m^2

Uso característico

Espacio libre y terciario-comercial

Calificación global:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones: 3,113%: 31.177 m^2

Sistema General de Espacio Libre: 74,924%: 750.372,90 m^2

Terciario-comercial: 21,963%: 219.957,41 m^2

Calificación pormenorizada:

Víal principal: 31.177 m^2

Vías urbanas: 27.025,34 m^2

Parque urbano: 737.679,15 m^2

Zona verde pública: 81.223,88 m^2

Espacios libres de uso público: 13.874,77 m^2

Equipamiento social: 18.169.72 m^2

Terciario-comercial: 92.357,45 m^2

Aprovechamiento lucrativo total

50.000 m^2c

Edificabilidad bruta

0,0499 m^2c/m^2s

Edificabilidad neta, excluyendo los sistemas generales

0,2273 m^2c/m^2s

Aprovechamiento homogeneizado total del sector

103.294,280 m^2ch

Aprovechamiento tipo del sector

0,1031 m^2ch/m^2s

Coeficiente de homogeneización para el uso característico de AR-1

Residencial Protección Pública: Sector 6: 1,00000

Coeficiente de homogeneización para los usos del sector

Terciario-comercial: 2,0659

Instrumento de desarrollo

Proyecto de expropiación, Estudio de Detalle, Proyecto Básico Unitario, Proyecto de urbanización

Sistema de actuación

Expropiación

Iniciativa

SESIÓN PLENARIA DE 26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 26 de noviembre de 2004.

El Director de Departamento de Planeamiento Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@telefonica.net

Pública

Plazo

Según convenio: "Expansión Este y Oeste", del 21.01.00

11.4.RELACIÓN GENERAL DE ENCLAVES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

En cuanto a la tipología edificatoria, aunque no se plantea consideraciones estéticas, tiende a buscar el que los volúmenes edificados presenten una lectura representativa de uso, destino y régimen de propiedad, debiéndose valorar especialmente la imagen del conjunto que este arco edificado proyecta al portal de Zurbano.

En la zona de usos terciarios y comerciales más estrecha se disponen las parcelas destinadas al asentamiento de aquellas empresas y actividades que precisan de superficies limitadas. Esto tiene lugar en ambos extremos del arco de terciario: en el este y el oeste.

La zona central del arco quedará reservada para los asentamientos que exijan una dimensión superficial mayor: tanto de parcela, como de metros cuadrados construidos.

Los tipos edificatorios, responderán al de edificación aislada y atenderán a las exigencias topográficas de la zona; con el mismo criterio se resolverán las dotaciones de estacionamiento, viarios internos y zonas ajardinadas. Por tanto, la tipología edificatoria será aislada, regulándose la ocupación, mediante áreas de movimiento, espacios libres y estacionamientos dentro de cada parcela.

Los usos característicos del arco de uso terciario-comercial del Sector, corresponden a los de terciario-comercial, donde tienen cabida también usos deportivos, hoteleros, centros de ocio y espectáculos.

Por tanto, los usos compatibles, a modo de ejemplo, son los siguientes:

Uso terciario-comercial: comercios, bancos, agencias, edificios de oficinas, establecimientos públicos, asociaciones recreativas, establecimientos de hostelería, hoteles, centros de ocio, ludotecas, centros deportivos,... y en general, todos aquellos que así defina el Plan General.

11.4.1.**Superficie de terciario-comercial, enclave E1**

Calificación: terciario-comercial

Superficie total ..... 8.800,99 m²

Área sobre Estrato A..... 8.800,99 m²

Ocupación máxima sobre Estrato A: 40%..... 3.520,40 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato A:

Mínimo 0,284 m²/m²..... 2.500,00 m²

Máximo 0,50 m²/m²..... 4.400,50 m²

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 23 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

11.4.2.**Superficie de terciario-comercial, enclave E2**

Calificación: terciario-comercial

Superficie total ..... 7.783,36 m²

Espacio libre privado ..... 2.354,48 m²

Área sobre Estrato B ..... 5.428,88 m²

Ocupación máxima sobre Estrato B: 75% ..... 4.071,66 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato B:

Mínimo 0,50 m²/m² ..... 2.714,44 m²

Máximo 1,16 m²/m² ..... 6.300,00 m²

11.4.3.**Superficie de terciario-comercial, enclave E3**

Calificación: terciario, comercial

Superficie total ..... 28.560,03 m²

Espacio libre privado ..... 13.296,25 m²

Área sobre Estrato B ..... 9.005,01 m²

Ocupación máxima sobre Estrato B: 75% ..... 6.753,76 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato B:

Mínimo 0,50 m²/m² ..... 4.502,51 m²

Máximo 1,00 m²/m² ..... 9.005,01 m²

Área sobre Estrato C ..... 6.258,77 m²

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% ..... 4.694,08 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato C:

Mínimo 1,00 m²/m² ..... 6.258,77 m²

Máximo 1,50 m²/m² ..... 9.388,16 m²

11.4.4.**Superficie de terciario-comercial, enclave E4**

Calificación: terciario, comercial

Superficie total ..... 38.290,40 m²

Área sobre Estrato A ..... 17.462,31 m²

Ocupación máxima sobre Estrato A: 3% ..... 523,87 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato A:

Mínimo 0,029 m²/m² ..... 500,00 m²

Máximo 0,50 m²/m² ..... 2.619,50 m²

Área sobre Estrato B ..... 14.484,05 m²

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% ..... 7.242,03 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato B:

Mínimo 0,50 m²/m² ..... 7.242,03 m²

Máximo 1,00 m²/m² ..... 14.484,05 m²

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Área sobre Estrato C.....6.344,04 m²

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% .....4.758,03 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato C:

Mínimo 1,00 m²/m².....6.344,04 m²

Máximo 1,50 m²/m² .....9.516,06 m²

11.4.5.**Superficie de terciario-comercial, enclave E5**

Calificación: terciario-comercial

Superficie total .....8.922,67 m²

Espacio libre privado.....2.108,16 m²

Área sobre Estrato B.....6.814,51 m²

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50%.....3.407,26 m²

Límites de edificabilidad sobre Estrato B:

Mínimo 0,50 m²/m².....3.407,26 m²

Máximo 1,00 m²/m² .....6.814,51 m²

Queda definido para cada estrato un aprovechamiento lucrativo máximo:

ESTRATO A.....5.000,00 m²

ESTRATO B.....27.000,00 m²

ESTRATO C.....18.000,00 m²

Aprovechamiento en enclaves.....50.000,00 m²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.....50.000,00 m²

11.5.RELACIÓN DE DATOS DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL

Las dotaciones fijadas en el Reglamento de Planeamiento para los planes parciales de suelo terciario marcan un tipo de equipamiento: Equipamiento Social.

Al sur, cercano a las láminas de agua de Salburúa se sitúa el enclave de Equipamiento Social, se prevé un área de 18.169,72 m² destinada a equipamiento social, con un techo construido máximo de 8.800,99 m².

La reserva de suelo ES está destinada a equipamiento social. Está situada en la parte sureste del sector y su acceso se realiza por medio del acceso AES.

Esta expresión suponen algo más del 4%, del total de los 220.000 m², calificados como de uso terciario-comercial, con lo que cumple los requisitos del artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURÚA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
noviembre 2003
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Superficie de equipamiento social ES

Calificación: equipamiento social

Superficie total ..... 18.169,72 m²

Área sobre Estrato A..... 9.668,88 m²

Ocupación máxima sobre Estrato A: 35%..... 3.384,11 m²

Edificabilidad sobre Estrato A: 0,310 m²/m²..... 3.000,00 m²

Área sobre Estrato B..... 8.500,84 m²

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50%..... 4.250,42 m²

Edificabilidad sobre Estrato B: 0,682 m²/m²..... 5.800,99 m²

Aprovechamiento total límite..... 8.800,99 m²

Edificabilidad bruta de ES: 0,484 m²/m²

11.6.LA RED VIARIA

La red viaria es el sistema circulatorio del organismo, por ella discurren los fluidos de comunicación que son necesarios para el funcionamiento celular.

El enclave E2 comparte acceso con el enclave E1, que se realiza también desde el mismo aparcamiento. El número de cruces y conexiones con portal de Zurbano se ve reducido al mínimo.

Enclave E3. Es el único que posee dos accesos desde dos viales distintos. Uno de ellos desde el portal de Zurbano y el otro desde el vial, VU1, de 50 metros de nueva creación que atraviesa la zona de terciario de suroeste a noreste.

Los Enclaves E4, ES y E5 se conectan con la red viaria por medio de un vial con forma de arco, VU2, que bordea el aparcamiento del pabellón Buesa Arena. De esta forma, todos los viales de tráfico rodado, en la zona de terciario se minimizan, se sitúan al norte y quedan apartados del resto del parque.

La red viaria del Sector se articula a partir del viario perimetral al aparcamiento del pabellón Buesa Arena, que constituirá este viario de conexión, VU2, con los enclaves E4, ES y E5, tal como indica la documentación gráfica; este viario queda complementado por los accesos a las diversas parcelas.

Las características de estos viarios a contemplar en el Proyecto de Urbanización, conforme a los requisitos del Reglamento de Planeamiento y condiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, cumplimentan los siguientes extremos:

- El trazado geométrico y su localización, están reflejados en el correspondiente plano de ordenación.
- Materiales y acabados: en el caso de los viarios principales se dispondrá de un firme flexible, en cuyo diseño y calidad deberá contemplarse la instrucción de carreteras 61.62.IC "Sobre Secciones de Firmes" según Orden Ministerial de 23 de

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta [illegible] MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado [illegible] Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava [illegible] de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Mayo de 1.990 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En el caso de los viarios secundarios podrán admitirse firmes simplemente estabilizados o similares, en función de su destino y uso. En cualquier caso se dispondrá de drenajes efectivos.

- Las secciones transversales donde se fijan las dimensiones, tanto de las calzadas como de las franjas verdes y aceras compactadas, aparecen en la parte gráfica de la documentación.
- Las dimensiones de las calzadas son las de la parte gráfica, pudiéndose dentro de la calificación viaria, acomodar el resto de los elementos constitutivos de la red, incluidos los carriles para bicicletas, las sendas peatonales y los espacios libres de uso público.
- El proyecto de urbanización contemplará para las calzadas dos secciones estructurales:
  - Firmes rígidos. Se colocará este firme en el vial VU1, de 50 metros, que conecta la prolongación de la calle Cuenca del Deva con portal de Zurbano, en el vial VU2 perimetral al aparcamiento del pabellón Buesa Arena, en la zona noreste del Sector y en el vial VU3 de acceso a las viviendas unifamiliares del Sector 7. En las zonas que no son de rodadura en los aparcamientos, el suelo irá terminado con baldosa en celosía que permita el crecimiento de césped entre sus huecos.
  - Firmes flexibles. Se situarán en el resto de los recorridos peatonales del Sector. Este suelo dispondrá de un acabado de capa de rodadura de arena compactada, similar a la existente en las sendas peatonales del parque de Salburúa.
- Los pasos peatonales y aceras, contiguas a la vía urbana VU2, quedarán terminados con tratamiento de adoquín, resaltados sobre el nivel de las calzadas, ayudando con ello a minorar la velocidad del tráfico. Ambos firmes dispondrán de rigolas y drenaje efectivo.

11.6.1.Sistemas Generales de Transporte y Comunicaciones

Vía urbana VU1. Esta vía está formada por seis carriles de circulación, tres en cada sentido, de 3 metros de ancho cada uno, con una mediana de 13 metros. Un carril para bicicletas discurre por su eje. Existen dos bandas de aparcamientos, de 2,5 metros de anchura cada una, en ambos laterales. Las aceras son de 7 metros de ancho.

Salva con un puente el cauce del río santo Tomás. La red de sendas peatonales pasa de un lado a otro de la vía VU1 con la ayuda de un paso de cebra situado aproximadamente sobre el cauce de este río.

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@arquia.com
mozasaguirre@aplust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 20 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

noviembre 2003

11.6.2.**Sistema Local de Transporte y Comunicaciones**

• Vía urbana VU2. La anchura total es de 18 metros. La calzada de doble sentido, es de dos carriles de 4 metros cada uno. En el borde sur del arco existe una banda de aparcamientos de 2,5 metros de anchura. Dos aceras de 3 metros de ancho, a ambos lados de la vía, que permiten recorridos peatonales seguros, van recogiendo las sendas que dan acceso al parque de Salburúa desde el norte y sirven de comunicación con el aparcamiento del pabellón Buesa-Arena. Una banda de 1,5 metros de anchura que, en contacto con la Zona Verde, acoge los servicios de las redes urbanas de infraestructuras para los asentamientos terciario-comerciales del Sector.

• Vía urbana VU3. Anchura total de 11,80 metros, que se desglosan en una calzada de 6 metros de ancho, en dos carriles de 3 metros cada uno; un carril para bicicletas en su borde norte, de 2 metros de ancho y dos aceras, la situada al norte, de 2 metros de anchura, pegando con el parque y la situada al sur de 1,80 metros, como límite del Espacio Libre de Uso Público, que separa este vial de la Entidad Local Menor de Elorriaga.

11.6.3.**Sendas peatonales y Carriles para bicicletas**

Se refiere este apartado al circuito peatonal y para dos ruedas, que recorre el Sector, con un ancho mínimo de 2,0 metros, y que constituye todo un sistema de itinerarios peatonales del parque. Contará con unas bandas laterales de adecuación a la topografía, limitando una franja de firme adecuado para el uso cicloturista y con tolerancia esporádica para tráfico rodado, por lo que se deberá diseñar con materiales y pendientes acordes a su uso.

