

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 16, “BOSQUE
DE ARMENTIA” DE VITORIA-GASTEIZ

Arquitectos:

Luis López de Armentia Orbe

Román Martínez del Cerro González

FEBRERO 2017

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 16, “BOSQUE DE ARMENTIA” DE VITORIA-GASTEIZ

INDICE

- I. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
- II. INICIATIVA
- III. EQUIPO REDACTOR
- IV. ANTECEDENTES Y ÁMBITO
- V. BREVE ANÁLISIS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- VI. DESCRIPCIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-16
- VII. RESUMEN DE MODIFICACIÓN DE PARAMETROS GENERALES DEL SECTOR
 - a. CUADRO GENERAL PARÁMETROS PRINCIPALES SECTOR-16 (según Plan Parcial vigente)
 - b. CUADRO GENERAL PARÁMETROS PRINCIPALES SECTOR-16 (según Plan Parcial 4ª Modificación)
 - c. CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES (según Plan Parcial vigente)
 - d. CUADRO GENERAL DE USO RESIDENCIAL (según Plan Parcial 4ª Modificación)
- VIII. AFECCIÓN AL RESTO DE PARAMETROS Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL
 - a. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL (según Plan Parcial vigente)
 - b. ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL (según Plan Parcial 4ª Modificación)
- IX. BASE LEGAL
- X. PLANOS

4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 16, “BOSQUE DE ARMENTIA” DE VITORIA-GASTEIZ.

I.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector-16 “Bosque de Armentia” (o “Armentia Oeste”), tiene como objetivo fundamental, adecuarse a la recientemente aprobada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito del Sector-16.

Citada Modificación Puntual del Plan General, mantiene los principales parámetros y la calificación global del planeamiento general anteriormente vigente, introduciendo como principal variación, permitir incrementar el número de viviendas sobre todo en tipología colectiva, pero manteniendo la edificabilidad máxima del ámbito, y su aprovechamiento tipo. Todo ello con el fin de adecuar el tamaño medio de las viviendas, a la demanda, posibilitando una mayor diversidad de oferta. Por otra parte corrige la superficie total del ámbito, de acuerdo con la 1ª Modificación del Plan Parcial aprobada en 2010.

Además, la Modificación Puntual del planeamiento parcial, procura revisar las ordenanzas reguladoras de la edificación, en aspectos que adolecían de falta de concreción suficiente, (en caso de las parcelas residenciales Unifamiliares en Hilera) o resultaban confusas en algunas determinaciones.

II.- INICIATIVA

La Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector 16, se redacta a iniciativa del Consejo Rector de la Junta de Compensación de mencionado Sector, con N.I.F. – V-0135670 y domicilio en Avenida de Gasteiz nº 66-1º de Vitoria-Gasteiz (01012).

Tras la aprobación de este documento por el Consejo Rector, se dio cumplida información a los propietarios de derecho en el Sector por el Equipo Redactor, en reuniones celebradas en la Sede de la Junta.

El pasado día 10 de Enero de 2017, se celebró Asamblea del Sector 16, adoptándose el siguiente acuerdo:

“...se aprueban las propuestas de modificación de Plan Parcial y Plan General de Ordenación Urbana incluyendo en la ordenación del Plan Parcial la división de la manzana RH-8 conforme a la propuesta presentada por D. Prudencio-Alfredo y D. Narciso López de Uralde que se incorporará a la ordenación a presentar al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con el voto a favor del 59,02072 % de los miembros presentes y la abstención de D. Txema Ruiz de Apodaca.”.

La modificación indicada, se ha incluido en el presente documento.

III.- EQUIPO REDACTOR

La redacción de la 4ª Modificación del Plan Parcial del Sector-16 “Bosque de Armentia” se ha realizado por los arquitectos superiores Luis López de Armentia Orbe y Román Martínez del Cerro González, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (colegiados nº 378 y 4776 respectivamente).

Su domicilio profesional es calle Olaguibel nº 32-1º B de Vitoria-Gasteiz (01004).
Teléfonos 945.285800 y 639.887827.

IV.- ANTECEDENTES Y ÁMBITO

El ámbito del presente documento, es el Sector-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente vigente.

Con fecha 11 de Junio de 2003 (BOTHA nº 67) se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector- 16 (denominado "Armentia Oeste", y ahora "Bosque de Armentia"), redactado por los arquitectos Juan Adrián Bueno, Ángel Luis Bellido y Pablo Carretón.

En Mayo de 2010 y por los mismos arquitectos se redactó la 1ª Modificación del Plan Parcial, consistente en corregir ligeramente la delimitación del ámbito, ajustándolo a las propiedades de las traseras de las casas nºs. 22, 24, 26, y 28 del Camino de Armentia. Supuso reducir la superficie del Sector en 70 m². de 305.933 m². a 305.863 m². Se aprobó definitivamente en Noviembre de 2010 (BOTHA nº 130 de 15-XI-2010), pero no se trasladó a la Ficha de Ámbito del Plan General para este Sector.

En Enero de 2014, se redactó una 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial, consistente en muy pequeñas modificaciones o precisiones de los apartados 3a.2) y 3b.2) del artículo 39 de las Ordenanzas Reguladores de la Edificación. Se aprobó inicialmente en Abril de 2015, y definitivamente en Noviembre de 2015 (BOTHA nº 135 de 18-XI-2015).

En Junio de 2015 se redactó la 3ª Modificación del Plan Parcial, del Sector 16, que afectó a una sola manzana la RH-9, modificando la banda reservada para acceso a los garajes, y manteniendo inalterable el resto del documento. Obtuvo la aprobación definitiva en Agosto de 2015 (BOTHA nº 97 de 19-VIII-2015).

