4ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

SECTOR 15 SALBURUA

VITORIA-GASTEIZ

FEBRERO 2009

PROMOTOR:
SASKI BASKONIA S.A.D.

REDACCIÓN:

LKS

MARTA DÍAZ DE CERIO GASTÓN ARQ 2.294 COAVN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-7, 2ª 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.

Con fecha 28 de julio de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó aprobar definitivamente la 3ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua promovida por Saski Baskonia S.A.D, publicándose en el BOTHA con fecha 16 de agosto de 2006 que atendía de forma resumida a las siguientes consideraciones:

- Se modifican dos aspectos del enclave E4.
- Superficie edificable mínima (aprovechamiento límite):
  - Sobre estrato A: 0 m2c.
  - Sobre estrato C: 2.994,38 m2c.
- Altura máxima de la edificación sobre el estrato B: 13,50 m.

Por lo tanto, la presente Modificación constituye la 4ª y en ella se tendrá en cuenta el texto y documentación últimos contenidos en la 2ª y 3ª Modificación del Plan Parcial.

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-7, 2ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es

2. OBJETO DE LA 4ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

Tras redactar el proyecto constructivo de la edificación que se localiza en el enclave E4, se ha definido morfológicamente la zona de estancia ELPU2 que configura una plaza de acceso al enclave E4.

A su vez, se propone modificar la línea de separación de los estratos A y B para localizar en su integridad las pistas de padel del complejo deportivo en el estrato B del enclave E4.

Estas dos consideraciones son el objeto de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa.

3.ENTIDAD PROMOTORA

El promotor de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es Saski Baskonia S.A.D.

4. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 4ª 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.

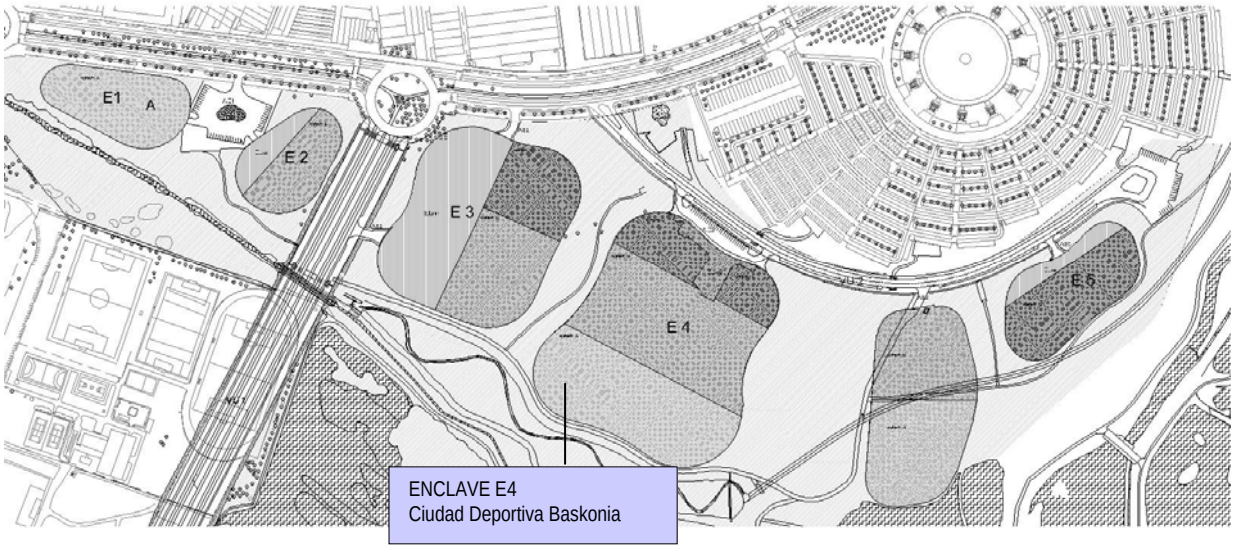
5. CONTENIDO DE LA 4ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se propone modificar dos aspectos respecto al enclave E4:

- La definición morfológica de la zona de espacio libre público denominada ELPU2.
- La línea separatoria de los estratos A y B.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Identificación de enclave E4



PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-7, 2ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es

- *Justificación de la definición morfológia del espacio libre público ELPU2*

En el punto 5.3 de la Normativa del Plan Parcial (2ª Modificación) se regula la Ordenanza de los Espacios Libres de Uso Público. En dicha ordenanza se señala que "la zona de estancia ELPU2 configura una plaza de acceso al enclave E4. Su geometría final se podrá definir al compás de la ocupación edificatoria del enclave, por lo que las alineaciones envolventes son indicativas. En todo caso, se mantendrá como vinculante la superficie asignada: 1.808,42 m2".

Se propone, por ello, la modificación del Plan Parcial que recoja la definición geométrica definitiva del Espacio Libre Público ELPU2 manteniendo su superficie asignada de 1.808,42 m2.

- *Justificación modificación de la linea de separación de los estratos A y B*

El proyecto constructivo de la edificación localizada en el enclave 4 ha definido varias pistas deportivas destinadas al juego de padel. Estas pistas dotadas con cubiertas retráctiles actualmente se localizan entre ambos estratos A y B y se considera más adecuado su integración en un único estrato (B).

Se propone, por ello, la modificación de la línea divisoria de estratos A y B. Esta modificación no supone la alteración de ningún parámetro de edificabilidad ni ocupación por estrato, manteniéndose los valores indicados en la ficha urbanística del enclave.

7. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

La documentación que constituye la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua es la siguiente:

- Memoria justificativa
- Planos Estado Actual:
  - 4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (1 de 5)
  - 5. ORDENACIÓN DE ESTRATOS (2 de 5)
  - 7. TOPOGRÁFICO (3 de 5)
  - 11. ACOTACIÓN DE VIALES (4 de 5)
  - 13. ALINEACIONES Y RASANTES (5 de 5)
- Planos Modificado:
  - 4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (1 de 5)
  - 5. ORDENACIÓN DE ESTRATOS (2 de 5)
  - 7. TOPOGRÁFICO (3 de 5)
  - 11. ACOTACIÓN DE VIALES (4 de 5)
  - 13. ALINEACIONES Y RASANTES (5 de 5)

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de febrero de 2009

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón
Colegiada nº 2.294 COAVN

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-7, 2ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es