

1. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

1.1. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto de la presente “**5ª Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 9, Sato Tomás, en la Expansión Este de Vitoria-Gasteiz**”, es posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar en el ámbito del Sector 9, a cambio de disminuir la superficie útil de las mismas, de forma que se mantenga el índice de edificabilidad máxima permitida. Asimismo se posibilita la ampliación del plazo de ejecución de las viviendas libres del sector con respecto al fijado en el convenio.

1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACION

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual corre a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalana.

1.3. PROCESO DE REDACCION Y FORMALIZACION DEL PLAN

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 9 “Santo Tomás” en la Expansión Este de Vitoria-Gasteiz fue aprobado inicialmente con fecha 15 de Enero de 2002 y definitivamente con fecha 17 del Mayo del mismo año, siendo publicado en el B.O.T.H.A. el 7 de Junio de 2002.

El 11 de Junio de 2004 se aprobó inicialmente la 1ª Modificación Puntual, consistente en cumplimentar una serie de determinaciones y matizaciones indicadas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, siendo las más relevantes el aumento de Densidades del sector y el cambio de Calificación de la parcela EM 3. Esta 1ª Modificación se aprobó definitivamente el 24 de Septiembre de 2004 y se publicó en el B.O.T.H.A. el 4 de Octubre del mismo año.

El 9 de Julio de 2005 se aprobó inicialmente la 2ª Modificación Puntual consistente en corregir algunos aspectos puntuales de las Ordenanzas, como la altura libre de la planta baja (3,10 m.), los vuelos en plantas altas y el uso en bajocubierta. Afectó a los artículos 32 a 39 de las Ordenanzas Reguladoras. Se aprobó definitivamente el 30 de Septiembre de 2005 y se publicó en el B.O.T.H.A., el 14 de Octubre del mismo año.

El 20 de Febrero de 2006 se aprobó inicialmente la 3ª Modificación Puntual, que entre otras matizaciones y puntualizaciones se refiere a la reubicación de las parcelas de equipamiento EM-SG y EE-1. Se aprobó definitivamente el 26 de Mayo del 2006 y se publicó en el B.O.T.H.A., el 7 de Julio del mismo año.

El 9 de Junio de 2006 se aprobó inicialmente la 4ª Modificación Puntual, cuyo objeto es la modificación del artículo 33 de las Ordenanzas, para aclarar el alcance y limitaciones de su normativa de compatibilidad de usos. Se aprobó definitivamente el 28 de Julio de 2006 y se publicó en el B.O.T.H.A. el 16 de Agosto del mismo año.

1.4. AMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la Modificación coincide con el ámbito del Sector 9 “Santo Tomás” en la Expansión Este de Vitoria-Gasteiz. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado sector, 4ª Modificación, aprobada definitivamente el 28 de Julio de 2006.

1.5. DISPOSICIONES LEGALES

Afectan a la presente Modificación la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, la Ley 2/2008, de 20 de Junio del Gobierno de España y el Plan General de O.U. de Vitoria-Gasteiz.

1.6. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y AMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco ha recogido el criterio doctrinal y la práctica administrativa de distinguir **dos niveles en la ordenación urbanística**:

1.- Estructural, (art. 53).

2.- Pormenorizada, (art. 56).

En el mismo sentido, ha dotado de flexibilidad a los documentos de planeamiento general, al descongelar parcialmente su rango o posibilitar su modificación por documentos de planeamiento de desarrollo (tales como planes parciales y planes especiales de ordenación urbana y en menor medida estudios de detalle) en aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada, (Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, segundo párrafo).

Estos dos principios se pueden expresar esquemáticamente de la siguiente manera:

Nivel de ordenación	Planeamiento competente	
Estructural	General	
Pormenorizada	General	Desarrollo

En consecuencia, tras la entrada en vigor de esta ley, **es posible modificar una determinación de ordenación pormenorizada** establecida en un planeamiento general (incluso aún aprobado definitivamente antes de su entrada en vigor) **mediante un instrumento de ordenación pormenorizada**.

Entre los contenidos principales de ambos niveles de ordenación, a efectos de este análisis, se deben señalar los siguientes:

Nivel de ordenación	Contenido
Estructural	- Edificabilidad urbanística, uso característico y compatibles
Pormenorizada	- Edificabilidades físicas pormenorizadas - Parcelación urbanística - Elementos de la construcción.

Esta distribución supone que la ordenación estructural señala la edificabilidad urbanística, por ejemplo, 6.000 m²c de uso residencial, y que la ordenación pormenorizada señala la concreta parcelación y edificabilidad de cada construcción así como su tipología.

Asimismo, esta ley ha asumido la decisión de cambiar el sistema de referencia de buena parte de los parámetros urbanísticos y estándares tradicionales en el sistema urbanístico, **abandonando la referencia al número de viviendas** en beneficio de la edificabilidad. (Y así sucede, por ejemplo, en cuanto al establecimiento de densidades máximas, viviendas protegidas, etc...).

La confluencia de estas decisiones supone que sobre un ámbito previamente definido por el planeamiento general y al que el mismo le ha otorgado un determinado volumen edificatorio y

establecido una tipología y un número de viviendas máximo, el Ayuntamiento puede decidir modificar estas dos últimas determinaciones mediante la redacción, tramitación y aprobación definitiva de un documento de ordenación pormenorizada, en orden a la ejecución de un producto inmobiliario distinto.

De esta manera, sería posible que un sector de suelo urbanizable en el que se hubiese ordenado la promoción de 20 viviendas unifamiliares de 300 m²c diese paso a la construcción de 60 viviendas colectivas de 100 m²c, sin alterar en ningún modo la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito de 6.000 m²c.

La flexibilidad introducida en esta materia por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco facilita la adopción en un momento más próximo a la gestión de los terrenos y en consecuencia a la realidad del mercado inmobiliario, de la **solución de diseño urbano más acorde** con las necesidades de la sociedad.

Tal como se refleja en la 2ª Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalzana, firmada por los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalzana, y una vez transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, "se ha apreciado la **necesidad de introducir modificaciones** en relación con la **superficie media** de las viviendas, así como la necesidad de **eleva la débil densidad bruta**".

En consecuencia, parece evidente que la realidad del mercado inmobiliario actual, aconseja adoptar las medidas oportunas para favorecer la construcción de **viviendas de menor superficie**, por un lado y **precio más ajustado** por otro, lo cual implica una disminución de la repercusión del precio del terreno sobre la vivienda mediante el **aumento del nº de viviendas** correspondiente a cada parcela.

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco, en base a los fundamentos jurídicos expuestos, proporciona el **ámbito legal** para conseguir, mediante una Modificación Puntual del Plan Parcial, aumentar el número máximo de viviendas a cambio de disminuir su superficie media y siempre que no se sobrepase el techo de edificabilidad señalado por el Plan General.

1.7. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

En los Sectores de Salburua y Zabalzana, según establecen el Plan General y los Planes Parciales que lo desarrollan, las viviendas colectivas tienen superficies medias construidas de 105 m² y 115 m², según respondan respectivamente a régimen de Protección Oficial o Libre. Dado el porcentaje de cada una de las modalidades y considerando además las unifamiliares (de 150 m².c) el tamaño de la vivienda media en las expansiones Este y Oeste de la Ciudad viene a ser superior a los 110 m², a pesar de haberse reducido algo, como resultado de modificaciones promovidas por el Ayuntamiento en los últimos años.

Por otro lado, el tamaño de la familia media en el país Vasco, fruto de cambios sociales de carácter general, viene reduciéndose de manera importante los últimos años. Según datos del Gobierno Vasco, la familia media en 2.001, era de 2,78 miembros con tendencia decreciente. Según datos del Padrón Municipal, la media de habitantes por vivienda, en todo el término municipal a 1 de Enero de 2.008, era de 2,327 personas.

Resulta, en consecuencia, evidente que debe permitirse que se reduzca el tamaño medio de la vivienda, máxime teniendo en cuenta el elevado número de las construidas en estos últimos años de crecimiento acelerado, con las dimensiones antes indicadas, y considerando

circunstancias relativas a la coyuntura económica que no hacen sino corroborar la necesidad de ajustar la superficie de la vivienda media a la demanda y a las posibilidades de las familias.

Esto supondrá una ralentización en la ocupación abusiva de suelo, para acoger el mismo número de viviendas, asumiendo criterios más adaptados al pretendido desarrollo sostenible.

Ha sido providencial la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que introduce nuevos criterios en cuanto a los parámetros limitativos en Suelo Urbanizable, centrándose en la edificabilidad o aprovechamiento y dejando más libertad en el número de viviendas.

Consciente de ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ha aprobado por unanimidad con fecha 1 de Agosto pasado, la **“2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalgana”**, tras su consenso con los representantes de las Asociaciones de Propietarios Particulares de las parcelas del ámbito, que recoge la voluntad comúnmente compartida de reducir el tamaño de la vivienda media, lo que permitirá edificar mayor número de ellas (satisfaciendo más necesidades), con la misma edificabilidad.

De acuerdo con lo señalado en el punto QUINTO de la Adenda al Convenio, se deberán modificar las previsiones sobre el tamaño mínimo y número máximo de viviendas, de forma que se permita un aumento del 40% de las viviendas, respecto a las previstas actualmente, pero con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial en cada parcela; por ello, a igual superficie edificable por parcela, se autorizará un mayor número de viviendas en cada parcela, dentro del citado límite.

Además dicho punto QUINTO dice textualmente:

“El planeamiento parcial fijará las condiciones de conversión del uso residencial unifamiliar libre en residencial colectivo libre, sin incremento de la edificabilidad total.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones”.

De todo lo que antecede se deduce razonablemente la necesidad de adecuar el tamaño de las viviendas a construir en los Sectores de expansión de la Ciudad, a las circunstancias de la demanda real, en cuanto al tamaño de las mismas y en cuanto a su coste, y por tanto se deduce igualmente la **procedencia** de esta Modificación.

Y todo ello, con un cierto carácter de urgencia, porque el desajuste o desequilibrio entre la demanda y la oferta es cada vez más grave.

La menor ocupación de suelo para satisfacer las necesidades de alojamiento de un mayor número de familias, supone un mayor grado de control del consumo de un bien limitado, no renovable ,como es el suelo y de unos costes de urbanización y mantenimiento desorbitados, en aras de un desarrollo racional que no cercene posibilidades futuras.

La **oportunidad** parece clara al darse las circunstancias sociales antes expuestas, y con la promulgación de la Ley 2/2006 y sus nuevos criterios más acordes con principios de sostenibilidad.

1.8. EQUIPO REDACTOR

- Arquitectos directores

Javier González-Lizasoain Aladro
Sergio García Legido

- Equipo técnico y Personal:

ITAU, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L.
C/ José Erbina 5, Bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz.

2. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

En la actualidad se están desarrollando sobre el ámbito del Sector 9, obras de urbanización y edificación, cuya situación resumimos en este apartado.

En cuanto a las obras de urbanización del sector se planearon en 2 Fases. La Fase 1 consistió en la ejecución de las infraestructuras de los servicios y los firmes y pavimentos a excepción de los acabados superficiales. Dichas obras fueron ejecutadas por la empresa Dragados S.A. que las inició en Julio de 2003 con un plazo de 24 meses. La Fase 2, que comprende los acabados, mobiliarios urbano y jardinería, se adjudicó a la empresa Copalsa, que los inició en Septiembre de 2006 con un plazo de ejecución de 18 meses. Los trabajos se están terminando en la actualidad.

En cuanto a las obras de edificación, sobre un total de 32 parcelas de Uso Residencial, 7 de ellas y el 50% de otra, disponen ya de Licencia de 1ª Ocupación. Otras 12 y el 50% de dos parcelas, tienen Licencia de Obra concedida, de las cuales 9 y el 50% de otras dos están en proceso de construcción y 3 no han comenzado la excavación de tierras.

Un total de 4 parcelas y dos mitades de otras dos, se encuentran en proceso de tramitación de licencia y un total de 6 parcelas y la mitad de otra, no han solicitado la licencia de obra todavía.

El cuadro resumen del proceso de edificación en las manzanas de Uso Residencial es el siguiente:

	<u>Nº de manzanas</u>
Con Licencia de 1ª Ocupación (acabadas).....	7,50
Con Licencia de obra (en obras).....	10
Con Licencia de obra (sin empezar)	3
Con Licencia en tramitación	5
Sin solicitar Licencia de obra	6,50
TOTAL.....	32

En ninguna de las parcelas de Uso Dotacional, se han iniciado los trámites de Licencia de Obra.

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente Modificación los criterios y objetivos generales del vigente Plan Parcial no sufren alteración alguna, manteniéndose la estructura general de los elementos compositivos y estructurantes que figuran en los planos de Calificación Pormenorizada.

En lo referente al cumplimiento del objetivo del presente expediente modificadorio “Posibilitar la ampliación del número de viviendas en cada manzana-parcela, mediante la reducción de la superficie media construida de las mismas respecto a las previsiones vigentes, con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial asignado a cada parcela”, el **criterio** que anima esta modificación es el de la mínima afección al actual Planeamiento que se traduce en los siguientes **objetivos**:

- Mantenimiento de las condiciones señaladas en la Calificación Pormenorizada del vigente Planeamiento.
- Nueva redacción de algunos parámetros urbanísticos recogida en las Ordenanzas reguladoras adaptadas a la nueva situación.

El contenido descrito en el presente punto, busca la facilidad y claridad del expediente modificado.

3.2. SOLUCION ADOPTADA

El Plan Parcial del Sector nº 9, hasta ahora vigente, de acuerdo con la Ficha de ámbito del Plan General, establece entre otras regulaciones:

- El número máximo de viviendas susceptibles de edificarse.
- La máxima ocupación de la parcela, en sótano.
- La máxima ocupación de la parcela en planta baja.
- El máximo número de plantas edificables

Todo ello partiendo de unas dimensiones medias construidas de vivienda de 105 m² en las de protección pública, 115 m² en las Colectivas Libres y 150 m² en las Unifamiliares.

La ordenación urbanística regulada en las ordenanzas viene a ser de bloque semi-impuesto, tanto en las edificaciones en altura como en las de tipo lineal, con fondos edificables limitados.

Dando por correcta la alternativa “*tipo*” definida en el Plan Parcial vigente, la presente modificación, en función de los objetivos pretendidos, y de acuerdo con los criterios de la Ley 2/2006, liberaliza muchas de las limitaciones, abriendo la posibilidad de nuevas alternativas, con una flexibilidad que permita corregir los desequilibrios analizados en apartados anteriores de esta Memoria y adaptándose mejor a las actuales necesidades.

En consecuencia, manteniendo inalterable la ordenación urbanística general y los aprovechamientos, tanto Residencial como Terciarios y de Servicios Urbanos, posibilita que por medio de una figura tan sencilla como un Estudio de Detalle, referido como mínimo al ámbito de una parcela de las definidas por el Plan Parcial, se pueda:

- Incrementar la ocupación máxima de parcela por sótanos (hasta el 100% en las parcelas Residenciales Colectivas y hasta el 75% en las unifamiliares). Esto es consecuencia de tener que habilitar un mayor número de plazas de aparcamiento, a fin de posibilitar la dotación mínima señalada en el Plan General.
- Permitir una mayor ocupación de parcela por la edificación sobre rasante, liberar los fondos de edificación e incrementar el número de alturas de edificación (máximo 2 plantas respecto a la solución “*tipo*” reflejada en el Plan Parcial), todo ello con el fin de adecuar el diseño de los bloques, a la superficie de la vivienda que se proyecte.
- Y siempre, sin perder la coherencia y la proporción volumétrica tanto de la propia edificación como en su relación con las construcciones próximas, lo que el Estudio de Detalle deberá garantizar.

Esta flexibilidad, en el caso de las manzanas o parcelas Residenciales Unifamiliares, permite variar de ordenanza de aplicación –siempre por manzanas o parcelas enteras- pudiendo aplicar la Ordenanza OR-8 o la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.

Por lo demás, se mantiene inalterable la regulación de las parcelas de uso terciario exclusivo, las de servicios urbanos y las de equipamientos públicos.

Es por todo lo expuesto, que los planos del Plan Parcial mantienen su vigencia, porque la solución “*tipo*” que en ellos se propone sigue siendo válida. Lo que ocurre es que a través de un Estudio de Detalle se pueden liberar algunos parámetros.

Lo mismo ocurre con el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales, Equipamiento Público y Servicios Urbanos*” que en lo que se refiere a las de uso Residencial es susceptible de variación (dentro de las limitaciones indicadas en el Art. 13 que regula los Estudios de Detalle), en cuanto a máxima ocupación en sótano y en plantas sobre rasante y número máximo de plantas de edificación (y altura total edificable). En cuanto al número máximo de viviendas, se refleja en el nuevo cuadro que se adjunta en este documento.

De esta forma, se modifican las Ordenanzas reguladoras de la Edificación, tanto en cuanto a la regulación de los Estudios de Detalle como a las normas propias de la edificación de las parcelas residenciales.

Se aprovecha para actualizar algunas citas que en las ordenanzas vigentes se refieren a la Ley del Suelo ya derogada, sustituyéndola por la Ley 2/2.006, ahora vigente.

4. DOCUMENTACION APORTADA Y FORMALIZACION DEL DOCUMENTO

La documentación de la presente modificación consta de tres apartados o documentos:

- I - Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.
- II - Ordenanzas Reguladoras.
- III - Plan de etapas y Plazos de ejecución.

No se presentan planos o documentación gráfica, ya que no sufren ninguna variación, al considerarse válida la formalización actual del Planeamiento en ellos reflejada y definida como solución "Tipo".

5. MODIFICACION DE LOS PLAZOS DE EJECUCION DE LA EDIFICACIÓN

En el punto 02 del documento "V: Plan de Etapas" del Plan Parcial se señalan, entre otros, los siguientes plazos de ejecución:

- Solicitud de Licencia para edificar los solares con aprovechamiento residencial. Lógicamente, y aunque se pretende favorecer la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y las de edificación, no deberá solicitarse la Licencia de edificación hasta que no esté realizada la primera parte de la red viaria y de los espacios públicos que determinarán las rasantes definitivas, situación de acometidas a redes de servicios, etc.
- Por ello, consideramos que el plazo para solicitud de licencias de construcción podría iniciarse a los 10 meses del inicio de la urbanización. En este caso, el plazo máximo para la solicitud de las mencionadas licencias puede ser el de 30 meses desde el inicio de la urbanización, con el fin de permitir la posibilidad de realizar algún Estudio de Detalle en alguna manzana.
- Ejecución de las obras de edificación de los solares con aprovechamiento residencial: No superior a 24 meses desde la obtención de la correspondiente Licencia.

No obstante tal como se refleja en el punto primero de los acuerdos firmados entre el Ayuntamiento y los particulares y que forman parte de la 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana, **"el plazo de construcción para los edificios que no tengan la calificación de Residencial V.P.O. se amplía en un año respecto del fijado en el Convenio, si bien ese plazo será revisable anualmente mediante acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio"**.

Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2009

JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN

SERGIO GARCIA LEGIDO