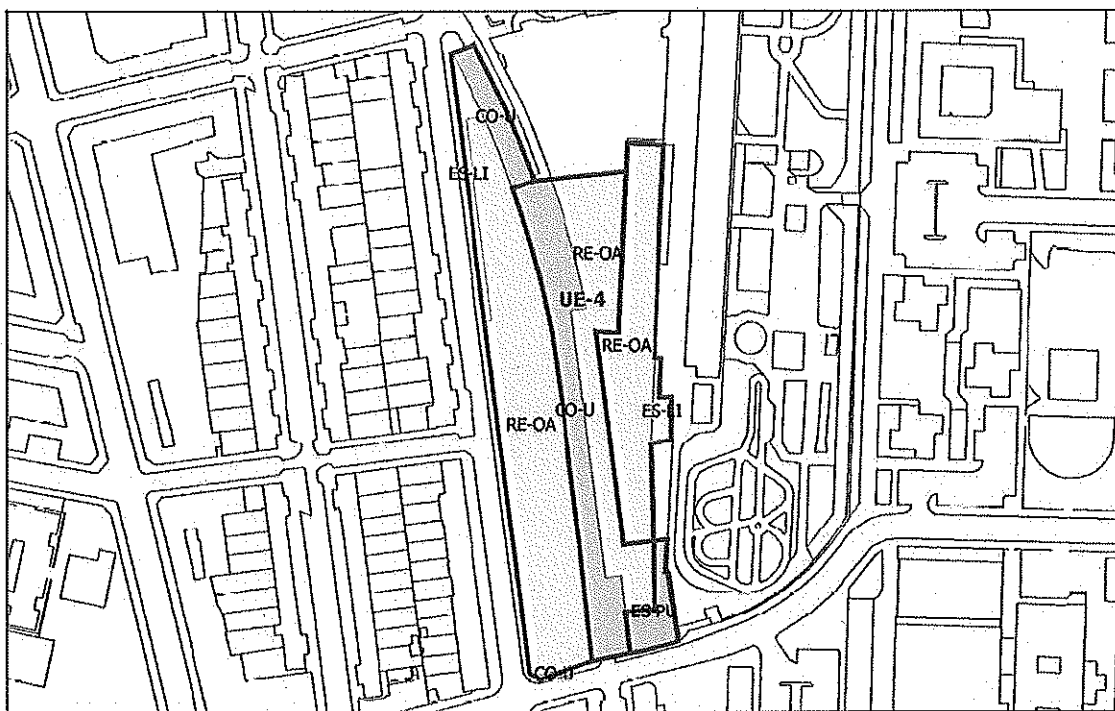


Texto Refundido
2ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior
P.E.R.I.-4 “JOSÉ MARDONES”
(antiguo polígono nº11)



Febrero 2009

Arquitecto:
Juan Barrera Portillo

2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I.-4 "JOSÉ MARDONES"

(Antiguo Polígono nº11)

1.- OBJETO

Esta documentación tiene por objeto la modificación del Plan Especial de Reforma Interior PE.R.I.-4 "JOSÉ MARDONES", en concreto, de la ordenación de las zonas calificadas como RC-1 y RC-2, que corresponden a los bloques de vivienda colectiva situados, el primero de ellos (RC-1), junto al centro cívico Judimendi y el otro (RC-2) en la parcela ubicada en el extremo sur de la calle José Mardones formando chafalán con la Avenida de Judimendi, para poder materializar la edificabilidad máxima permitida.

2.- INICIATIVA

La iniciativa para la redacción y tramitación de esta modificación del Plan Especial de Reforma Interior PE.R.I.-4 "JOSÉ MARDONES" corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

3.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El 31 de julio de 1997, por Decreto Foral nº81, fue aprobada definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz sobre recalificaciones de suelo y delimitación de un ámbito de ordenación denominado Polígono nº11 José Mardones.

El "Plan Especial de Reforma Interior, con delimitación de una Unidad de Ejecución Polígono nº11 José Mardones", se aprobó el 18 de diciembre de 1998 y se publicó en el B.O.T.H.A. el 12 de marzo de 1999

El 29 de septiembre de 2006 se aprobó definitivamente la primera modificación del P.E.R.I., que se publicó en el B.OT:H.A. el 27 de diciembre de 2006.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.T.H.A. el 31 de marzo de 2003, mantiene este polígono y recoge en la ficha de ámbito del P.E.R.I. -4 "José Mardones" y en la de la Unidad de Ejecución 4 "José Mardones" las condiciones para su desarrollo.

Por otra parte, en Acuerdo 203/2006, del Consejo de Diputados de 21 de marzo, se aprobó definitivamente el expediente de Modificación del plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, relativa al cómputo de edificabilidad en los bloques de vivienda colectiva, que se publicó en el B.O.T.H.A. el 12 de abril de 2006.

