

Nº 0918

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. 14  
"ABETXUKO RESIDENCIAL OESTE". VITORIA-GASTEIZ**

- DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA -

OCTUBRE 2010

Javier González-Lizasoain  
Arquitecto

**ITAU**

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO  
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402  
[www.itauarquitectos.com](http://www.itauarquitectos.com) [itau@itauarquitectos.com](mailto:itau@itauarquitectos.com)

## **00.- INTRODUCCION**

Con fecha de Mayo de 2006 se redactó el Texto Refundido 2 del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" de Vitoria-Gasteiz, como consecuencia de lo indicado en el informe de la Aprobación Definitiva adoptada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Marzo de 2006.

Posteriormente se desarrolló el correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado inicialmente con fecha 5 de Diciembre de 2007 por la Junta de Gobierno Local. La Aprobación Definitiva se hizo con fecha 15 de Febrero de 2008.

En Diciembre de 2007 se redactó el Proyecto Básico de 36 Viviendas correspondientes a las parcelas RC-1 L-1 y RC-1 L-2, solicitándose a continuación la oportuna Licencia Municipal de Obras.

Asimismo en Febrero de 2008 se redactó un Estudio Conjunto de Fachadas, Urbanización Interior Privada y Garajes, modificado posteriormente en Abril de 2008 y aprobado a continuación por el Ayuntamiento.

Con objeto de corregir algunos errores detectados con motivo del desarrollo de los proyectos de Urbanización y Edificación ya citados, en Noviembre de 2008 se redactó la 1ª Modificación Puntual del P.E.R.I. 14 (Texto Refundido) que fue aprobada definitivamente el 27 de Marzo de 2009.

## **01.- OBJETO DEL EXPEDIENTE**

El objeto del presente expediente es la redacción de la 2ª Modificación Puntual del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz por medio de la cual se pretende posibilitar la ampliación del número de viviendas a proyectar en el ámbito del P.E.R.I. a cambio de disminuir su superficie útil, de forma que se mantenga la edificabilidad máxima permitida.

## **02.- INICIATIVA**

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual corre a cargo de la sociedad "Gestión de Tiempo Libre y Ocio 21, S.L.", promotora del P.E.R.I. 14 y propietaria de las parcelas RC-1 (L-1 y L-2) y RC-2 (L-1 y L-2). A fecha de hoy las parcelas RC-1 (L-1 y L-2) están edificadas pero siguen siendo propiedad de "Gestión de Tiempo Libre y Ocio 21, S.L.". La parcela RC-2 PP es propiedad municipal.

## **03.- AMBITO Y ESTADO ACTUAL**

El ámbito de la modificación coincide con el ámbito del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz. En cuanto al Estado Actual, se refleja en los siguientes planos del Texto Refundido de la 1ª Modificación del P.E.R.I. 14:

04. ORDENACION DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS POR PLANTAS.

05. ALINEACIONES, RASANTES Y ACOTADO.

06. PARCELACION RESULTANTE.

07. GARAJE COMUN.

**04.- DISPOSICIONES LEGALES**

Afectan a la presente Modificación la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, la Ley 2/2008, de 20 de Junio del Gobierno de España y el Plan General de O.U. de Vitoria-Gasteiz.

**05. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y AMBITO LEGAL DE LA PROPUESTA**

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

1.- Estructural, (art. 53).

2.- Pormenorizada, (art. 56).

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 y modificaciones puntuales) 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 (incluso aún aprobado definitivamente antes de su entrada en vigor) **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.

Esta distribución supone que la ordenación estructural señala la edificabilidad urbanística, por ejemplo, 6.000 m<sup>2</sup>c de uso residencial, y que la ordenación pormenorizada señala la concreta parcelación y edificabilidad de cada construcción así como su tipología.

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 volumen 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.

De esta manera, sería posible que un sector de suelo urbanizable en el que se hubiese ordenado la promoción de 20 viviendas unifamiliares de 300 m<sup>2</sup>c diese paso a la construcción de 60 viviendas colectivas de 100 m<sup>2</sup>c, sin alterar en ningún modo la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito de 6.000 m<sup>2</sup>c.

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 inmobiliario, de la **solución de diseño urbano más acorde** con las necesidades de la sociedad.

Parece evidente que la realidad del mercado inmobiliario actual, aconseja adoptar las medidas oportunas para favorecer la construcción de **viviendas de menor superficie**, por un lado y **precio más ajustado** por otro, lo cual implica una disminución de la repercusión del precio del terreno sobre la vivienda mediante el **aumento del nº de viviendas** correspondiente a cada parcela.

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 Especial, aumentar el número máximo de viviendas a cambio de disminuir su superficie media y siempre que no se sobrepase el techo de edificabilidad señalado por el Plan General.

## **06. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION**

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. En Vitoria-Gasteiz, 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, 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.

Por otro lado y centrándonos en el ámbito de Abetxuko, existe un elevado número de solicitudes de vivienda de pequeñas dimensiones (uno o dos dormitorios) y bajo coste, correspondientes a dos grupos sociales que han trasladado sus necesidades a la asistenta social del barrio.

- Personas de la 3ª edad, que viven en viviendas antiguas excesivamente grandes para ellas y con malas condiciones de accesibilidad.
- Jóvenes en edad de iniciar su vida en pareja con dificultad de encontrar o mantener su puesto de trabajo en condiciones para poder afrontar un crédito elevado.

