

2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 16 ARMENTIA OESTE
P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ

ENERO 2014

2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 169 ARMENTIA OESTE
P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ

INDICE

- ANTECEDENTES
- AUTOR DEL ENCARGO
- REDACTOR DE LA MODIFICACION
- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION
- NORMATIVA ACTUAL
- NORMATIVA PROPUESTA

2ª MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 16 ARMENTIA OESTE
P.G.O.U. DE VITORIA-GASTEIZ

ANTECEDENTES

Con fecha 16/04/2013 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 16 Armentia Oeste del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Con fecha 29/10/2010 se aprobó definitivamente la primera modificación del Plan.

AUTOR DEL ENCARGO

La presente modificación se realiza a solicitud de L 13 S.L., CIF: B-01162445, y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Fueros 26 - 4º oficinas, 01005 Vitoria-Gasteiz.

REDACTOR DE LA MODIFICACION

La modificación se ha realizado por los arquitectos D. Raúl Pérez-Dañobeitia Carrasco y D. Francesco Bulzacchelli, colegiados Nº 1.882 y 2.569 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, COAVN.

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

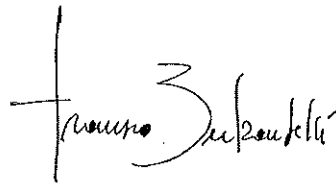
El objeto de esta modificación es aclarar las posibles interpretaciones del artículo 39 de este documento, *Ordenanzas Relativas a las zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento lucrativo*, en sus apartados 3a.2) *Planta baja* y 3b.2) *Planta Baja y Superiores*.

Así, y con el fin de dotar de mayor flexibilidad al diseño arquitectónico, se plantea modificar algunos parámetros así como definir con mayor precisión otros aspectos recogidos en las ordenanzas de aplicación, en los términos que se describen en los apartados siguientes.

En Vitoria-Gasteiz, a 15 de enero 2014.



Raúl Pérez-Dañobeitia Carrasco



Francesco Bulzacchelli

Arquitectos

NORMATIVA ACTUAL:

ART. 39 PLAN PARCIAL SECTOR 16 ARMENTIA OESTE-P.G.O.U.VITORIA-GASTEIZ

Artículo 39.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial.-

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

a) Régimen de Usos

Únicamente el residencial, según la definición dada por el artículo 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 aparcamiento, 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 Entrecubierta

No se admite.

b) Régimen de la edificación

Expte: U01-14

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 en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

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 juegos 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 los casos 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 de terrazas será de 3 metros.

b.4) Cierres

Expte: U01-14

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 como el número máximo de plantas de la edificación, número máximo de viviendas 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.

Expte: U01-14

NORMATIVA PROPUESTA**ART. 39 PLAN PARCIAL SECTOR 16 ARMENTIA OESTE-P.G.O.U. VITORIA-GASTEIZ**

Artículo 39.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial.-

3. Residencial Manzana Jardín. Manzanas RC-01 a RC-12.**a) Régimen de Usos**

Únicamente el residencial, según la definición dada por el artículo 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 aparcamiento, 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, garajes o vivienda.

a.3) Plantas Superiores

Se destinarán a viviendas.

a.4) Planta de Entrecubierta

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 en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del P.G.O.U.

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 juegos 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 los casos 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 planta baja será de 40 metros.

En plantas superiores, y siempre sin superar el área de movimiento de la edificación definida en este Plan Parcial, se podrán construir cuerpos volados abiertos o cerrados, con una dimensión máxima de 2,50 metros.

b.3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35º), 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.

Expte: U01-14

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 de 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 como el número máximo de plantas de la edificación, número máximo de viviendas 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.