

6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR 9, "SANTO TOMÁS", DE LA EXPANSIÓN ESTE SALBURUA, VITORIA GASTEIZ

6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR 9, "SANTO TOMÁS", DE LA EXPANSIÓN ESTE SALBURUA, VITORIA GASTEIZ

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

ÍNDICE DEL DOCUMENTO I:

1. ANTECEDENTES

- 1.1. OBJETO DEL EXPEDIENTE
- 1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3. PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMACIÓN DEL P.G.O.U.
- 1.4. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL
- 1.5. DISPOSICIONES LEGALES
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN
- 1.7. EQUIPO REDACTOR

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

4. PLANEAMIENTO MODIFICADO

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto "la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 9, "Santo Tomás", en la expansión Este, SALBURUA de VITORIA-GASTEIZ del PGOU.

Todo ello como consecuencia del cumplimiento de la "2ª Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste en Salburua y Zabalgana", referente al aumento del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad y reconsiderando las superficies de parcela y frente a viario de las mismas.

1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La iniciativa para la formulación, formación y redacción de la presente modificación corre a cargo de Carlos Fernández de Nograro, como presidente de la Asociación de Propietarios de Salburua.

1.3. PROCESO DE REDACCIÓN Y FORMACIÓN DEL PLAN

En el proceso de redacción y formación del Plan que aquí se modifica (5ª modificación), se han dado, hasta la fecha, los siguientes hechos y actos administrativos:

PLAN PARCIAL INICIAL

- Aprobación Inicial del SECTOR 9, EXPANSION ESTE DE SALBURÚA, DE VITORIA-GASTEIZ, por Decreto de Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2.002, publicación en BOTHA, el día 7 junio 2.002 y anuncio en el periódico "El Correo" el 28 de enero 2.002, habiendo sido expuesto al público en el período reglamentario.

1ª MODIFICACION

24 de Septiembre de 2004.- Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local de la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 9, Expansión Este, Salburúa, publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 4 de octubre de 2004.

2ª MODIFICACION

30 de Septiembre de 2005.- Aprobación por parte del Pleno de la 2ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 14 de Octubre de 2005.

3ª MODIFICACION

26 de Mayo de 2006.- Aprobación por parte del Pleno de la 3ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 7 de Julio 2006.

El Consejo Foral de Diputados, aprobó el día 21 de marzo de 2006 la **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva**, que fue publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el día 12 de abril de 2006, cuya aplicación permite reducir el cómputo de edificabilidad residencial consumida en los espacios comunes de las viviendas colectivas.

4ª MODIFICACION

28 de Julio de 2006.- Aprobación por parte del Pleno de la 4ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 16 de Agosto 2006.

5ª MODIFICACION

27 de Marzo de 2009.- Aprobación por parte del Pleno de la 5ª Modificación al Texto Refundido, y publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava 17 de Junio 2009.

1.4. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El Ambito de la Modificación coincide con el del Sector S-9 "SANTO TOMÁS", en la expansión Este de Vitoria-Gasteiz.

El estado actual corresponde al que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado Sector S-9, 5ª Modificación aprobada definitivamente

1.5. DISPOSICIONES LEGALES

La redacción de la presente Modificación tiene su base legal en la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (refundición de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo con los preceptos aun vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación. Igualmente resulta de aplicación el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz, aprobado por Acuerdo 143/2003, del Consejo de Diputados de 25 de febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los Acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002, de 27 de diciembre y de 12 de noviembre, respectivamente, mediante lo que se aprobó definitivamente la revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se declaró su ejecutoriedad (publicado en BOTHA nº 37 de 31/03/2003).

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 15 apartado a) de la "Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones" de las Ordenanzas del Plan Parcial, establece unas parcelas mínimas y unos frentes mínimos a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.

Con objeto de facilitar la reparcelación y construcción de los edificios, se propone la modificación del citado artículo en el sentido de disminuir los parámetros que figuran en la actualidad ya que al permitirse viviendas de menor superficie en virtud de la aprobación de la 2ª Adenda, con mantenimiento de la edificabilidad parece lógico que se reconsideren las Condiciones de Reparcelación.

