

00.- INTRODUCCION

Con fecha de Mayo de 2006 se redactó el Texto Refundido 2 del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" de Vitoria-Gasteiz, como consecuencia de lo indicado en el informe de la Aprobación Definitiva adoptada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Marzo de 2006.

Posteriormente se desarrolló el correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado inicialmente con fecha 5 de Diciembre de 2007 por la Junta de Gobierno Local. La Aprobación Definitiva se hizo con fecha 15 de Febrero de 2008.

En Diciembre de 2007 se redactó el Proyecto Básico de 35 Viviendas correspondientes a las parcelas RC-1 L-1 y RC-1 L-2, solicitándose a continuación la oportuna Licencia Municipal de Obras.

Asimismo en Febrero de 2008 se redactó un Estudio Conjunto de Fachadas, Urbanización Interior Privada y Garajes, modificado posteriormente en Abril de 2008 y aprobado a continuación por el Ayuntamiento.

01.- OBJETO DE LA MODIFICACION

El objeto de la Modificación es la Reforma Puntual de los planos 09, 10 y 16 del citado P.E.R.I. 14 con la finalidad de corregir algunos errores detectados con motivo del desarrollo de los Proyectos de Urbanización y Edificación ya redactados.

02.- INICIATIVA

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual corre a cargo de la sociedad "Gestión de Tiempo Libre y Ocio 21, S.L.", promotora del P.E.R.I. 14 y propietaria de las parcelas RC-1 (L-1 y L-2) y RC-2 (L-1 y L-2).

03.- AMBITO Y ESTADO ACTUAL

El ámbito de la modificación coincide con el ámbito del P.E.R.I. 14 "Abetxuko Residencial Oeste" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz. En cuanto al Estado Actual, se refleja en los siguientes planos del Texto Refundido 2 del P.E.R.I. 14:

- 09. ORDENACION DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS POR PLANTAS.
- 10. ALINEACIONES, RASANTES Y ACOTADO.
- 16. PARCELACION RESULTANTE.

04.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

- a). Con motivo del desarrollo del Proyecto Básico de edificación de las parcelas RC-1 (L-1 y L-2) se ha detectado la incongruencia contenida en el plano nº 09 del P.E.R.I. 14 entre la alineación máxima señalada en planta baja y la nota expresa de dicho plano donde se indica que "la distribución de usos en planta baja se entiende orientativa y por tanto susceptible de ajustes en el Proyecto Básico". Con objeto de permitir dichos

ajustes en planta baja, la alineación máxima debe abarcar toda la delimitación del suelo privado, incluyendo los porches privados, pero sin sobrepasar la alineación máxima de las plantas superiores.

- b). Por otro lado la división entre las parcelas RC-1 L-1 y RC-2 L-1 coincidente con la proyección del cuerpo edificado en plantas altas de unión entre los edificios de ambas parcelas, ha sido ligeramente desplazada (1,10 m. hacia el Este) mediante un Proyecto de Segregación-Agregación cuya Licencia fue concedida con fecha 9-05-2008. Dicho desplazamiento obedece a una mejora de distribución en las viviendas de las plantas superiores. Se modifican ligeramente las superficies de dichas parcelas, pero no cambian los aprovechamientos, que se adjudicaron sin ninguna vinculación con dicha superficie.
- c). Con motivo del desarrollo del Proyecto de Urbanización se detectó un error en la definición del lindero Norte del paseo peatonal que recorre el ámbito del P.E.R.I. 14 por sus lados Sur y Oeste, no siendo exactamente paralelo al Líndero Sur. Conviene corregir ese error de pocos centímetros para que dicho paseo presente una anchura uniforme en todo su recorrido.
- d). Con objeto de permitir un acceso rodado de 5,00 m. de anchura libre hasta las plazas de garaje de la parcela de V.P.O., se han modificado las plantas de distribución de los garajes (sótanos -1 y -2) reflejadas en el plano 03 del "Estudio Conjunto de fachadas, Urbanización Interior Privada y Garajes" redactado en Abril de 2008. Tal como se observa en el plano 07 "Garaje común" que se añade a esta 1ª Modificación, la citada reforma de la distribución del garaje obliga a reducir la anchura del porche de planta baja de la parcela RC-2 a 2,50 m. para permitir el desarrollo de la escalera de evacuación del garaje con salida a dicho porche.
- e). Se modifica el artículo 33 de las Ordenanzas para posibilitar que en la parcela de V.P.O. de la RC-2 y mediante una reorganización de su volumetría, se permita una planta primera a cota inferior de la planta primera del edificio colindante, pero sin modificar el número de plantas y debido al desnivel que presenta el paseo peatonal en este tramo.
La posibilidad de esta reorganización de plantas es consecuencia de lo señalado en el apartado 6º del Prólogo y en el plano 6 del "Estudio Conjunto de fachadas". Redactado en Abril de 2008, y está de acuerdo con el plano 09 del P.E.R.I. 14.
- f). No se modifica ningún punto del resto de la documentación escrita (memoria y valoración económica).

