

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la cuarta modificación puntual del Plan Parcial del sector 16 Armentia Oeste del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de septiembre de 2017 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva de la cuarta modificación puntual del Plan Parcial del sector 16 Armentia Oeste del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de la cuarta modificación puntual del Plan Parcial del sector número 16 Armentia Oeste del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz presentado con fecha 4 de julio de 2017 por el secretario de la Junta de Compensación del sector número 16 Armentia Oeste.

Resultando que en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de mayo de 2017 se procede a la aprobación del proyecto y a la aprobación inicial de la cuarta modificación puntual del Plan Parcial del sector número 16 Armentia Oeste, todo ello de acuerdo con el proyecto presentado con fecha 10 de febrero de 2017 por la Junta de Compensación del citado sector, con la condición de dar cumplimiento a un requerimiento técnico con carácter previo a su aprobación definitiva.

Resultando que se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días mediante anuncios en el BOTHA y en uno de los diarios de mayor circulación de éste para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Resultando que se publica este anuncio en el BOTHA número 61 de 31 de mayo de 2017 y en el diario El Correo (Álava) el 23 de mayo de 2017, sin que en el plazo fijado para examinar el expediente y formular alegaciones se haya presentado alegación ni observación alguna.

Resultando que la Revisión del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz establece las condiciones de desarrollo del sector 16 Armentia Oeste a través de su correspondiente ficha de ámbito. Con fecha 11 de junio de 2003 fue publicada en el BOTHA la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 16 Armentia Oeste. El Plan Parcial ha sido objeto de tres modificaciones: la primera en virtud de acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2010 publicado en el BOTHA de 15 de noviembre de 2010, y la segunda y tercera en virtud de sendos acuerdos plenarios de fecha 31 de julio de 2015 publicados en el BOTHA el 18 de noviembre de 2015 y el 19 de agosto de 2015, respectivamente.

Resultando que los objetivos de la cuarta modificación propuesta son los siguientes:

– Adecuar el Plan Parcial a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz a la que se ha hecho referencia.

– En el área calificada pormenorizadamente como Residencial unifamiliar en hilera:

– Modificar la distribución de los accesos a la planta de sótano, para facilitar una solución conjunta y coherente de las entradas al sótano de garajes comunes y su distribución. Asimismo, se consigue que la ocupación de las plantas superiores y garajes sea coincidente en proyección librando espacio dentro de la parcela en la parte sur para zona de ajardinamiento.

– Modificar la ordenanza para garantizar un tratamiento equilibrado del conjunto edificatorio de cada manzana, exigiendo un estudio de detalle por manzana, en el caso de que la licencia de edificación no contemple toda la manzana.

– En el área calificada pormenorizadamente residencial colectiva manzana ciudad jardín:

– Aumentar el número de viviendas, de 150 a 198 viviendas, manteniendo la edificabilidad. Asimismo, se eliminan las unidades máximas y mínimas edificables diferenciadas, y se sustituye por el número mínimo de viviendas por bloque, que pasará a ser de 4 viviendas.

– Aconsejar la adopción de sistemas constructivos para ahorro de energía, y la incorporación de energías renovables.

– Modificar las ordenanzas reguladoras en cuanto a cuestiones menores del régimen de edificación y usos como, por ejemplo, las características de los cierres de parcelas, retranqueos, introducción de usos de tendederos y txokos, etc.

Resultando que en el proyecto presentado se deja constancia del objeto, la iniciativa, el equipo redactor, los antecedentes y el ámbito, un breve análisis del plan parcial vigente y la procedencia de su modificación, descripción de la cuarta modificación, un resumen de la modificación de los parámetros generales del sector, la afección al resto de parámetros y ordenanzas del plan parcial, la base legal y los planos.

Resultando que con fecha 3 de agosto de 2017 se ha emitido informe técnico favorable del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo aceptando la documentación presentada en respuesta al requerimiento realizado en el acuerdo de aprobación inicial de la cuarta modificación del Plan Parcial del sector número 16 Armentia Oeste.

Considerando que los artículos 67 y 68 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan el ámbito y contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establecen la regulación de la tramitación y aprobación de planes parciales.

Considerando que el artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con el planeamiento propuesto, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, eleva al Pleno de la corporación el siguiente,

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la cuarta modificación puntual del Plan Parcial del sector 16 Armentia Oeste del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, todo ello de acuerdo con el proyecto presentado con fecha 4 de julio de 2017 por la Junta de Compensación del sector mencionado que consta en el expediente.

2. Publicar el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa y contra el que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

Normativa modificada

Artículo 39 – Ordenanzas relativas a las zonas del sistema edificado con aprovechamiento lucrativo.
Uso predominante residencial

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 metros y con verjas, elementos transparentes o setos vegetales hasta 1,85 metros, admitiéndose superar un máximo de 0,25 metros 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, tendederos, 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 artículo 5.01.17 de la Normativa del Plan General vigente.

b-1) Planta de sótano

Ocupación máxima – 30 por ciento 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) Plantas 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 metros y 5 metros

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 metros

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 metros y 1,00 metro 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 por ciento (35 grados), 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 metros.

b-4) Cierres

Los cerramientos entre distintas parcelas no son obligatorios pudiendo alcanzar hasta 1,20 metros opacos y hasta 1,85 metros 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 artículo 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, tendaderos, 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 artículo 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 por ciento 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 (> 5,00 metros). En la manzana RH-1 el retranqueo común mínimo en planta baja será de 14 metros desde la alineación de parcela hacia viario VL-3; en la manzana RH-2 será de un mínimo de 14 metros en parcelas "a" hasta parcela "e", y de 10 metros en parcelas "f" hasta parcela "i"; y en la manzana RH-3 será de 10 en parcelas "a" y "b" y de 5 metros 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 metros 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 metros 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 metros (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 metros desde el lindero norte, o fondo de la parcela, excepto en RH-3-d y e que será de 2 metros), 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 metros.

- 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 metros 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 metros, y hasta 1,00 metro 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 por ciento 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 metros.

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

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 metros 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 por ciento (35 grados) 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 metros opacos y hasta 1,85 metros 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 artículo 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 artículo 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 metros a viario y de 6 metros 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 por ciento de parcela.

Altura máxima de la edificación: B+2+ático, y altura a cornisa de 13,00 metros

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 metros si algún edificio tiene B+2+a de altura.

- 10,00 metros 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 metros.

b-3) Planta de cubierta

Pendiente máxima de cubierta: 70 por ciento (35 grados).

Altura máxima de cumbrera: 6 metros 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 metros 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 metros.

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.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de octubre de 2017

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE