

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR 40 DE MENDIOLA.  
2ª MODIFICACION**

**ÍNDICE**

**1.- PROLOGO.-**

**2.- ARTICULOS MODIFICADOS ( REDACCIÓN VIGENTE)**

**3.- ARTICULOS MODIFICADOS ( REDACCIÓN MODIFICADA)**

**4.- PLANO ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACION ( MODIFICADO)**

## 1.- PROLOGO

Con fecha 26 de Noviembre de 2004 y a propuesta de la Junta de Compensación Sector 40 Mendiola, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 40 MENDIOLA, publicándose en el BOTHA n.º 12 de 28-01-2005. Posteriormente con fecha 30 de Mayo de 2008, se aprobó la 1ª Modificación puntual publicándose en el BOTHA n.º 67 del 13-06-2008, donde se corregían pequeñas alineaciones y se definía una zona de uso en planta sótano para las parcelas RC-1 a RC-5.

Ahora se presenta la 2ª Modificación puntual a petición de la empresa Zadure S.A. en la cual se corrige el área de movimiento de la edificación de las parcelas RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5, y se permite la parcelación de las citadas parcelas.

Para ello se modifican puntualmente los artículos 26 y 34, según nueva redacción que se acompaña a continuación de este prólogo.

Se plantea la posibilidad de dividir las parcelas RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5, en las que actualmente se puede hacer un edificio de cuatro viviendas adosadas con sótano común, en parcelas más pequeñas que permitan realizar edificios de dos viviendas, pudiendo ubicar el garaje en superficie. La tipología de bloque lineal de cuatro viviendas adosadas en edificio único, que se planteó en el año 2004, en este momento no parece lo más conveniente en un ámbito rural, al no poder competir con la oferta similar que existe en los sectores de Zabalgana y Salburúa.

Por tanto se plantea que sin modificar el número máximo de viviendas ni la edificabilidad permitida ni la separación a colindantes de las edificaciones, con los mismos parámetros urbanísticos, se puedan realizar las mismas viviendas pero en vez de construirlas de cuatro en cuatro, hacerlo de dos en dos, con objeto de dinamizar la posible oferta edificatoria, en aquellas parcelas en que la propiedad lo solicitara.

Se plantea que la parcela mínima que pueda acoger dos viviendas sea al menos de 750,00 m<sup>2</sup>, dado que de las cinco parcelas que pueden ser afectadas por esta modificación puntual, la de menor superficie es de 1.530,00 m<sup>2</sup> y pueda ser factible en todas ellas.

Asimismo y dada la proximidad al río y dado el alto nivel freático, se plantea la posibilidad de poder realizar garajes en planta baja, bien dentro de la edificación ó en la zona libre de edificación, en cuyo caso se permitirá una ocupación para aparcamiento del 15% del espacio libre privado, conforme al Plan General.

## **2.- ARTICULOS MODIFICADOS ( REDACCIÓN VIGENTE)**

### **Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial**

No se permiten parcelaciones en el presente Plan Parcial, en las parcelas de uso Residencial.

### **Art. 34.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Colectivo (R.C.)**

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva (R.C.), que son cinco: R.C.-1, R.C.-2, R.C.-3, R.C.-4 y R.C.-5.

#### **- Generalidades:**

- . Son parcelas situadas al Oeste del sector, frente al ámbito del río Acata y al sur.
- . Su tipología edificatoria corresponde a pequeños bloques lineales, con parcela ajardinada privada, que tienen señalada un área máxima de movimiento de la edificación. Se trata de edificación aislada retranqueada en relación con todos los linderos de la parcela.
- . Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único por parcela, contemplando la urbanización y la planta de sótano.
- . Las parcelas son unidades perfectamente definidas en plano, ajardinadas y conservadas por cuenta privada. Solo admiten un edificio residencial por parcela.

#### **- Usos**

- . El uso predominante es el residencial colectivo, incluso en planta baja, en contacto con la zona verde privada de la parcela.
- . La compatibilidad de usos será la indicada en la Ordenanza OR-7. (Artículo 6.07.08. de la Normativa del Plan General vigente).
- . La característica del Uso Residencial Colectivo vendrá definida por el hecho de la apariencia física de un edificio único con un acceso común desde el exterior para todas las viviendas de cada parcela y garaje común en sótano.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.
- . En todo caso tendrá funcionamiento unitario o común con accesos únicos.
- . Podrá proyectarse un sótano común para las cinco parcelas R.C., o para agrupaciones de ellas, con accesos comunes.
- . El sótano podrá ocupar toda la proyección de las plantas superiores e incluso superarla, pero sin rebasar en ningún caso el 40% de la superficie de la parcela ni el área de alineación máxima, con objeto de permitir la plantación de arbolado.
- . Se permite únicamente la construcción de una sola planta de sótano debido a la existencia de nivel freático alto y la proximidad al río.

- Planta Baja:

- . La edificación deberá respetar las alineaciones máximas señaladas en plano.
- . Los usos y condiciones de edificación serán los señalados en el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz para la Ordenanza OR-7.

- Zona Libre de parcela:

- . La zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.
- . Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.
- . Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.
- . Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con un cierre cuyas características serán las definidas en la Ordenanza OR-9 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz

- Plantas Superiores:

- . Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa serán coincidentes en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando un máximo de B+1 alturas (6,30 m.) desde cara superior de forjado-suelo de planta baja hasta cornisa.
- .
- . Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 m. como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

- . Se podrá destinar a uso residencial, trasteros, cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
- . La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) del 50%.