05.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

La conveniencia y oportunidad de la presente Modificación se justifica por la necesidad de corregir los errores y/o incongruencias detectados y descritos en el punto anterior, de forma que todos los documentos de planeamiento y desarrollo del proceso de edificación sean consecuentes, procurándose el mejor resultado posible del producto resultante (Edificación y Espacio Público Urbanizado).

06.- ORDENANZAS VIGENTES (Artículo 33)

A continuación se transcribe el texto actual del Artículo 33 de las Ordenanzas Regulatoras del P.E.R.I. 14, señalando en azul los textos objeto de modificación.

Art. 33.- Ordenanza relativa a las parcelas edificables con Uso Residencial Colectivo (RC)

Afecta a las dos manzanas calificadas como tal RC-1 y RC-2.

Generalidades

Su tipología edificatoria corresponde a manzanas con edificación abierta buscando la máxima exposición sur de las fachadas por un lado y la formalización de alineaciones a la carretera de Abetxuko y calle de Los Tilos, por otro.

Las alineaciones máximas y las alturas se definen en los planos 09 y 10.

Para su desarrollo edificatorio será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único, que contemple el garaje común y el tratamiento de la Urbanización Interior, o como mínimo, un estudio conjunto de fachadas, urbanización interior privada y garajes, que una vez aprobado por la Administración, tendrá carácter vinculante.

Las regulaciones de alturas, etc... se adecuarán a lo establecido en el Plan General.

En cuanto a la aparición de medianerías vistas por causa del escalonamiento de la construcción se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con el resto de las fachadas.

Usos

El uso predominante es el Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja. Los usos se localizan con mayor precisión en el plano nº 9. No obstante se admitirán ligeras modificaciones de distribución de los mismos sin sobrepasar las edificabilidades máximas señaladas para cada uno de ellos.

Las compatibilidades de usos, con carácter general, serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (art. 6.03.08 del Plan General). En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (ej. centros de transformación), no computarán como aprovechamiento.

Planta sótano

- *Las plantas de sótano se destinarán a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En todos los casos tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso rodado único, pudiendo comunicarse con los sótanos bajo los edificios colindantes que presentan fachada a la calle Pozoaldea.*

Su ocupación máxima en planta se refleja en el plano 09, pudiendo ocuparse hasta un máximo de 2 plantas sin computar edificabilidad.

Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10. La altura mínima libre para Uso Comercial será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Se destinará a los usos siguientes:

- *Vivienda, siempre con bandas de protección hacia los espacios públicos.*
- *Portales de acceso a las viviendas de plantas superiores, con sus cuartos anejos para instalaciones.*
- *Terciario-Comercial hacia las fachadas a viario público.*
- *Usos complementarios del Residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.*
- *Porches privados de Uso Privado o de Uso Público.*
- *Espacios destinados a alojar infraestructuras.*
- *Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta, y que se destinará a áreas de juego de niños o zona verde privada. Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándola de recogida de aguas pluviales, alumbrado y mobiliario urbano.*

Será obligatorio el cierre de los espacios privados con los espacios públicos, pero no en el caso de espacios privados de Uso Público y los espacios públicos. El cierre tendrá una altura máxima de 1,85 m. pero únicamente hasta 0,70 m. podrá ser opaco, excepto en las separaciones de espacios a diferente nivel, en cuyo caso dichos parámetros se medirán únicamente desde el nivel mas alto.

Plantas superiores

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas serán coincidentes en cada una de las manzanas.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10, para cada una de las plantas.

Sobre dichas alineaciones se permiten vuelos en disposición libre en cuanto a situación y saliente máximo, pero computando edificabilidad.

La altura libre interior de las plantas oscilará entre 2,60 m. y 2,75 m.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, oculta por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura máxima. Sobre la cubierta solo se autorizan chimeneas, casetones de instalaciones necesarias, escaleras de acceso a cubierta, placas solares, etc.

Planta bajocubierta o ático

El aprovechamiento de la planta bajocubierta o ático está definido en el plano 09, así como su uso

07.- ORDENANZAS MODIFICADAS (Artículo 33)

A continuación se transcribe el nuevo texto del Artículo 33 de las Ordenanzas Regulatoras del P.E.R.I. 14, señalando en rojo los párrafos objeto de modificación.

El resto de los artículos de las Ordenanzas no sufren modificación alguna.

Art. 33.- Ordenanza relativa a las parcelas edificables con Uso Residencial Colectivo (RC)

Afecta a las dos manzanas calificadas como tal RC-1 y RC-2.

Generalidades

Su tipología edificatoria corresponde a manzanas con edificación abierta buscando la máxima exposición sur de las fachadas por un lado y la formalización de alineaciones a la carretera de Abetxuko y calle de Los Tilos, por otro.

Las alineaciones máximas y las alturas se definen en los planos 09 y 10.

Para su desarrollo edificatorio será obligatoria la redacción de un Proyecto Básico único, que contemple el garaje común y el tratamiento de la Urbanización Interior, o como mínimo, un estudio conjunto de fachadas, urbanización interior privada y garajes, que una vez aprobado por la Administración, tendrá carácter vinculante.

Las regulaciones de alturas, etc... se adecuarán a lo establecido en el Plan General.

En cuanto a la aparición de medianerías vistas por causa del escalonamiento de la construcción se procurará evitar su impacto visual negativo mediante un tratamiento de mimetismo con el resto de las fachadas.

Usos

El uso predominante es el Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja. Los usos se localizan con mayor precisión en el plano nº 9. No obstante se admitirán ligeras modificaciones de distribución de los mismos sin sobrepasar las edificabilidades máximas señaladas para cada uno de ellos.

Las compatibilidades de usos, con carácter general, serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (art. 6.03.08 del Plan General). En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (ej. centros de transformación), no computarán como aprovechamiento.

Planta sótano

- *Las plantas de sótano se destinarán a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias. En todos los casos tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso rodado único, pudiendo comunicarse con los sótanos bajo los edificios colindantes que presentan fachada a la calle Pozoaldea.*

Su ocupación máxima en planta se refleja en el plano 09, pudiendo ocuparse hasta un máximo de 2 plantas sin computar edificabilidad.

Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10. La altura mínima libre para Uso Comercial será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Se destinará a los usos siguientes:

- *Vivienda, siempre con bandas de protección hacia los espacios públicos.*
- *Portales de acceso a las viviendas de plantas superiores, con sus cuartos anejos para instalaciones.*
- *Terciario-Comercial hacia las fachadas a viario público.*
- *Usos complementarios del Residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.*
- *Porches privados de Uso Privado o de Uso Público.*
- *Espacios destinados a alojar infraestructuras.*
- *Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta, y que se destinará a áreas de juego de niños o zona verde privada. Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándola de recogida de aguas pluviales, alumbrado y mobiliario urbano.*

Será obligatorio el cierre de los espacios privados con los espacios públicos, pero no en el caso de espacios privados de Uso Público y los espacios públicos. El cierre tendrá una altura máxima de 1,85 m. pero únicamente hasta 0,70 m. podrá ser opaco, excepto en las separaciones de espacios a diferente nivel, en cuyo caso dichos parámetros se medirán únicamente desde el nivel mas alto.

Plantas superiores

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas serán coincidentes en cada una de las manzanas.

No obstante y debido al desnivel existente en el paseo peatonal, en el tramo correspondiente a la parcela de V.P.O. de la RC-2, se permitirá una planta primera en dicha parcela a cota inferior de la planta primera del edificio colindante, pero sin modificar el número total de plantas. La posibilidad de esta reorganización de plantas es consecuencia de lo señalado en el apartado 6º del Prólogo y en el plano 6 del "Estudio Conjunto de Fachadas, Urbanización Interior Privada y Garajes" redactado en Abril de 2008.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en los planos 09 y 10, para cada una de las plantas.

Sobre dichas alineaciones se permiten vuelos en disposición libre en cuanto a situación y saliente máximo, pero computando edificabilidad.

La altura libre interior de las plantas oscilará entre 2,60 m. y 2,75 m.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, oculta por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura máxima. Sobre la cubierta solo se autorizan chimeneas, casetones de instalaciones necesarias, escaleras de acceso a cubierta, placas solares, etc.

Planta bajocubierta o ático

El aprovechamiento de la planta bajocubierta o ático está definido en el plano 09, así como su uso

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 2008

Javier González-Lizasoain

