

**4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DEL SECTOR 10, "IZARRA", EXPANSIÓN ESTE SALBURUA,  
VITORIA GASTEIZ**

DOCUMENTO I:

MEMORIA

## **4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR 10 "IZARRA", EXPANSIÓN ESTE SALBURUA, VITORIA GASTEIZ**

### DOCUMENTO I

#### MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

#### 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. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y ÁMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN
- 1.8. EQUIPO REDACTOR

##### 2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- 2.1. INTRODUCCIÓN
- 2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

##### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 3.2. SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 3.2.1. EN CUANTO A LA REDUCCIÓN DE LA SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS
  - 3.2.2. EN CUANTO A LAS AFECCIONES A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES.
  - 3.2.3. EN CUANTO A LA ADOPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN PARA LA ADECUACIÓN DE LA NUEVA SITUACIÓN.
  - 3.2.4. EN CUANTO A LAS CONDICIONES DE CONVERSIÓN DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE EN RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE.

##### 4. DOCUMENTACIÓN APORTADA Y FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO.

##### 5. MODIFICACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

##### ANEXO I- CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES. ESTADO ACTUAL ESTADO 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 10, "Izarra", en la expansión Este, SALBURUA de VITORIA-GASTEIZ del PGOU.

Todo ello en cumplimiento de la "2ª Adenda al Convenio para las Ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste en Salburua y Zabalguna", referente al aumento del número de viviendas

Asimismo, se modifican los plazos de urbanización para los sectores, pendientes de urbanización (S1, S4, S12, S13 y S14), modificándose igualmente los plazos de construcción para los edificios que no tengan la calificación de Residencial VPO en el conjunto de sectores.

### 1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La iniciativa para la formulación, formación y redacción de la presente modificación corre a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, por medio de la Sociedad Urbanística Ensanche 21 Zabalgunea y 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 (4ª modificación), se han dado, hasta la fecha, los siguientes hechos y actos administrativos:

#### PLAN PARCIAL INICIAL

- Entrega en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de la documentación gráfica y escrita del PLAN PARCIAL DEL Sector nº 10 "Izarra", el día 27 de junio de 2.001, de acuerdo a lo estipulado en el Convenio Expansión Este-Oeste de fecha 21/01/00.
- Aprobación Inicial del SECTOR 10, EXPANSION ESTE DE SALBURÚA, DE VITORIA-GASTEIZ, por Decreto de Alcaldía de fecha 15 de enero de 2.002, publicación en BOTHA, el día 30 enero 2.002 y anuncio en el periódico "El Correo" el 28 de enero 2.002, habiendo sido expuesto al público en el período reglamentario.
- Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector nº 10 "Izarra", presentado por la Agrupación de Propietarios del Área de Salburúa, con fecha de 17 de Mayo de 2002, y publicado en el BOTHA nº 64 de 7/06/2002.

#### 1ª MODIFICACION

- 11 de Junio de 2004.- Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local de la 1ª Modificación del Plan Parcial del Sector 10, Expansión Este,

Salburúa, publicada en el BOTHA el 21 de junio de 2004. (Documentación gráfica y escrita en abril de 2004), en lo referente a cumplimentar una serie de determinaciones señaladas por Ensanche 21 Zabalgunea del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Los aspectos modificatorios a introducir en el vigente planeamiento (Texto Refundido de 22 de Mayo de 2002, BOTHA nº 64, 7 de Junio de 2002) que derivan de determinaciones municipales corresponden al siguiente documento:

- Dictamen Municipal de 22 de Marzo de 2004, sobre aprobación de Modificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en lo referente a la recalificación de suelos y modificación de los aprovechamientos, densidades y determinaciones de los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de Salburúa.

En cuanto a puntualizaciones y matizaciones a introducir en el documento del Texto Refundido, éstas provienen del propio proceso urbanizador del Sector, actualmente en ejecución; así como de observaciones y consultas de la sociedad urbanística "Ensanche 21 Zabalgunea" en orden a la mejora de la gestión de los suelos residenciales del Sector, tanto en su expediente compensatorio, como en la definición de proyectos de edificación siguiendo ejemplos y experiencias positivos de vecinos Sectores de desarrollo del vigente PGOU, como puede ser:

- Creación de posibles agrupaciones mancomunadas dentro de las manzanas RUL (Residencial Unifamiliar en Hilera, Libre) con aparcamiento de funcionamiento común y accesos y salidas únicos, dando lugar a 1, 2, 3 ó 4 unidades registrables diferenciadas, con las oportunas servidumbres recíprocas entre las distintas submanzanas resultantes, aspecto que ha sido propuesto y determinado en el vecino Plan Parcial del Sector 12 Expansión Este Salburúa.

24 de Septiembre de 2004.- Aprobación Definitiva por Pleno Municipal y publicación en el BOTHA (4 Octubre 2004).

## 2ª MODIFICACION

29 de Julio de 2005.- Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y publicación en el BOTHA 31 de Agosto de 2005 en lo referente a la Adecuación del mencionado Plan a la Solución Arquitectónica seleccionada por el jurado calificador del concurso por invitación realizado por V.I.S.E.S.A para las Parcelas PA2 y PP1 del mencionado sector, así como para Posibilitar el Tránsito de Aprovechamiento Comercial-Terciario que no se ha podido materializar en el Sector 9 (en las Parcelas PA1, PA6 y PA7) y que se propone hacerlo en el 10 (en las Parcelas PP1, PA2 y PA3), conforme se recoge en los documentos correspondientes que se modifican.

30 de Septiembre de 2005.- Aprobación Definitiva por Junta de Gobierno Local BOTHA (14 de Octubre de 2005).

### 3ª MODIFICACION

26 de Abril de 2006.- Aprobación Inicial Modificación Puntual en lo referente a aclarar el alcance y limitaciones de la Normativa de Compatibilidad de Usos del artículo 33 de las Ordenanzas Regulatoras BOTHA 8 de Mayo 2006.

16 de Junio de 2006 Aprobación Definitiva en Pleno con publicación en BOTHA el 12 de Julio de 2006

### 1.4. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL

El Ambito de la Modificación coincide con el del Sector S-10 "IZARRA" de Vitoria-Gasteiz.

El estado actual corresponde al que refleja la última redacción del documento del Plan Parcial del citado Sector S-10, 3ª Modificación aprobada definitivamente el 16 de Junio de 2006 (BOTHA 12 de Julio de 2006).

### 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. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y ÁMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA

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

- 1.- **Estructural, (art. 53).** Reservada a los Planes de ordenación Estructural como Planes Generales; Planes de Compatibilización del Plan General y Planes de Sectorización.
- 2.- **Pormenorizada, (art. 56).** Fundamentalmente Planes Parciales y Planes Especiales, aunque los Planes Generales pueden incorporarla.

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 **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.

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 aprovechamiento 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.

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, 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 Zabalgana, firmada por los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana, 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 **elegir la débil densidad bruta**".

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, permitir el aumento del número de viviendas siempre que se mantenga la edificabilidad señalada por el Plan General.

#### 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN

Pues bien; con el transcurso del tiempo, se ha puesto en evidencia, cada 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 tienen superficies construidas de 105 m<sup>2</sup> y 115 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.c) el tamaño de la vivienda media en las expansiones Este y Oeste de la Ciudad viene a ser superior a los 110 m<sup>2</sup>, 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 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 todo ello, con un cierto carácter de urgencia, porque el desajuste o desequilibrio entre la demanda y la oferta es cada vez más grave.

Es también de considerar lo que supone en cuanto a menor ocupación de suelo para satisfacer las necesidades de alojamiento de un mayor número de familias.

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 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo y sus nuevos criterios más acordes con principios de sostenibilidad, en lo referente a su política de Medio Ambiente, concretamente en su exposición de motivos cuando señala.:

**Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la "cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado" y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.**

#### 1.8. EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de la 4ª Modificación Puntual del Sector 10, "IZARRA" está compuesto por los arquitectos:

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

## 2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 2.1. INTRODUCCIÓN

El Sector S-10 "IZARRA" de Vitoria-Gasteiz, en cuanto a su proceso urbanizador, se encuentra en la siguiente situación:

- Proyecto de Urbanización redactado por los arquitectos autores del Plan Parcial (Angel Luis Bellido, Juan Adrián Bueno y Pablo Carretón) y del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Vidal Abarca y aprobado definitivamente en Julio de 2003.
- La obra de urbanización de la 1ª Fase, conjunta con el Sector 9, está finalizada y se adjudicó a la empresa DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES S.A. junto a la del Sector 9, en Julio de 2003, por un importe de 19,3 millones de euros, IVA incluido, está la misma finalizada.
- La obra de urbanización de la 2ª Fase se adjudicó en Octubre de 2006 a la empresa AZYSA por 3,3 millones de euros y un plazo de ejecución de 18 meses.



## 2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

En la actualidad puede decirse que la urbanización del Sector está prácticamente concluida, quitando pequeños enlaces en las vías rodadas junto al trazado del ferrocarril.

- a) En cuanto a las obras de edificación, sobre un total de 9 manzanas de uso residencial, que contienen usos residenciales de tipologías colectiva, y unifamiliar, su situación constructiva actual es la siguiente:

	Nº de Manzanas
▪ Con Licencia de 1ª Ocupación	0
▪ Con Licencia de Obras concedida	7 (1) (2)
▪ Con Licencia de Obra en trámite	1
▪ Sin solicitar Licencia	1
	Total 9

(1) RC.L.2, RC.LA.1, RC.PA.1, RC.PA.2, RC.PA.3, RC.PP.1 y RUL.2

(2) En la manzana RUL.2 se han iniciado 10 viviendas unifamiliares de las 20 previstas

En ninguna parcela de Uso Dotacional se han iniciado las obras de las mismas

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN 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 íntegramente la estructura general de los elementos compositivos y estructurantes que figuran en los planos de Calificación Pormenorizada.

- En lo referente al cumplimiento del objeto del presente expediente modificadorio, "**Posibilitar la ampliación del nº de viviendas en cada manzana-parcela, mediante la reducción de la superficie media construida de las viviendas, con mantenimiento, en todo caso, del aprovechamiento residencial asignado a cada parcela**"; el criterio que anima esta modificación es la de una mínima afección al actual planeamiento vigente que se traduce en los siguientes objetivos:

- Mantenimiento de la zonificación señalada en la Calificación Pormenorizada del vigente planeamiento.
- Nueva ordenación de algunos parámetros urbanísticos recogidos en las ordenanzas reguladoras, actualizadas a la nueva situación

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

### 3.2. SOLUCION ADOPTADA

### 3.2.1. EN CUANTO A LA REDUCCION DE LA SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS

El Plan Parcial del Sector nº 10, 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

y todo ello lo hace partiendo de unas dimensiones medias construidas de vivienda de 105 m<sup>2</sup> en las de protección pública; 115 m<sup>2</sup> en las Colectivas Libres y 150 m<sup>2</sup> 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 del objeto de la modificación, 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 apartado anteriores de esta Memoria; adaptándose mejor a las actuales necesidades.

En consecuencia, manteniendo inalterable la ordenación urbanística general y los aprovechamientos, tanto Residencial como Terciarios, se posibilitará en aplicación de la 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste 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 el número de viviendas, hasta lo que permita la limitación de que la superficie mínima media construida por vivienda no sea inferior a los 75 m<sup>2</sup> en modalidad de Protección Pública y de 82,14 m<sup>2</sup> en modalidad Libre y 107,14 m<sup>2</sup> en modalidad de viviendas unifamiliares y asimiladas.
- Incrementar la ocupación máxima de parcela por sótanos (hasta el 100% en las parcelas Residenciales Colectivas y 75% en las Parcelas RUL-1 y RUL-2). Esto es consecuencia de permitir un mayor número de viviendas, a fin de posibilitar la dotación mínima de parcelas de aparcamiento.
- Permitir una mayor ocupación de parcela por la edificación sobre rasante; liberar los fondos de edificación; e incrementar el número de alturas de edificación, todo ello con el fin de adecuar el diseño de los bloques, a la superficie de la vivienda que se proyecte, en los casos de RC.
- Y todo ello, 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 tipología, siempre por manzanas o parcelas enteras, pudiendo proyectarse edificaciones colectivas propias de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta), siempre con el límite de altura de Baja + 2 + Ático.

Por lo demás, se mantiene inalterable la regulación de las parcelas de equipamientos públicos.

Es por todo lo expuesto, que los planos del Plan Parcial mantienen su vigencia, porque la solución "tipo" que en algunos de ellos se propone sigue siendo válida. Lo que ocurre es que a través de un Estudio de Detalle se pueden liberar algunos parámetros entre los que destaca por su trascendencia el número máximo de viviendas de cada parcela.

Lo mismo ocurre con el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" que en lo que se refiere a las de Uso Residencial es susceptible de variación (dentro de las limitaciones indicadas en los Artículos 12 y 13 que regulan los Estudios de Detalle), en cuanto a máxima ocupación en sótano y en plantas sobre rasante; número máximo de plantas de edificación (y altura total edificable); y número máximo de viviendas.

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, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, ahora vigente.

### 3.2.2. EN CUANTO A LAS AFECCIONES A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESIDENCIALES.

En virtud de la presente modificación y en atención al objeto de la misma y en aquellos supuestos en que se pretendiese la reducción de la superficie media de las viviendas de cada parcela, previstas actualmente y que figuran en el cuadro general de parcelas del Sector 10, plano O-5 "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se procederá conforme a la siguiente secuencia.

En Anexo I, se adjuntan Cuadro General de Parcelas Residenciales, en su estado actual y modificado en los que se señalan el nº de viviendas, antes y después y nº máximo de plantas permitidas; manteniéndose inalterado el aprovechamiento, tanto residencial como terciario.

#### a) Manzanas cerradas

En aquellos casos de parcelas en que por la aplicación del convenio y para su materialización, sea necesario alterar parámetros como altura máxima, número de plantas, fondos de la edificación y ocupación, se podrán ejecutar los mismos mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía con la trama en la que se encuentren.

-La superficie media mínima construida por vivienda será de 75 m<sup>2</sup>c en las parcelas RC.PA.1, RC.PP.1 y de 74,90 m<sup>2</sup>c en la parcela RC.PA.3.

-El número máximo de viviendas por manzana será el que figura en el siguiente cuadro

PARCELA-MANZANA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
RC. PA.1	266
RC. PP.1	91
RC. PA.3	157

b) Manzanas semiabiertas

En aquellos casos de parcelas en que por la aplicación del convenio y para su materialización, sea necesario alterar parámetros como altura máxima, número de plantas, fondos de la edificación y ocupación, se podrán ejecutar los mismos mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía con la trama en la que se encuentren, con la obligatoriedad de ejecutar un espacio libre privado central en sentido Norte-Sur.

-La superficie media mínima construida por vivienda será de 80,82 y 81,60 m2c en las parcelas RC.L.1 y RC.L.2., respectivamente.

-El número máximo de viviendas por manzana será el que figura en el siguiente cuadro

PARCELA-MANZANA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
RC. L.1	124
RC. L.2	63

c) Manzanas abiertas

En aquellos casos de parcelas en que por la aplicación del convenio y para su materialización, sea necesario alterar parámetros como altura máxima, número de plantas, fondos de la edificación y ocupación, se podrán ejecutar los mismos mediante la redacción del oportuno Estudio de Detalle, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía con la trama en la que se encuentren.

-La superficie media mínima construida por vivienda será de 75,20 m2c en la parcela RC.PA.2 y de 83,02 m2c en la parcela RC.LA.1.

-El número máximo de viviendas por manzana será el que figura en el siguiente cuadro

PARCELA-MANZANA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
RC. PA.2	149
RC. LA.1	55

d) Vivienda Unifamiliar en Hilera

Originalmente, en el planeamiento vigente corresponde al tipo de vivienda unifamiliar en hilera, OR-8, con sótano comunitario y que admite alternativamente la agregación de agrupaciones mancomunadas según la denominada "Variante de Agrupación de Manzana" RUL

En ambos supuestos podrán únicamente y mediante la agrupación de las distintas unidades previstas, reducir las superficies medias computables de las viviendas, en los términos previstos en el convenio,

mediante el paso a la ordenanza OR-7 (Ciudad jardín mixta) ú OR-5 (Edificación Abierta en Parcela Independiente) y el oportuno Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

- Número máximo de plantas: B + 2 + A, con una altura de cornisa de 10 m.
- Ocupación de la edificación: 75% en la planta de sótano, manteniendo un retiro de la edificación sobre rasante de 5 m respecto a los ELP de acceso a las viviendas y viario local VL2 y una separación de 6 m a lindero posterior en RU.L.1 y RU.L.2.
- Número de Bloques por Manzana:  
Serán de dos bloques independientes por cada alineación de la parcela a viario y ELP de acceso, con una separación de 12 m..
- Sótano comunitario por cada agrupación.
- En caso de agrupación la superficie media mínima construida, por vivienda, será de 107,14 m<sup>2</sup>c.

-El número máximo de viviendas por manzana será el que figura en el siguiente cuadro

PARCELA-MANZANA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
RU. L.1	28
RU. L.2	28

### 3.2.3. EN CUANTO A LA ADOPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACION PARA LA ADECUACION DE LA NUEVA SITUACION.

De conformidad con lo expresado en el punto 3.2.1. de descripción de la propuesta, en aquellos casos que se optase por la reducción de la superficie media construida de las viviendas de cada parcela-manzana se deberá obligatoriamente redactar un Estudio de Detalle, en el ámbito de la parcela-manzana concernida.

### 3.2.4. EN CUANTO A LAS CONDICIONES DE CONVERSION DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE EN RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE.

En el caso de las manzanas RU.L.1 y 2 que optasen por la reducción de la superficie media construida por vivienda, en los términos de la 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste en Salburua y Zabalgana (Acuerdo Municipal 1 agosto 2008); su Ordenanza de referencia (OR-8, Vivienda Unifamiliar en Hilera) deberá asimilarse a las edificaciones colectivas propias de la OR-7 (Ciudad Jardín Mixta)

## 4 -DOCUMENTACIÓN APORTADA Y FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente modificación la documentación aportada consiste en la presente Memoria, Ordenanzas Reguladoras (vigentes y modificadas) y Plan de Etapas (vigentes y modificadas).

Los artículos de las Ordenanzas Regulatoras que incorporan nuevas determinaciones o puntualizaciones, son los siguientes:

## CAPÍTULO II -RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 2ª -Regulación de los Estudios de Detalle

Artículo 12 -Definición

Artículo 13 -Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación

Sección 3ª. Relativo a las Parcelaciones

Artículo 15.- Condiciones de Parcelación

Artículo 16.- Objeto

Sección 4ª -Regulación de Proyectos de Urbanización

Artículo 19 -Documentación

Artículo 21 -Común a todas las Obras de Urbanización

Artículo 28 –Condiciones técnicas del proyecto de Urbanización para la red de distribución de gas natural.

## CAPÍTULO III -ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Sección 1ª -Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artículo 33 -Ordenanzas de Usos

Sección 2ª -Ordenanzas Particulares para Cada Zona

Artº 38.1 Residencial Colectiva Libre. Edificación Abierta.

Manzana RCLA-1

Artº38.2 Residencial Colectiva Libre.

Edificación Semiabierta. Manzanas RCL.1 y RC.L2.

Artº38.3 Residencial Colectiva Protección Pública.

Edificación Abierta. Manzana RC.PA.2 y RC.PP.1.

Artº38.4 Residencial Colectiva Protección Pública.

Edificación Manzana Cerrada. Manzanas RC.PA.1 y RC.PA.3.

Artº 38.5 Residencial Unifamiliar en Hilera. Manzanas RU.L 1, y 2

El Documento cuya iniciativa corresponde al Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz y Asociación de Propietarios de Salburua, viene suscrito por el equipo técnico que figura a pie de página.

## 5. MODIFICACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En el punto 02 del Documento "V: Plan de Etapas" del vigente Plan Parcial del Sector 10, se señalan, entre otros, los siguientes plazos de ejecución:

Solicitud de Licencia para edificar solares con aprovechamiento residencial. Lógicamente, y aunque se pretende favorecer la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y las de edificación, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta transcurridos 18 meses desde el inicio de las obras de

urbanización. El plazo máximo para la solicitud de la Licencia de Obra, será de veinticuatro meses desde el inicio de la urbanización.

Ejecución de las obras de edificación de los solares con aprovechamiento residencial: no superior a las 24 horas 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 por el Convenio, si bien ese plazo será revisable anualmente mediante acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio”**.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre 2008

Los Arquitectos Redactores

Angel Luis Bellido Botella

Juan Adrián Bueno Agero

Pablo Carretón Gil

ANEXO I- CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES.  
ESTADO ACTUAL  
ESTADO MODIFICADO



**CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES DEL SECTOR 10:****ESTADO ACTUAL**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO		Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	Nº MÁXIMO PLANTAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL			
RC.L.1.1	5.275	487	2.748,00	24	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.1.2		376	2.288,00	20	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.1.3			2.748,00	24	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.1.4			2.288,00	20	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.2.1	3.219	391	1.714,00	15	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.2.2		381	1.714,00	15	LIBRE	B + 4 + A
RC.L.2.3			1.713,69	15	LIBRE	B + 4 + A
RC.LA.	920	482	4.566,31	39	LIBRE	B + 5 + A
TOTAL PARCELAS. RC.L	9.414	2.117	19.780	172		
RC.PA.3	3.001	876,29	11.760,00	112	V.P.P.	B + 5 + A
RC.PA.1	3.518	850,00	19.950,00	190	V.P.P.	B + 8 + A
RC.PA.2	2.217	850,00	11.130,00	106	V.P.P.	B + 7 + A
RC.PP.1	1.600	706,71	6.825,00	65	V.P.P.	B + 6 + A
TOTAL PARCELAS RC.P.	10.336	3.283,00	49.665,00	473		
RU.L.1	4.600		3.000,00	20	LIBRE	B + 1
RU.L.2	4.600		3.000,00	20	LIBRE	B + 1
	9.200			40		

**CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES DEL SECTOR 10:****ESTADO REFORMADO**

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO		Nº MÁXIMO VIVIENDAS	MODALIDAD	Nº MÁXIMO PLANTAS
		TERCIARIO	RESIDENCIAL			
RC.L.1.1	5.275	487	2.748,00	34	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.1.2		376	2.288,00	28	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.1.3			2.748,00	34	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.1.4			2.288,00	28	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.2.1	3.219	391	1.714,00	21	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.2.2		381	1.714,00	21	LIBRE	B + 6 + A
RC.L.2.3			1.713,69	21	LIBRE	B + 6 + A
RC.LA.	920	482	4.566,31	55	LIBRE	B + 7 + A
TOTAL PARCELAS. RC.L	9.414	2.117	19.780	242		
RC.PA.3	3.001	876,29	11.760,00	157	V.P.P.	B + 7 + A
RC.PA.1	3.518	850,00	19.950,00	266	V.P.P.	B + 10 + A
RC.PA.2	2.217	850,00	11.130,00	149	V.P.P.	B + 9 + A
RC.PP.1	1.600	706,71	6.825,00	91	V.P.P.	B + 8 + A
TOTAL PARCELAS RC.P.	10.336	3.283,00	49.665,00	663		
RU.L.1	4.600		3.000,00	28	LIBRE	B + 2 + A
RU.L.2	4.600		3.000,00	28	LIBRE	B + 2 + A
	9.200			56		