La red de caminos peatonales, los viales, los carriles para bicicletas y las redes de servicios especificados en los planos no son vinculantes, sino que tienen carácter orientativo.

11.6.4.**Dotaciones de aparcamientos**

La disposición de las zonas de estacionamiento buscarán una posición periférica o subterránea, que no interfieran con los recorridos peatonales.

La situación, dimensiones y alineaciones son los que figuran en parte gráfica. Su acabado final, será de firme rígido o firme flexible, debiéndose valorar en su diseño la entrega de los mismos con la red viaria.

En atención al criterio ambiental se exigirá la protección visual de los estacionamientos, mediante la utilización de barreras vegetales, ondulaciones del terreno, etcétera.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

APROBACIÓN DEFINITIVA
BOLETÍN OFICIAL DE ÁLAVA

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Los aparcamientos, dadas las características del Sector, disponen de un tratamiento diferenciado, con una dotación estratégica junto a la red viaria y una disposición amortiguada, en cuanto al impacto de los mismos, en el interior del espacio libre de los enclaves, tanto en las de aprovechamiento lucrativo como en la de reserva de servicios de interés social. En cualquier caso el número de plazas supera los índices marcados por el planeamiento, siendo su distribución la que sigue:

11.6.4.1. APARCAMIENTOS ADSCRITOS A LA RED VIARIA

El número total de plazas de aparcamiento adscritas a la red viaria son 402, de las cuales trece son aptas para minusválidos, de acuerdo con la Ley 20/1997 y el Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Este número de plazas se desglosa como sigue:

En SG-TC, vía urbana VU1	238	plazas + 3 de minusválidos
En T-C, vía urbana VU2	90	plazas + 6 de minusválidos
En T-C, el aparcamiento del acceso AE1	35	plazas + 2 de minusválidos
En T-C, el aparcamiento del acceso AE4	26	plazas + 2 de minusválidos
Total	389	plazas +13 de minusválidos

11.6.4.2. APARCAMIENTOS EN EL SISTEMA DE ENCLAVES Y EQUIPAMIENTO

Todos ellos a ejecutar dentro de los límites de la propiedad de las diversas parcelas privadas. El uso de estacionamientos queda definido en el Tomo III, Título V, Capítulo 3, Sección 10ª de las Normas y Ordenanzas de Edificación y Usos, Normas Particulares del los Usos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

11.7.EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DE ZONAS VERDES

El coeficiente de aprovechamiento-edificabilidad medio-bruto de la totalidad del Sector resulta de e = 50.000: 1.001.507,31 = 0,0499 m^2/m^2 cumpliendo con el índice determinado en el conjunto del planeamiento de rango superior, siendo 50.000 los metros cuadrados de techo construido del Sistema de Enclaves con aprovechamiento lucrativo neto.

En cuanto a la superficie total de las parcelas privadas destinadas a acoger los usos lucrativos, esta resulta ser de 101.726,18 m^2 lo que representa el 10,1573% del Sector.

Respecto al cumplimiento de la superficie del sistema de espacios libres de dominio y uso público, la propuesta de ordenación satisface ampliamente las condiciones impuestas en el artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, dado que la suma de los espacios libres de uso público:

Diligencia que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

219.999,01 m^2 – 101.726,18 m^2 – 21.793,27 m^2 – 8.800,99 m^2 = 87.678,57 m^2

que cumplimentan las determinaciones impuestas en el citado reglamento al superar ampliamente los metros cuadrados exigibles:

mayor que el 10% s/220.000 m^2 = 22.000 m^2.

11.7.1.El Sistema General de Espacios Libres

Tiene esta calificación global, el parque urbano: aquella zona que, bien por sus características geomorfológicas, bien por la propia estructura del Sector, no es destinataria de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que está destinada a un tratamiento específico de restauración ecológico-paisajística por medio de plantaciones arbóreas, arbustivas y herbáceas con especies preferentemente autóctonas que cumplan en una primera fase un cometido fijador y consolidador de suelos y a medio y largo plazo la total restauración perseguida.
Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se realizarán a base de "suelo estabilizado": arena (75%), arcilla (20%) cal (5%), con una granulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.
Se admiten los trazados de redes de servicios, tanto fundamentales como de las propias internas de la Parcela.
Las condiciones del Proyecto de Urbanización contemplarán las indicaciones marcadas en la presente Memoria, así como los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y artículos 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz.

El parque urbano se constituyen en torno a las dos zonas húmedas situadas al oeste y al este del Sector.
Los usos permitidos en el Parque son coincidentes con los que figuran en el artículo 5.03.37, de las determinaciones sobre espacios libres de las Normas Urbanísticas del Plan de Vitoria-Gasteiz.

El Parque también se extiende al triángulo inundable de que forman los ríos santo Tomás y Errekaleor al sur del Sector. En el entorno de ese triángulo se admite la construcción de un campo de golf del tipo *pitch and putt*, que mantenga un carácter de parque público, cuyos cierres y protecciones, en caso necesario, deberán estar constituidas por elementos y cierres vegetales, que se integren perfectamente en el carácter natural del parque.

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
noviembre 2003
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 25 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Igualmente se admite el trazado de las redes de servicios y de comunicaciones que sean necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades a desarrollar en los enclaves.

11.7.2.El Subsistema Local de Espacios Libres

La transición desde la zona norte del Sector hacia el parque natural se pretende que sea lo más gradual posible, marcándose preferentemente mediante elementos arbustivos, vegetales, ondulaciones del terreno, etcétera.

El subsistema local de espacios libres se introduce entre los enclaves naturales que soportan a las parcelas edificables, llega a abrazarlas, a envolverlas y alcanza de esta forma el portal de Zurbano. Con ello conseguimos extender imaginariamente la dimensión del Parque Urbano, del entorno natural, más allá del límite ficticio que supone la línea de borde de la calificación pormenorizada como zona de uso terciario.

Puede comprender diversas actividades como son: deportes de equipo al aire libre, juegos de mesa, recorridos de salud, recorridos ecuestres, campos de golf, circuitos naturales...

11.7.2.1. Espacios Libres de Uso Público: ELPU1, ELPU2 , ELPU3 y ELPU4

Se denominan así a las cuatro zonas que, por sus características geomorfológicas y por su proximidad con áreas edificadas o frecuentadas peatonalmente, o por el impacto visual que producen, puedan y deban merecer un tratamiento específico de pavimentación.

Los zonas estanciales y áreas peatonales se engloban en esta categoría que viene señalada en dimensiones y situación en cartografía adjunta.