Esta modificación del P.G.O.U. cambia los criterios de medición de la superficie edificable y, entre otros aspectos, como novedad señala que:

“Quedarán excluidos del cómputo en las viviendas de nueva planta de residencial colectiva en altura asimilables a la OR-2, OR-3, OR-4 y OR-5:

- *Los portales y la superficie destinada escaleras comunes, de acuerdo con los mínimos establecidos en el art.5.03.03 punto 11, de los bloques de vivienda colectiva, así como los vestíbulos previos exigidos por la NBE-CPI vigente...”*

Al plantearse el proyecto del equipamiento y las viviendas en la parcela **RC-1** del P.E.R.I.-4 (situada junto al centro cívico), se ha comprobado que, con los nuevos criterios de medición de la edificabilidad, al no incluirse en el cómputo los portales ni la superficie destinada a escaleras comunes, no es posible la materialización de la totalidad de la superficie edificable residencial en las plantas segunda y tercera. Para alcanzar la edificabilidad máxima permitida es necesario posibilitar su materialización en una nueva planta, si bien deberá quedar retranqueada en la fachada trasera para no perjudicar a las viviendas situadas en la avenida de Judimendi; además, se permite una mayor longitud de los vuelos en la fachada.

Asimismo, se ha visto que la situación y dimensiones de las plantas baja y primera dificultan e incluso imposibilitan la iluminación natural de los locales de uso equipamiento que se vayan a situar en dichas plantas. La apertura de patios en estos pisos mejoraría sus condiciones de iluminación, sin embargo, esta solución reduce la superficie del propio equipamiento, que se puede compensar ubicando en la planta sótano los usos del equipamiento que sean admisibles bajo rasante.

Por la misma razón, se ha constatado la dificultad de materializar la edificabilidad máxima permitida en la parcela **RC-2**, ubicada en el extremo sur de la calle José Mardones. En el P.E.R.I. vigente actualmente, se permite la edificación en la planta bajo cubierta sólo en una parte del edificio quedando el resto con cubierta plana; se plantea ahora hacer posible la edificación en planta bajo cubierta en todo el edificio.

Por último, se debe señalar que para adaptarse a los criterios de cómputo de edificabilidad vigentes, en estos momentos, se está tramitando la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de la U.E.-4 “**JOSÉ MARDONES**”; en concreto, las directrices de ordenación referentes a la volumetría del bloque en altura en la parte Norte de la calle José Mardones, adosado al centro cívico.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se propone modificar las ordenanzas de las zonas RC-1 (art.44) y RC-2 (art.45) y los planos P-3 "Ordenación de la edificación", P-3.1 "Secciones" y P-4 "Ordenación de zonas verdes, espacios públicos y red viaria"

A continuación, se incluye en este documento los artículos y planos vigentes y la modificación que de ellos se propone..

5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Art. 44º.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-1.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patio de luces pero con el oportuno patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la prolongación de la calle José Mardones, en el tramo delimitado por el actual Centro Cívico y la zona calificada como RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.

b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.

c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.

d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.

- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: planta sótano, planta baja y tres pisos.

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: Tanto la resolución de la cubierta de la edificación principal como la de la planta baja serán de tipología plana o en su caso con pendientes reducidas de manera que la cumbrera no sobrepase 1,20 m. la cota de acabado del forjado del techo de la planta en la que se apoye.
- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) Cuerpos volados: Sobre la alineación principal se permiten cuerpos volados de hasta 1,00 m. de anchura y con un desarrollo máximo del 60% de la longitud de la fachada.

Sobre la alineación determinada por el fondo máximo no se permite la realización de cuerpo volado alguno.

- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 m²c, de los cuales 1.849 m²c se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (plantas 2^a y 3^a) y 2.136 m²c al uso de equipamiento (plantas baja y primera). Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 28.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá a través de la calle prolongación de José Mardones.

Deberá disponer de un acceso, mancomunado o no, que conecte con una de las plantas de aparcamiento localizada en la zona RC-3. A tal efecto se constituirá la oportuna servidumbre.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación deberá armonizar en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza, y en particular con el edificio socio-cultural-deportivo contiguo.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Sur, la cual debe conceptuarse como si de una fachada principal se tratase.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas baja y 1^a equipamientos.
- plantas 2^a y 3^a: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

Art. 45º.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-2.

1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la alineación de la Avenida de Judimendi, prolongación de la calle José Mardones y chaflán que une ambas calles. Las zonas colindantes son la RC-3 y RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.
- b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.
- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: planta sótano, planta baja/semisótano, tres plantas de pisos y bajo cubierta (en la zona así reflejada en los planos y siempre y cuando no se haya colmatado el aprovechamiento).

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: En el tramo de fachada que dando a la Avenida de Judimendi afecte hasta la prolongación de la alineación Sur dela

zona RU-1 se podrá realizar la misma tipología de cubierta que la definida para la zona RC-3. En el resto del edificio la cubrición será plana o con pendientes mínimas de manera que su punto de cumbrera no supere los 1,20 m. respecto a la cota del forjado de techo del piso tercero.

- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 m.) en las fachadas principales de las edificaciones (en el frente a la Avenida de Judimendi). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,00 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.
- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo de la parcela es de 1.240 m²c. Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 12.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá desde la zona residencial unifamiliar adosada RU-1.

