

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
Nº 4 "JOSÉ MARDONES" DEL VIGENTE PGOU DE VITORIA-GASTEIZ**

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 4 "JOSÉ MARDONES" DEL VIGENTE PGOU DE VITORIA-GASTEIZ

INDICE

- 1.- Objeto
- 2.- Iniciativa y equipo redactor
- 3.- Antecedentes
- 4.- Descripción y justificación de la solución propuesta
- 5.- Planeamiento vigente
- 6.- Planeamiento modificado
- 7.- Cumplimiento de los parámetros y las directrices establecidas por el Plan General
- 8.- Viabilidad económico-financiera y sostenibilidad económica de la modificación
- 9.- Evaluación ambiental
- 10.- Planos

Información:

- P-01 Cotas y superficies. Ordenación vigente y ordenación propuesta.

Planeamiento vigente:

- I-3 Estado actual
- P-1 Zonificación, Calificación Global y Pormenorizada
- P-2 Alineaciones y rasantes
- P-3 Ordenación de la edificación
- P-4 Zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria
- P-7 Ejecución del planeamiento
- P-8 Plan de etapas

Planeamiento modificado:

- IM-3 Estado actual
- PM-1 Zonificación, Calificación Global y Pormenorizada

- PM-2 Alineaciones y rasantes
- PM-3 Ordenación de la edificación
- PM-4 Zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria
- PM-7 Ejecución del planeamiento
- PM-8 Plan de etapas

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Nº 4 "JOSÉ MARDONES" DEL VIGENTE PGOU DE VITORIA-GASTEIZ

MEMORIA

1.- OBJETO

Este documento propone una mínima modificación del PEOU nº 4 "José Mardones" del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, al objeto de adaptar a la realidad física la delimitación entre el espacio libre VL 3 y las parcelas residenciales colindantes, RU 3 y RC 5, en el extremo sur del ámbito, junto a la calle Federico Baraibar.

Asimismo, con ocasión de la modificación, se actualizan las coordenadas de los vértices de parcelas y áreas edificatorias al nuevo DATUM ETRS 89 (Sistema de Referencia Terrestre Europeo 1989)

2.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa para la redacción de este documento es municipal y su elaboración ha corrido a cargo de los servicios técnicos del departamento de Urbanismo.

3.- ANTECEDENTES

El Plan Especial de Ordenación Urbana nº 4 - "José Mardones" (originalmente Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 11) fue redactado por los servicios técnicos municipales, a iniciativa del propio Ayuntamiento, fue aprobado definitivamente el día 18 de diciembre de 1998 y publicado en el B.O.T.H.A. el 12 de marzo de 1999.

Su objeto es ordenar e integrar urbanísticamente una bolsa de espacios residuales entre los ensanches de principios del siglo XX y los polígonos residenciales de la segunda mitad del siglo, al sudeste del centro urbano, enclavada entre viviendas adosadas de los años 20, colectivas de los 40 y 50, un centro cívico de los 90, el parque de Judizmendi y los terrenos, abandonados, del antiguo ferrocarril vasco navarro

Desde su aprobación, ha sido objeto de dos modificaciones:

La primera modificación se aprobó el 29 de septiembre de 2006 y se publicó en el BOTHA el 27 de diciembre de 2006. Su objeto fue modificar la regulación de los garajes de la parcela RU 1.

La segunda modificación se aprobó el 27 de febrero de 2009 y se publicó en el BOTHA el 27 de marzo de 2009. Su objeto fue modificar la ordenación de las parcelas RC 1 y RC 2 para permitir la materialización de toda la edificabilidad autorizada.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

El Plan Especial ordena un total de 22.154,35 metros de suelo incluidos en tres ámbitos diferentes:

- Sistemas Generales: 747,44 metros.
- Unidad de Ejecución: 5.435,36 metros.
- Suelos de actuación directa: 15.971,55 metros.

En los suelos de actuación directa el Plan Especial establece la obligación, para el Ayuntamiento, de expropiar los de cesión obligatoria.

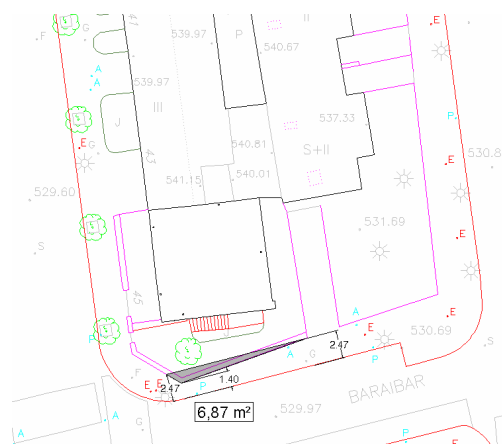
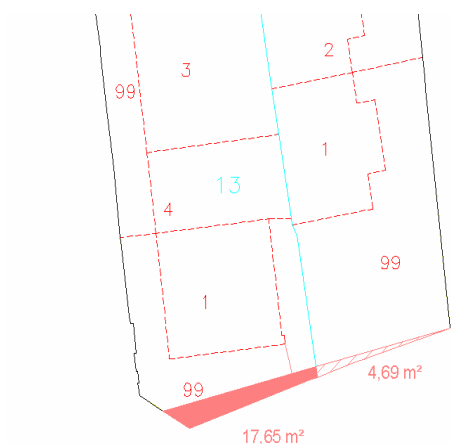
Entre ellos, el espacio libre, VL 3, al que atribuye una superficie triangular de 22,39 metros, que se desarrolla sobre dos parcelas residenciales preexistentes, la RU 3 y la RC 5, para ampliar la acera norte de la calle Federico Baraibar, regularizando su dimensión.

Al iniciar las gestiones expropiatorias, se ha constatado la posibilidad de reducir la superficie a expropiar, manteniendo una anchura mínima de acera de 2,47 metros, que es considerada suficiente para este lugar por el Servicio de Espacio Público y Medio Natural, tal y como se muestra en los croquis adjuntos y en el plano P-01 Cotas y superficies. Ordenación vigente y ordenación propuesta.

Se eliminaría así totalmente la afección sobre la parcela RU 3, que era de 4,69 metros según la medición más reciente y se reduciría de 17,65 a 6,87 metros la afección sobre la parcela RC 5, evitándose además la obligación de demoler y reponer el muro y los armarios de contadores de la primera de las parcelas.

ORDENACION VIGENTE

ORDENACIÓN PROPUESTA



En resumen, la reducción del VL 3 modifica las superficies de las parcelas, en la forma que se refleja en el cuadro adjunto, en que las superficies se expresan en metros cuadrados:

PARCELA	SUP. ANTERIOR	NUEVA SUP.	DIFERENCIA
VL3	22,39 (1)	6,87	- 15,52
RU 3	462,45	467,14	+ 4,69
RC 5	550,74	561,52	+ 10,78

(1) 22,34 m2 según reciente medición topográfica

Lo que altera el resumen de superficies y calificaciones, en el ámbito del Plan Especial, conforme se indica en el siguiente cuadro, en que de nuevo las superficies se expresan en metros cuadrados:

CALIFICACIÓN	ANTERIOR		NUEVO	
	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
SGEL	747,44	4,68	747,44	4,68
RESIDENCIAL	15.224,11	95,32	15.224,11	95,32
- Colectiva	6.751,76	42,27	6762,54	42,34

- Unifamiliar	4.786,07	30,03	4.800,76	30,06
- Viario local	3.252,66	20,37	3.234,14	20,27
- Espacio libre	432,62	2,65	432,62	2,65
TOTAL	15.971,55	100,00	15.971,55	100,00

Se mantiene el aprovechamiento total de cada una de las dos parcelas residenciales afectadas y con él, el del Plan Especial y su edificabilidad media máxima (1,603 m²c/m²s) pero se reduce ligeramente el índice de edificabilidad de las dos parcelas, al aumentar su superficie. Los correspondientes valores se muestran en el siguiente cuadro, con las superficies y aprovechamientos expresados en metros cuadrados, de suelo o construidos, respectivamente.

COMÚN		ANTERIOR		NUEVO	
PARCELA	APROVECH.	SUPERFICIE	EDIFICAB.	SUPERFICIE	EDIFICAB.
RC 5	1.588,47	550,74	2,884	561,52	2,829
RU 3	346,84	462,45	0,750	467,14	0,742

La corrección del DATUM, que viene impuesta por el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

La justificación de la modificación del vial VL-3 estriba en el redimensionamiento de la intervención prevista para ajustarla al mínimo necesario para lograr el objetivo perseguido, en este caso, dotar de suficiente accesibilidad a la acera norte de la calle Federico Baraibar que, en la actualidad presenta un valor mínimo de 1,40 metros y que con esta modificación no bajaría de 2,47 metros.

La modificación propuesta se enmarca en el legítimo ejercicio de las competencias municipales y tiene su base legal en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, dentro del marco impuesto por la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006) de 30 de Junio) y su normativa de desarrollo.

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente viene establecido en las Ordenanzas del Plan Especial y los siguientes planos:

- I-3 Estado actual
- P-1 Zonificación, Calificación Global y Pormenorizada
- P-2 Alineaciones y rasantes
- P-3 Ordenación de la edificación
- P-3.1 Secciones
- P-3.2 Distribuciones orientativas
- P-4 Zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria
- P-5.1 Redes de agua y saneamiento
- P-5.2 Redes de gas y teléfono
- P-5.3 Red eléctrica y alumbrado
- P-6 Superposición
- P-7 Ejecución del planeamiento
- P-8 Plan de etapas

6.- PLANEAMIENTO MODIFICADO

Las ordenanzas no se modifican, cambiándose los siguientes planos:

- I-3 Estado actual
- P-1 Zonificación, Calificación Global y Pormenorizada
- P-2 Alineaciones y rasantes
- P-3 Ordenación de la edificación
- P-4 Zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria
- P-7 Ejecución del planeamiento

- P-8 Plan de etapas

que han pasado a denominarse IM-3, PM-1 y así sucesivamente, hasta el PM-8

7.- CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS Y LAS DIRECTRICES ESTABLECIDAS POR EL PLAN GENERAL

En lo que es el Plan Especial propiamente dicho, el vigente Plan General se limita a establecer unas determinaciones generales relativas a las condiciones edificatorias de las parcelas, que esta modificación no altera.

8.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación no afecta a la viabilidad económico-financiera de la unidad de ejecución delimitada en el Plan Especial, dado que los suelos afectados por la modificación están definidos como suelos urbanos de actuación de directa y, por tanto, están fuera de la unidad de ejecución. Asimismo, la modificación planteada hace al Plan Especial más sostenible económicamente para la hacienda local, por cuanto reduce los costes por expropiaciones y conservación de la urbanización al eliminar parte del viario local a obtener por expropiación.

9.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

De conformidad con la Ley de Evaluación Ambiental Estatal y la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la presente modificación no está sujeta a evaluación ambiental, porque no puede causar efectos significativos en el medio ambiente: no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma.

Vitoria-Gasteiz, marzo de 2017

Alfredo Piris Pinilla

Jefatura de Gestión Urbanística