Por todo ello, parece evidente que la **conveniencia** de la formulación de esta 2ª Modificación del P.E.R.I. 14 está justificada.

La **oportunidad** parece clara al darse las circunstancias sociales expuestas, y con la promulgación de la Ley 2/2006 y sus nuevos criterios más acordes con principios de sostenibilidad.

## **07. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION**

Basada en las razones expuestas en los apartados anteriores, se plantea como propuesta razonable un incremento máximo del número de viviendas de cada parcela del 40%. Dicho incremento es el mismo que se ha aprobado en fecha reciente para un número elevado de sectores de Salburua y Zabalgana. Además la capacidad del garaje desarrollado en dos plantas de sótano y reflejado en el "Estudio conjunto de fachadas, Urbanización Interior privada y Garajes" redactado en Febrero de 2008, permite una dotación superior a una plaza por vivienda, en caso de ejecutarse el máximo número de viviendas permitido.

Capacidad del garaje: 151 plazas  
Nº máximo de viviendas:  $1,4 \times 93 = 130$  viviendas

Asimismo, tal como puede comprobarse en el plano de garaje común que se presenta formando parte de la modificación, la dotación mínima de 1 plaza por vivienda se cumple en todas las parcelas individualmente.

Por otro lado, los servicios urbanos dispuestos en la Urbanización del PERI 14 tienen capacidad suficiente para garantizar el suministro en el caso más desfavorable de un incremento del 40% de las viviendas previstas inicialmente.

En cuanto al saneamiento, el colector de pluviales que discurre bajo la carretera de Abetxuko con un diámetro de 600 mm. no se vería afectado por el aumento del número de viviendas. En cuanto al colector de fecales, si bien dicho aumento no tiene por qué significar un aumento lineal del número de inodoros y lavabos, sí es lógico que éste se produzca y dicho aumento sí será lineal para el número de desagües de fregaderos, lavadoras y lavavajillas. No obstante el colector de fecales de la carretera de Abetxuko tiene un diámetro de 1.200 mm. con lo cual no es significativa la afección sobre el mismo.

El suministro de agua potable se prevé desde el conducto de fundición dispuesto bajo la acera de la calle Abetxuko con un diámetro de 150 mm. Dicho conducto deriva directamente del que discurre bajo la mediana de la misma calle con un diámetro de 250 mm. Con estos datos y de acuerdo a las consultas efectuadas a los técnicos de Amvisa, el caudal de agua está garantizado para el incremento de viviendas previsto, ya que el conducto de 150 mm. está sobredimensionado en base a tener que abastecer al hidrante de incendios.

Las acometidas de gas a las viviendas están planteadas desde la nueva red de 110 mm. de diámetro que discurre junto a la fachada de los edificios bajo la calzada de la calle Abetxuko. Dicha red, de acuerdo a las consultas efectuadas a la compañía Naturgas está capacitada para atender sobradamente las necesidades derivadas del aumento del número de viviendas. Es importante resaltar en este sentido que al no variar la edificabilidad total, la superficie a calefactar es la misma, con independencia del nº de viviendas, si bien las acometidas a los portales pueden variar en base al nº de calderas.

Por último la distribución de energía en baja tensión se realiza desde el transformador de Los Nogales, a través de los 6 conductos de 160 mm. de diámetro dispuestos bajo la acera de la calle Abetxuko, desde donde están previstas las acometidas a las viviendas. Tanto la capacidad del centro de transformación como la de los citados conductos garantizan el suministro para el caso de un incremento del 40% de las viviendas, de acuerdo a las conversaciones mantenidas con técnicos de Iberdrola.

No obstante, teniendo en cuenta que en la actualidad se han ejecutado las obras de edificación de las Parcelas RC-1 L-1 y RC-1 L-2 con un total de 36 viviendas, el incremento real de viviendas posibles sobre las 93 previstas en el PERI 14, podría llegar a ser como máximo de 24 (total 117 viviendas).

El cuadro resumen de parcelas y nº máximo de viviendas permitidas es el siguiente:

<b>PARCELA</b>	<b>Nº MAXIMO VIV. ACTUALES</b>	<b>Nº MAXIMO VIV. PROPUESTAS</b>
RC-1 L-1	22	30
RC-1 L-2	14	19
RC-2 L-1	27	38
RC-2 L-2	16	23
RC-2 PP	14	20
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>	<b>130</b>

**08. ORDENANZAS REGULADORAS**

La presente Modificación solo afecta al aumento del número máximo de viviendas a edificar sobre cada parcela. Este dato no viene reflejado en el Texto de las Ordenanzas Reguladoras del P.E.R.I. y en consecuencia ninguno de sus artículos se modifica.

**09. MODIFICACIÓN DE LOS PLAZOS DE EDIFICACION PREVISTOS EN EL PLAN ESPECIAL**

Con respecto al cumplimiento de los plazos de edificación señalados en el P.E.R.I., éstos se computarán a partir de que el acceso a las plazas de garaje de cada parcela sea efectivo.

Las licencias de edificación de la Manzana RC-2 deberán solicitarse en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva de esta segunda modificación.

**10. DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

La Modificación afecta únicamente al plano de "PARCELACION RESULTANTE", en el cual se refleja el aprovechamiento urbanístico y el número máximo de viviendas de cada una de las parcelas resultantes.

Además se presenta el plano del garaje común como justificación de la disposición de plazas suficientes para el incremento de viviendas previsto.

Vitoria-Gasteiz, Octubre 2010

Fdo. Javier González-Lizasoain