Pues bien; con el transcurso del tiempo, se ha puesto en evidencia, cada vez con mayor fuerza, la inadecuación del tamaño de las viviendas que se construyen y las demandadas por la sociedad.

En los Sectores de Salburua y Zabalgana, según establecen el Plan General y los Planes Parciales que lo desarrollan, las viviendas tenían superficies 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 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 todo lo anterior se deduce razonablemente la necesidad de adecuar el artículo 15 apartado a) de la "Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones", modificando el citado artículo en el sentido de disminuir los parámetros que figuran en la actualidad ya que al permitirse viviendas de menor superficie en virtud de la aprobación de la 2ª Adenda, es razonable que cambien las condiciones de parcelación.

1.7. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 6ª Modificación Puntual del Sector 9, "SANTO TOMÁS" está compuesto por los arquitectos:

D. Angel Luis Bellido Botella
D. Juan Adrián Bueno Agero
D. Pablo Carretón Gil

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta consiste en disminuir en el artículo 15 a) de la Sección 3ª, Relativo a las Parcelaciones, tanto la superficie mínima de parcela como el frente mínimo a viario de las mismas en manzana abierta o semiabierta.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 15 Condiciones de Parcelación

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Manzanas de Uso Residencial Colectivo

La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas cerradas, y en 255 m² de superficie y con un frente mínimo de 17,00 m a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

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.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá

adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

b) Manzanas de Uso Residencial Unifamiliar

La parcela mínima se fija en 175 m² y con un frente mínimo de 6,50 m a espacio público. En el caso de las manzanas RUL1 y RUL2 y más concretamente en las tres parcelas de esquina con testero a viario VL-5, la superficie mínima se fija en 250,00 m².; resultando orientativa la expresión correspondiente señalada en el cuadro del Plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes.

Las manzanas RUL-1, 2, 3, 4 y 5, admiten agrupaciones, que facultan la definición de unidades registrales diferenciadas, manteniendo el sótano de aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zona libre privada de modo mancomunado, conforme a las siguientes determinaciones:

- Definición, conforme a Planos de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación. Variantes de Agrupaciones, Manzanas RUL 1, 2, 3, 4 y 5", de las posibles agrupaciones-agregaciones partiendo de 4 submanzanas en RUL 2, 4 y 5 y de 2 submanzanas de RUL 1 y 3, que dan lugar a manzanas con 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las mismas
- Delimitación de franjas de acceso a garaje común, emergencias, rampas, zona libre privada de modo vinculante, tanto en sótano como en planta baja, creando en el aparcamiento las oportunas servidumbres recíprocas de acceso-salida para el conjunto de cada manzana, agrupadas las submanzanas o no, lo que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de compensación.
- Creación en manzanas RUL- 2, 4 y 5 de dos subtipos, Aa y Ab, en función de garaje unitario, o fraccionado en dos, conforme a accesos-salidas independientes en alineación Este y Oeste

La manzana RUL-7, con acceso desde viario VL-1, podrá disponer de accesos individualizados, en cuanto al uso de aparcamiento en planta baja, admitiendo asimismo la posibilidad de sótano de aparcamiento mancomunado, con las correspondientes servidumbres recíprocas y

acceso único. Aspectos éstos que deberá recoger el precitado expediente compensatorio.

c) Manzanas Uso Residencial Manzana Jardín

Las manzanas RJL. se podrán subdividir (excepto la RJL-1) como máximo, en dos parcelas diferenciadas con sus acceso y sótanos independientes, sin necesidad de mancomunar los mismos, con las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de cada parcela resultante se obtendrá multiplicando el número de viviendas de cada una de ellas por el ratio de superficie calificada de manzanas RJL respecto al total de viviendas de las mismas, siendo este ratio el que sigue:

R	m²s/viv
RJL-2	57,87
RJL-3	62,00
RJL-4	62,80

- La suma de las viviendas, así como la superficie de aprovechamiento lucrativo, de la parcelación de cada manzana no superará la que se indica en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" para cada manzana RJL.
- La separación de la edificación en plantas sobre rasante respecto al nuevo lindero de la parcelación, será de 8 metros.
- La delimitación entre las parcelas resultantes quedará constituida por una alineación de sentido O-E, ortogonal a la alineación en VL-2.
- Las parcelas resultantes deberán cumplir, en todo caso, con las Ordenanzas de aplicación para las manzanas RJL.
- N^o mínimo de viviendas por parcela obtenida en la subdivisión: 10 unidades.

d) Parcela de Uso Productivo

No admite parcelaciones.

