



Oficina Revisión PGOU
Departamento de Urbanismo



Cuaderno nº3:

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO CONTROLADO: SUELO RESIDENCIAL EN LAS ENTIDADES LOCALES MENORES (ELM)



1- Análisis del desarrollo de las ELM

- 1.1- Grado de desarrollo de los sectores previstos en las ELM
- 1.2- Grado de desarrollo de las Unidades de ejecución previstas en las ELM
- 1.3- Conclusiones del estudio de dinámica poblacional de las ELM

2- Objetivos y criterios a aplicar en las ELM

3- Propuestas para los sectores del suelo urbanizable de las ELM no urbanizados

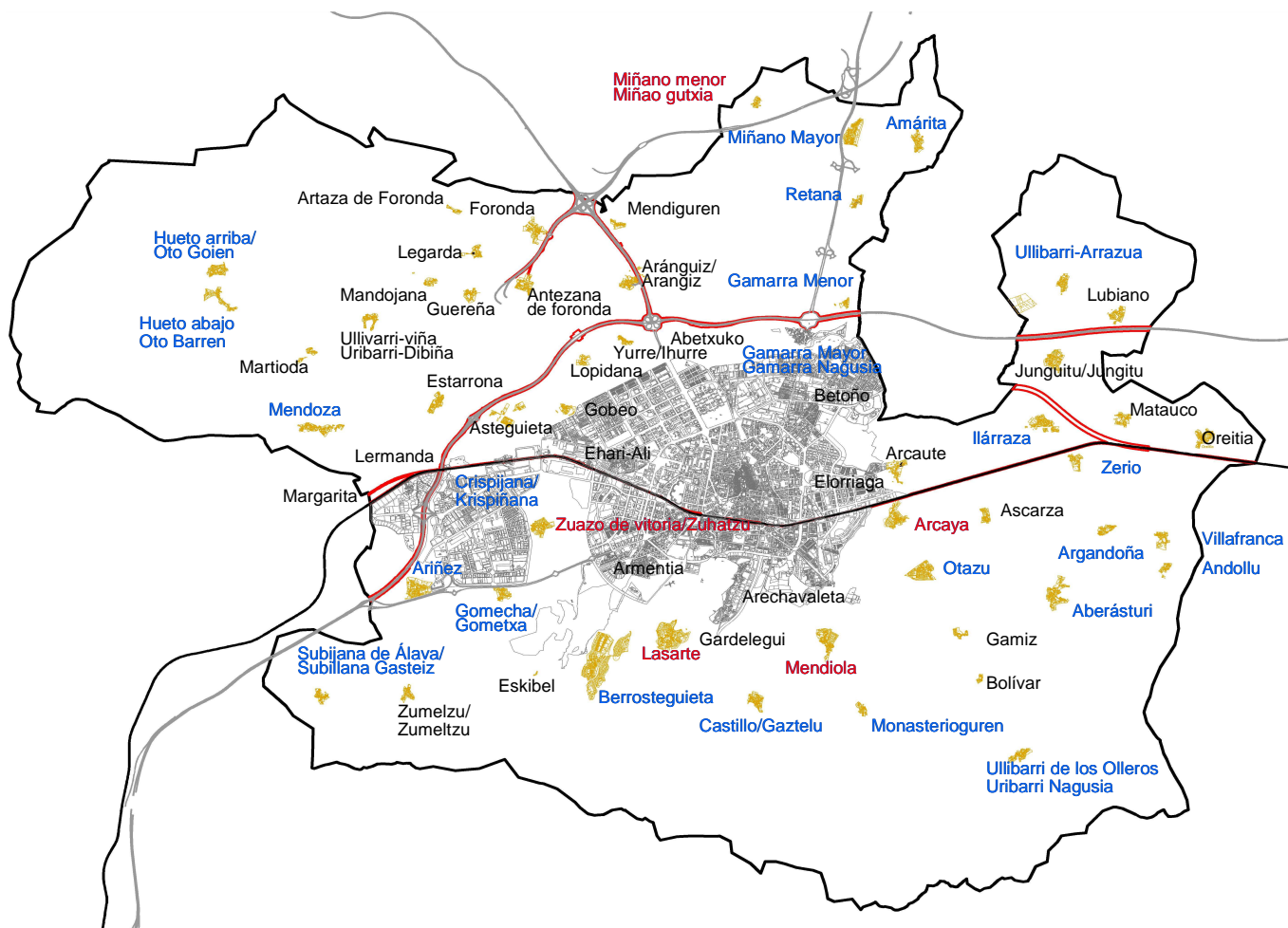
4- Propuestas del suelo urbano consolidado de las ELM: Revisión de sus parámetros urbanísticos

- 4.1- Parcelas urbanas edificables
- 4.2- edificios en desuso asociados a la infraestructura agrícola y ganadera
- 4.3- Las cesiones de los viales – Protección de los muros de interes
- 4.4- Desajustes entre el PGOU – Catastro – Realidad física

1- ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ELM



1.1. Grado de desarrollo de los Sectores previstos en las ELM:



Vitoria-Gasteiz: 242.147 habitantes
 Núcleo urbano: 237.122 habitantes
 63 ELM 5.025 habitantes

↓

- El vigente PGOU tenía **previstos** en las ELM, **29 sectores** de suelo urbanizable

↓

- De ellos, solo se han **urbanizado 5 sectores** de 170 viviendas, de las cuales solo se han **edificado el 22%** (37 viviendas)

↓

- En los sectores de las ELM ya urbanizados, existe una capacidad de **133 viviendas**.

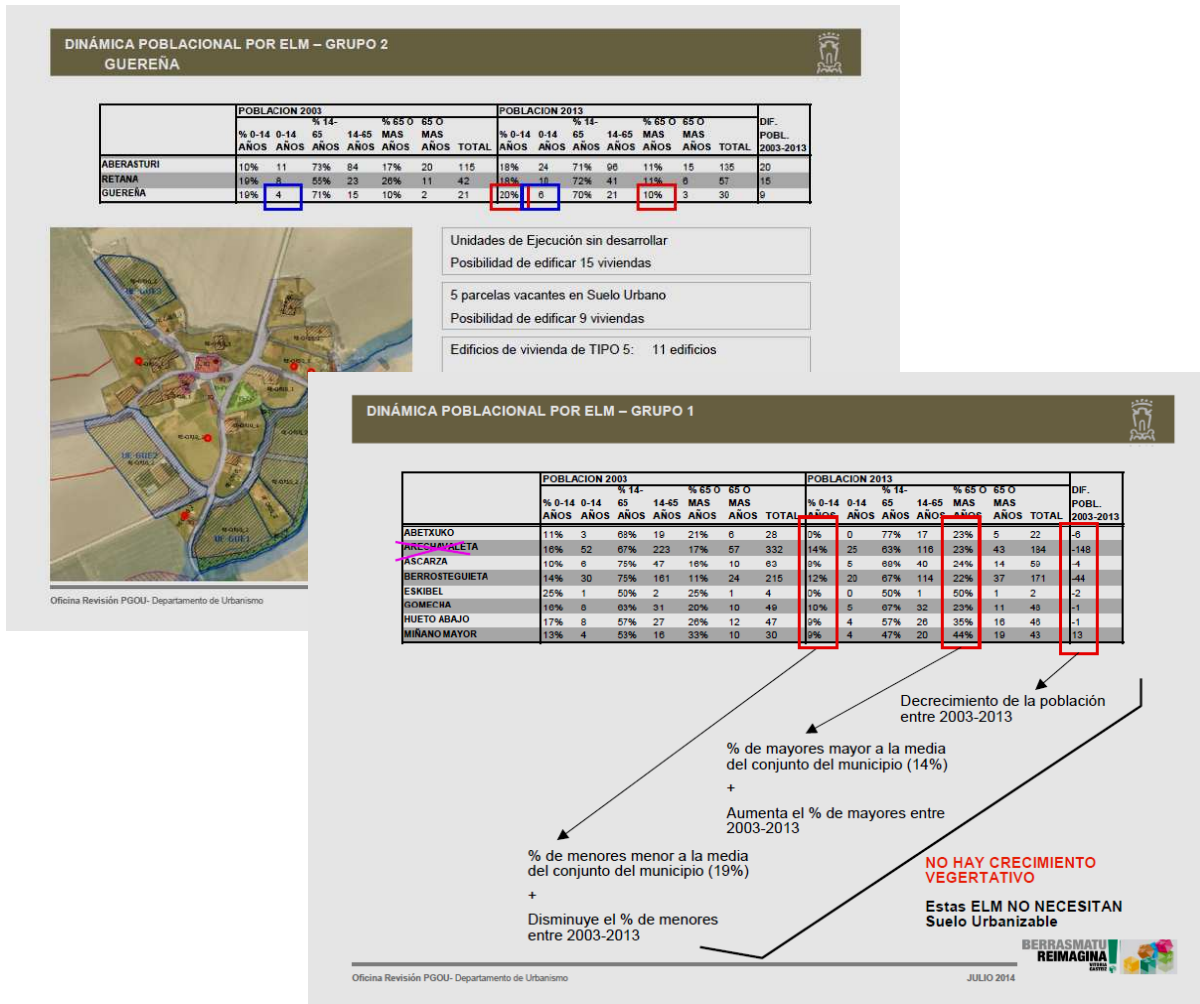
↓

¿Es necesario mantener los sectores?

1- ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ELM



1.3. Conclusiones del estudio de dinámica poblacional de las ELM:



Del estudio surgen dos grupos de ELM según su casuística:

- GRUPO 1:
 - No hay crecimiento vegetativo.
- GRUPO 2:
 - Si hay crecimiento vegetativo.
 - En todas ellas existe capacidad de acogida de nuevas viviendas:
 - + En las Unidades de Ejecución.
 - + En parcelas vacantes del s.urbano.
 - + En rehabilitación y división de viviendas existentes (tipo 5).

Tomando como objetivo el procurar el crecimiento vegetativo de las ELM y el no consumir más suelo:

No resulta necesario el mantenimiento de los sectores no urbanizados

2- OBJETIVOS Y CRITERIOS A APLICAR EN LAS ELM



OBJETIVO Oficina PGOU

Mantenimiento de la identidad de la ELM y su carácter rural.

CRITERIO Algún/os grupo/s político/s

Hay que estudiar las ELM de forma individualizada según su problemática:

- Los integrados en la trama de la ciudad.
- Los que tienen una vocación agroganadera.
- Los que están afectados por el Aeropuerto.
