



## APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA SÉPTIMA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 11 “IBAIALDE” DE SALBURUA

### INFORME TÉCNICO

La séptima modificación del Plan Parcial del Sector 11 “Ibaialde” de Salburua, se realiza a iniciativa de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalguenea y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y redactada por ITAU Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, surge como consecuencia de la aprobación definitiva por parte de la Junta de Gobierno Local de 24 de octubre de 2008 de la “2ª Adenda al Convenio de para las ampliaciones de la Ciudad al Este y Oeste de Salburua y Zabalguenea”, permitiendo reducir la superficie media de las viviendas a construir, manteniendo inalterable la superficie edificable total, con el fin de adecuar la tipología residencial a la demanda social.

El objeto de la modificación contempla los siguientes aspectos:

- Incrementar el número de viviendas, hasta lo que permita la limitación de que la superficie media no sea inferior a los 75 m<sup>2</sup>c en modalidad de protección pública, de 82,14 m<sup>2</sup>c en modalidad libre colectiva y de 107,14 m<sup>2</sup>c en las áreas de de calificación pormenorizada residencial unifamiliar, manteniendo inalterable la ordenación urbanística general y los aprovechamientos residenciales.
- Incrementar la ocupación máxima del sótano en las parcelas residenciales colectivas hasta el 100% y en las parcelas unifamiliares hasta el 75%, a fin de posibilitar la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigidas por 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 dos plantas respecto a la solución tipo reflejada en el Plan Parcial, en tipología residencial colectiva, todo ello sin perder la coherencia y la proporción volumétrica tanto de la propia edificación como en su relación con las construcciones del entorno, debiéndolo garantizar a través de la tramitación urbanística de un Estudio de Detalle.
- Permitir, en el caso de parcelas residenciales unifamiliares, variar de tipología, -siempre por manzanas o parcelas enteras- pudiendo proyectarse edificaciones colectivas propias de las ordenanzas OR-7 (Ciudad Jardín mixta) y OR-5 (Edificación abierta en parcela independiente), pero limitando el número de plantas a B+2+A.
- Modificar los plazos de ejecución para los edificios que no tengan la calificación de residencial VPO, ampliándose un año respecto al fijado en el Convenio.

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

Se aprovecha para actualizar aspectos relativos a la Ley del Suelo derogada, sustituyéndolos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Como consecuencia de lo anterior, 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.

Los fundamentos de la propuesta de modificación y el ámbito legal vienen amparados en el criterio doctrinal de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en lo que respecta a los dos niveles en la ordenación urbanística: estructural y pormenorizada.



Sociedad urbanística  
municipal

**Ensanche 21  
Zabalguenea**

Udal  
hirigintza elkartea

La conveniencia y oportunidad de la modificación se justifica en base a que manteniendo la misma volumetría propuesta por el planeamiento parcial, es decir, sin modificar el techo de edificabilidad residencial asignada a la parcela, permite edificar mayor número de viviendas adaptando la solución de diseño urbano más acorde con las necesidades de la sociedad, permitiendo atender a más demandantes de viviendas, lo que viene a propiciar lo dicho en la Exposición de Motivos de la Ley 2/2006 en materia de política de vivienda y medio ambiente.

El documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2009.

El documento ha sido sometido a información pública mediante anuncios en el BOTHA, de 9 de febrero de 2009, y en uno de los periódicos de mayor difusión, en su edición de 22 de enero de 2009.

Durante el plazo de alegaciones, desde la Asesoría Jurídica municipal se ha advertido sobre la conveniencia de modificar el documento en tres aspectos:

- cuantificación máxima del número de viviendas por manzanas aplicando el coeficiente de incremento previsto en el documento (el 40 por ciento sobre el original).
- supresión de la ordenanza OR-5 de entre las Ordenanzas relativas a Zonas Edificables con calificación pormenorizada Residencial Unifamiliar, dado que la OR-5 corresponde a la calificación de residencial colectiva.
- Elevación de la altura máxima edificable en la ordenanza OR-7 a B+2+ático a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Estos cambios han supuesto la corrección del Cuadro General de Parcelas Residenciales, de la Regulación de los Estudios de Detalle y de las Ordenanzas con calificación pormenorizada Residencial Unifamiliar.

Transcurrido el plazo de exposición pública sin alegación alguna, procede la aprobación definitiva del documento con las modificaciones expuestas anteriormente, dado que los cambios no son sustanciales.

El artículo 123.1.i de la Ley de Bases de Régimen Local atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El acuerdo de aprobación deberá publicarse en el B.O.T.H.A. y en un diario de mayor difusión a tenor de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Vitoria-Gasteiz, 24 de febrero de 2009

*Isabel Pineda*  
Arquitecta

*Alfredo Piris*  
Gerente

*Miguel Angel Aguado*  
Ingeniero de Caminos