

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SAN PRUDENCIO-NORTE (ANTIGUO SECTOR Nº 5) EN VITORIA-GASTEIZ

II/ OBJETO

El presente documento tiene por objeto, la Modificación Puntual del Plan Parcial del antiguo Sector nº 5 (según Plan General de Ordenación Urbana de 1986), denominado San Prudencio-Norte.

La modificación pretendida, afecta únicamente a la Calificación de las parcelas de reserva dotacional Comercial, de manera que pasen a tener calificación Terciario-Comercial, lo que no modifica los criterios urbanísticos de la ordenación, ni las exigencias del Reglamento de Planeamiento en cuanto a reservas dotacionales, pero permite una regulación más abierta y adaptable a la demanda previsible, además de adecuarla al nuevo Plan General de Ordenación Urbana aprobado en Diciembre de 2000.

III/ ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El Plan Parcial del antiguo Sector nº 5, denominado San Prudencio Norte, redactado en desarrollo del Plan General aprobado el 16 de Julio de 1986, fue aprobado definitivamente con fecha de 31 de Julio de 1992 (Texto Refundido).

Se encuentra actualmente tras su urbanización, edificado en una mayoría de sus parcelas.

El Plan General hoy vigente, clasifica su ámbito como suelo urbano, de actuación directa, y calificación como M.O.A. -2/14, que recoge polígonos consolidados ó en grado de ejecución avanzada pero todavía con parcelas edificables vacantes de usos lucrativos y cuya regulación específica se remite a los documentos de planeamiento de detalle, todavía vigentes por considerarse admisibles por citado Plan General.

Cuando se ha procedido a actuar sobre las parcelas de uso Comercial, del Plan Parcial, se ha comprobado que esta calificación limita en Categoría II, (es decir, cuando se actúa en la totalidad de una parcela ó edificio) algunas actuaciones que pueden ser adecuadas.

Hay que tener en cuenta que la calificación Comercial afecta a dos pequeñas parcelas, situadas al Norte del Sector, en el encuentro del gran eje (calle Tanis Aguirrebengoa) que desde el Paseo de San Prudencio desemboca en la gran rotonda viaria de encuentro de calles Portal de Castilla con Avenida del Mediterráneo. Estas parcelas tienen superficies de 160 m² la situada al Este y de 200 m² la situada al Oeste, y con unos aprovechamientos edificables equivalentes a su superficie (160 m²c y 200 m²c respectivamente).

Su reducida superficie, supone que es muy probable que una misma actividad ocupe la totalidad de cada una de las parcelas, con lo que la regulación correspondería a la Categoría II, más estricta que el supuesto de Categoría I (edificio compartido).

Parece conveniente, no limitar algunas posibilidades (como agencias bancarias ó establecimientos públicos además del estrictamente comercial), y es por lo que parece adecuado promover la presente modificación, que de esta manera queda justificada.

III/ DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación propuesta, afecta únicamente al Art. 26 de las Ordenanzas Regulatoras, referido a la regulación de Zonas de Equipamiento Comercial privado.

Redacción actual:

Art. 26.- Zonas de Equipamiento Comercial Privado

- *Al calificarse pormenorizadamente como Comercial, los usos compatibles serán los autorizados en el Plan General vigente, regulados según sea su localización en Categorías I ó II.*

- *Las alineaciones de la edificación indicadas en el Plano 7/0-1 tendrán carácter de obligatorias, así como el criterio general de diseño, en conjunto con el porche a modo de remate hacia la rotonda de circunvalación del Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1). Se trata por tanto de bloque impuesto en sus alineaciones, pudiendo sin embargo modificarse de acuerdo con un nuevo diseño que pudiera autorizar el Excmo. Ayuntamiento, en cualquier caso unitario para ambas parcelas comerciales. Los porches serán asimismo obligatorios e iguales al adoptado para el espacio público SGEL-1.*
- *La altura máxima edificable será de 1 planta y 5,5 m. de altura bajo forjado de techo.*
- *El resto de la parcela comercial podrá urbanizarse con césped o áreas pavimentadas, según se estime oportuno de acuerdo con los criterios municipales, en función del entorno próximo, sin ser necesario proceder al cerramiento de la parcela, que preferentemente tendrá uso público.*

Nueva redacción propuesta:

Art. 26.- Zonas de Equipamiento Comercial Privado

- *Corresponden a los usos pormenorizados englobados en el Terciario, salvo el hotelero.*
- *Los usos compatibles por tanto para cada parcela son el Comercial; Oficinas y Bancos; y Establecimientos públicos (Grupos I y II), con la única limitación, de que la superficie construida máxima para el uso de Oficinas y Bancos, sea de 125 m²c.*

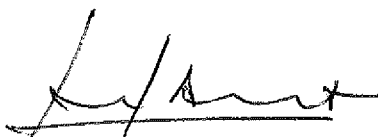
- Las alineaciones de la edificación indicadas en el plano 7/0-1 tendrán carácter de obligatorias, así como el criterio general de diseño, en conjunto con el porche a modo de remate hacia la rotonda de circunvalación del Espacio Libre de Uso Público (SGEL-1). Se trata por tanto de bloque impuesto en sus alineaciones, pudiendo sin embargo modificarse de acuerdo con un nuevo diseño que pudiera autorizar el Excmo. Ayuntamiento, en cualquier caso unitario para ambas parcelas comerciales. Los porches serán asimismo obligatorios e iguales al adoptado para el espacio público SGEL-1.
- La altura máxima edificable será de 1 planta y 5,5 m. de altura bajo forjado de techo.
- El resto de la parcela comercial podrá urbanizarse con césped o áreas pavimentadas, según se estime oportuno de acuerdo con los criterios municipales, en función del entorno próximo, sin ser necesario proceder al cerramiento de la parcela, que preferentemente tendrá uso público.

IV/ TRAMITACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial San Prudencio-Norte (antiguo Sector nº 5), debe tramitarse para su aprobación, de igual manera que lo fue el Plan Parcial que pretende modificarse, aunque por su limitada trascendencia y por ser conocida por el propietario de las parcelas afectadas, parece adecuado el trámite de urgencia.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 2003.

El Arquitecto,



Fdo.- Luis López de Armentia Orbe

