

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (antiguo SECTOR 16) “SALBURUA-2” (VITORIA-GASTEIZ)

I.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En Enero de 2.001 se redactó el REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR Nº 16 “SALBURUA-2”, (que posteriormente, con el Plan General Revisado, pasaría a denominarse SECTOR Nº 7), que obtuvo aprobación inicial el 20 de Febrero de 2.001 y definitiva con fecha 2 de Mayo de 2.001.

Cuando transcurrido un tiempo, se están ejecutando las obras de urbanización y redactando los Proyectos de Edificación de las distintas parcelas, se han realizado algunas observaciones por los promotores:

- que se permita (con las condiciones que se estimen convenientes) a través de Estudios de Detalle, retranquear la edificación respecto a las alineaciones oficiales establecidas como obligatorias, con el fin de posibilitar la alternativa de sótano de aparcamientos conjunto para agrupaciones de parcelas, con mejores condiciones
- que para los casos en que no se plantee sótano, se flexibilice el fondo de la edificación, con el fin de permitir en planta baja, ubicar un garaje con capacidad para dos plazas.

Por otro lado, la solución de garajes conjuntos en sótano y de poder retranquear la edificación respecto de la alineación, se estima como conveniente, a fin de reducir el número de arquetas en la pavimentación del espacio público, y su posterior mantenimiento con cargo al Ayuntamiento.

Es por ello, que tras reunión reciente celebrada entre la totalidad de propietarios de parcelas del Sector y técnicos de Ensanche 21, se ha adoptado la decisión de promover la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

II.- ENTIDAD PROMOTORA

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 de Vitoria-Gasteiz, se redacta a iniciativa de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única de los Sectores 7 y 8.

III.- ÁMBITO

El ámbito al que se refiere el presente documento, corresponde lógicamente a la totalidad del Sector nº 7, según el Plan General vigente.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se ha expuesto en el apartado I de la presente Memoria, la modificación puntual que se propone, no altera los criterios urbanísticos de ordenación del Plan Parcial; ni la calificación pormenorizada; ni los aprovechamientos; número máximo de viviendas, etc., ni ninguna otra determinación que pudiera considerarse sustancial.

Manteniendo por tanto la ordenación del Plan Parcial, incrementa las atribuciones de los Estudios de Detalle que pudieran redactarse (en cuanto a la posibilidad de retranquear la edificación respecto de la alineación oficial), siempre afectando a manzanas completas, y con carácter general, amplía la banda o franja en la que puede ubicarse la edificación, (aumentando por tanto el porcentaje máximo de ocupación de parcela).

La propuesta por tanto puede resumirse en:

- Estudios de Detalle (sustituyendo el párrafo 3º del Art. 19)
 - A través de Estudios de Detalle se podrá retrasar la edificación respecto a la alineación oficial principal hacia espacio libre público, hasta un máximo de 6 m. y siempre homogénea para la totalidad de las parcelas de cada manzana definida en el Plan Parcial. La alineación interior que indica el fondo máximo podrá retranquearse en la misma dimensión, al establecerse como fondo máximo de la banda o área edificada en 16,50 m.

- Banda de Edificación; ocupación máxima de parcela y fondo máximo o alineación trasera para plantas baja y superiores (modificando algunas determinaciones del Art. 26 de las Ordenanzas).
 - El porcentaje máximo de ocupación de la parcela (bien sea en planta de sótano o en planta baja) será del 60% de su superficie.

 - Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y tiene una profundidad máxima

desde la alineación al espacio libre público al que da frente de 16,50 m.

- La alineación hacia el Espacio Libre Público al que da frente será obligatoria en cada manzana (por lo menos en planta baja), salvo que se modifique a través de un Estudio de Detalle (Art. 19).
- Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela, no rebasando en ningún caso más de 1,50 m., pero siempre comprendidos en el fondo máximo establecido para la edificación (16,50 m.). Hacia el espacio libre público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud máxima de un 50% de su fachada al mismo.

V.- **NUEVA REDACCIÓN DE LOS ART. 19 Y 26 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL**

III.4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 16, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 14 de la Ley del Suelo (Texto Refundido R-Dº 1346/76); Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General revisado.

