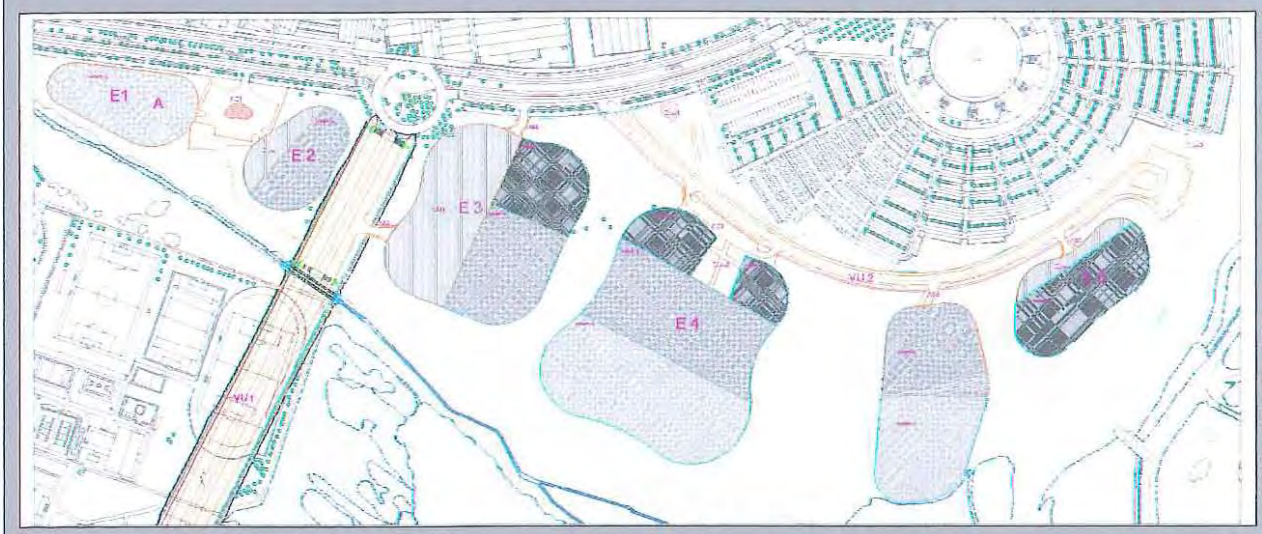

3ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

SECTOR 15 SALBURUA

VITORIA-GASTEIZ

MAYO 2006

PROMOTOR:

SASKI BASKONIA S.A.D.

REDACCIÓN:

MARTA DÍAZ DE CERIO GASTÓN ARQ 2.294 COAVN

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 20 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

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.

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.

Con fecha 25 de febrero de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente una 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua promovida por Saski Baskonia S.A.D, en base a la oferta de adjudicación, publicándose en el B.O.T.H.A. con fecha 21 de marzo de 2005 que atendía en este caso y de forma resumida a las siguientes consideraciones:

- Nuevos parámetros urbanísticos para el enclave E5.
- Modificación de algunos parámetros para el enclave E1.
- Vincular el consumo de edificabilidad máxima de cada enclave al techo edificatorio máximo del sector: 50.000 m2c.
- 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.

Por lo tanto, la presente Modificación constituye la 3ª y en ella se tendrá en cuenta el texto y documentación últimos contenidos en la 2ª Modificación del Plan Parcial.

2. OBJETO DE LA 3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

En el proceso de elaboración de los distintos proyectos edificatorios sobre las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial, se ha realizado el reparto de edificabilidades sobre dichas parcelas hasta un máximo de 50.000 m2c del conjunto, según edificabilidades mínimas y máximas establecidas por el Plan Parcial.

En esta adecuación de edificabilidades permitida, se propone modificar la edificabilidad mínima (que no la máxima) del enclave E4, destinado a localizar la ciudad deportiva de Saski Baskonia S.A.

A su vez, tras redactar el proyecto constructivo de la edificación que se localizará en el enclave E4 y para evitar interpretaciones en la medición de la altura de la edificación en el estrato B de dicho enclave se propone que la altura máxima sea de 13,50 m.

Este es el objeto de la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

3.ENTIDAD PROMOTORA

El promotor de la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es Saski Baskonia S.A.D.

4. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 3ª 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. CONTENIDO DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se propone modificar dos aspectos respecto al enclave E4:

- Superficie edificable mínima (aprovechamiento límite):
  - Sobre Estrato A: 0 m2c en lugar de 500 m2c.
  - Sobre Estrato C: 2.994,38 m2c en lugar de 6.344,04 m2c
- Altura máxima de la edificación sobre el Estrato B: 13,50 m. en lugar de 12 m.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Identificación de enclaves

- *Justificación modificación edificabilidad mínima*

La modificación de la edificabilidad mínima asignada al enclave E4, se propone como consecuencia de la redacción del proyecto constructivo de la Ciudad Deportiva Baskonia, en el que se han definido pormenorizadamente: el programa de usos y necesidades, los espacios, la estructura, las envolventes, las infraestructuras...

De esta precisión se deriva la suma de m2c que necesita la Ciudad Deportiva Baskonia que en total suponen: 12.492,22 m2c distribuidos sobre el estrato B 8.834,45 m2c, sobre el Estrato C 3.657,78 m2c y no consumiendo edificabilidad sobre el estrato A, ello supone no llegar a los límites mínimos establecidos por el Plan Parcial.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 SALBURUA del P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

Se propone, por ello, la modificación del Plan Parcial en este aspecto, considerándola como una modificación menor, aceptable, que no afecta a ningún parámetro o aspecto de carácter estructurante en las determinaciones del Plan Parcial.

Se adjunta plano de Ordenación General a escala 1:1.000 del Proyecto de Ejecución de la Ciudad Deportiva Baskonia en el que se justifica la modificación propuesta.

Propuesta de nuevas edificabilidades mínimas para el enclave E4:

	Edificabilidad mínima propuesta		Edificabilidad mínima vigente	
Sobre el Estrato A:	0 m2c/m2	0 m2c	0,029 m2c/m2	500 m2c
Sobre el Estrato B:	se mantiene		0,50 m2c/m2	7.242,03 m2c
Sobre el Estrato C:	0,472 m2c/m2	2.994,38 m2c.	1,00 m2c/m2	6.344,04 m2c.

Esta nueva edificabilidad mínima no difiere demasiado de la establecida y permite la adecuación del proyecto de la Ciudad Deportiva Baskonia.

Cuadro resumen de edificabilidades por Enclaves (vigente)

ENCLAVE		Edificabilidad mínima		Edificabilidad máxima	
E1	Estrato A	0,284	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

Nuevo cuadro resumen de edificabilidades por Enclaves (modificado)

ENCLAVE		Edificabilidad mínima		Edificabilidad máxima	
E1	Estrato A	0,284	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	0 m2c	0,50	2.619,50 m2c
E4	Estrato B	0,50	7.242,03 m2c	1,00	14.484,05 m2c
	Estrato C	0,472	2.994,38 m2c	1,50	9.516,06 m2c
E5	Estrato C	1,00	8.907,29 m2c	1,50	13.360,94 m2c
			35.119,39 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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

- *Justificación modificación altura máxima estrato B*

En el mismo proceso de redacción del proyecto constructivo de la Ciudad Deportiva se ha constatado, que el nuevo edificio proyectado rebasa ligeramente y de forma puntual la altura máxima permitida en el Estrato B del enclave E4.

Así queda reflejada la dificultad que supone adecuar un único edificio continuo sobre los tres estratos definidos, cada uno con parámetros propios de edificabilidad, ocupación y alturas.

La cubierta continua inclinada sobrepasa puntualmente la altura máxima permitida de 12 m. en el Estrato intermedio B alcanzando los 13,37 m. en el punto de intersección con el Estrato C en el que la altura máxima permitida es de 15 m.

Al ser cubierta inclinada la medición de la altura se podría justificar, pero se ha propuesto modificar de 12 m. a 13,50 m. para evitar interpretaciones.