Ninguna de estas modificaciones alteraba el Plan Parcial en su ordenación urbanística general en su calificación pormenorizada, ni en sus principales determinaciones que permanecían invariables respecto al documento inicial.

El presente expediente será la 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial, que como se concretará en apartados siguientes, tampoco altera las principales determinaciones del Plan Parcial, ni su ordenación urbanística.

Recientemente se ha presentado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector, una Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del mismo. Tras su aprobación, y de acuerdo con citada Modificación, se redacta el presente documento.

V.- BREVE ANÁLISIS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan Parcial del Sector 16 vigente, trató de adaptarse fielmente a la Ficha de Ámbito que para el mismo, establecía el Plan General de Ordenación Urbana, entonces en vigor.

Su ordenación urbanística consiste en un desarrollo residencial de baja densidad, en prolongación del antiguo Sector Avenida de San Prudencio Norte, y del área occidental del núcleo de Armentia, hasta el vial de Sistema General que en trazado curvo, marca el límite suroeste del suelo urbanizable, tratando de compatibilizarlo con los valores ambientales del entorno.

Con este criterio, prolonga el Paseo de San Prudencio, como eje principal, en convivencia del tráfico rodado con preferencia peatonal, y diseña una red viaria con estrechas calles

que en paralelo evitan la interferencia con el Paseo principal, complementándose con sendas peatonales perpendiculares. De esta manera propone una trama, propia de ciudad jardín, adecuada para integrar al poblado de Armentia en el nuevo desarrollo, con indudable valor ambiental.

Respeto la gran área verde existente (parque urbano) del extremo Norte del bosque de Armentia, y prolonga hasta el lindero Norte con calle Alto de Armentia, una franja de espacio libre como barrera protectora adosada al vial perimetral. Este parque tendrá continuidad hacia el norte por los márgenes del arroyo Zarauna a través de los sectores residenciales de Zabalzana, hasta el anillo verde.

Localiza la parcela de Equipamiento, en posición muy accesible desde cualquier punto del ámbito, a caballo entre el nuevo desarrollo y la irregular trama del pueblo de Armentia.

Organiza las parcelas edificables de manera que las unifamiliares aisladas conforman los dos frentes al Paseo, eje principal; las unifamiliares en hilera, en segunda fila y por fin las residenciales colectivas en las áreas exteriores, en el borde oeste.

Parece en general, muy correcta la ordenación urbanística, de acuerdo con los criterios del documento de ordenación estructural, teniendo en cuenta la situación adyacente del pueblo de Armentia, siendo respetuoso con el carácter que el entorno demanda.

Respecto a la cuantificación de parcelas residenciales, número de viviendas, edificabilidad en las distintas tipologías, toma como referencia lo indicado en la Ficha de ámbito del Plan General en aquel momento vigente, introduciendo pequeños reajustes consecuencia de la ordenación urbanística concreta:

- Incrementa de 26 a 30 las parcelas unifamiliares aisladas, manteniendo la superficie construida en 250 m²c/viv. y reduciendo de 1.386 m². a 1088 m². la superficie media de parcela.
- Incrementa de 57 a 68 las parcelas unifamiliares en hilera, aumentando así mismo la superficie media de la parcela de 220 m². a 315 m². (289 m². descontando bandas de acceso) reduciendo la superficie construida media de 220 m²c a 162,02 m² por vivienda.
- Reduce el número de viviendas colectivas de 165 a 150, incrementado la superficie media construida por vivienda de 153,32 m²c. a 172,15 m²c/viv.

Ciertamente así como las parcelas unifamiliares aisladas resultan equilibradas, la superficie construida de las viviendas unifamiliares en hilera establecida en la ficha de Ámbito era exagerada, en parcelas tan reducidas, (resultaba una edificabilidad de 1 m²c/m²s. que prácticamente anulaba el área ajardinada de cada vivienda) por lo que parece un acierto el ajuste realizado.

Pero tiene como consecuencia que al conservar la edificabilidad total residencial y mantener también el número total de viviendas del Sector, en la tipología residencial colectiva, resultan viviendas de una superficie construida desmesurada (172,15 m²c. de media). Sorprende que las viviendas colectivas sean un 6,25% mayores que las viviendas unifamiliares en hilera.

Hay que tener en cuenta factores importantes como:

- Los cambios sociales con la tendencia a reducirse el número de miembros de la familia, que en el País Vasco en 2001 era de 2,78 personas, y en la actualidad no llega a 2,40

personas, según los últimos estudios sociológicos. Son cada vez más numerosas las familiares mono parentales y parejas solas.

- Que la promoción de edificación residencial debe tender a satisfacer la demanda real, y por tanto debe adaptarse a lo que la sociedad solicita. La fuerte discrepancia entre lo que requiere la colectividad y lo que ofrece el mercado es nefasto tanto para el promotor como para el demandante de vivienda. Por lo que se debe tender a favorecer una oferta variada que pueda dar respuesta al mayor segmento de población posible.
- La crisis económica recomienda que se active la economía, y la promoción inmobiliaria, como motor indudable.
- Los criterios de sostenibilidad, aconsejan no perder edificabilidad inútilmente, cuando existen infraestructuras preparadas para soportarla, incluso con índices mínimos como es el caso (0,145 m²c/m²s), notablemente inferior a la aconsejada por el art. 77-4 de la Ley 2/2006.
- La Ley 2/2006 del Suelo del País Vasco, consciente de que el parámetro trascendente es la edificabilidad, más que la densidad de viviendas que debe acomodarse a la demanda social en cada enclave, en cada municipio y en cada momento, da preponderancia a aquella dejando libre el número de viviendas. El hecho de que el Plan Parcial respetara el número de viviendas que establecía la Ficha de Ámbito, es consecuencia sin duda, de que su redacción (en 2004) es anterior a la Ley 2/2006.
- Además la disposición –parcelación- que propone para las manzanas de tipología unifamiliar en hilera, no parece la más adecuada, lo que aconseja su reconsideración, en línea con el contenido de la 3º Modificación del Plan Parcial aprobada; y por otra parte parece aconsejable completar la regulación de la edificación en estas parcelas y en las de tipología residencial colectiva.
- Por todo ello, y sobre todo por su necesaria adecuación al Plan General vigente tras su reciente Modificación Puntual, parece procedente y justificada la formulación de la 4º Modificación Puntual del Plan Parcial.

