

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
“EL BOSQUE DE ARMENTIA”
SECTOR 16- ARMENTIA OESTE
DE VITORIA-GASTEIZ**

INICIATIVA

JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR S-16

ARMENTIA OESTE

AUTORES DE LA MODIFICACIÓN

ANGEL LUIS BELLIDO BOTELLA JUAN ADRIAN BUENO AGERO PABLO CARRETON GIL
Arquitectos

VITORIA-GASTEIZ, MAYO DE 2010

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I :

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO II :

DOCUMENTACION GRAFICA

DOCUMENTO III :

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO I

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 1.2. INICIATIVA
 - 1.3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
 - 1.5. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFÍA
 - 1.6. PROCESO DE REDACCIÓN
 - 1.7. ANEXOS Y LÍMITE DE PROPIEDAD

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS
 - 2.1. DISPOSICIONES LEGALES
 - 2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD
 - 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA AFECTADA

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 4.1. CALIFICACION PORMENORIZADA Y APROVECHAMIENTO
 - 4.2. NUEVAS DETERMINACIONES EN LAS ORDENANZAS REGULADORAS
 - 4.3. DOCUMENTACION GRAFICA.

5. DOCUMENTACIÓN APORTADA Y FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

ANEXOS GRÁFICOS A LA MEMORIA

- A-1 Planta del Grupo "Martín Ballesteros" (San Prudencio de Armentia) 1947-61
- A-2 Parcelario del Término Concejil de Armentia (Final década 1960), previo a la ejecución del polígono 20
- A-3 Foto aérea acceso al poblado de Armentia (D. F. de Álava-1979)
- A-4 Foto aérea de las casas 22, 24, 26 y 28 del Camino de Armentia (2001)
- A-5 Fotos de la urbanización del S-16 en las traseras de las casas 22, 24, 26 y 28 C. de Armentia (2008)

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de la presente "Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana EL BOSQUE DE ARMENTIA, Sector 16-ARMENTIA OESTE, de Vitoria-Gasteiz", consiste en establecer una corrección en la documentación escrita y gráfica, en la cuantificación superficial del Sector por ajuste de su Límite de Ámbito junto al Poblado de Armentia.

1.2. INICIATIVA

La iniciativa de la presente Modificación Puntual corresponde a la Junta de Compensación del Sector 16-ARMENTIA OESTE, con domicilio en la Avenida de Gasteiz nº 66, 1º de Vitoria-Gasteiz y NIF. V-01356740.

1.3. AMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

El ajuste se produce en el espacio libre público situado al Noreste del Sector junto al Poblado de Armentia, con más precisión en las traseras de los nº 22, 24, 26 y 28 de las casas del Camino de Armentia. La corrección de errores consiste en fijar el nuevo límite del Sector S-16, ajustándolo a la propiedad de las casas citadas conforme al esquema gráfico (a escala 1/200) del plano nº 3 en el que confluyen el antiguo y nuevo límite del Sector.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

- Las razones que justifican la oportunidad y conveniencia de la formación de la presente Modificación, consisten en la adecuación de las superficies calificadas en el S-16, a la realidad ejecutada en el Proyecto de Urbanización del Sector, recientemente finalizado y que una vez recepcionadas las obras por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, pasan a integrarse al suelo urbano de la ciudad.

- La obra ejecutada ha fijado el límite del ELP junto al Poblado de Armentia según la propiedad de las casas vecinas nº 22, 24, 26 y 28 del Camino de Armentia, por lo que la presente modificación queda plenamente justificada. Para la fijación de la línea de propiedad se ha partido de la observancia, análisis y conclusión de una serie de documentos gráficos antiguos, que justifican plenamente el establecimiento del límite exacto del S-16 de acuerdo a las propiedades de las precitadas casas, tal como se describe en Punto 1.7.

- Igualmente, la corrección de errores se efectúa de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.01.06 del Plan General Vigente (Precisión de Límites) que determina que los límites de los Ámbitos podrán ser objeto de ajustes por medio de la definición precisa de la propiedad rústica o urbana, con una variación (disminución) de 70 m², respecto a la superficie inicial del Ambito de 305.933 m², lo que representa una variación mínima del 0,02288 %.

1.5. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFIA

Las fuentes de la Información comprenden los Planos del Vigente Plan Parcial S-16 y la documentación de Fin de Obra del Proyecto de Urbanización del Sector, en sintonía con lo explicitado en el apartado anterior.

1.6. PROCESO DE REDACCIÓN

El proceso de redacción de la presente modificación del Plan Parcial S-16 "El bosque de Armentia", ha sido el que sigue en sus actos administrativos y de tramitación:

4 de Junio de 2009	Entrega en Registro Municipal de Anexo al P. Parcial S-16.
28 de Junio de 2009	Entrega en Registro Municipal de la anterior documentación en la modalidad de modificación puntual, a requerimiento del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
30 de Diciembre de 2009	Aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, quedando condicionada a lo siguiente: <ol style="list-style-type: none">1. Incorporación de documentación gráfica antigua2. Corrección, en la memoria, del porcentaje de superficie afectada, pasando de 0,2288% a 0,022883. Realización de Acta de Replanteo en la Unidad de Topografía Municipal
18 de Marzo de 2010	Comunicación del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de los extremos a entregar para cumplimentar el anterior acuerdo de aprobación inicial.
31 de Marzo de 2010	Entrega en Registro Municipal de memoria corregida en el porcentaje de superficie afectada, más el acompañamiento de gráficos antiguos; indicándose que la memoria presentada sustituye a la anterior de julio de 2009.
23 de Abril de 2010	Comunicación del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, al equipo redactor, sobre la necesidad de presentar la documentación de memoria y gráficos antiguos conjuntamente.

1.7. ANEXOS Y LÍMITE DE LA PROPIEDAD

Para el establecimiento del límite exacto de propiedad de las traseras de las casas 22, 24, 26 y 28 del Camino de Armentia, se han observado y analizado una serie de documentos gráficos (Anexos 1 a 5), que han fijado el límite definitivo el ámbito del Sector 16 y que se muestra con claridad en el plano a escala 1:200 "Antiguo y nuevo límite del Sector".

Así, en el Anexo 1 Planta del Grupo "Martín Ballesteros" (San Prudencio de Armentia) 1947-61, se muestra en contacto con la nueva urbanización y superpuesta a la misma una línea de cierre del poblado (ver Anexo 2), que queda adelantada hacia el oeste respecto a la planteada inicialmente en el ámbito del Plan Parcial y en su consiguiente Proyecto de Urbanización en unas distancias que van de los 0,00 metros a los 2,00 metros conforme a los distintos puntos de medición.

Esta línea, al oeste, es la que queda definida con claridad en Anexo 2 (Parcelario del Término Concejal de Armentia 1960-70), y que sirve para establecer el desfase entre un límite y otro.

En Anexo 3 (Foto aérea de 1979), sigue percibiéndose con claridad la geometría de la línea de cierre del poblado de Armentia, y que es la que servirá para la exacta definición del límite del Sector 16, concluyéndose con ello la fijación del límite de propiedad de las precitadas casas.

El Anexo 4 (Foto aérea de 2001) muestra el cercado metálico de estas casas y en el Anexo 5 la urbanización a fecha de 4 de noviembre de 2008.

Todo lo anterior ha facilitado la precisión de los límites reales del Sector 16 en su zona de contacto con el poblado de Armentia, habiéndose fijado el mismo con estrictos criterios de dominio de la propiedad de las casas afectadas.

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1. DISPOSICIONES LEGALES

La redacción de la presente Modificación tiene su base legal en la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, y Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (refundición de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo con los preceptos aún vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación (BOE nº 154 de 26 de Junio de 2008).

Igualmente resulta de aplicación el artículo 1.00.07 (Modificación y Revisión) del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz; indicándose que en la modificación presente no se altera el volumen edificable, por lo que no entra en el supuesto del apartado 2 del citado artículo, que hace referencia al procedimiento del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento, y al Decreto del Gobierno Vasco nº 133/96 (BOPV nº 116 de 18 de Junio).

Asimismo, al mantenerse la edificabilidad urbanística del uso residencial, no se hace precisa la adaptación a los parámetros y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública (artº 80) establecidos en la Ley 2/2006 (Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

régimen de Protección Pública (artº 80) establecidos en la Ley 2/2006 (Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco).

2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Corresponde al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado por acuerdo 143/2003 del Consejo de Diputados de 25 de Febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los Acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002, de 27 de Diciembre y 12 de Noviembre respectivamente, mediante los que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, y se declaró su ejecutoriedad (Publicación en BOTHA nº 37 de 31 de Marzo de 2003).

En desarrollo del PGOU de Vitoria-Gasteiz se redactó el vigente Plan Parcial del Sector 16, (aprobado definitivamente por Pleno Municipal de 16 de Abril de 2003 y publicado en el BOTHA el 11 de Junio de 2003), y que ahora se modifica con el presente documento.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

- El Sector S-16 "EL BOSQUE DE ARMENTIA", se encuentra situado al Oeste de la ciudad, en la prolongación de la Avenida San Prudencio y junto al pueblo de Armentia.

- La conexión con el centro de la ciudad, se efectúa por dos sistemas viarios diferenciados; por un lado el popular Paseo de La Senda, de alto valor paisajístico, y por otro, por la antigua N-1, a partir del arco de cierre de los Sectores de Zabalgana y de unión con la carretera de Berrostegieta.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA AFECTADA

- En colección de planos, especialmente en el plano nº 3 (Detalle. Antiguo y Nuevo Límite del Ambito del Sector. E. 1/200), se muestra la zona afectada y que corresponde a un Espacio Libre Público, delimitado por el Vial VL3, la manzana residencial RH-7 y las casas del Poblado de Armentia, junto al Camino de Armentia.

- De la inspección del Plano de Detalle y del Estado Actual, se obtiene, en lo referente a la corrección de los límites de propiedad, que se ha producido una disminución en el ELP de 70,00 m2s., pasando éste de 2.608,00 m2s. a 2.538,00 m2s. definitivo.

- Como consecuencia de lo anterior, esta corrección conlleva la misma reducción en el total de espacios Libres y en el Ambito del Sector, pasando de 17.515 m2s. y 305.933 m2s. a 17.445 m2s. y 305.863 m2s., respectivamente.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

4.1. CALIFICACION PORMENORIZADA Y APROVECHAMIENTO

- La Calificación Pormenorizada de los distintos usos y destinos del suelo del vigente Plan Parcial, con la presente Modificación Puntual se mantiene inalterada, tanto en su situación como en sus superficies, excepto la precisión efectuada en el apartado anterior; con lo que la solución adoptada pasa por identificar en el plano 2 las superficies que han variado por la reducción de 70 m2s derivado del ajuste de límites de propiedad en las traseras de las casas del poblado de Armentia.

- En lo referente al aprovechamiento tanto en tipos edificadas, número de viviendas y superficies construidas, la presente Modificación Puntual no altera las previsiones del vigente Plan Parcial del Sector 16.

4.2. NUEVAS DETERMINACIONES EN LAS ORDENANZAS REGULADORAS

Como consecuencia de lo anterior, queda modificado el artículo 1º de las Ordenanzas Reguladoras del Sector 16 (Ámbito Territorial de Aplicación), dado que la superficie actual del ámbito pasa de 305.933 m2s a 305.863 m2s.

4.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- La corrección de errores por ajuste de límite se concreta en tres planos que señalan el estado actual, el modificado y un tercero de detalle a escala 1:200, en el que se identifican, superpuestos, los límites antiguo y nuevo del Sector 16.

5.- DOCUMENTACIÓN APORTADA Y FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO

- Atendiendo al objeto y naturaleza de la presente modificación puntual, la documentación aportada consiste en la presenta memoria, documentación gráfica y ordenanzas reguladoras (artículo 1º, Ámbito Territorial de Aplicación. Vigente y Modificado), así como Anexos de la documentación gráfica antigua..

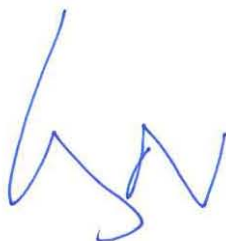
- El documento cuya iniciativa corresponde a la Junta de Compensación del Sector 16, viene suscrito por el equipo técnico que figura a continuación.

Vitoria-Gasteiz, 3 de Mayo de 2010

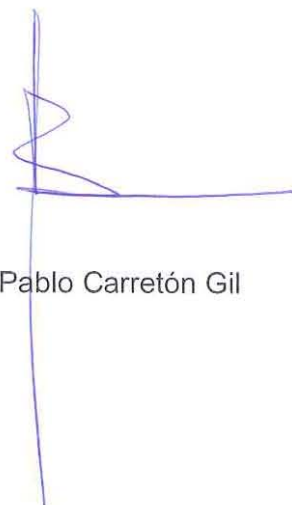
Los arquitectos



Angel Luis Bellido Botella



Juán Adrián Bueno Agero



Pablo Carretón Gil

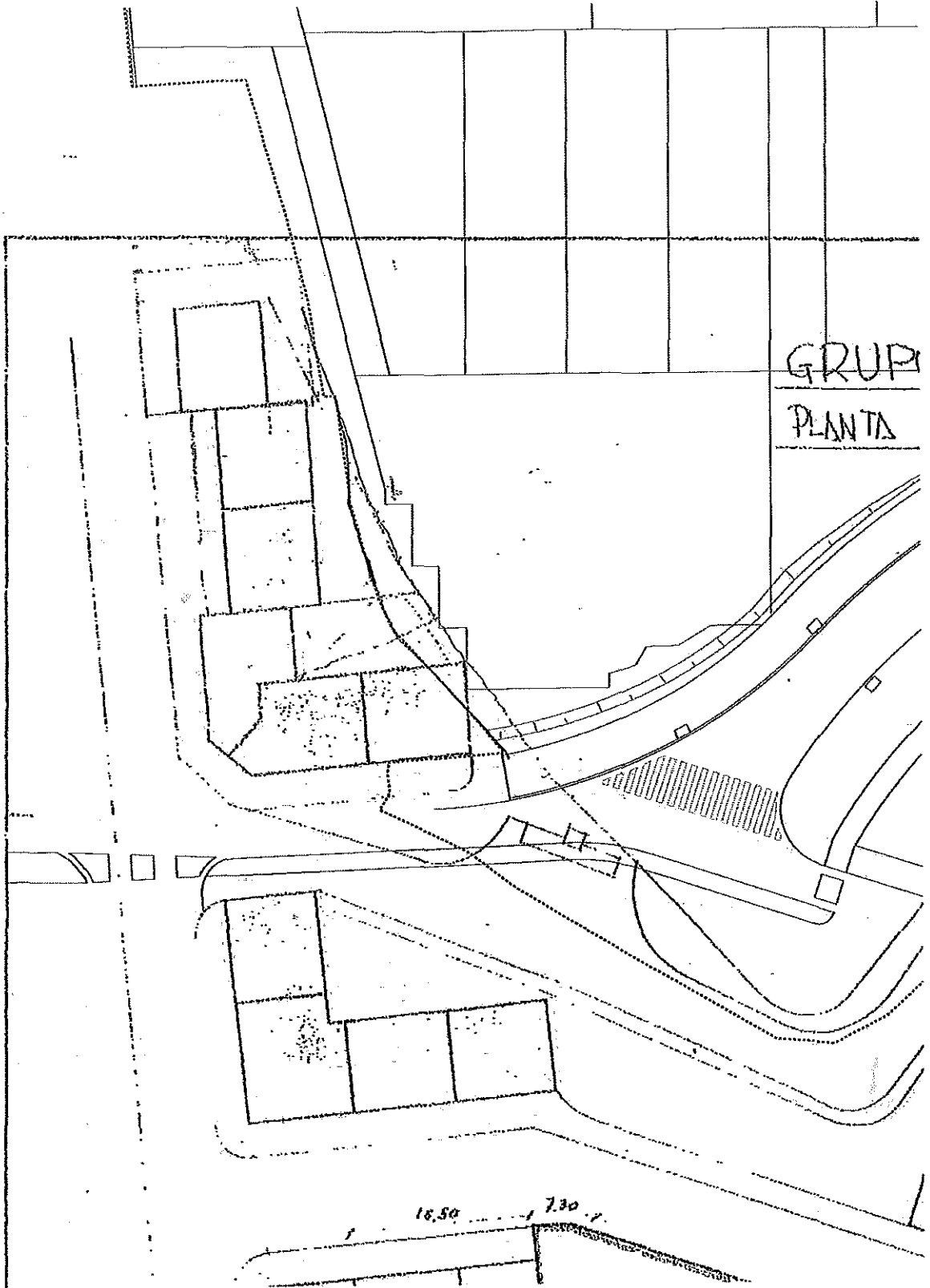
	EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA ARABAKO ORDEZKARITZA DELEGACION EN ALAVA COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EXPEDIENTE:	2002/B0038 07/05/2010
TIPO:	PLAN PARCIAL
TRABAJO:	FIGURA DE PLANEAMIENTO S/LEY DEL SUEL
FASE:	ANEXO O MODIFICACION A UN DOC.
EMPLAZAMIENTO:	SECTOR 16, BOSQUE ARMENTIA
MUNICIPIO:	GASTEIZ
Sup Edif:	0
Nº Viv:	
PEM:	0,00
ARQTOS:	BELLIDO BOTELLA, Angel Luis BUENO AGERO, Juan Adrian CARRETON GIL, Pablo
CLIENTE:	SECTOR 16 PROPIETARIOS

VISADO

ANEXOS GRÁFICOS A LA MEMORIA

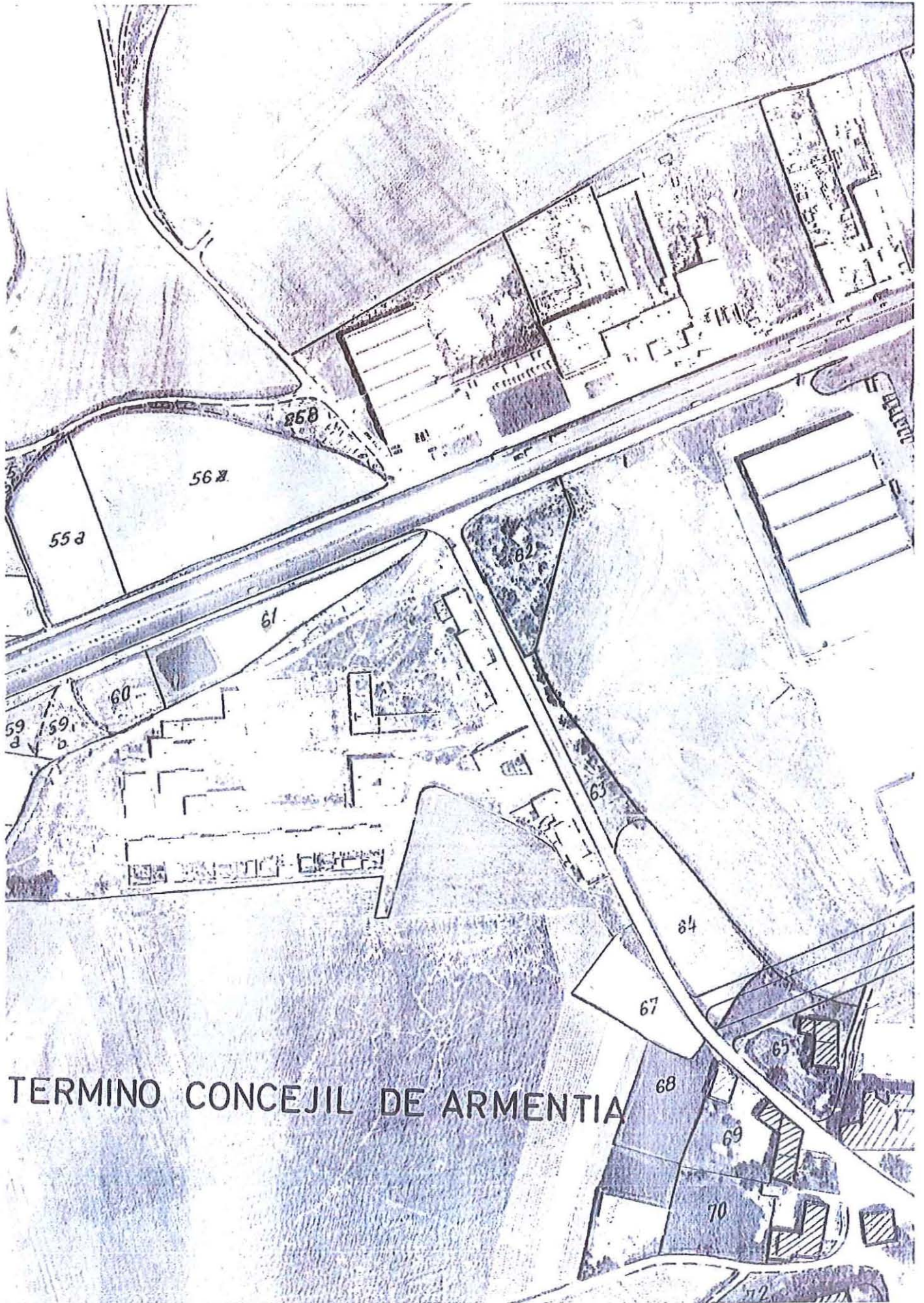
ANEXO 1

Planta del Grupo "Martín Ballesteros" (San Prudencio de Armentia) 1947-61



ANEXO-2

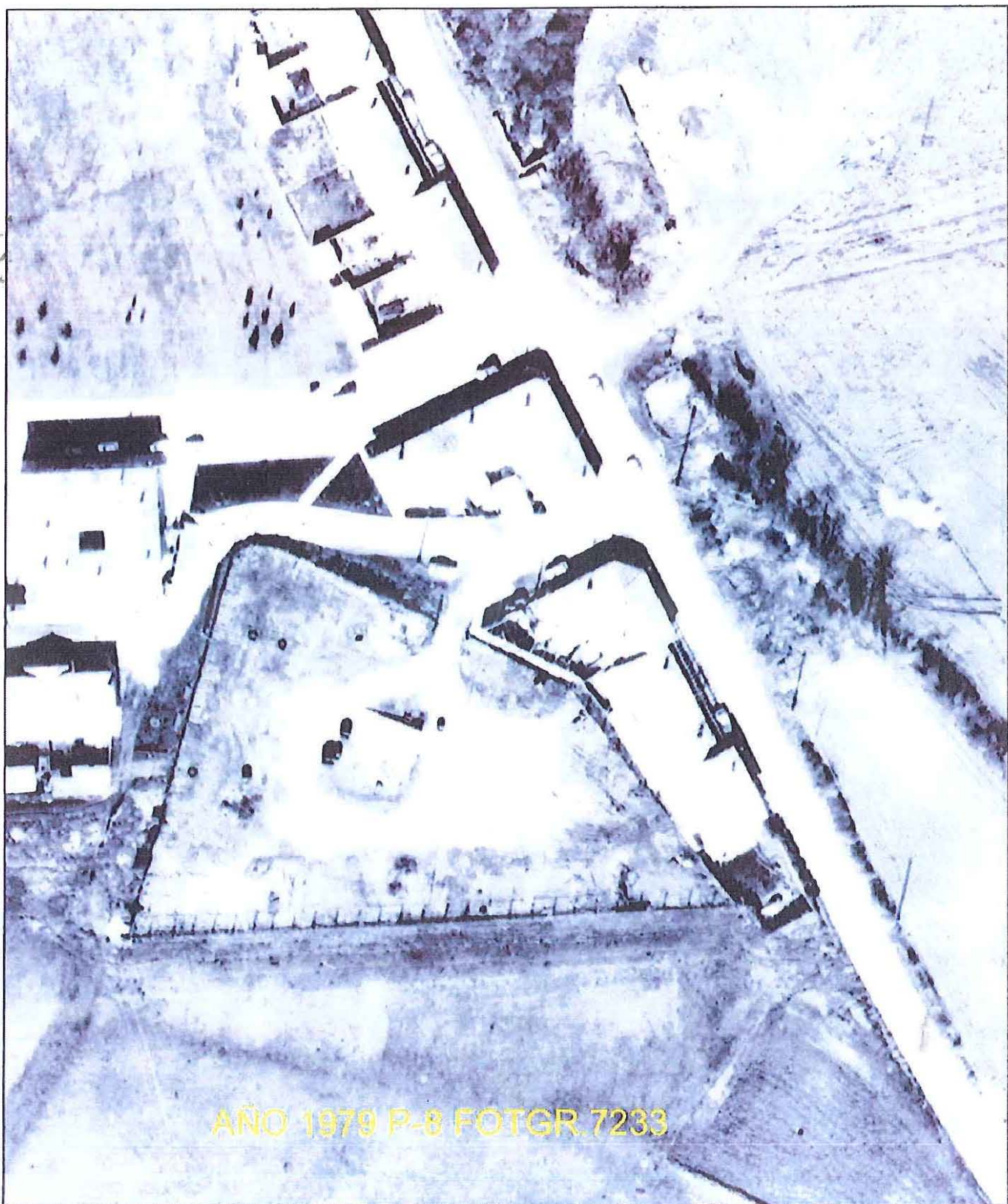
Parcelario del Término Concejil de Armentia (Final década 1960), previo a la ejecución del polígono 20



TERMINO CONCEJIL DE ARMENTIA

ANEXO-3

Foto aérea acceso al poblado de Armentia (D. F. de Álava-1979)



AÑO 1979 P-8 FOTGR. 7233

ANEXO-4

Foto aérea de las casas 22, 24, 26 y 28 del Camino de Armentia (2001)



ANEXO-5

Fotos de la urbanización del S-16 en las traseras de las casas 22, 24, 26 y 28 C. de Armentia (2008)

4 11 2008





4 11 2008

DOCUMENTO II

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS	ESCALA
1.- LÍMITE ACTUAL DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1:2000
2.- NUEVO LÍMITE DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1:2000
3.- ANTIGUO Y NUEVO LÍMITE DEL ÁMBITO DEL SECTOR	1:200