

0.- INTRODUCCION

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 5 “Aldaia” en la Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz, fue aprobado definitivamente el día 22 de Mayo de 2003 y publicado en el B.O.T.H.A. el 6 de Junio de 2003.

Posteriormente, se han ido aprobando las siguientes modificaciones puntuales:

- 1ª Modificación, aprobada el 23 de Diciembre de 2004 y publicada en el B.O.T.H.A. el 19 de Enero de 2005.
- 2ª Modificación, aprobada el 26 de Mayo de 2006 y publicada el 21 de Junio de 2006.
- 3ª Modificación, aprobada el 28 de Julio de 2006 y publicada el 16 de Agosto de 2006.
- 4ª Modificación, aprobada el 29 de Junio de 2007.

Como consecuencia de la resolución de los concursos convocados por VISESA, sobre las Manzanas RC-01, RC-06, RC-08 y RC-17 del citado sector y en base al planteamiento de objetivos generales de la citada entidad convocante, se hace necesaria la redacción de una nueva Modificación Puntual que diferenciaremos como **“5ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Nº 5 “Aldaia” en la expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz”**.

1.- OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual es la adecuación de las Ordenanzas y del “Cuadro General de Parcelas Residenciales”, a las propuestas ganadoras de los concursos convocados por VISESA sobre las parcelas RC-01, RC-06, RC-08 y RC-17 del Sector 5, “Aldaia”.

2.- INICIATIVA

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual corre a cargo de “Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. – Euskadiko Etxebizitza eta Lurra E.A.” (VISESA).

3.- AMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la Modificación coincide con el ámbito del Sector 5 “Aldaia” en la Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector (4ª Modificación) aprobado definitivamente el 29 de Junio de 2007.

4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

Como consecuencia del planteamiento y del resultado de los concursos convocados por VISESA sobre las manzanas RC-01, RC-06, RC-08 y RC-17 del Sector 5 “Aldaia”, se ha producido un trasvase del nº máximo de viviendas entre dichas manzanas, manteniendo el mismo número total, así como del aprovechamiento de Uso Terciario en el caso de las Manzanas RC-01 y RC-17 y sin modificar el resto de los aprovechamientos señalados para cada una de las mismas. Igualmente se han propuesto ligeras modificaciones de tipo puntual en algunos artículos concretos de la Normativa, con objeto de obtener un mejor resultado en las citadas promociones en cuanto a calidad de la edificación e imagen urbana, en beneficio de la ciudad.

La **conveniencia** y **oportunidad** de esta 5ª Modificación se justifica por la necesidad de adaptar las Ordenanzas y el Cuadro General de Parcelas Residenciales del Sector 5 a lo señalado anteriormente.

5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

5.1. Con respecto a las manzanas RC-01 y RC-17, se concreta en los siguientes puntos:

- Se amplía el número máximo de viviendas previsto para la manzana RC-01 a 208 viviendas, frente a las 190 que figuran en la actualidad.
- Se amplía el número máximo de viviendas previsto para la manzana RC-17 a 128 viviendas, frente a las 115 que figuran en la actualidad.
- Se modifican y compensan los topes de aprovechamiento de Uso Terciario de ambas manzanas fijándolos en 800,00 m² para la parcela RC-01 y 680,00 m² para la parcela RC-17, frente a los 600,0 m² y 880,00 m² señalados respectivamente. Esto supone que se mantiene la superficie total de 1.480,00 m² para Uso Terciario entre las dos manzanas citadas.
- Se propone la posibilidad de sobrepasar el vuelo máximo de 1,50 m. en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente. Asimismo se propone la eliminación de la obligatoriedad de que todos los portales presenten acceso a fachada exterior.

5.2. Con respecto a la manzana RC-06, la única propuesta supone la ampliación del número máximo de viviendas previsto hasta 155, frente a las 126 que figuran en la actualidad.

5.3. Por el contrario, en la manzana RC-08, se prevé la disminución del número máximo de viviendas hasta 55, frente a las 115 que figuran en la actualidad, con objeto de que se mantenga el número total de viviendas de las 4 manzanas afectadas por la modificación.

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

A continuación se transcribe el artículo que será objeto de alguna Modificación Puntual, a saber, el número 27.1.1 de la Normativa, así como el “Cuadro General de Parcelas de Aprovechamiento Lucrativo”, según la última redacción del Plan Parcial.

Se diferencian con color azul los párrafos que serán objeto de Modificación.

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

- Generalidades:

- . *Son manzanas distribuidas por las áreas Este y Oeste de la zona con calificación global residencial del Sector nº 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.*
- . *Salvo en el caso de las Manzanas RC-09; RC-10 y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado.*

- . *Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.*
- . *Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.*
- . *En el caso de las manzanas RC-09; RC-10 y RC-20, se trata de un bloque lineal apoyado en alineación variada.*
- Usos:
 - . *Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.*
 - . *Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.*
 - . *En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computan como aprovechamiento lucrativo.*
- Planta de Sótano:
 - . *Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.*
 - . *En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).*
 - . *Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.*

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.
- Planta Baja:
 - . *La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", al menos en un 80% de su longitud.*

- . Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

- . El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque.
- . Se destinará a los usos siguientes: **Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana;** Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales”, y que se situará en la proyección vertical de plantas superiores; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); Porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos; etc...) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.
- . La Zona Libre Privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- Plantas Superiores:

- . *En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.*
- . *La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación”, al menos en un 80% de su longitud.*
- . *El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m.*
- . *Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.*
- . *En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.*
- . *Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 16,00 m. en bloques lineales), **se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.***
- . *La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.*
- . *La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.*

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35º (70%), común en cada bloque de edificación.

7.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

La modificación que se propone afecta al artículo 27.1.1 de las Ordenanzas, así como al “Cuadro General de Parcelas Residenciales”.

A continuación se refleja el nuevo texto de dichos artículos y del citado cuadro, señalando en rojo los párrafos que han sido objeto de variación.

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

- Generalidades:

- . *Son manzanas distribuidas por las áreas Este y Oeste de la zona con calificación global residencial del Sector nº 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.*
- . *Salvo en el caso de las Manzanas RC-09; RC-10 y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado.*
- . *Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.*
- . *Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.*
- . *En el caso de las manzanas RC-09; RC-10 y RC-20, se trata de un bloque lineal apoyado en alineación viaria.*

- Usos:

- . *Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.*
- . *Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.*
- . *En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no computan como aprovechamiento lucrativo.*

- Planta de Sótano:

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
- . En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).
- . Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- . La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", al menos en un 80% de su longitud.
- . Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

- . El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque.
- . Se destinará a los usos siguientes: **Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana;** Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales", y que se situará en la proyección vertical de plantas superiores; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); Porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación Eléctricos; etc...) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

- . *La Zona Libre Privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.*

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

- Plantas Superiores:

- . *En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.*
- . *La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación", al menos en un 80% de su longitud.*
- . *El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m.*
- . *Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.*
- . *En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de*

los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

- . Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 16,00 m. en bloques lineales), **se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribirse libremente entre sus plantas. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse únicamente en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente.**
- . La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.
- . La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque de edificación.

Vitoria-Gasteiz, Julio de 2007

Javier González-Lizasoain

Sergio García Legido