VI.- DESCRIPCIÓN DE LA 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-16

La Modificación Puntual del Plan Parcial, consiste fundamentalmente, y como se ha expuesto en los apartados anteriores de esta Memoria, en adecuarlo a la Ficha de Ámbito del Plan General hoy vigente, tras la Modificación Puntual recientemente aprobada, y se concreta en:

a) Área calificada pormenorizadamente Residencial Unifamiliar en Hilera

- Se modifica la parcelación de manera que el acceso único al sótano de garajes común a las parcelas de cada manzana, conectando desde la red viaria, permita trazarse en sentido descendente hacia el norte de manera que el pasillo de distribución de los aparcamientos, discurra por el lindero norte de cada manzana, para de esta forma la ocupación en sótano coincida con la proyección de la edificación en plantas sobre rasante, y de este modo libere la zona sur de las parcelas permitiendo su ajardinamiento.

Esto afecta a las manzanas RH-4, RH-5, RH-6, RH-7 y RH-8.

En el caso de las manzanas RH-6 y RH-7, el acceso exterior se producirá a través del espacio libre público (desde VL-3) de manera que solo en sus primeros 30 m (desde VL-3) se permita el paso de vehículos (compartido

con el paso peatonal) exclusivamente para el acceso a las parcelas de citadas manzanas.

En el caso de la manzana RH-5 se permitirá, cruzar desde VL-1, el espacio libre público, perpendicularmente, en su anchura de 5 m.

- Se modifica la Ordenanza reguladora de la edificación (Art. 39.3) de manera que además de adecuarse a la nueva parcelación (descrita en el párrafo anterior) se establezcan criterios que garanticen un tratamiento edificatorio armónico y con cierta unidad de diseño en el conjunto de parcelas de cada manzana.

b) Área calificada pormenorizadamente Residencial Colectiva Manzana Jardín (Parcelas RC-01 a RC-12)

Se revisa la ordenanza reguladora de la edificación (Art.39.4), con el fin de adecuarla a la posibilidad de incrementar el número total de viviendas (manteniendo la edificabilidad total); se concretan algunos aspectos que anteriormente resultaban un tanto confusos, conjugando la libertad de diseño, con mantener el carácter pretendido de volúmenes edificatorios de altura reducida, propios de ciudad jardín.

- c) Además y con carácter general para todas las edificaciones residenciales del Sector, se introducen recomendaciones para la adopción de sistemas constructivos reductores del consumo de energía, para incorporación de energías renovables, y aprovechamiento de agua pluviales, para riego de áreas ajardinadas.

En los Cuadros Generales de Parcelas Residenciales, que en apartados siguientes se indican, se muestra un comparativo de las determinaciones del Plan Parcial vigente, y del Modificado.

Lógicamente supone la adaptación a los parámetros generales de la Ficha de Ámbito del Sector, de los indicados en el Plan General de Ordenación actualmente vigente.

VII.- RESUMEN DE MODIFICACIÓN DE PARAMETROS GENERALES DEL SECTOR

A.- CUADRO GENERAL PARAMETROS PRINCIPALES SECTOR – 16 Según Plan Parcial Vigente

Calificación Global.-

Sistema General Transportes y Comunicaciones.....	66.595,- m ² (21,77%)
Sistema General Espacios libres.....	73.588,- m ² (24,06%)
Residencial.....	165.680,- m ² (54,17%)

TOTAL SECTOR..... 305.863,- m²

Calificación Representativa.- Residencial Colectiva y Residencial unifamiliar

Clase de suelo.....	Suelo urbanizable
Edificabilidad urbanística (sobre rasante).....	44.338, m ² c.
Aprovechamiento Tipo AR-2.....	0,8543 m ² ch/m ² s.
Aprovechamiento Tipo Sector.....	0,8543 m ² ch/m ² s.
Sistema de Actuación.....	Compensación
Iniciativa.....	Privada

Calificación Pormenorizada

- Residencial – Residencial Colectiva libre, privada.....38.981,- m² (150 viv.)
 - Residencial Unifamiliar en hilera libre, privada.....21.437,- m² (68 viv.)
 - Residencial Unifamiliar aislada, libre, privada.....32.663,- m² (30 viv.)

Total Residencial.....93.081,- m² (248 viv.)

- Equipamiento Genérico.....4.986,- m² (496 m²c.máximo)
- Espacios libres de dominio y uso público:
 - Zonas verdes y áreas de juego.....30.188,- m²
 - Espacios libres y zonas estanciales.....17.445,- m²

47.633,- m²

- Red viaria local.....19.930,- m²
- Infraestructuras básicas (C.Transformación).....50,- m²

165.680,- m² (54,17 %)

- Densidad bruta.....8,108 viv/hect.
- Edificabilidad urbanística sobre rasante.....0,145 m²c/m²s.

B.- CUADRO GENERAL PARAMETROS PRINCIPALES SECTOR – 16 según Plan Parcial 4º

Modificación

Calificación Global.-

Sistema General Transportes y Comunicaciones.....	66.595,- m ² (21,77%)
Sistema General Espacios libres.....	73.588,- m ² (24,06%)
Residencial.....	165.680,- m ² (54,17%)

TOTAL SECTOR..... 305.863,- m²

Calificación Representativa.- Residencial Colectiva y Residencial unifamiliar

Clase de suelo.....	Suelo urbanizable
Edificabilidad urbanística (sobre rasante).....	44.338, m ² c.
Aprovechamiento Tipo AR-2.....	0,8543 m ² ch/m ² s.
Aprovechamiento Tipo Sector.....	0,8543 m ² ch/m ² s.
Sistema de Actuación.....	Compensación
Iniciativa.....	Privada

Calificación Pormenorizada

- Residencial – Residencial Colectiva libre, privada.....38.981,- m² (198 viv.)
 - Residencial Unifamiliar en hilera libre, privada.....21.437,- m² (68 viv.)
 - Residencial Unifamiliar aislada, libre, privada.....32.663,- m² (30 viv.)

Total Residencial.....93.081,- m² (296 viv.)

- Equipamiento Genérico.....4.986,- m² (496 m²c.máximo)
- Espacios libres de dominio y uso público:
 - Zonas verdes y áreas de juego.....30.188,- m²
 - Espacios libres y zonas estanciales.....17.445,- m²

47.633,- m²

- Red viaria local.....19.930,- m²
- Infraestructuras básicas (C.Transformación).....50,- m²

165.680,- m² (54,17 %)

- Densidad bruta.....9,678 viv/hect.
- Edificabilidad urbanística sobre rasante.....0,145 m²c/m²s.

C.- CUADRO GENERAL DE PARCELAS RESIDENCIALES Según Plan Parcial Vigente

PARCELA	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE (2)	SUPERFICIE PARCELAS NETAS EDIFICABLES (m ²)		ACCESOS GARAJE ZONA LIBRE PRIVADA (3)	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO PLANTAS	TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² c)		
									POR PARCELA NETA EDIFICABLE (1)	RATIO m ² suelo/viv.	
TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA	32.663,00	30%				30%	30	B+I+E	7.500,00		
TOTAL UNIFAMILIAR EN HILERA	21.437,00	65%	19.633,00		1.804,00		68	B+I+E	11.016,00		
			UNIDADES EDIFICABLES DIFERENCIADAS		DISTANCIA MÍNIMA ENTRE UNIDADES EDIFICABLES				SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL	RATIO m ² parcela/viv.
			MÁXIMO	MÍNIMO							
RC-01	2.785,00		2	1	(4)	50%	11	B+II+A	172,146	1.893,61	253,18
RC-02	2.785,00		2	1			11			1.893,61	253,18
RC-03	2.785,00		2	1			11			1.893,61	253,18
RC-04	3.486,00		3	2			14			2.410,05	249,00
RC-05	3.494,00		3	2			14			2.410,05	249,57
RC-06	3.514,00		3	2			14			2.410,05	251,00
RC-07	3.868,00		3	2			15			2.582,20	257,87
RC-08	3.861,00		3	2			15			2.582,20	257,40
RC-09	4.117,00		3	2			15			2.582,21	274,47
RC-10	2.766,00		2	1			10			1.721,47	276,60
RC-11	2.768,00		2	1			10			1.721,47	276,80
RC-12	2.752,00		2	1			10			1.721,47	275,20
TOTAL VIVIENDA COLECTIVAS	38.981,00						150			25.822,00	
TOTAL SECTOR 16	93.081,00						248			44.338,00	

(1) - El aprovechamiento incluye los vuelos

(2) - Aparcamientos y trasteros

(3) - Porches, accesos, y emergencias de aparcamientos. Usos complementarios del Residencial no lucrativos, de carácter complementario no computables con el Art. 5.01.17 – PGOU, y zonas libres privadas

(4) - 12,50 en casos de B+II+A (ver Art. 39-3 b.2)

-10,00 en casos de B+I+A (ver Art. 39-3 b.2)

D.- CUADRO GENERAL DE USO RESIDENCIAL Según Plan Parcial 4ª Modificación

PARCELA	SUPERFICIE m²	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SÓTANO SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE (2)	SUPERFICIE PARCELAS NETAS EDIFICABLES (m²)		ACCESOS GARAJE ZONA LIBRE PRIVADA (3)	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE (2)		NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO PLANTAS	TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMO (m²c)	
										POR PARCELA NETA EDIFICABLE (1)	
TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA	32.663,00	30%				30%		30	B+I+E	7.500,00	
TOTAL UNIFAMILIAR EN HILERA	21.437,00	65%	19.633,00		1.804,00	SÓTANO	BAJA	68	B+I+E	11.016,00	
						65%	50%				
					DISTANCIA MÍNIMA ENTRE UNIDADES EDIFICABLES					SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL
RC-01	2.785,00					(4)	50%	B+II+A	130,414	1.893,61	
RC-02	2.785,00				15 (5)					1.893,61	
RC-03	2.785,00				15 (5)					1.893,61	
RC-04	3.486,00				18 (5)					2.410,05	
RC-05	3.494,00				18 (5)					2.410,05	
RC-06	3.514,00				18 (5)					2.410,05	
RC-07	3.868,00				20 (5)					2.582,20	
RC-08	3.861,00				20 (5)					2.582,20	
RC-09	4.117,00				20 (5)					2.582,21	
RC-10	2.766,00				13 (5)					1.721,47	
RC-11	2.768,00				13 (5)					1.721,47	
RC-12	2.752,00				13 (5)					1.721,47	
TOTAL VIVIENDA COLECTIVAS	38.981,00								25.822,00		
TOTAL SECTOR 16	93.081,00								44.338,00		

(1) - El aprovechamiento incluye los vuelos

(2) - Ver Art. 39 Ordenanzas Plan Parcial

(3) - Porches, accesos, emergencias de aparcamientos. Usos complementarios del Residencial no lucrativos, de carácter comunitario no computables con el Art.5.01.17-PGOU,y zonas libres privadas

(4) - 12,50 en casos de B+II+A (ver Art. 39-4 b.2) -10,00 en casos de B+I+A (ver Art. 39-4 b.2)

(5) - El número mínimo de viviendas por cada edificio será de 4 viviendas.

VIII.- AFECCIÓN AL RESTO DE PARAMETROS Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

Como se ha indicado en apartados anteriores de esta Memoria, las Calificaciones Global y Pormenorizada del Sector, se mantienen inalterables, con la única salvedad de la parcelación en la zona Residencial con Viviendas Unifamiliares en Hilera.

Se mantienen por tanto, el trazado y dimensiones de la red viaria, los espacios libres públicos y zonas verdes, la parcela de Equipamiento público, etc. la edificabilidad total, y por tanto los aprovechamientos homogeneizado y tipo del Sector.

Las ordenanzas de las áreas residencial unifamiliar en hilera y residencial colectiva manzana-jardín, se modifican y se concretan más en detalles que hasta ahora quedaban un tanto confusos, pero manteniendo el carácter de ciudad-jardín que desde el Plan General se pretendió dar al ámbito, facilitando su integración espacial en el entorno del Polígono de San Prudencio y del núcleo de Armentia, próximos.

VIII-A.- ART. 39 – ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL Según Plan Parcial Vigente

1.- Residencial Unifamiliar Aislada. **Manzanas** RU-01 a RU-30

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar.

Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-9 (Normativa del Plan General).

a-1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones de la vivienda.

a-2) Plantas baja y primera

Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios, se localiza el acceso al aparcamiento en sótano.

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación y rampa de acceso al sótano, se podrá ajardinar libremente.

a-3) Planta de Entrecubiertas

De existir esta planta, la superficie con altura libre superior a 1,50 m, se considera a todos los efectos superficie edificable conforme a lo indicado en el Artº 5.01.17 del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

b) Régimen de la Edificación

b-1) Planta de sótano

El porcentaje máximo de ocupación será del 30% de la parcela, dentro del área de edificación fijada en el plano “Condiciones Vinculantes de la Edificación”.

b-2) Pantas Baja y Primera

La altura máxima edificable dos plantas (B+1+e) con altura máxima a cornisa de 7,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 m. y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

El área de movimiento de la edificación es la que se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación,

La edificación, incluida los vuelos, que computarán, atendiendo a los criterios que sobre superficie edificable se regula en el Artº 5.01.17 del POGU vigente, no sobrepasa la línea del área de movimiento de la edificación.

b-3) Planta de Entrecubiertas y Cubierta

La envolvente estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35º), a partir de línea de fachada; con una altura máxima a cumbre de 11 metros.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, a una, dos o más aguas.

b-4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, en general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas parcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 m. con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El aprovechamiento Urbanístico máximo de cada parcela, así como el número máximo de plantas de la edificación y número máximo de viviendas es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial, y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

2.- Residencial Unifamiliar en Hilera. Manzanas RH-1 a RH-9

a) Régimen de Usos

Residencial unifamiliar, mediante agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Normativa del Plan General).

a-1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarios de la agrupación o manzana de viviendas.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas de cada manzana o submanzana. (RH-1 a RH-9).

a-2) Planta baja y Primera

Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios por parcela, se localizan los accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana o submanzana) y salidas de emergencia, así como zona libre privada común a la agrupación o manzana.

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada y emergencias, se podrá ajardinar libremente.

a-3) Planta de Entrecubiertas

De existir esta planta, la superficie con altura libre superior a 1,50 m, se considera a todos los efectos superficie edificable conforme a lo indicado en el Artº 5.01.17 del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

b) Régimen de la Edificación

b-1) Planta de sótano

Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana (o parcela definida en el Plan Parcial) con un acceso común.

El porcentaje máximo de ocupación de las parcelas netas edificables se cifra en el 65% de cada una de ellas, dentro del área de edificación fijada en el plano "Condiciones Vinculantes de la edificación".

b-2) Plantas baja y primera

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+e) con altura máxima a cornisa de 7,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

El área de movimiento de la edificación es el que se indica en el Plan de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

La alineación hacia el acceso garaje central será la marcada en el plano de "Condiciones Vinculantes de la edificación" y la anchura mínima de este "paso común" será de 5 m y homogénea en toda su longitud.

En Planos de Ordenación se marcan los retiros de la edificación. En el caso de las parcelas de esquina, las fachadas laterales dispondrán de un retiro de 1 metro respecto a la alineación externa.

La edificación, incluida los vuelos que computarán, no sobrepasará la línea del área de movimiento de la edificación.

Los accesos peatonales se ejecutarán siempre desde viario o espacio libre público y siempre por el frente de parcela de menor dimensión. Únicamente se permitirá un solo acceso por parcela.

b-3) Plantas de Entrecubiertas y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35°), a partir de línea de fachada, que será común en cada agrupación o manzana. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas a una o dos aguas y con tratamiento unitario por agrupación o manzana. Sin admitirse buhardillas.

b-4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas y submanzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 m con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica el interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana o submanzana, así como el número máximo de plantas de la edificación y número máximo de viviendas. Es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial, y que se muestran en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

3.- Residencial Manzana Jardín. Parcelas RC-01 a RC-12

a) Régimen de Usos

Únicamente el residencial, según la definición dada por el Artº 5.03.02 del PGOU; admitiéndose en viviendas colectivas su adosamiento tanto horizontal como verticalmente. Se deberá proyectar la edificación de cada bloque edificatorio, de acuerdo con composiciones unitarias globales, no necesariamente simétricas, de forma que aparezca un cuerpo único, en parcela común privada.

Los accesos se establecerán desde los viales VL-1, VL-2 y desde ELP junto a viario de Ronda (SGTC 1), en las parcelas Rc 1, 2 y 3; quedando prohibidos los accesos

rodados a través de zonas verdes y espacios libres públicos, a excepción del caso de parcelas Rc 1, 2 y 3, señaladas en este párrafo.

a-1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con un acceso único.

a-2) Planta baja

Se destinará a porches, servicios comunes, portales, trasteros, instalaciones o vivienda.

a-3) Plantas superiores

Se destinarán a viviendas.

a-4) Planta de Entrecubiertas

No se admite.

b) Régimen de la Edificación

Será de aplicación la OR-7 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, con las siguientes salvedades:

b-1) Planta de sótano

Podrá ocuparse la superficie de la manzana, excepto las separaciones obligatorias a linderos, que serán de 8 m. a viario y 6 m. en el resto.

Se podrán en su caso, realizar más plantas de sótano, con un máximo de dos plantas, conforme a las condiciones establecidas a las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU.

b-2) Planta Baja y Superiores

La ocupación máxima de la edificación, incluso cuerpos volados (que computan a efectos de aprovechamiento), es del 50%.

Toda el área de manzana no ocupada en esta planta por la edificación y rampas de acceso al sótano, se tratará como espacios estanciales, ajardinados y/o juego de niños.

Número máximo de plantas es de B+2+A, con una altura de cornisa de 13,00 metros en techo de ático.

La separación mínima entre las edificaciones admitidas en cada parcela es la siguiente:

- 12,50 metros en el caso de edificios enfrentados de altura PB+2+A.
- 10,00 metros sólo en los casos en que ambos edificios enfrentados dispongan como máximo de altura PB+1+A.

La longitud máxima de la edificación en cualquier dimensión será 40 metros.

b-3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35°), en línea de fachada, como punto de origen se tomará en techo de cada planta habitable, que será común en cada edificación diferenciada. La altura máxima de cumbrera será de 6 metros sobre el suelo de planta ático.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una, dos o más aguas y con tratamiento unitario en edificación diferenciada, sin admitirse buhardillas.

Las terrazas de los áticos se situarán siempre en las alineaciones a red viaria, parque urbano, zonas verdes y espacios libres y zonas estanciales. La dimensión mínima del fondo e terrazas será de 3 metros.

b-4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las parcelas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y un total máximo de 1,85 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

c) Aprovechamiento urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana, así con el número máximo de plantas de la edificación, y número máximo y mínimo de edificios, es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

VIII-B.- ART. 39 – ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL Según 4ª
Modificación del Plan Parcial

1.- DE TIPO GENERAL

Además del cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación, y demás normativa vigente, se aconseja la adopción de sistemas constructivos para ahorro de energía, y la incorporación de energías renovables.

En la misma línea del cuidado del medio ambiente y reducción de la huella ecológica, se instalarán sistemas para aminorar el consumo de agua. Se adoptarán tipos de césped y plantaciones que requieran poco riego para su mantenimiento. Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas así como la urbanización básica del interior de las mismas, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

Los cerramientos de las parcelas o manzanas desde el espacio público son obligatorios. La altura máxima del zócalo opaco será de 0,70 m. y con verjas, elementos transparentes o

setos vegetales hasta 1,85 m., admitiéndose superar un máximo de 0,25 m. los límites indicados en el caso de rasantes en acusada pendiente.

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. Parcelas RU-01 a RU-30

a) Régimen de Usos

Residencial Unifamiliar aislada, retranqueada de los linderos de parcela.
Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-9 de la Normativa del Plan General vigente.

a-1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además, trasteros, tendedores, txoko, y otros cuartos de instalaciones de la vivienda.

a-2) Plantas baja y primera

Uso residencial y complementarios de éste.

Toda el área no ocupada por la edificación y acceso peatonal y rodado, se debe ajardinar, adaptándose a las rasantes de los espacios públicos exteriores y a los de linderos de las parcelas colindantes.

a-3) Planta de Entrecubiertas

Uso Residencial y complementarios.

b) Régimen de la Edificación

La superficie edificable se regulará y computará según Art. 5.01.17 de la Normativa del Plan General vigente.

b-1) Planta de sótano

Ocupación máxima – 30% de superficie de parcela y deberá respetar los retranqueos perimetrales a linderos indicados para planta baja, salvo para trazar la rampa de acceso a garaje.

b-2) Pantas Baja y Primera

El área de movimiento de la edificación incluidos los vuelos, se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, definida por retranqueos mínimos de 8,- m. y 5,- m. respectivamente, desde alineación de parcela al viario SGTC-2 (Paseo del Peregrino) y del resto de linderos perimetrales.

Altura máxima edificable dos plantas (B+1+e) con altura máxima de cornisa, 7,50 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 m. y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario, con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

b-3) Planta de Entrecubiertas y Cubierta

La pendiente máxima de la cubierta será del 70% (35°), medida desde el encuentro del plano vertical de la fachada con la proyección horizontal de la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable.

La altura máxima de la cumbrera será de 11,- m.

b-4) Cierres

Los cerramientos entre distintas parcelas no son obligatorios pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opacos y hasta 1,85 m. con **materiales no opacos o setos** vegetales.

c) Edificabilidad

La **edificabilidad máxima de cada parcela** es la indicada en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial, y que se **refleja** en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, y **computará como superficie edificable de acuerdo al Art. 5.01.17 de la Normativa del Plan General vigente.**

3.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA. Manzanas RH-1 a RH-9

a) Régimen de Usos

Residencial unifamiliar, mediante agrupaciones de vivienda unifamiliar adosadas con patio/jardín, en hilera alineados en relación a viales o espacios libres de uso público.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Normativa del Plan General de Ordenación Urbana).

a-1) Planta de sótano

Tendrá funcionamiento unitario común **por manzana (definida en el Plan Parcial) con único acceso rodado.**

En el Proyecto de Reparcelación del Sector, se deberán establecer las servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas de cada manzana.

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, tendederos, txokos y cuartos de instalaciones de las viviendas, comunes para la manzana o individuales para cada vivienda.

a-2) Planta baja y Primera

Además del uso residencial con sus correspondientes patios y jardines por parcela, se localizan los accesos del aparcamiento común a la manzana y las salidas de emergencia **del mismo.**

El área no ocupada por la edificación y por los accesos rodado y peatonal, deberá ajardinarse mayoritariamente.

a-3) Planta de Entrecubiertas

Uso Residencial y complementarios.

b) Régimen de la Edificación

La **superficie edificable se regulará y computará según el Art. 5.01.17 de la Normativa del Plan General vigente.** Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene volumétrica y estéticamente la edificación del conjunto de cada manzana con el fin de garantizar un mínimo criterio unitario armónico.

Cuando la licencia comprenda la totalidad de una manzana, no será precisa la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el Proyecto Básico conjunto cumpla las condiciones fijadas para los Estudios de Detalle en los apartados siguientes.

El Estudio de Detalle será redactado por iniciativa de la mayoría de los propietarios de la manzana; no obstante, si uno de los propietarios de la manzana pretendiera edificar una o varias parcelas con anterioridad a la presentación de dicho Estudio de Detalle por la mayoría de propietarios, deberá presentarlo y será el Ayuntamiento quien resuelva sobre la propuesta de Estudio de Detalle con audiencia del resto de propietarios de la manzana, además de la preceptiva tramitación del mismo.

El ámbito del Estudio de Detalle será el de cada manzana de las definidas en el Plan Parcial, RH-1 a RH-9 y deberá definir como mínimo los siguientes extremos:

- Solución de sótano conjunto de aparcamientos de la manzana (ocupación máxima 65% superficie manzana).
- Retranqueo de las fachadas respecto a linderos (alineación de la edificación en plantas baja y primera).
- Croquis de tratamiento de fachadas hacia el espacio público e imagen del volumen resultante.
- Tratamiento de materiales de fachadas y cubiertas.
- Cerramiento perimetral de la manzana hacia el espacio público (que será idéntico en cada frente de manzana).

Y deberá cumplir:

- Los retranqueos de la edificación según condiciones Vinculantes de la Edificación, indicados en el Plan Parcial (salvo en la planta de sótano y accesos) serán homogéneos para toda la manzana en la fachada frontal (o alineación principal) hacia viario público ($\geq 5,00$ m.). En la manzana RH-1 el retranqueo común mínimo en planta baja será de 14 m, desde la alineación de parcela hacia viario VL-3; en la manzana RH-2 será de un mínimo de 14 m en parcelas "a" hasta parcela "e", y de 10 m en parcelas "f" hasta parcela "i"; y en la manzana RH-3 será de 10 m en parcelas "a" y "b" y de 5 m en parcelas "c" hasta parcela "e".
- Aunque en principio, parece lógico que las edificaciones de las distintas parcelas, sean adosadas (al alcanzar los linderos laterales), si existiera acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes se podrán retranquear simultáneamente las edificaciones del lindero común, un mínimo de 2,00 m. en cada parcela y en toda la altura del edificio (excepto aleros). Sin acuerdo con el colindante, la separación a lindero lateral caso de no adosarse podrá ser de 3,00 m. como mínimo.
- El fondo máximo de la edificación en sótano y planta baja desde la alineación frontal de la parcela establecida en el párrafo anterior será de 21,00 m (en las parcelas de todas las manzanas salvo la RH-1, RH-2 y RH-3 en las que el fondo máximo en planta baja y primera se establece en 5 m desde el lindero norte, o fondo de la parcela, excepto en RH-3-d y e que será de 2 m), siempre que se cumplan simultáneamente el resto de parámetros de ocupación de suelo, retranqueos obligatorios, etc.
- Toda medianera vista deberá recibir tratamiento con materiales propios de fachada.
- La anchura mínima del acceso rodado común al sótano será de 4,50 m.

- En las parcelas en esquina (RH-1d, RH-2a, RH-2i, RH-3a, RH-3e, RH-5h, RH-6a, RH-8a y RH-9a), las fachadas laterales de las edificaciones residenciales se retranquearán un mínimo de 1,30 m. respecto de la alineación lateral hacia espacio público. La rampa de acceso rodado a sótano y las escaleras de evacuación, podrán llegar a la alineación de viario o espacio público, sin retranqueo alguno.
- Los vuelos (salvo los aleros) no rebasarán la línea del área de movimiento de la edificación siendo por lo demás libres Salvo en la fachada frontal, retranqueada desde la alineación a espacio público en que se admiten vuelos en planta primera de un máximo de 0,90 m, y hasta 1,00 m del lindero con las parcelas laterales.
- Únicamente se permitirá un solo acceso desde espacio público por parcela.

b-1) Planta de sótano

Tendrá funcionamiento unitario y acceso rodado común para cada manzana. Además dispondrá de las evacuaciones peatonales que procedan.

La ocupación máxima en sótano será del 65% de cada parcela.

b-2) Plantas baja y primera

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+e) con altura máxima de cornisa de 7,50 m.

La ocupación máxima de la edificación en planta baja, será del 50% de la superficie de la parcela.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario, con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

Se deberán cumplir las condiciones indicadas para los Estudios de Detalle.

Los vuelos, dentro del área de movimiento de la edificación serán libres, con la salvedad indicada en las condiciones para los Estudios de Detalle, que se indican en el apartado b) y precedente.

b-3) Plantas de Entrecubiertas y Cubierta

La pendiente máxima de cubierta será de 70% (35°) con tratamiento unitario para las parcelas de cada manzana. No se admiten buhardillas.

b-4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las manzanas hacia todo espacio de uso y dominio público, y será idéntico en cada fachada.

Los cierres entre distintas parcelas no son obligatorios pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opacos y hasta 1,85 m. con elementos transparentes o setos vegetales.

c) Edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela, así como el número máximo de viviendas unifamiliares, será la indicada en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial.

4.- RESIDENCIAL MANZANA JARDÍN. Parcelas RC-01 a RC-12

a) Régimen de Usos

Residencial colectivo definido en el art. 5.03.02 del Plan General de Ordenación Urbana.

Los accesos rodados se realizarán desde el viario público VL-1 y VL-2, salvo en las parcelas RC-01; RC-02 y RC-03 en que se podrá realizar desde el espacio libre público junto a viario de ronda (SGTC-1).

a-1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamientos (con funcionamiento común y acceso único) pudiendo alojar además trasteros, txokos y cuartos e instalaciones comunitarias.

a-2) Planta baja

Se podrá destinar a vivienda, porches, portales, txokos, trasteros, aparcamiento y cuartos servicios e instalaciones comunes.

El resto de parcela no ocupado por edificación, o por usos deportivos y estancales, deberá ajardinarse con uso comunitario, adaptándose a las rasantes de los espacios urbanos públicos exteriores y a los de linderos de las parcelas colindantes.

a-3) Plantas superiores

Se destinarán a viviendas.

a-4) Planta de Entrecubiertas

No se admite.

b) Régimen de la Edificación

La superficie edificable se regulará y computará según el Art. 5.01.17 de la Normativa del Plan General vigente.

Será de aplicación la ordenanza OR-7 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, con las siguientes salvedades:

b-1) Planta de sótano

Podrá ocuparse la parcela, excepto las separaciones obligatorias establecidas a linderos, que serán como mínimo de 8,-m. a viario y de 6,- m. en el resto de linderos.

Sin embargo, la rampa de acceso común podrá trazarse ocupando la banda de retranqueo adosada a un lindero.

Se podrán realizar un máximo de dos plantas de sótano, conforme a las condiciones establecidas a las Normas de Edificación y Usos del Plan General de Ordenación Urbana.

b-2) Planta Baja y Superiores

Ocupación máxima (incluso cuerpos volados): 50% de parcela.

Altura máxima de la edificación: B+2+Ático, y altura a cornisa de 13,00 m.

El número mínimo de viviendas por bloque será de 4 viviendas, siendo libre el número de bloques por parcela.

Separación mínima entre distintas edificaciones dentro de cada parcela:

- ✓ 12,50 m si algún edificio tiene B+2+A de altura.
- ✓ 10,00 m entre edificios con altura B+1+A.
- ✓ Resto de casos: Igual a la altura del más alto.

Longitud máxima de la edificación en cualquier fachada: 40,00 m.

b-3) Planta de Cubierta

Pendiente máxima de cubierta: 70% (35°).

Altura máxima de cumbrera: 6 m. sobre el suelo de la última planta habitable.

No se admiten buhardillas.

La fachada de la planta de ático se retranqueará un mínimo de 3,00 m respecto de la fachada de la planta inferior en todas las alineaciones hacia espacio público, salvo los núcleos de escalera que podrán alcanzar la línea de fachada de la planta inferior en una longitud máxima de 5,50 m.

b-4) Cierres

El cierre de parcela hacia espacio público es obligatorio.

No son obligatorios los cerramientos entre distintas parcelas, que en su caso se regularán como lo indicado para las parcelas Residenciales Unifamiliares Aisladas del presente Plan Parcial.

c) Edificabilidad

La edificabilidad máxima de cada parcela, así con el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial.

IX.- BASE LEGAL

La redacción de la presente 4ª Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 16, tiene su base legal en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio) y en el Plan General de Ordenación Urbana recientemente modificado puntualmente en el ámbito del Sector 16, y al que necesariamente debe adaptarse.

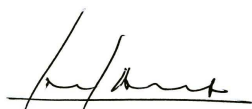
X.- PLANOS

Se acompañan los planos actuales y modificados del Plan Parcial que reflejan las variaciones introducidas en citado documento:

- Plano O-3, Calificación Pormenorizada vigente
- Plano O-4, Red Viaria, Trazado y características, Secciones Tipo, Referencias para el Replanteo vigente
- Plano O-5, Condiciones de la edificación, Plano General de Parcelas vigente
- Plano O-3, Calificación Pormenorizada modificado
- Plano O-4, Red Viaria, Trazado y características, Secciones Tipo, Referencias para el Replanteo modificado
- Plano O-5, Condiciones de la edificación, Plano General de Parcelas modificado

Vitoria-Gasteiz, Febrero de 2017

EL EQUIPO REDACTOR:



Luis López de Armentia Orbe
Arquitecto



Román Martínez del Cerro González
Arquitecto