

RESUMEN EJECUTIVO DE LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR – 16, “BOSQUE DE ARMENTIA” DE VITORIA-GASTEIZ

**Arquitectos:**

Luis López de Armentia Orbe

Román Martínez del Cerro González

**FEBRERO 2017**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-16 (“BOSQUE DE ARMENTIA” O “ARMENTIA OESTE”) DE VITORIA-GASTEIZ.-**

#### **I. INTRODUCCIÓN**

Según se establece en el Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo:

*Artículo 32 Documentación mínima para el trámite de información pública*

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- *a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*
- *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenden la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

Del mismo modo, en el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:**

*Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En base a los citados artículos se redacta el presente resumen ejecutivo.

#### **II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El Ámbito de la 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial, del Sector-16 “Armentia Oeste” o “Bosque de Armentia”, es el definido por el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.

#### **III. BREVE ANÁLISIS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**

El Plan Parcial del Sector 16, actualmente vigente trató de adaptarse a la Ficha de Ámbito que establecía el Plan General de Ordenación Urbana para el Sector, entonces en vigor.

Su ordenación urbanística, en general puede considerarse correcta. Hizo uso de la posibilidad que el Plan General permitía ajustar las superficies de las parcelas y el número de viviendas edificables en cada tipología (con variaciones no superiores al 20%), y lo hizo con acierto, en lo referente a las viviendas unifamiliares aisladas y unifamiliares en hilera.

Sin embargo, como consecuencia de mantener el número máximo total de viviendas y la edificabilidad residencial, resulto que las viviendas colectivas debían tener una superficie media desmesurada de 175,15 m<sup>2</sup>c. (un 6,25% más que las unifamiliares en hilera).

Este desequilibrio, ilógico y contrario a la tendencia de la demanda social, ha sido corregido por la reciente Modificación Puntual del Plan General, recientemente aprobada, autorizando incrementar el número de viviendas colectivas (hasta 130,41 m<sup>2</sup>c. de media) manteniendo la edificabilidad total.

Por otra parte, la parcelación propuesta para el área calificada pormenorizada como Residencial Unifamiliar en Hilera, en el caso de las manzanas que tienen el viario (desde el que propone el acceso común) al Norte, provoca que el sótano de aparcamientos (y por tanto la mayoritaria ocupación en sótano) sea al Sur de las parcelas evitando la correspondencia deseable del sótano bajo la vivienda (generalmente situada al Norte), y en consecuencia la plantación de vegetación del área soleada Sur de las parcelas.

Además las ordenanzas reguladoras de la edificación de estas viviendas unifamiliares en hilera, no garantiza la unidad de tratamiento volumétrico y de diseño que sería deseable, en cada agrupación o manzanas.

Es por ello por lo que se modifica la parcelación de manera que las rampas de acceso a la planta de sótano común puedan ser descendentes hacia el Norte (con ello permitirán hacer el sótano bajo la vivienda y liberar la zona Sur de las parcelas) y se completan las ordenanzas de edificación, proponiendo la redacción de un Anteproyecto común o Estudio de Detalle, en el ámbito de cada manzana, de manera que exista un criterio ordenador armónico.

#### IV. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-16

En el análisis del Plan Parcial vigente, se han expuesto los criterios y objetivos de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

En concreto, viene a consistir en:

a) Área calificada Residencia Unifamiliar en hilera:

- Se modifica la parcelación, manteniendo en todas ellas tanto la superficie como la edificabilidad y la mayor parte de sus características físicas.

El acceso único común a planta de sótano se traslada a un lindero próximo a red viaria de manera que permita plantear la rampa al sótano en sentido descendente hacia el Norte.

Esto afecta a las manzanas RH-4, RH-5, RH-6, Rh-7 y RH-8.

Elo supone la traslación de algunas parcelas dentro de cada manzana.

- Se modifica la ordenanza reguladora de la edificación (art. 39.3) de manera que mediante un Estudio de Detalle o un anteproyecto común para cada manzana se garantice un orden y criterio unitario compositivo, de cada conjunto de parcelas.
- b) Área calificada Residencia colectiva o Manzana-Jardín  
Se revisa la ordenanza posibilitando incrementar el número de viviendas en cada parcela (manteniendo la edificabilidad) y se concretan algunos detalles de edificación y usos.  
El cuerpo mínimo edificable será de 4 viviendas.
- c) Se introducen algunas recomendaciones para la adopción de sistemas reductores del consumo de energía, del consumo de agua, e incorporación de energías renovables.

Se acompañan:

- Plano de situación.
- Plano de condiciones vinculantes de la edificación según Plan Parcial vigente.
- Plano de condiciones vinculantes de la edificación según Plan Parcial Modificado.


V. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-16

El pasado día 10 de Enero de 2017, se celebró Asamblea del Sector 16, adoptándose el siguiente acuerdo:

*“...se aprueban las propuestas de modificación de Plan Parcial y Plan General de Ordenación Urbana incluyendo en la ordenación del Plan Parcial la división de la manzana RH-8 conforme a la propuesta presentada por D. Prudencio-Alfredo y D. Narciso López de Uralde que se incorporará a la ordenación a presentar al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con el voto a favor del 59,02072 % de los miembros presentes y la abstención de D. Txema Ruiz de Apodaca.”*

La modificación indicada, se ha incluido en el presente documento.

Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2017.



Luis López de Armentia Orbe  
Arquitecto



Román Martínez del Cerro González  
Arquitecto