En todos los casos se preferirá un tratamiento que conlleve la utilización de materiales blandos (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etcétera) en la mayor parte de su superficie. Reservando el pavimento duro para las zonas de tránsito peatonal.

Estos espacios podrán acoger en el futuro, el uso de vía urbana, con sus correspondientes aparcamientos, carriles de bicicletas, aceras o sendas peatonales, si unas nuevas necesidades de comunicación así lo exigieran.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas riego fijo, automático y por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento, a fin de poder utilizar distintas fuentes de alimentación: aguas tratadas o recicladas.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletin Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

11.7.2.2. ZONAS VERDES EN EL USO TERCIARIO-COMERCIAL

Dadas las características de estos espacios situados al norte, entre los enclaves con aprovechamiento lucrativo del parque, no se define una categoría especial para ellos, ya que visualmente se pretende que queden englobados en el Parque Urbano.

No se dispone ninguna limitación, en cuanto a utilización de materiales ni especies vegetales, debiéndose garantizar, no obstante, una consecuencia armoniosa, tanto con los edificios que se proyecten, como con las zonas ajardinadas de los Espacios Libres de Uso Privado de los enclaves.

En el entorno del enclave E4 se podrán plantear toda una serie de equipamientos deportivos al aire libre, de uso público, que podrán comprender desde un área de prácticas de golf, con una pequeña cubierta para lanzar bolas, pistas de 3x3, pistas de minifútbol, zona de *skate*, circuito natural, tenis de mesa, juegos infantiles, petanca, minifrontones, juegos de red...

Este tipo de equipamiento deportivo deberá de garantizar un uso público.

Estas zonas verdes, situadas entre los enclaves tienen una calificación global diferente a Sistema General de Espacios Libres. Sin embargo, la filosofía de este Plan Parcial es integrarlas en el Parque Urbano y que formen parte del mismo.

En el artículo 5.03.37, Condiciones particulares de los Parques Urbanos y Zonas Verdes, conceptuadas como sistemas generales, mayores de 45.000 m^2, de las Normas Particulares del los Usos, Uso de Espacios Libres, del Plan General de Ordenación Urbana, se especifica que tendrán la consideración de parque urbano las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes.

En el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes. A estas zonas verdes se aplicarán las condiciones particulares de los Parques Urbanos, mayores de 45.000 m^2. En concreto, se permitirá el vallado de las instalaciones con un sistema de cierres transparentes de calidad.

La superficie que podrá ocupar el uso deportivo viene marcada en el plano que se adjunta y que tiene únicamente título indicativo.

11.7.3.Las Zonas Verdes y Espacios Libres Privados

Se engloban en esta categoría todas aquellas zonas en enclaves de uso lucrativo, que no vayan a ser ocupadas por la edificación.

Las condiciones para su diseño y construcción serán las mismas que para los Espacios Libres de Uso Público debiéndose garantizar una transición adecuada y armoniosa en cuanto a estructura y materiales tanto con los viarios, como con los Espacios Libres y Zonas Verdes ya realizados.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada íntegramente en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

Podrán acoger estacionamientos de vehículos en la cantidad que se indica en la Sección 10ª : Uso de estacionamientos, de las Normas Particulares de los Usos del Plan General.

12.SISTEMA DE ACTUACIÓN

12.1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO

Todos los enclaves se deberán desarrollar a través de Estudios de Detalle. No obstante, el Estudio de Detalle se podrá sustituir por un Proyecto Básico, siempre que este proyecto se redacte de manera unitaria para todo el enclave.

Es decir, la actuación directa que supone el Proyecto Básico podrá sustituir a la diferida del Estudio de Detalle, cuando este Proyecto afecte a la totalidad de las parcelas del enclave.

12.2.EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de los proyectos y obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Pliego de Condiciones Técnicas para Obras de Urbanización editado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y por los Centros de Asesoramiento Tecnológicos de las distintas delegaciones.

13.OTRAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

13.1.MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

- La concepción del sistema viario en función de la moderación del tráfico, favoreciendo la circulación de bicicletas y los recorridos peatonales.
- Situación de los espacios libres en un nivel inferior, para la retención de las aguas pluviales que, en caso de precipitaciones extraordinarias, eviten la inundación del sector.
- En los parques y jardines se utilizarán preferentemente plantas autóctonas y de zonas geográficamente próximas, limitándose el uso de ejemplares exóticos.
- Aprovechamiento de las aguas recuperadas para el riego.
- Utilización del riego automático que optimice el consumo de agua, incorporando mecanismos de programación. Empleo de sistemas de microrriego en las áreas que lo admitan.
- Potenciación de la recirculación y filtración de las aguas de los surtidores y otras zonas de los lagos y láminas de agua, en la manera y forma adecuada para garantizar el nivel necesario de cada uno de ellos. Los surtidores operarán mediante control horario para conseguir un cierto ahorro energético.
- Empleo de fertilizantes naturales, dentro del Plan de Mantenimiento del Sector.
- Reciclaje del material de derribo que se produzca en el solar.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

• Utilización de las tierras excavadas en el sector para rellenar las zonas que lo requieran, evitando así las excavaciones externas y el transporte de materiales.

• Empleo de criterios de diseño que tengan en consideración que los servicios de limpieza municipal utilizan preferentemente equipos mecánicos, razón por la cual las zonas pavimentadas serán accesibles a estos equipos.

13.2.CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

• Se tendrá en cuenta la buena orientación, el grado de soleamiento y la intervención de la luz natural.

• Se incorporarán sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, del tipo marquesina, celosía, toldo, o cualquier otro sencillo elemento de diseño, frente a costosos equipos de acondicionamiento de aire.

• Se limitará la utilización de maderas exóticas o procedentes de zonas boscosas maduras.

• Se utilizarán alternativas al PVC, siempre que sea posible.

• No se emplearán productos compuestos por CFC, HCF y HFC en los sistemas de refrigeración que sean imprescindibles. En general se evitará el uso de productos clorados.

• Se tratará el caudal de todos los puntos de consumo de agua, con la instalación de aireadores en los grifos.

• Se realizará la preinstalación eléctrica para el control domótico.

• Se instalará una única antena por enclave.

• Se favorecerá la instalación de ascensores de bajo consumo.

• Se instalará toma de agua caliente con el fin de favorecer el empleo de electrodomésticos y equipos bitérmicos.

• La iluminación de los aparcamientos y zonas comunes se realizará con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos. Su fuente de energía serán preferentemente unos captadores fotovoltaicos.

• Se colocarán detectores de presencia para controlar los encendidos de aparatos de iluminación en las áreas comunes.

• Con las recepciones de obra de cada edificio deberá entregarse un informe a cada encargado de mantenimiento que explique sus instalaciones, su sostenibilidad, la posibilidad de reciclaje y el origen de los materiales.

• Se fomentará el uso de captadores solares para precalentamiento de calefacción y de agua caliente sanitaria. La producción de agua caliente se realizará de forma centralizada y con alto rendimiento, por medio de gestión integrada.

• Se fomentará el uso de aislamiento a base de fibras naturales.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniateguí

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

- Se utilizarán pinturas de base acuosa. Las pinturas serán ecológicas y permitirán la transpiración.
- Se realizará una separación de las aguas negras y de las aguas pluviales, con la posibilidad de una reutilización selectiva de estas últimas.
- Se habilitarán espacios para la selección de basuras.

13.3.PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

En el parque de Salburúa se pretende conjugar dos enfoques, uno más conservacionista y preservador de los valores naturales, con otro que tenga en cuenta la realidad urbana del emplazamiento, por ello se toma en consideración la propuesta realizada desde Parques y Jardines del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en la que, además de la recuperación ambiental se pretenden introducir algunos criterios paisajísticos. Su justificación razonada podría ser la siguiente:

Desde el Centro de Estudios Ambientales se ha venido recuperado un sistema de lagunas que, en poco tiempo, ha encontrado una buena respuesta por parte de la vegetación y de la fauna del lugar.

En una próxima actuación se persigue aumentar esta superficie inundada y fomentar un corredor biológico que una la antigua balsa de Betoño con la de Zurbano, más próxima a Arkaute.

Por lo tanto, aparece un corredor natural formando una banda ancha, que en sus límites acoge otros usos más urbanos: una zona de ocio y usos terciarios al norte, con diversas edificaciones; y unos usos de esparcimiento y deportivos al sur: campo de golf de 9 hoyos, campas de esparcimiento y zona de vivienda unifamiliar, en el Sector 7; una zona residencial con viviendas colectivas al este, en el Sector 8; y una zona de especial valor paisajístico, como es la balsa de Betoño, al oeste.

Se propone un juego de llenos y vacíos, jugando con el bosque y el espacio libre, que propicie una serie de recorridos en los que se vayan abriendo diferentes perspectivas. El soporte de la actuación es la realidad física.

Los lugares de alto valor ecológico serán protegidos de toda intervención.

El estudio topográfico del terreno muestra unas zonas de cota inferior que podrán ser inundadas elevando el nivel de la lámina de agua de la zona de lagunas del corredor biológico que ser persigue.

La confluencia de los ríos santo Tomás y Errekaleor, forma un triángulo inundable, en la avenida de 500 años, que podrá acoger el uso de un campo de golf, mediante una transformación en la orografía, ya que ésta lo permite.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

El bosque de chopos existente, contiguo a la balsa de Betoño, constituye una pantalla visual que limpia las vistas desde las lagunas más alejadas. Supone además la introducción de una traza humana como gesto modificador del paisaje.

13.3.1.El campo de golf

En el triángulo que forman los ríos Errekaleor y santo Tomás, en la zona sur del Sector se plantea la posibilidad de realizar un campo de golf de nueve hoyos, de los denominados *pitch and putt.* Según se refleja en la memoria, las cotas de las calles debería tener una sobreelevación respecto al nivel actual del terreno hasta la cota 514,50 metros. En el plano que refleja los equipamientos deportivos a realizar en el parque urbano se dibuja, con carácter orientativo un diseño posible del recorrido, con las calles, los *greens* y los *bunkers.* Las tierras para rellenar esta zona se podrán obtener de las excavaciones que se realicen en otros sectores.

Las campas que arropan a las lagunas, junto con éstas, constituyen el gran vacío que aumenta su valor al quedar contrapuestas con las masas de *bosque bajo* en las zonas del golf. Ha de contar con un buen drenaje. Para conseguirlo se propone elevar los hoyos, fabricando mesetas alargadas con la tierra extraída de la excavación de los lagos, o bien, con restos inertes de excavaciones en los sectores contiguos de viviendas. Se colocarán junto a los ríos, en el triángulo inundable. Los *greens*, ligeramente elevados, gozarán de una perspectiva distinta del conjunto. La llegada a cada hoyo supone un nuevo descubrimiento del lugar, que inmerso en vegetación, no permite su contemplación si no es desde un punto elevado.

13.3.2.Las lagunas

Las lagunas creadas significan la creación de un plano abstracto artificial que se aunará a la nueva orografía creada con los excedente de tierras en las mesetas de las calles en el campo de golf.

Las balsas tendrán un diferente carácter en las proximidades de lo construido que en las zonas más naturales del río:

En la zona entre balsas, más inundable y pantanosa, e integrando el corredor biológico, deberían contar con un borde naturalizado. En esta zona, la campa se convierte en humedal, con vegetación lacustre y prado juncal, atravesado por caminos, que por su diseño, a modo de pasarelas, no interfieran en la vida del corredor. Su límite corresponde al señalado por la altura topográfica que marca la zona inundable.

En los otros dos lados, debería ser más geométrico, adaptándose a los bordes de la ciudad, siendo el punto de partida de actividades lúdicas respetuosas con el entorno.

Los caminos se reconocen a través de unas geometrías rotundas.

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta [illegible] parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de [illegible] de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muñategui

noviembre 2003

En los lagos pueden aparecer islas. Son ellas mismas, con los objetos que en ellas se posen o bien con la vegetación singular, los fondos perspectivos de determinadas vistas propiciadas desde la zona construida.
En la balsa mayor, con un entorno más humanizado, la isla podrá acoger la pequeña infraestructura necesaria para un pequeño embarcadero.

13.3.3.Fondos perspectivos y el paseo cinturón

Se proponen circuitos de paseo en anillo.
Se insiste en el valor de la plantación que se hará según las secuencias perspectivas. De esta manera, se conseguirá dotar de interés a un lugar prácticamente plano.

13.3.4.Zona construida del Sector 8

Los intersticios a la zona construida son pradera, que al llegar al borde del río se convierten en vegetación lacustre. Dada la gran superficie, será capaz de acoger a las distintas pistas o recorridos que se irán alternando en el camino.
Para la plantación de las praderas se tendrán en cuenta las recomendaciones de esta Memoria. Los objetivos que se persiguen son la creación de campas con bajas exigencias de mantenimiento. Esto se concreta en la elección de especies de lento crecimiento y escaso requerimientos hídricos.

13.3.5.El borde a la ciudad

El diseño de esta zona, no puede ser independiente al que se propone para el borde del sector colindante, Sector 8. Esta consideración es especialmente importante, en lo concerniente a la franja de zona verde. Servirá de filtro de transición entre la ciudad y el parque periférico.

13.3.6.Itinerarios

Se plantea un itinerario peatonal con paneles informativos.
El Centro de Estudios Ambientales del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha realizado un itinerario en torno a la balsa de Betoño. El emplazamiento está contiguo a las instalaciones deportivas, en concreto del campo de fútbol, que la empresa Michelin tiene en la zona, al final de las viejas pistas de aterrizaje del antiguo aeropuerto.
El humedal, conocido como la balsa de Betoño, poseía un sistema de drenaje que lograba que las aguas no permanecieran mucho tiempo estancadas. Ahora, se ha cerrado el paso del desagüe y la charca se ha inundado de nuevo.
Para conocer mejor el paisaje y la ecología de la laguna y sus lindes, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha acondicionado un recorrido que rodea la balsa y toda su zona húmeda.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

13.3.7.Hábitats

Se plantea crear unos hábitats, unas lagunas donde vivirán algunas colecciones de aves como flamencos, cisnes y otras especies raras en Álava.

13.3.8.Tratamiento de recuperación del parque urbano

El tratamiento de recuperación alcanzará únicamente a las tareas de restauración propuestas por el Centro de Estudios Ambientales. Estas tareas serán de tres tipos:

- Restauración ecológico-paisajística.
- Restauración del robledal

En este apartado la restauración del robledal admitirá el siguiente tipo de vegetación:

ÁRBOLES

Quercus robur (roble albar)

Fraxinus excelsior (fresno de hoja ancha)

Fraxinus angustifolia (fresno de hoja estrecha)

Acer campestre (arce campestre)

ARBUSTOS

Crataegus monogyna (majuelo común)

Crataegus laevigata (majuelo navarro)

Rhamnus cathartica (espino cambrón)

Cornus sanguinea (cornejo)

Prunus spinosa (endrino)

Frangula alnus (arraclán)

Sambucus nigra (saúco)

Viburnum opulus (mundillo)

Euonymus europeus (bonetero)

Salix atrocinerea (salguero negro)

- Restauración de las riberas

La restauración de las riberas de los ríos deberá llevar las mismas que en el caso del robledal, añadiendo especies típicas de ribera como son:

Salix alba (sauce blanco)

Otros sauces autóctonos (*Salix eleagnos*, *Salix purpurea*, etcétera)

Populus nigra (chopo del país)

Resulta de interés la promoción de corredores de vegetación espesa y pinchuda, siendo la especie clave la zarzamora (*Rubus ulmifolixs*).

- Vegetación urbana: a las especies anteriores se pueden añadir otras especies autóctonas no características de la zona como son:

Tilia platyphyllos (tilo)

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Populus alba (álamo blanco)
Prunus avium (cerezo silvestre)
Celtis australis (almez)
Sorbus domestica (zurbero)
Prunus domestica (ciruelo)

13.4.APROVECHAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA

En todos los enclaves con aprovechamiento lucrativo se colocarán depósitos de reserva para almacenaje del agua, que provendrá de la recogida de aguas pluviales.
Estos depósitos, servirán para el suministro de agua de riego y para, en su caso, el relleno de las cisternas de los inodoros y evitar así el consumo excesivo de agua potable en estos aparatos.

13.5.EL EMPLEO DE LA ENERGÍA SOLAR EN LAS EDIFICACIONES

Los enclaves E4 y ES cumplirán con lo especificado en el Anexo 4.
El objeto de este Anexo es regular la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria en los edificios y construcciones situados en los enclaves E4 y ES.

14.REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

En los proyectos de obra y urbanización de las redes fundamentales de servicios y redes internas de los enclaves, se contemplarán las determinaciones propias para estos elementos que derivan de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, así como en el Reglamento de Planeamiento, contemplándose las normativas especificas de cada red, discurriendo la totalidad de las redes subterráneamente en el interior de la parcela.
Estas redes consistirán en alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, abastecimiento de agua, riego, red de hidrantes y saneamiento, disponiéndose todas ellas en posición subterránea y cumplimentando las normativas y reglamentos que le sean de aplicación.
Igualmente, podrán ejecutarse todas aquellas obras específicas y particularizadas de cada una de las infraestructuras básicas y de servicios, que no estando recogidas en la presente Memoria, sean necesarias para el buen funcionamiento de cada instalación, siempre que dispongan de autorización del Ayuntamiento y no colisionen con lo indicado en los diferentes apartados de la presente Memoria.

Los viales se constituirán en receptores de las siguientes acometidas de redes fundamentales de servicios, incluyendo en su interior las instalaciones complementarias de éstas.

Los elementos necesarios para las redes de servicio del sector son:

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

- Conducto de saneamiento, constituido por un canal enterrado, que discurriendo por portal de Zurbano, en la zona noroeste, verterá estas aguas al arroyo santo Tomás, en el inicio de su embocinamiento, que queda dentro de los límites del Sector.
- Centros de transformación para el suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público del Sector.
- Central telefónica y comunicaciones, instalaciones propias de las distintas empresas de servicios telefónicos y de comunicaciones a ubicar dentro de la Sector.

Igualmente, dentro del Sector podrán situarse una serie de instalaciones necesarias para el buen funcionamiento del parque urbano, como pueden ser las que siguen:

- Pequeña central, como laboratorio de control de aguas.
- Caseta de jardinería.
- Puesto de control meteorológico y medioambiental.

14.1.RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO

14.1.1.Red de Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua al Sector se producirá desde el portal de Zurbano, estando previsto el acceso de la canalización a todos los enclaves por el norte.

Este conducto discurrirá totalmente enterrado en su trazado bajo los viales.

Su trazado queda reflejado en plano correspondiente de Ordenación y contemplará las siguientes características:

- Cumplimentará los caudales necesarios para el consumo del Sector, hidrantes y riego.
- Garantizará la reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de la calidad de las aguas potables para el consumo público, según Real Decreto 1423/82 de 18 de junio (Boletín Oficial del Estado 154 de 24.6.82) y Decreto 1138/1990 de 14 de Setiembre (Boletín Oficial del Estado 226 de 20.9.1990).
- Contemplará las Normas de AMVISA, así como las NTE-IFA.
- El abastecimiento de agua al Sector se producirá directamente desde el mismo punto, del portal de Zurbano. Desde allí partirá la red general de distribución, que discurrirá bajo las bandas verdes del viario (a 1 metro mínimo de profundidad), formando mallas, según trazado descrito en la parte gráfica.
- La red será resuelta en tubería de fundición y se dimensionará para un caudal mínimo de 1 l/s/Ha de caudal continuo, conectándose a ella directamente los hidrantes.
- En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURÚA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 23 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

"Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público " Boletín Oficial del Estado 29.8.82.

14.1.2.Red de Riego

Además se planteará una red de riego, cuya distribución se realizará a partir de las canalizaciones propias de la red, que en una primera fase, se deberá conectar a la red de abastecimiento, con la idea de que se independice al conseguir otro suministro alternativo.

La dotación mínima para este red de riego será de 20 m^3/Ha. El trazado de la red de riego discurre paralela a la de abastecimiento, desde la que deriva a los diversos espacios libres, de forma que garantice el mantenimiento vegetal de las zonas ajardinadas, posibilitando la limpieza de los espacios públicos y viales, colocándose bocas a distancias medias de 100 metros.

Se tendrá en cuenta la reutilización de aguas grises para riego, mediante la instalación de depósitos de reserva.

14.2.RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

El saneamiento dispondrá de un sistema separativo en todo el sector estando su trazado recogido en la parte gráfica.

Dispondrán de un diámetro mínimo de 300 mm y de una pendiente mínima no inferior al 0,5%.

Se contemplarán las especificaciones contenidas en:

- Ordenanza Municipal de vertidos no domésticos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Valores límites de los vertidos al cauce de los ríos santo Tomás y Errekaleor, conforme a lo establecido en Tabla III del Reglamento de Dominio Público Hidraúlico (Real Decreto 11 de Abril de 1986).

En el plano correspondiente: Red de Saneamiento. Pluviales y Fecales, figuran los depósitos de aguas grises que deberán disponerse en cada Enclave para su empleo en las cisternas de los inodoros o como riego del ajardinamiento de los Espacios Libres de Uso Privado.

14.2.1.Red de Saneamiento de aguas fecales

Al igual que la red de pluviales la de aguas negras se subdivide en dos, correspondientes a cada una de las dos zonas, en las que el vial VU1 divide al terciario del Sector.

En cuanto al dimensionamiento de la red se basará en un caudal equivalente al del abastecimiento de agua potable pudiéndose reducir en un 10% por pérdidas. La red

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

discurrirá por las bandas verdes adyacentes a las calzadas y con velocidades de referencia entre 0,5 m/s y 3 m/s.

Las condiciones de vertido de cada parcela a la red general deberá realizarse con las condiciones exigidas en las Normas de Edificación de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial. Previa la conexión con la red general se dispondrá para cada enclave una arqueta de inspección y control.

14.2.2.Red de Alcantarillado de aguas pluviales

Se plantean dos evacuaciones diferenciadas para las dos zonas en que el vial de 50 metros divide a la zona de terciario, vertiendo todo ello por la zona noroeste, en el punto del inicio del embocinamiento del río santo Tomás.

El viario perimetral VU2, de acceso a los enclaves E4, ES y E5, dispone de su evacuación por sus bandas laterales y en superficie, que también recogerá las aguas pluviales del aparcamiento del enclave E4.

Se dispondrá un conducto enterrado, conforme al trazado marcado en el plano correspondiente, a fin de recoger las aguas pluviales de las zonas pavimentadas y edificadas de los enclaves, con las siguientes características:

- Punto de vertido, en el extremo del cauce del arroyo santo Tomás, dentro del Sector.
- Dimensionamiento según una precipitación de cálculo de 130 l/s/Ha, en aguacero de 20 minutos y unos coeficientes de escorrentía de:
  - 0,80: zonas urbanizadas con edificios
  - 0,30: zonas ajardinadas
  - 0,93: zonas de viarios

La red discurre por el eje de la calzada a profundidad mínima de 1 metro y con velocidades de referencia entre 0,5 m/s y 5 m/s. Se proverán pozos en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección o pendiente y en cualquier caso a 50 metros de distancia como máximo.

14.3.RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Red de suministro de energía eléctrica, cuyo acceso se efectuará igualmente por portal de Zurbano. Incluirá el correspondiente anillo de distribución. La red corresponderá a una línea de alta tensión en 30 Kv, que discurrirá totalmente enterrada en su trazado, tanto desde el punto de acceso al Sector, como de éste a las líneas de penetración en los distintos Enclaves.

Estará diseñada con una capacidad suficiente para los consumos de usuarios y alumbrado.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2008

El Director del Departamento de Planeamiento Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

En la instalación se contemplará la siguiente legislación, así como la que resultase concordante con la misma:

- Reglamentos Técnicos de líneas de Alta y Media Tensión.

Reglamento de Estaciones de Transformación, Centrales y Línea (0rden del 23 de Febrero de 1949).

- Real Decreto 3275/1982 de 12 de Noviembre sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad de Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre.
- Real Decreto 2492/1982 de 15 de Octubre, Acometida Eléctrica y Reglamento.
- Normas de la Delegación de Industria del Gobierno Vasco.
- Normas de la Compañía Iberdrola S.A.

Desde este centro se distribuirá mediante conducciones enterradas, según trazado de anillos reflejado en documentación gráfica, la red general. Esta distribución será en alta, o en baja tensión, dependiendo de la demanda por zonas, debiéndose, en cualquier caso incluir los centros de transformación en los volúmenes de las edificaciones de cada parcela.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrán en cuenta las siguientes:

Enclave E1

Uso posible: oficinas, centro deportivo, comercio...

Suministro normal 3.000 m² x 125 w/m² ..... 375 kw

Suministro de reserva ..... 94 kw

Enclave E2

Uso posible: oficinas, centro deportivo, comercio

Suministro normal 2.000 m² x 150 w/m² ..... 300 kw

Suministro de socorro ..... 75 kw

Enclave E3

Uso posible: galería comercial, oficinas (dos parcelas agrupadas)

Oficinas ..... 1.500 kw

Galería comercial ..... 200 kw

Suministro normal ..... 1.700 kw

Suministro de socorro ..... 200 kw

Enclave E4. Parcela 1

Uso posible: hotel de 80 habitaciones...

Suministro normal 5.000 m² x 150 w/m² ..... 750 kw

Suministro complementario ..... 50 kw

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Enclave E4. Parcela 2

Uso posible: centro de ocio infantil...

Suministro normal 2.000 m² x 125 w/m² ..... 250 kw

Enclave E4. Parcela 3

Uso posible: centro deportivo, oficinas, instalaciones deportivas

Suministro normal 6.000 m² x 150 w/m² ..... 900 kw

Suministro de reserva ..... 225 kw

Equipamiento social ES

Uso posible: ambulatorio, centro social, centro de tercera edad...

Suministro normal 3.000 m² x 125 w/m² ..... 300 kw

Suministro de reserva ..... 45 kw

Enclave E5

Uso posible: oficinas, centro deportivo, comercio

Suministro normal 5.000 m² x 150 w/m² ..... 750 kw

Suministro de reserva ..... 190 kw

SUMINISTRO NORMAL TOTAL..... 5.325 kw

OTRO TIPO DE SUMINISTRO ..... 879 kw

La potencia final de los Centros de Transformación se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.
La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 metros de profundidad por una banda verde, de 1,80 metros de ancho, en la zona del parque más próxima a los viales.

14.4.ENTERRAMIENTO DE LA RED DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE

La línea de alta tensión, que actualmente discurre aérea por la zona sur del Sector, próxima a la Entidad Local Menor de Elorriaga, deberá ser soterrada.
Para ello, será necesario la colocación de una torre de 12 metros de altura, en el punto en que esto se produzca.
La longitud de este tramo que corresponde al Sector 15 son 250 metros.
En los costes de la urbanización se contempla este gasto como una partida independiente.

APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURÚA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

14.5.RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público será independiente de la de energía, y su trazado queda reflejado en la documentación gráfica. Esta discurrirá enterrada, cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIE-BT 009.

Las luminarias se situarán preferentemente en las bandas verdes que acompañan a los viales, y en las zonas verdes públicas y espacios libres de uso público, conforme a los sucesivos proyectos de restauración forestal y ajardinamiento.

Se garantizará un nivel de iluminación mínimo de referencia en todas las vías rodadas del sector de 30 lux, y 0,60 de coeficiente de uniformidad.

Esta red contará con los correspondientes centros de mando, y sistema de células fotoeléctricas, que optimicen el rendimiento de la instalación.

Todas las columnas y centros de mando contarán con su toma de tierra correspondiente, unida a una red general de tierra.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 metros de profundidad como mínimo, cumpliendo la UNE 53.112.

En la disposición de los puntos de luz se deberá valorar la diferenciación funcional y formal tanto de los sistemas de comunicaciones, como de los espacios libres, asignándose por tanto, elementos específicos a cada zona.

14.6.RED DE TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD

14.6.1.Red de telecomunicaciones

Red de telefonía, cuyo acceso discurrirá paralelo al portal de Zurbano.

Esta red acomete a la de las distintas empresas suministradoras, conforme zanja subterránea en el borde norte del portal de Zurbano, para discurrir conforme a este vial, contiguo al Sector.

Una vez recepcionada la acometida en la caseta de la Central de Telecomunicaciones, vuelve a discurrir junto al viario principal conforme trazado de plano correspondiente, para pasar a su distribución al Sector.

Las características de esta red responderán a los criterios técnicos de las compañías suministradoras.

Desde esta central, la distribución general discurre enterrada, conforme al trazado reflejado en la documentación gráfica.

En esta red y dadas las características del Sector, se contemplarán canalizaciones complementarias para comunicaciones como son fibra óptica, red de telepuerto, TV por cable, etcétera.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

La red se diseñará bajo las instrucciones de las compañías suministradoras, y dispondrá de arquetas de paso y distribución y canalización enterrada a base de tubos rígidos de 110 milímetros de diámetro.

14.6.2.**Red de seguridad, protección y vigilancia**

Los proyectos de urbanización del Sector deberán cumplimentar una serie de elementos tendentes a garantizar el óptimo desarrollo y desenvolvimiento del Sector, mediante la provisión y ejecución de una serie de instalaciones:

- Red de seguridad, con una canalización mínima de 4 tubos rígidos.
- Sistemas de control e inspección, tanto fijos: circuito cerrado de TV, como móviles: sistemas de vigilancia y seguridad, células fotoeléctricas, sensores, etcétera.
- Sistemas de protección y vigilancia ante el intrusismo, como cercas o vallados disuasorios, habilitación de recorridos de vigilancia motorizada, tanto para el fin anterior, como para el caso de incendios, como complemento a las propias instalaciones de la zona de usos terciarios y comerciales.
- Todas aquellas instalaciones que garanticen el objetivo enunciado en este artículo.

14.7.RED DE GAS NATURAL

La red de gas, que incluye las canalizaciones internas del parque, queda reflejado su trazado en la documentación gráfica, discurriendo por los viales, bajo la fila de aparcamientos, en canalización enterrada, a una profundidad mínima de 50 centímetros.
En el cálculo de la red se considerarán los siguientes consumos punta: 0,007 $m^3(n)/h$ por m^2 en superficie edificable terciaria.
La velocidad de circulación del gas no sobrepasará el valor de 20 m/s, disponiéndose antes de la conexión con la red general del parque de un regulador-limitador de presión de modo que no se supere en ningún punto de la red 1,5 kg/cm^2 de presión.
Se ejecutará de acuerdo con el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (Boletín Oficial del Estado 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (Boletín Oficial del Estado 8.11.1983).
Ver las Condiciones Técnicas de la red de gas en las Ordenanzas Reguladoras.

La red quedará prevista de acuerdo con la conexión del Sector a las redes de Enagas o Gasnalsa que discurren por las cercanías.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 28 de septiembre de 2004.

Noviembre 2003

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

15.PLAN DE ETAPAS

La totalidad de la actuación permite la actuación en tres fases:

- Fase 1: urbanización de la vía urbana VU1
- Fase 2: urbanización de las vías urbanas VU2 y VU3, de los espacios libres públicos ELPU1, ELPU2, ELPU3 y ELPU4, los accesos AE3, AE4, AES y AE5.
- Fase 3: urbanización del acceso AE1.

con tres Proyectos de Urbanización, que podrán ejecutarse previamente o en paralelo a la constitución en solares de las diferentes parcelas de los enclaves.

16.PLAZOS DE EJECUCIÓN

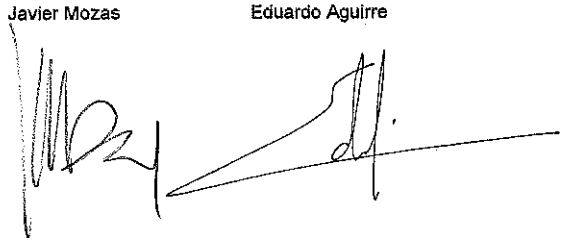
Se establecen los siguientes plazos de ejecución:

- Fase 1: El proyecto de urbanización se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 12 meses desde la aprobación inicial del Plan Parcial.
- Fase 2: Los proyectos de urbanización se deberán presentar al Ayuntamiento en el plazo de 15 meses desde la aprobación inicial del Plan Parcial.
- Fase 3: El proyecto de urbanización se deberá presentar al Ayuntamiento en el plazo de 12 meses desde la aprobación del Plan Parcial.

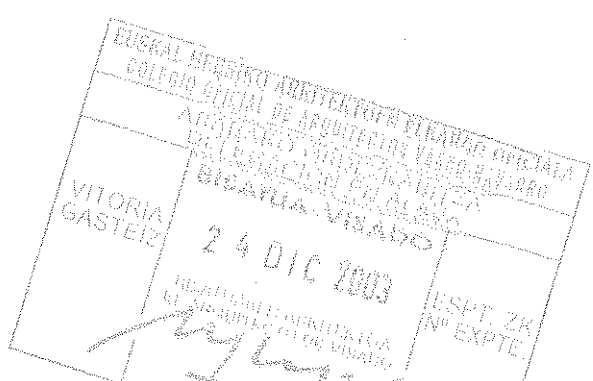
Las obras de urbanización deberán ejecutarse en el plazo que se establezca en los correspondientes proyectos y que sean aprobados por el Ayuntamiento.

Los arquitectos:

Javier Mozas Eduardo Aguirre



APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004



DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munlategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arquitectos.com