4. PLANEAMIENTO MODIFICADO

Sección 3ª Relativo a las Parcelaciones

Artº 15 Condiciones de Parcelación

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Manzanas de Uso Residencial Colectivo

La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m a viario público en manzanas cerradas, y en 192 m² de superficie y con un frente mínimo de 12,00 m a viario público en manzanas abiertas y semiabiertas.

El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

En cada parcela o manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana o parcela, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

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.

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

b) Manzanas de Uso Residencial Unifamiliar

La parcela mínima se fija en 175 m² y con un frente mínimo de 6,50 m a espacio público. En el caso de las manzanas RUL1 y RUL2 y más concretamente en las tres parcelas de esquina con testero a viario VL-5, la superficie mínima se fija en 250,00 m².; resultando orientativa la expresión correspondiente señalada en el cuadro del Plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que deberá tener en cuenta en el Proyecto de

Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes.

Las manzanas RUL-1, 2, 3, 4 y 5, admiten agrupaciones, que facultan la definición de unidades registrales diferenciadas, manteniendo el sótano de aparcamiento, rampas de acceso, emergencias y zona libre privada de modo mancomunado, conforme a las siguientes determinaciones:

- Definición, conforme a Planos de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación. Variantes de Agrupaciones, Manzanas RUL 1, 2, 3, 4 y 5", de las posibles agrupaciones-agregaciones partiendo de 4 submanzanas en RUL 2, 4 y 5 y de 2 submanzanas de RUL 1 y 3, que dan lugar a manzanas con 1, 2, 3 ó 4 unidades registrales diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las mismas
- Delimitación de franjas de acceso a garaje común, emergencias, rampas, zona libre privada de modo vinculante, tanto en sótano como en planta baja, creando en el aparcamiento las oportunas servidumbres recíprocas de acceso-salida para el conjunto de cada manzana, agrupadas las submanzanas o no, lo que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de compensación.
- Creación en manzanas RUL- 2, 4 y 5 de dos subtipos, Aa y Ab, en función de garaje unitario, o fraccionado en dos, conforme a accesos-salidas independientes en alineación Este y Oeste

La manzana RUL-7, con acceso desde viario VL-1, podrá disponer de accesos individualizados, en cuanto al uso de aparcamiento en planta baja, admitiendo asimismo la posibilidad de sótano de aparcamiento mancomunado, con las correspondientes servidumbres recíprocas y acceso único. Aspectos éstos que deberá recoger el precitado expediente compensatorio.

c) Manzanas Uso Residencial Manzana Jardín

Las manzanas R.J.L. se podrán subdividir (excepto la R.J.L-1) como máximo, en dos parcelas diferenciadas con sus acceso y sótanos independientes, sin necesidad de mancomunar los mismos, con las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de cada parcela resultante se obtendrá multiplicando el número de viviendas de cada una de ellas por el ratio de superficie calificada de manzanas R.J.L respecto al total de viviendas de las mismas, siendo este ratio el que sigue:

R	m²s/viv
RJL-2	57,87
RJL-3	62,00
RJL-4	62,80

- La suma de las viviendas, así como la superficie de aprovechamiento lucrativo, de la parcelación de cada manzana no superará la que se indica en el plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" para cada manzana RJL.
- La separación de la edificación en plantas sobre rasante respecto al nuevo lindero de la parcelación, será de 8 metros.
- La delimitación entre las parcelas resultantes quedará constituida por una alineación de sentido O-E, ortogonal a la alineación en VL-2.
- Las parcelas resultantes deberán cumplir, en todo caso, con las Ordenanzas de aplicación para las manzanas RJL.
- Nº mínimo de viviendas por parcela obtenida en la subdivisión: 10 unidades.

d) Parcela de Uso Productivo

No admite parcelaciones.

Vitoria-Gasteiz, 22 de Junio de 2009

Los Arquitectos Redactores

Angel Luis Bellido Botella

Juan Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil