

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR, CON DELIMITACION DE UNA UNIDAD DE
EJECUCION.**

-POLIGONO N° 11 "JOSE MARDONES"-

**AGOSTO DEL 2.005
Fernando bajo Mtz. de Murguía**

INDICE DEL DOCUMENTO

	Pág.
1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
1.2. DISPOSICIONES LEGALES	1
1.3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACION.....	1
1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	1
1.5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.	2
1.5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.....	2
1.5.2. ORDENACION GENERAL: ELEMENTOS COMPOSITIVOS.....	3
1.5.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	3
ASPECTOS MODIFICADOS	
..... (documentación escrita)	
..... (documentación gráfica)	

DOCUMENTO nº 3: PLANOS DE PROYECTO

INDICE DEL DOCUMENTO nº 3 MODIFICADO

P-3.1.- ESTADO PROYECTO: SECCIONES

E: 1/500

P-3.2.- ESTADO PROYECTO: DISTRIBUCIONES ORIENTATIVAS
PLANTAS RU-1. RC-2 Y SOTANOS RC-1/RC-2/RC-3/RU-1

E: 1/500/250

1.1. OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Especial (P.E.R.I. nº 11), denominado "José Mardones" es la adaptación de ciertos aspectos puntuales referentes a la geometría de ordenación de las edificaciones incluidas en dicho ámbito. En concreto se centra en la pastilla residencial unifamiliar RU-1 (planta de garajes y niveles de estructura), incluida en la Unidad de Ejecución localizada en suelo urbano.

La iniciativa para la redacción de esta modificación del Plan Especial corre a cargo de la Junta de Compensación correspondiente. Tanto como la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución.

1.2. DISPOSICIONES LEGALES

Además del marco legal especificado en el apartado correspondiente del PERI, se hace mención expresa a la existencia de un Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz (BOTHA 19/02/2001), posterior a la redacción del PERI. Por lo que diversos aspectos dimensionales especificados en el documento previo no corresponden con las prescripciones del segundo, haciendo poco menos que imposible su desarrollo. En cualquier caso, y respecto del documento de mayor rango, será respetado salvo aspectos puntuales y por defecto de forma general; especialmente en lo enunciado por los apartados "Objeto y contenido", "Determinaciones y Documentación" y "Documentación Complementaria", incorporados en la Sección "Determinaciones de los Planes" del Capítulo "Instrumentos de Planeamiento" del "Desarrollo del Plan General".

1.3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACION

La modificación puntual del Plan Especial se formula como instrumento de gestión necesario para adaptar las previsiones contenidas en la citada figura urbanística tramitada al efecto, la cual desarrolla un Polígono de suelo urbano y una Unidad de Ejecución.

Para la Unidad de Ejecución, denominada "José Mardones" se redactaron las oportunas Fichas del Ámbito que no modifican ninguno de sus parámetros (especialmente los aprovechamientos), debido a la presente propuesta de modificación. Tan solo se ven afectados aspectos dimensionales y ubicación de los accesos de la planta inferior de la

pastilla RU (residencial unifamiliar), así como sus rasantes de pisos. Todo ello con el fin de hacer racionalmente posible la ordenación prevista así como los usos; respectivamente detallados en el punto 1.8.3. b y 1.8.6 /1.9.2 del PERI correspondiente.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se ha enunciado anteriormente, el documento urbanístico de mayor rango es el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz (2.001), tramitado con posterioridad al PERI para el ámbito del polígono nº 11 "José Mardones".

Por ello, el planeamiento que se desarrolla deberá cumplir con las determinaciones urbanísticas definidas en este documento que modifican puntualmente prescripciones geométricas del Plan Especial de Reforma Interior sin afectar en absoluto ni a la memoria, ni al estudio económico financiero, ni especialmente a las Fichas de Ámbito de la Unidad de Ejecución, delimitada en el polígono.

1.5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación propuesta se describe tan solo gráficamente en la serie correspondiente del Documento nº 3 "Planos de Proyecto" en donde se grafía la especificación clara de la remodelación.

Referencias concretas a cada uno de los planos se encuentran en los apartados descriptivos de la ordenación que se exponen a continuación.

1.5.1.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION

De acuerdo con los criterios del planeamiento establecidos, el objetivo de la presente modificación es el de posibilitar racionalmente el uso de garaje, y/o instalaciones y trasteros del nivel inferior de la pastilla RU-1. Ya que con los condicionantes dimensionales establecidos en el PERI y las prescripciones del PGOU es literalmente imposible el establecimiento de dichos usos.

Así, tras un minucioso análisis de la posible situación edificatoria, se definen los nuevos criterios capaces de dar respuesta a los problemas de ajuste y que a grandes rasgos podríamos sintetizar en los siguientes:

- Posibilitar de forma generalizada la ubicación de dos plazas de aparcamiento bajo cada unidad residencial unifamiliar, manteniendo el acceso de forma rodada desde la calle José Mardones, pero evitando los condicionantes de los chaflanes considerados en el PERI.
- Ordenar el funcionamiento del garaje mancomunado a base de una batería continua de estacionamientos y una vía de acceso de anchura suficiente dentro de la delimitación original del bloque residencial unifamiliar.
- Solucionar desde las operaciones anteriormente descritas el funcionamiento de los diferentes recorridos rodados previstos bajo las edificaciones que configuran la unidad de ejecución, sin alterar ni su delimitación en planta (ocupación de suelo), ni sus niveles de coronación edificatoria (alturas máximas).

Así se estima conveniente un nuevo enfoque en la ordenación del área tratada.

1.5.2. ORDENACION GENERAL: ELEMENTOS COMPOSITIVOS

Los criterios compositivos para el ámbito parten de la consideración dada para todo él desde el PERI. Tan solo se ha intentado regularizar el uso del aparcamiento a costa de la adaptación de los accesos rodados, racionalizando los niveles de los pisos sin alterar la cota de coronación del bloque residencial unifamiliar. En realidad, ninguno de estos aspectos modifica en absoluto el aspecto externo del conjunto, por lo que se mantiene el espíritu descrito en el PERI ajustando tan solo parámetros internos de la edificación.

El concepto de alineación continua se mantiene del mismo modo que la interrelación entre tipologías edificatorias.

1.5.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Por defecto, de forma general y en los aspectos no especificados en el presente documento (que son rasantes, accesos rodados y anchura libre en garaje), el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz. Más específicamente el PERI correspondiente que regula el ámbito del polígono nº 11 "José Mardones" y la Unidad de Ejecución en él planteada de forma que se diferencian los terrenos no incluidos de los incluidos en el ámbito de gestión.

Respecto a los primeros se fijan unas determinaciones generales que se desarrollan en el Plan Especial, mientras que para la Unidad de Ejecución caben diferenciar los parámetros urbanísticos y todo el resto de directrices, aprovechamientos, grado de vinculación de las determinaciones, cesiones obligatorias y cargas de urbanización.

ASPECTOS MODIFICADOS (documentación escrita)

Que atañe de forma exclusiva al Art. 46 "Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-1", en su punto 4 GARAJES de la memoria del Plan Especial en su página N° 41;

Su redacción inicial era:

Para la totalidad de las parcelas de la zona RU-1 se dispondrá de un garaje mancomunado cuya entrada y salida se realizará a través de los chafanés Norte y Sur, respectivamente de la volumetría total.

Dicho garaje mancomunado establecerá las oportunas servidumbres de paso, con relación a las zonas residenciales colectivas RC-2 y RC-3. Al menos se plantearán dos con respecto a la zona RC-3 y una a la zona RC-2. Las anchuras de dichos pasos de conexión entre los garajes de ambas zonas serán las adecuadas para permitir el giro de los vehículos.

La propuesta de nueva redacción es:

Para la totalidad de las parcelas de la zona RU-1 se dispondrá de un garaje mancomunado cuya entrada y salida se realizará desde los extremos Norte y Sur, respectivamente de la volumetría total.

Dicho garaje mancomunado establecerá las oportunas servidumbres de paso, con relación a las zonas residenciales colectivas RC-2 y RC-3. Al menos se plantearán dos con respecto a la zona RC-3 y una a la zona RC-2. Las anchuras de dichos pasos de conexión entre los garajes de ambas zonas serán las adecuadas para permitir el giro de los vehículos.

..... (documentación gráfica)

P-3.1.- ESTADO PROYECTO: SECCIONES

E: 1/500

P-3.2.- ESTADO PROYECTO: DISTRIBUCIONES ORIENTATIVAS
PLANTAS RU-1, RC-2 Y SOTANOS RC-1/RC-2/RC-3/RU-1

E: 1/500/250