La planta de garaje deberá crear la oportuna servidumbre de paso con relación a la planta de garaje a localizar en la zona RC-3.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación armonizará en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Norte, que la separará con la zona RU-1, para lo cual se conceptuará como si de una fachada principal se tratase.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, trasteros e instalaciones.

- plantas baja y
 semisótano: trasteros y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los cuales
 quedan prohibidos.

- plantas pisos y
 posible bajo cubierta
 en la zona permitida: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los cuales
 quedan prohibidos.

5.- PLANEAMIENTO MODIFICADO

Art. 44°.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-1.

2. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con o sin patio de luces pero con el oportuno patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la prolongación de la calle José Mardones, en el tramo delimitado por el actual Centro Cívico y la zona calificada como RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.

b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.

c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.

d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.

- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. *El número de plantas será: planta sótano, planta baja, tres pisos y cuarto piso retranqueado 3 m respecto al fondo máximo.*

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) Cubiertas: Tanto la resolución de la cubierta de la edificación principal como la de la planta baja serán de tipología plana o en su caso con pendientes reducidas de manera que la cumbrera no sobrepase 1,20 m. la cota de acabado del forjado del techo de la planta en la que se apoye.

- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.

- e) Cuerpos volados: Sobre la alineación principal se permiten cuerpos volados de hasta 1,00 m. de anchura y *que podrán desarrollarse en toda la longitud de la fachada excepto en los 3 metros junto a cada uno de los linderos norte y sur de la fachada.*

Sobre la alineación determinada por el fondo máximo no se permite la realización de cuerpo volado alguno.

- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 m²c, de los cuales 1.849 m²c se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (*plantas 2^a, 3^a y 4^a*) y 2.136 m²c al uso de equipamiento (*plantas sótano, baja y primera*). Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 28.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá a través de la calle prolongación de José Mardones.

Deberá disponer de un acceso, mancomunado o no, que conecte con una de las plantas de aparcamiento localizada en la zona RC-3. A tal efecto se constituirá la oportuna servidumbre.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación deberá armonizar en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza, y en particular con el edificio socio-cultural-deportivo contiguo.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Sur, la cual debe conceptuarse como si de una fachada principal se tratase.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: *aparcamientos, instalaciones, trasteros y equipamientos.*
- plantas baja y 1ª equipamientos.
- *plantas 2ª, 3ª y 4ª:* viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

Art. 45º.- Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-2.

2. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la alineación de la Avenida de Judimendi, prolongación de la calle José Mardones y chaflán que une ambas calles. Las zonas colindantes son la RC-3 y RU-1.

2. CONDICIONES DE PARCELA.

- a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.
- b) Alineaciones y rasantes: Tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los Planos de Proyecto del documento nº 3 del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la edificación".

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- a) Condiciones generales: La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.
- b) Dimensiones de la edificación: La dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: planta sótano, planta baja/semisótano, tres plantas de pisos y bajo cubierta (en la zona así reflejada en los planos y siempre y cuando no se haya colmatado el aprovechamiento).

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

- c) *Cubiertas: En el tramo de fachada que dando a la Avenida de Judimendi afecte hasta la prolongación de la alineación Sur de la zona RU-1 se podrá realizar una tipología de cubierta asimilable en continuidad a la definida para la zona RC-3. En el resto del edificio la cubierta podrá ser plana o con pendientes mínimas de manera que su punto de cumbrera no supere los 1,20 m. respecto a la cota del forjado de techo del piso cuarto; entendiendo este último nivel como ático retranqueado 3 m respecto de la vía pública al menos a lo largo del 30% de toda su longitud*
- d) **Alturas libres:** Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) **Cuerpos volados:** Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 m.) en las fachadas principales de las edificaciones (en el frente a la Avenida de Judimendi). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,00 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.
- f) **Aprovechamiento:** El aprovechamiento máximo de la parcela es de 1.240 m²c. Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 12.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá desde la zona residencial unifamiliar adosada RU-1.

La planta de garaje deberá crear la oportuna servidumbre de paso con relación a la planta de garaje a localizar en la zona RC-3.

5. CONDICIONES ESTETICAS

La nueva edificación armonizará en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la medianería Norte, que la separará con la zona RU-1, para lo cual se conceptuará como si de una fachada principal se tratase.

6. OTRAS CONDICIONES

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente Ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.

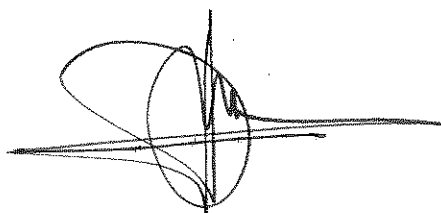
7. REGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- plantas baja y
 semisótano: trasteros y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los cuales
 quedan prohibidos.
- plantas pisos y
 posible bajo cubierta
 en la zona permitida: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a
 excepción de los usos productivos, los cuales
 quedan prohibidos.

Vitoria-Gasteiz, febrero de 2009

El arquitecto,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo. Juan Barrera Portillo