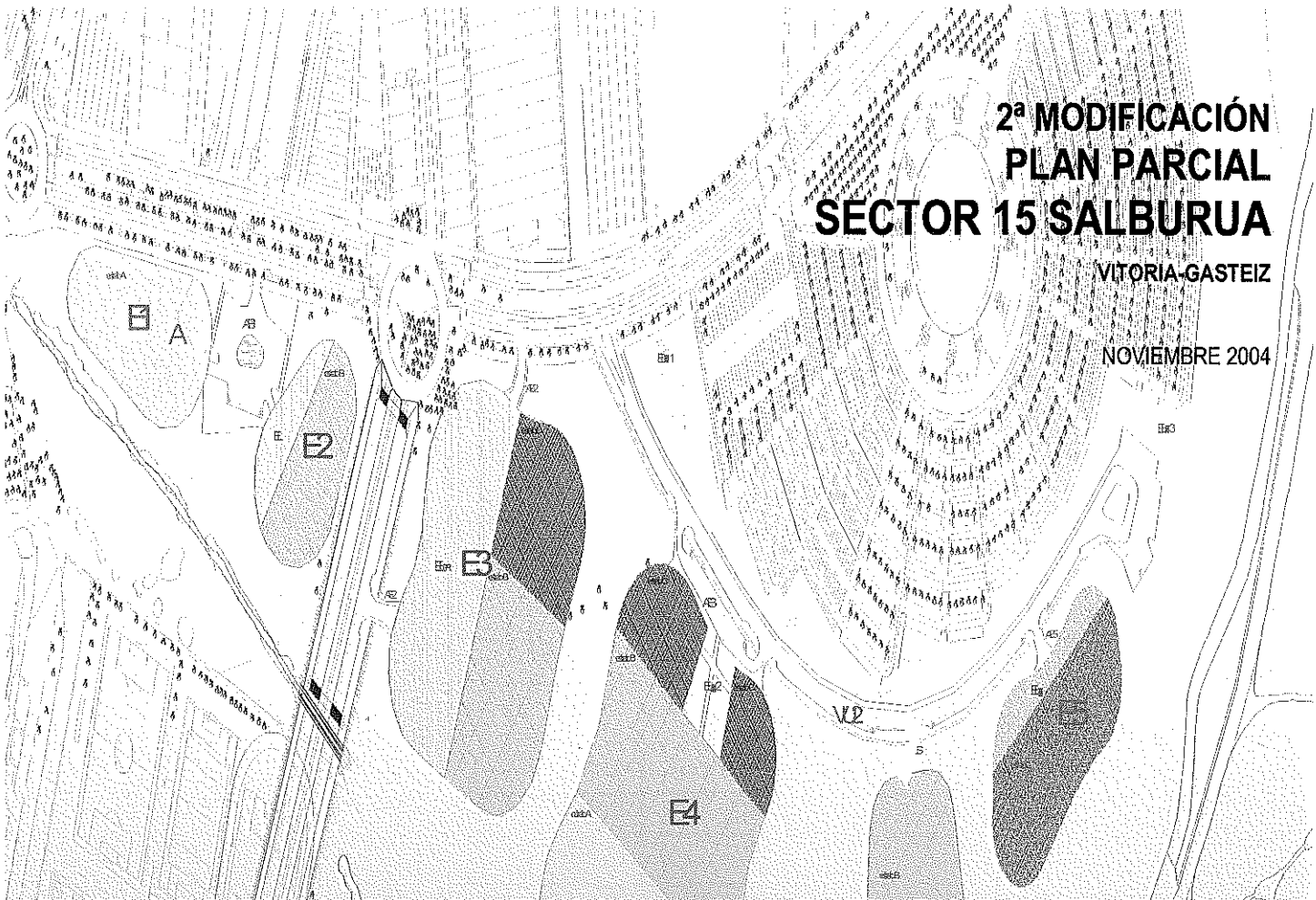
2ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR 15 SALBURUA

VITORIA-GASTEIZ

NOVIEMBRE 2004



PROMOTOR:

SASKI BASKONIA S.A.D.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
25 FEB 2005

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja formá parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

REDACCIÓN:

LKS INGENIERÍA
www.lksingenieria.es

MARTA DÍAZ DE CERIO GASTÓN ARQ. 2.294 COAVN

TOMO I: MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
3. ENTIDAD PROMOTORA
4. EQUIPO REDACTOR
5. CONTENIDOS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
7. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

LKS INGENIERIA

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

noviembre 2004

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

1. ANTECEDENTES

Con fecha 2 de mayo de 2001, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 15 de Salburua, publicándose en el B.O.T.H.A. con fecha 18 de mayo de 2001.

Posteriormente, con fecha 26 de marzo de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua, publicándose en el B.O.T.H.A. con fecha 26 de abril de 2004 que atendía a las siguientes consideraciones:

- 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.
- 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 Salburua.

Tanto el Plan Parcial como la Primera Modificación del Plan Parcial fueron promovidos por la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea y redactados por los arquitectos Javier Mozas y Eduardo Aguirre.

Con fecha, 9 de febrero de 2004, fue convocado concurso público para la enajenación de las cinco parcelas del Sector 15 de Salburua y notificada la adjudicación del mismo a Saski Baskonia S.A.D. con fecha 24 de junio de 2004.

2. OBJETO DE LA 2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

En las bases del concurso de adjudicación de las parcelas, aparecía la posibilidad de realizar una nueva modificación del Plan Parcial para recoger las eventuales modificaciones propuestas en la oferta del adjudicatario, que no podrán suponer merma de su calidad urbanística y medioambiental y que deberán atenerse, en todo caso, a las determinaciones del vigente Plan General.

Este es el objeto de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

3. ENTIDAD PROMOTORA

El promotor de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es Saski Baskonia S.A.D.

4. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua, es LKS Ingeniería S.Coop. personalizado en la arquitecta Marta Díaz de Cerio Gastón, colegiada nº 2.294 de la Delegación de Alava del COAVN.

5. CONTENIDOS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se propone modificar los siguientes aspectos:

- Permitir la prolongación visual puntual de las cubiertas de los edificios de los distintos enclaves sobre el parque urbano y la zona verde perimetral.
- Permitir la adaptación de la geometría del Espacio Libre Público ELPU2, considerando sus alineaciones como indicativas, siendo vinculante su superficie final.
- Incluir y especificar en la relación de usos de los enclaves E1 y E2 el uso de apartamentos tutelados para la tercera edad.
- La edificabilidad máxima del enclave E1 sería del 0,666 m2c/m2 en lugar del 0,50 m2C/m2 actual.
- La ocupación máxima del enclave E1, sería del 44% en lugar del 40% actual.
- El número de plantas máximo del enclave E1, sería de PB+2 en lugar de PB+1 actual.
- La altura máxima de la edificación en el enclave E1, sería de 11 m. en lugar de los 9 m. actuales.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

noviembre 2004

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921

- Vincular el consumo de edificabilidad máxima de cada enclave al techo edificatorio máximo del sector: 50.000 m2c. Es decir, la edificabilidad real de cada enclave dependerá de la asignada al resto de enclaves y su suma nunca podrá superar la edificabilidad global de 50.000 m2c.

- Respecto al enclave 5:
  - Nueva superficie del enclave (11.041,92 m2) en lugar de la superficie actual (8.922,67 m2).
  - Nueva superficie del espacio libre privado (2.134,63 m2) en lugar de la superficie actual (2.108,16 m2).
  - Nueva superficie del Enclave Ocupable por la Edificación (8.907,29 m2) en lugar de la superficie actual (6.814,51 m2).
  - El estrato B, único del enclave, pasa a ser estrato C.
  - Máxima edificabilidad sobre el estrato C: 1,50 m2t/m2s en lugar de 1,00 m2t/m2s.
  - Mínima edificabilidad sobre el estrato C: 1,00 m2t/m2s en lugar de 0,50 m2t/m2s.
  - Superficie edificable máxima (aprovechamiento límite): 13.360,94 m2c en lugar de 6.814,51 m2c.
  - Superficie edificable mínima (aprovechamiento límite): 8.907,29 m2c en lugar de 3.407,26 m2c.
  - Ocupación máxima sobre rasante: 75% (6.680,47 m2c) en lugar de 50% (3.407,26 m2c).
  - Establecer una ocupación máxima bajo rasante: 90% (8.016,56 m2c)
  - Altura máxima de la edificación: 16 m. en lugar de 11 m.
  - Separación a lindero en planta baja con zona verde pública: 4,5 m. en lugar de 5 m.
  - No exigir separación a lindero en planta sótano con zona verde pública.
  - Separación a lindero con espacio libre privado: 2 m. en lugar de 3 m.

- Respecto a la urbanización pública
  - Se introduce la nueva definición del Acceso al enclave ES según fin de obra del proyecto de urbanización.
  - Se introduce la definición de la balsa y colector de pluviales según fin de obra del proyecto de urbanización.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La serie de modificaciones señaladas en el punto anterior se proponen como consecuencia de un estudio más detallado de los usos, de las actividades, de las edificaciones, de los espacios y de las personas que se integrarán en los enclaves. Y se consideran que se adaptan perfectamente a las consideraciones generales, objetivos y ambiciones del plan parcial aprobado.

A continuación se analiza cada propuesta y se justifica y describe la solución adoptada.

- *Permitir la prolongación visual puntual de las cubiertas de los edificios de los distintos enclaves sobre el parque urbano.*

Se regula esta posibilidad tanto en la Ordenanza del Parque Urbano como en la Ordenanza de enclaves, permitiendo que las cubiertas de las entidades que surjan en cada enclave se puedan prolongar puntualmente e integrarse como relieve en el parque, nunca consideradas como edificios sino como meras esculturas.

- *Permitir la adaptación de la geometría del Espacio Libre Público ELPU2, considerando sus alineaciones como indicativas, siendo vinculante su superficie final.*

Se regula esta posibilidad en la Ordenanza específica de los Espacios Libres Públicos. En el Enclave E4 el programa edificatorio está aún sin definir con precisión pero se prevé que la plaza pública de acceso pueda modificarse al tener una forma tan rígida, por eso se deja abierta la posibilidad de adaptarse posteriormente y que sirva realmente de espacio de entrada al edificio.

- *Usos y edificabilidades de los enclaves E1 y E2:*

Estos enclaves, en la propuesta del concurso, se prevén ocuparse por un uso equipamental asistencial (apartamentos tutelados), uso compatible desde el Plan General con el uso terciario-comercial original de los enclaves. Pero dado que se está modificando el Plan Parcial se considera incluir dicho uso dentro del listado de usos permitidos en dichos enclaves.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta documentación forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 DE SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

El estudio del programa de uso de apartamentos tutelados para la tercera edad y su adaptación a los enclaves origina pequeñas diferencias de aprovechamiento asignadas a cada enclave. Así para el enclave E1 serían necesarios 5.825 m2c y una ocupación en planta de 3.800 m2, lo que conlleva que los nuevos parámetros de edificabilidad y ocupación máximas serían de 0,662 m2t/m2s (5.826,25 m2c) y de 44 % (3.872,43 m2c).

Por otro lado, el enclave E1 ha heredado las condiciones de altura de su antiguo uso como equipamiento (PB+1 y 9 m.), condiciones que sería conveniente igualar con las del enclave E2 (PB+2 y 11 m.) dado que ambos enclaves se sitúan próximos al polígono de Betoño y no dañarían con dicha altura las condiciones del entorno. Así ambos enclaves con el mismo uso tendrían las mismas condiciones de altura de la edificación.

Estos nuevos parámetros y el uso especificado se recogen en las fichas urbanísticas correspondiente para el Enclave E1 y para el Enclave E2.

- *Vincular el consumo de edificabilidad máxima de cada enclave al techo edificatorio máximo del sector: 50.000 m2c.*

Es decir, la edificabilidad real de cada enclave dependerá de la asignada al resto de enclaves y su suma nunca podrá superar la edificabilidad global de 50.000 m2c.

En las fichas urbanísticas de cada enclave quedan asignadas unas edificabilidades máximas. Se introduce en cada una de ellas, la premisa de que la edificabilidad máxima de cada enclave podrá agotarse, no en todos los casos, sino que se genera una interdependencia en función de la edificabilidad real final. La suma de todas las edificabilidades consumidas en el conjunto de los enclaves, en ningún caso podrá superar el tope máximo de los 50.000 m2c.

- *Respecto al enclave 5:*
  - Nueva superficie del enclave (11.041,92 m2) en lugar de la superficie actual (8.922,67 m2).
  - Nueva superficie del espacio libre privado (2.134,63 m2) en lugar de la superficie actual (2.108,16 m2).
  - Nueva superficie del Enclave Ocupable por la Edificación (8.907,29 m2) en lugar de la superficie actual (6.814,51 m2).
  - El estrato B, único del enclave, pasa a ser estrato C.
  - Máxima edificabilidad sobre el estrato C: 1,50 m2t/m2s en lugar de 1,00 m2t/m2s.
  - Mínima edificabilidad sobre el estrato C: 1,00 m2t/m2s en lugar de 0,50 m2t/m2s.
  - Superficie edificable máxima (aprovechamiento límite): 13.360,94 m2c en lugar de 6.814,51 m2c.
  - Superficie edificable mínima (aprovechamiento límite): 8.907,29 m2c en lugar de 3.407,26 m2c.
  - Ocupación máxima sobre rasante: 75% (6.680,47 m2c) en lugar de 50% (3.407,26 m2c).
  - Establecer una ocupación máxima bajo rasante: 90% (8.016,56 m2c)
  - Altura máxima de la edificación: 16 m. en lugar de 11 m.
  - Separación a lindero en planta baja con zona verde pública: 4,5 m. en lugar de 5 m.
  - No exigir separación a lindero en planta sótano con zona verde pública.
  - Separación a lindero con espacio libre privado: 2 m. en lugar de 3 m.

Este listado de modificaciones referentes al enclave 5, resulta claramente consecuencia, del estudio detallado de la implantación de un programa y un edificio en el enclave 5 y responde a las necesidades precisas derivadas de dicho estudio.

El ligero aumento de superficie del enclave E5, supone la disminución de la zona verde pública, pasando esta de 81.223,38 m2 a 79.104,63 m2. En todo caso, esto se justifica dado que la cesión de zona verde indicada en el Plan Parcial vigente (81.223,38 m2) excede en gran medida de los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento (10% de la superficie total ordenada destinada a usos terciarios), en este caso 10 % de 219.999,01 m2 = 21.999,90 m2. Así la nueva superficie de zonas verdes (79.104,63 m2) supone un 36% del total.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN DE FECHA DE
DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el día 2 de marzo de 2005.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

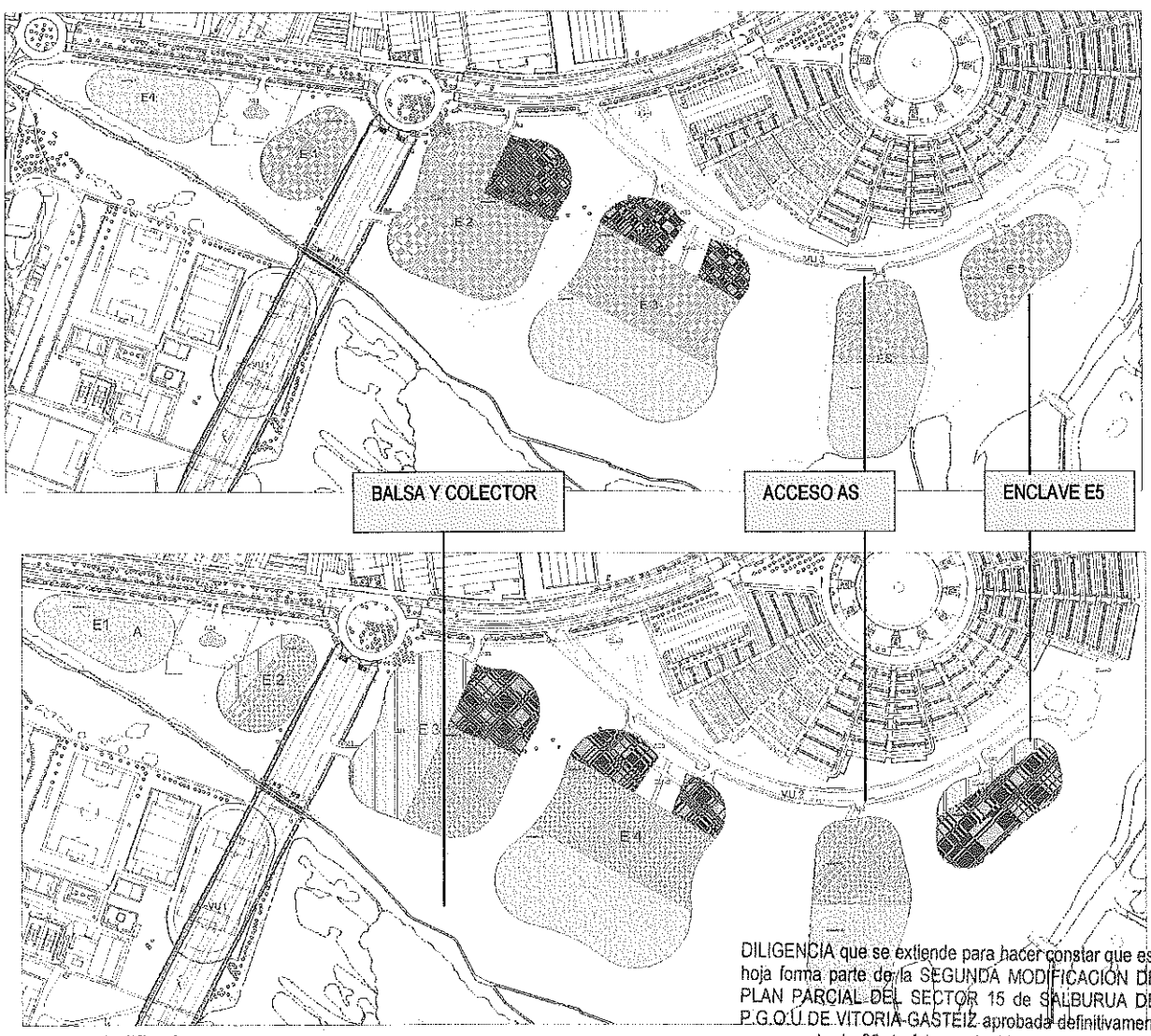
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Cuadro resumen de edificabilidades por Enclaves

ENCLAVE		Edificabilidad mínima		Edificabilidad máxima	
E1	Estrato A	0,264	2.500 m2c	0,662	5.826,26 m2c
E2	Estrato B	0,50	2.714,44 m2c	1,16	6.300,00 m2c
	Estrato B	0,50	4.502,51 m2c	1,00	9.005,01 m2c
E3	Estrato C	1,00	6.258,77 m2c	1,50	9.388,16 m2c
	Estrato A	0,029	500 m2c	0,50	2.619,50 m2c
E4	Estrato B	0,50	7.242,03 m2c	1,00	14.484,05 m2c
	Estrato C	1,00	6.344,04 m2c	1,50	9.516,06 m2c
E5	Estrato C	1,00	8.907,29 m2c	1,50	13.360,94 m2c
			38.969,08 m2c		70.499,97 m2c

El cuadro resume la horquilla de edificabilidades mínimas y máximas establecidas para cada enclave, pero en todo caso, la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m2c.

Ordenación Estado Actual



Ordenación Modificada

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

noviembre 2004

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

7. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

La documentación que constituye la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es la siguiente:

TOMO I:

- Memoria justificativa
- Normativa vigente sujeta a modificaciones: Puntos del 1 al 5. El resto de los puntos de la Normativa Urbanística quedan vigentes según Modificación del Plan Parcial publicada en BOTHA el 26 de abril de 2004.

TOMO II:

- Normativa modificada: Puntos del 1 al 5. Se señala en azul el texto añadido o modificado.
- Planos modificados:

3. CALIFICACIÓN GLOBAL	1:2.000 (1 de 7)
4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1:2.000 (2 de 7)
5. ORDENACIÓN DE ESTRATOS	1:2.000 (3 de 7)
7. TOPOGRÁFICO	1:2.000 (4 de 7)
11. ACOTACIÓN DE VIALES	1:1.000 (5 de 7)
12. ACOTACIÓN DE ENCLAVES	1:1.000 (6 de 7)
13. ALINEACIONES Y RASANTES	1:1.000 (7 de 7)

Modificaciones gráficas:

- Nueva definición del enclave E5.
- Nueva definición del acceso al enclave ES.
- Definición de la balsa y colector de pluviales en zona verde.

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de noviembre de 2004

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón
Colegiada nº 2.294 COAVN

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACIÓN EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
29 NOV 2004
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es