- Los incluidos en zonas de interés naturalístico.
- ...

CRITERIO Algún/os grupo/s político/s

Considerar como casco histórico de las ELM lo que el PGOU del año 1986 incluía como casco urbano.

Así, se pueden proteger sus elementos característicos (edificios singulares, boleras, iglesias, centros socioculturales, muros,...) que definen la esencia de los pueblos.



PROPUESTA Oficina PGOU

Clasificar todos los sectores de suelo urbanizable residencial no urbanizados en las ELM como Suelo No Urbanizable.



1.376 viviendas menos.

(Ayudaría a cumplir la modificación de las DOT que establece respecto al vigente PGOU, 3.592 viviendas menos de cara a su revisión)

PROPUESTA Algún/os grupo/s político/s

Ir a modelos de parcela más pequeñas que reduzcan los costes de urbanización y hagan viables sectores más pequeños.



Para ello hay que revisar la norma particular OR-10.



4.1. Parcelas urbanas edificables



PROBLEMATICA:

- En las parcelas se aplica la norma particular OR-10 y su parcela mínima es muy grande (800-1.250m²), propia de ciudad jardín y no de estos pueblos.
- Se están desconfigurando los pueblos, que tradicionalmente se han ido edificando a frente de vial y adosando los edificios.

PROPUESTA Oficina PGOU

Es necesario crear unos parámetros urbanísticos, acordes a la estructuración tradicional de las ELM.



4.2. Edificios en desuso asociados a la infraestructura agrícola y ganadera



PROBLEMATICA:

- Las casas son el edificio principal residencial, pero además tienen el granero, las cuadras,...que tienen su atractivo arquitectónico.
- Están en desuso porque sus alturas y dimensiones no son compatibles con la mecanización agrícola ganadera.

PROPUESTA *Algún/os grupo/s político/s*

Permitir conservar esos edificios y dotarles de uso residencial para mantener a los jóvenes de las ELM sin la necesidad de ocupar nuevos suelos y asumir nuevos gastos de urbanización.



4.3. Las cesiones de los viales – Protección de los muros de interes



PROBLEMATICA:

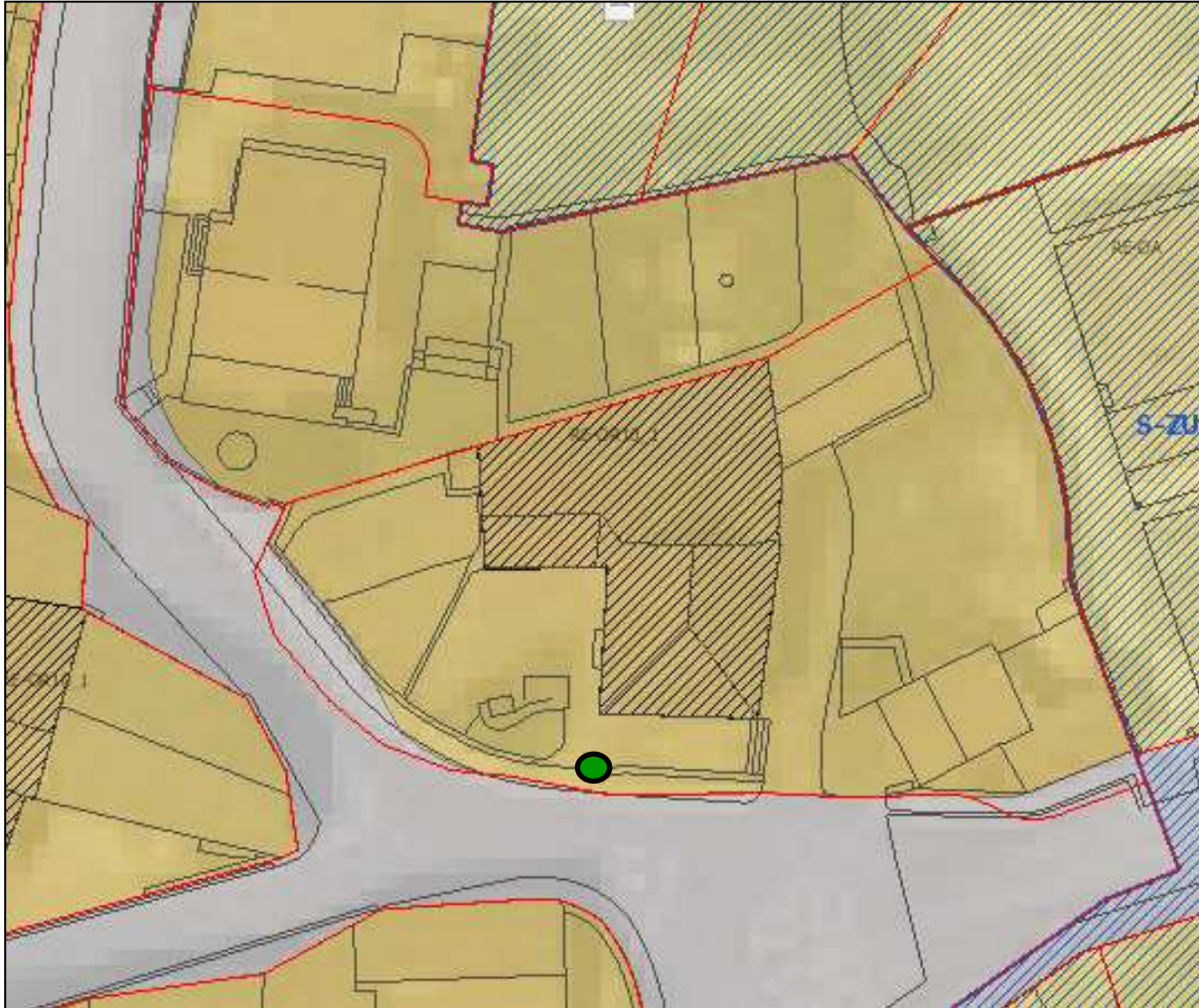
- A las parcelas que solicitan licencia, se les exigen cesiones para aumentar la sección de la calle.
- Para ello, en muchos casos, se tienen que derribar muros tradicionales, perdiéndose en parte el caracter rural de la ELM.

PROPUESTAS Oficina PGOU

1. En caso de existir muros tradicionales (de contención, etc.), propiciar su mantenimiento.
2. Propiciar alineaciones coherentes que eviten la aparición de esquinas en las calle. Si ha habido una cesión, dar continuidad a la calle con cesiones en el resto de parcelas.
3. En la medida de lo posible evitar las cesiones, siempre que el ancho de vial sea suficiente.



4.4. Desajustes entre el PGOU – Catastro – Realidad física



PROBLEMATICA:

- Existen desajustes de los límites de parcela y el espacio público entre el PGOU, el catastro y la realidad física (cartografía).

PROPUESTA Oficina PGOU

Corrección de la calificación pormenorizada:

- Ajustándose a los muros existentes.
- Donde no existen muros, ajustándose al parcelario de catastro.