- Aprovechamiento y Condiciones de edificación:

- . La superficie, frentes y otras dimensiones de la parcela están definidas en plano. No se admiten reparcelaciones.
- . La ocupación máxima y retranqueos serán los definidos por el área de movimiento de la edificación, no pudiendo además ocuparse más del 40% de la parcela.
- . La edificabilidad máxima total para cada parcela se establece en 624,00 m<sup>2</sup> construídos.
- . Para lo no regulado expresamente en este Plan Parcial se aplicará la Ordenanza OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

### 3.- ARTICULOS MODIFICADOS ( REDACCIÓN MODIFICADA)

#### **Art. 29.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial**

No se permiten parcelaciones en el presente Plan Parcial, en las parcelas de uso predominante Residencial Unifamiliar (R.U.): RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6, RU-7, RU-8, RU-9, RU-10, RU-11, RU-12, RU-13, RU-14, RU-15 y RU-16.

Se permiten parcelaciones de las parcelas de uso predominante Residencial Colectivo (R.C.): RC-1, RC-2, RC-3, RC-4 y RC-5, de acuerdo a las determinaciones de la Ordenanza de aplicación OR-7, siendo la parcela mínima para vivienda bifamiliar de 750,00 M2.

#### **Art. 34.- Ordenanzas relativas a las parcelas edificables con uso predominante Residencial Colectivo (R.C.)**

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva (R.C.), que son cinco: R.C.-1, R.C.-2, R.C.-3, R.C.-4 y R.C.-5.

##### - Generalidades:

- . Son parcelas situadas al Oeste del sector, frente al ámbito del río Acata y al sur.
- . Su tipología edificatoria corresponde a pequeños bloques lineales, con parcela ajardinada privada, que tienen señalada un área máxima de movimiento de la edificación. Se trata de edificación aislada retranqueada en relación con todos los linderos de la parcela.
- . Para su desarrollo edificatorio, será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único por parcela, contemplando la urbanización **y la planta de sótano caso de realizarse**.
- . Las parcelas son unidades perfectamente definidas en plano, ajardinadas y conservadas por cuenta privada. Solo admiten un edificio residencial por parcela.

##### - Usos

- . El uso predominante es el residencial colectivo, incluso en planta baja, en contacto con la zona verde privada de la parcela.
- . La compatibilidad de usos será la indicada en la Ordenanza OR-7. (Artículo 6.07.08. de la Normativa del Plan General vigente).

- . La característica del Uso Residencial Colectivo vendrá definida por el hecho de la apariencia física de un edificio único con un acceso común desde el exterior para todas las viviendas de cada parcela y **para el garaje común en sótano, ó para el espacio libre de parcela.**

- Planta de Sótano:

- . Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.
- . En todo caso tendrá funcionamiento unitario o común con accesos únicos.
- . Podrá proyectarse un sótano común para las cinco parcelas R.C., o para agrupaciones de ellas, con accesos comunes.
- . El sótano podrá ocupar toda la proyección de las plantas superiores e incluso superarla, pero sin rebasar en ningún caso el 40% de la superficie de la parcela ni el área de alineación máxima, con objeto de permitir la plantación de arbolado.
- . Se permite únicamente la construcción de una sola planta de sótano debido a la existencia de nivel freático alto y la proximidad al río.

- Planta Baja:

- . La edificación deberá respetar las alineaciones máximas señaladas en plano.
- . Los usos y condiciones de edificación serán los señalados en el P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz para la Ordenanza OR-7.

- Zona Libre de parcela:

- . La zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares, **ó zonas de acceso y de aparcamiento.**
- . Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente **por los accesos, aparcamientos en superficie y** por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.
- . Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

- . Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la zona no delimitada por la propia edificación) separando el espacio público del privado, con un cierre cuyas características serán las definidas en la Ordenanza OR-9 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz
- Plantas Superiores:
  - . Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa serán coincidentes en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando un máximo de B+1 alturas (6,30 m.) desde cara superior de forjado-suelo de planta baja hasta cornisa.
  - . Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 m. como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.
- Planta de Entrecubierta:
  - . Se podrá destinar a uso residencial, trasteros, cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.
  - . La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) del 50%.
- Aprovechamiento y Condiciones de edificación:
  - . La superficie, frentes y otras dimensiones de la parcela están definidas en plano.
  - . Se permiten parcelaciones de acuerdo a las determinaciones de la Ordenanza de aplicación OR-7, siendo la parcela mínima para vivienda bifamiliar de 750,00 M2.
  - . La ocupación máxima y retranqueos serán los definidos por el área de movimiento de la edificación, no pudiendo además ocuparse más del 40% de la parcela.
  - . La edificabilidad máxima total para cada parcela se establece en 624,00 m<sup>2</sup> construídos. **Caso de realizarse parcelaciones la edificabilidad máxima de las parcelas resultantes será proporcional a su superficie.**
  - . Para lo no regulado expresamente en este Plan Parcial se aplicará la Ordenanza OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 2010

PATXI CORTAZAR VILLAVERDE

JOSE MANUEL SIMON DE LA TORRE