No parecen en principio necesarios, dada la particular ordenación establecida en el Plan Parcial, pero en su caso podrían plantear alternativas a la ordenación de la edificación siempre por manzanas completas de las definidas en el Plan Parcial.

A través de Estudios de Detalle en manzanas residenciales se podrá retrasar la edificación respecto a la alineación oficial principal hacia espacio libre público, hasta un máximo de 6 m. y siempre homogénea para la totalidad de las parcelas de cada manzana definida en el Plan Parcial. La alineación interior que indica el fondo máximo podrá retranquearse en la misma dimensión, al establecerse como fondo máximo de la banda o área edificada en 16,50 m.

Los Estudios de Detalle, respetarán las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a alturas máximas; superficies construidas en distintos usos; y número máximo de viviendas.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso Residencial

Afectan a las parcelas o manzanas de calificación pormenorizada Residencia Unifamiliar.

Parcelas o Manzanas RU-1 a RU-10

- Generalidades:

- . Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector nº 16.
- . Su tipología edificatoria corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado.

- Usos:

- . Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma manzana. La parcela mínima por vivienda se establece en 175 m².
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.07 de la Normativa del Plan General vigente).
- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación, Cuartos de Instalaciones de Telecomunicaciones, etc...), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano o Semisótano:

- . En ningún caso su rasante será inferior a 2,00 m. respecto de la rasante de cada parcela al espacio público al que da frente. Por tanto, únicamente se autoriza una planta de sótano o semisótano.
- . Se prohíbe el drenaje exterior a la edificación, con el fin de no afectar al acuífero subterráneo.
- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones privadas individuales o comunitarias.
- . En el caso de ser común a varias viviendas, tendrá un acceso único, por cada manzana definida en el Plan Parcial.
- . El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana o parcela será del 60% de su superficie.
- . La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente

(aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores.

- . Desde las alineaciones de fachadas estrechas de las manzanas orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública, visibles desde áreas exteriores al ámbito del Sector nº 16 (se indican en el plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

- Planta Baja:

- . Toda el área no ocupada en esta planta o en planta de sótano por la edificación, o rampas de acceso al sótano se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de las zonas verdes públicas colindantes.
- . Al igual que la planta de sótano, y salvo la rampa de acceso al mismo, el resto de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.
- . Además, a través de Estudios de Detalle, se podrán modificar las alineaciones de acuerdo con lo establecido en el Art. 19 que los regula.

- Plantas Superiores:

- . La máxima altura edificable será de dos plantas (B+1+e), con altura máxima a cornisa de 8,00 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0,00 y 2,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

- . Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*” y tiene una profundidad máxima desde la alineación al espacio libre público al que da frente de 16,50 m.
- . La alineación hacia el Espacio Libre Público al que da frente será obligatoria en cada manzana, por lo menos en planta baja, salvo que se modifique a través de un Estudio de Detalle (Art. 19).
- . La alineación de la edificación en todas las plantas (salvo vuelos de plantas superiores en su caso) hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana (salvo las que dan al espacio libre público longitudinal que discurre en sentido Este-Oeste, separando las distintas manzanas), deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en esta planta superior, volar respecto de la alineación principal , un máximo de 1,00 m.

en un 50% de fachada (ver Plano de “*Condiciones Vinculantes de la Edificación*”)

- . Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a materiales y acabados.
- . Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 1,50 m. pero siempre comprendidos en el fondo máximo establecido para la edificación (16,50 m.). Hacia el espacio libre público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud máxima de un 50% de su fachada al mismo.

- Cubiertas:

- . Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, en cuyo caso tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de cada fachada.

- Cerramientos:

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m. en el caso de rasantes en acusada pendiente. Esta altura máxima podrá superarse puntualmente (machones o pilares), en un máximo de 0,30 m.

Los cerramientos entre distintas parcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 m. con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las mismas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales*” del presente Plan Parcial.

VI.- SE ACOMPAÑA PLANO 10/O-5 sobre

“Condiciones Vinculantes de la Edificación”
“Cuadro General de Parcelas”, modificado

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 2004
LOS ARQUITECTOS,

Fdo.- Fernando Bajo Mtez. de Murguia

Fdo.- Luis López de Armentia

Fdo.- Juan Adrián Bueno