Propuesta de nueva altura máxima para el estrato B del enclave E4:

	Altura máxima propuesta	Altura máxima vigente
Estrato A:	se mantiene	8 m.
Estrato B:	13,50 m.	12 m.
Estatbo C:	se mantiene	15 m.

Se adjunta plano de Secciones de la edificación a escala 1:500 en el que se justifica la modificación propuesta.

7. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

La documentación que constituye la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es la siguiente:

- Memoria justificativa
- Normativa vigente sujeta a modificaciones: Ficha del Enclave E4. (punto 5.7.2.4 de la Normativa del Plan Parcial en su 2ª Modificación).
- Normativa modificada: Ficha del Enclave E4. (punto 5.7.2.4 de la Normativa del Plan Parcial). Se señala en azul el texto modificado.
- Anexo documental:
  Plano 1. Planta de Ordenación General Proyecto Constructivo Ciudad Deportiva. E=1:1.000
  Plano 2. Sección de la edificación Proyecto Constructivo Ciudad Deportiva. E=1:500

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACION EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
2 6 MAY 2006
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

En Vitoria-Gasteiz, a 17 de mayo de 2006

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón
Colegiada nº 2.294 COAVN

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE a modificar

5.7.2.4. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO E4

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

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

5.7.2.4. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4

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

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Superficie total del enclave: 38.290,40 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m²

- Límites de edificabilidad por estratos del Enclave
  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m²t/m²s; Mínima 0,029 m²t/m²s.
  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m²t/m²s; Mínima 0,50 m²t/m²s.
  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m²t/m²s; Mínima 1,00 m²t/m²s

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 2.619,50 m²c.
  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m²c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 0.029 x 17.462,31 = 500,00 m²c.
  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 m²c.

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

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m2c.

Parcela mínima y Frente Mínimo
La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m².

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:
El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 será de 20 metros.
El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas a la líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELPU2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en ±10º. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación

- Sobre Estrato A

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

- Sobre Estrato B

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

- Sobre Estrato C

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.
Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50m²
Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m²
Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m²

Número de plantas

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

Altura máxima de la edificación

- Sobre Estrato A

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.
Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta Aquí forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006. mayo 2006

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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

• Sobre Estrato B
Será de 12 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

• Sobre Estrato C
Será de 15 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

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

Alineaciones y Retranqueos
DE LA EDIFICACIÓN
Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con el acceso AE4: 5 m.
- Lindero con zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre público ELPU2: 4,5 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

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

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

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

5.7.2.4. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO E4

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

5.7.2.4. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4

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

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Superficie total del enclave: 38.290,40 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m²

- Límites de edificabilidad por estratos del Enclave
  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m²t/m²s; Mínima 0,029 m²t/m²s.
  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m²t/m²s; Mínima 0,50 m²t/m²s.
  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m²t/m²s; Mínima 1,00 m²t/m²s

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 2.619,50 m²c.
  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m²c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 0 m2c.
  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m²c.
  Sobre Estrato C: 0,472 x 6.344,04 = 2.994,38 m2c.

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

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m2c.

Parcela mínima y Frente Mínimo
La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m².

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:
El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 será de 20 metros.
El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas a la líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELPU2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en ±10º. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación

- Sobre Estrato A

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

- Sobre Estrato B

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

- Sobre Estrato C

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.
Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50m²
Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m²
Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m²

Número de plantas

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

Altura máxima de la edificación

- Sobre Estrato A

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.
Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Diligencia para hacer constar que esta Hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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

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

• Sobre Estrato B
Será de 13,50 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

• Sobre Estrato C
Será de 15 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

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

Alineaciones y Retranqueos
DE LA EDIFICACIÓN
Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:
- Lindero con el acceso AE4: 5 m.
- Lindero con zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre público ELPU2: 4,5 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

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

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

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

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

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

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFICIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACION EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
2 6 MAY 2006
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

En Vitoria-Gasteiz, a 17 de mayo de 2006

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón
Colegiada nº 2.294 COAVN

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la TERCERA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 "SALBURUA" DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 28 de julio de 2006 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de agosto de 2006.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui