

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR Nº 3
“PORTAL DE CASTILLA SUR”**

- Reordenación del área RC-1.
- Nueva regulación edificatoria para el área RC-1 y para parcela de equipamiento.

Febrero 2006

INDICE GENERAL

Pág.

DOCUMENTO I - MEMORIA.

I.1.- OBJETO	M/1
I.2.- ANTECEDENTES.....	M/2
I.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN	M/2
I.4.- CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA PROPUESTA	M/2
I.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE	M/3
I.6.- MODIFICACIÓN PLANTEADA	M/4
I.7.- CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS	M/4

DOCUMENTO II – ORDENANZAS REGULADORAS.

II.1.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	OR/1
II.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA	OR/6

DOCUMENTO III – PLANOS.

III.1.- PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	P/1
III.2.- PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.....	P/1
III.3.- RELACIÓN DE PLANOS	P/2



**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR Nº 3
“PORTAL DE CASTILLA SUR”**

I.- MEMORIA

I.1. OBJETO

El presente expediente de la 2ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº 3 "PORTAL DE CASTILLA SUR", tiene por objeto lo siguiente:

- Reordenación del área RC-1: Se plantea la modificación en las volumetrías del área RC-1, mejorándose la orientación y visualidad de las viviendas. En todo caso no se modifican los aprovechamientos ni el número de viviendas.
- Nueva regulación edificatoria para el área RC-1: Al considerarse unas nuevas configuraciones volumétricas de las edificaciones previstas en el área RC-1, se produce la obligada adecuación de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial.

I.2. ANTECEDENTES

En la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de mayo de 1999 se adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del polígono nº 3 "PORTAL DE CASTILLA SUR", presentado por la Junta de Compensación del ámbito, dando cumplimiento a lo exigido en el acuerdo del Pleno Municipal de 19 de octubre de 1998. La publicación se llevó a cabo en el B.O.T.H.A. nº 128 de 29 de octubre de 1999.

Posteriormente se ha redactado, tramitado y aprobado la denominada 1ª Modificación del Plan Especial en la que se trasvasaban tres viviendas del área RC-3 a la RC-4 y se introducían pequeños ajustes en las determinaciones edificatorias para los edificios a construir en las áreas residenciales. Esta modificación fue aprobada definitivamente mediante acuerdo adoptado en la sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 16 de abril de 2003.

I.3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Durante el desarrollo del ámbito que nos ocupa, actualmente en un alto grado ejecutado, se han manifestado una serie de inconsistencias respecto de la volumetría actualmente vigente y su localización, ya que resultan en cierto modo demasiado próximas a los espacios libres públicos sitios a sureste del área, así como a las parcelas y edificaciones próximas exteriores al ámbito. También la singularidad de la formalización volumétrica resulta poco consistente a la vista de los espacios resultantes con los edificios ya realizados, con la definición actual. Este último punto también se ha manifestado por los propietarios. Como consecuencia de lo expuesto se plantea la presente modificación del Plan Especial, realizándose por iniciativa municipal.

Como quiera que el cambio de las ordenanzas edificatorias conlleva la obligada modificación del planeamiento es por lo que se redacta el presente expediente.

I.4. CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Como ya se ha expuesto en los puntos anteriores, el criterio fundamental en el que se basa la modificación es:

- Mejorar las condiciones urbanísticas de los bloques residenciales previstos en las parcelas M, N y O.

Respecto a la configuración de las edificaciones de las tres parcelas residenciales (M, N y O), diseñadas como dos bloques, con orientaciones principales hacia el sudeste y al sudoeste, se opta por configurar un único bloque en el que en cuatro plantas de pisos y ático se formalizan el mismo número de viviendas pero definiendo como orientación principal la sudoeste; con ello se mejoran las condiciones urbanísticas respecto de la configuración anterior.

I.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las documentaciones correspondientes al planeamiento vigente se han incorporado y descrito en los apartados II.1. "Ordenanzas reguladoras del planeamiento vigente" y III.1. "Planos del planeamiento vigente"; mientras que lo relativo a los aprovechamientos se recogen en el apartado I.7 del presente documento de la Memoria.

I.6. MODIFICACIÓN PLANTEADA

Según lo expuesto al definir el objeto de la presente modificación, con los puntos básicos que ella contempla, y los criterios y descripción de la nueva propuesta, se obliga a la revisión de todos los documentos enunciados en el apartado anterior (I.5) cuyo alcance pormenorizado igualmente quedan enunciados en los apartados II.2. "Ordenanzas reguladoras de la modificación planteada", en el III.3. "Planos de la modificación planteada" y en el "Cuadro comparativo de aprovechamientos" (I.7).

I.7. CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

Como consecuencia de las modificaciones propuestas, respecto a los aprovechamientos, se siguen manteniendo los correspondientes a cada área ya que lo únicamente modificado afecta a la agrupación de las parcelas previstas en la RC-1.

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

	Planeamiento vigente		Modificación propuesta	
	Aprovechamiento	Nº viv.	Aprovechamiento	Nº viv.
Área RC-1	2.879,20 m ² c	28	2.879,20 m ² c	28
· Parcela M	1.261,46 m ² c	12	Parcela M-N-O	2.879,20 m ² c 28
· Parcela N	807,23 m ² c	8		
· Parcela O	810,51 m ² c	8		
Área RC-2	10.902,30 m ² c	93	10.902,30 m ² c	93
· Parcela A	947,29 m ² c	8	947,29 m ² c	8
· Parcela B	888,08 m ² c	8	888,08 m ² c	8
· Parcela C	888,08 m ² c	8	888,08 m ² c	8
· Parcela D	888,08 m ³ c	8	888,08 m ² c	8
· Parcela E	789,14 m ² c	6	789,14 m ² c	6
· Parcela F	869,48 m ² c	8	869,48 m ² c	8
· Parcela G	904,42 m ² c	8	904,42 m ² c	8
· Parcela H	809,98 m ² c	7	809,98 m ² c	7
· Parcela I	926,88 m ² c	8	926,88 m ² c	8
· Parcela J	806,59 m ² c	7	806,59 m ² c	7
· Parcela K	991,04 m ² c	8	991,04 m ² c	8
· Parcela L	1.193,25 m ² c	9	1.193,25 m ² c	9
Área RC-3	2.922,50 m ² c	27	2.922,50 m ² c	27
· Parcela P	2.922,50 m ² c	27	2.922,50 m ² c	27
Área RC-4	1.213,26 m ² c	8	1.213,26 m ² c	8
· Parcela S	1.213,26 m ² c	8	1.213,26 m ² c	8
Área RC-5	4.308,07 m ² c	37	4.308,07 m ² c	37
· Parcela T	4.308,07 m ² c	37	4.308,07 m ² c	37

Vitoria-Gasteiz, febrero 2006.