

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLIGONO Nº 5 "FERROCARRIL"**

DPTO. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

Arquitecto Director:	E. TABUENCA DE LA PEÑA
Arquitectos Colaboradores:	J.A. BUENO AGERO R. ERCILLA ABAITUA M.A. CAMPO DIAZ
Ingeniero de Caminos:	J. MARCOS EGIDO

VITORIA-GASTEIZ, MARZO 1994

INTRODUCCION

El presente expediente "Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 5 -Ferrocarril-", según documentación redactada en enero de 1993, fue aprobado inicialmente en sesión del Pleno Municipal de fecha 15 de octubre de 1993, habiéndose publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de fecha 8 de noviembre de 1993.

En el transcurso del proceso administrativo se fue trabajando en la redacción del Proyecto de Urbanización y de los Proyectos Básicos de los edificios ordenados. Como consecuencia de ello, se estimó la conveniencia de proceder a ligeros ajustes en las determinaciones del Plan las cuales, en ningún caso, suponían retrotraer la tramitación del expediente. Los aspectos objeto de corrección fueron los siguientes:

- Desplazamiento de la alineación Sur de los bloques residenciales (RC-1 y RC-2) en una distancia de 15 cm. Ello está motivado por la necesidad de disponer de 1,85 m. como anchura del núcleo de ascensores, en lugar de los 1,70 m. fijados en el documento inicial.
- Desaparición de la entreplanta comercial a fin de rebajar la altura máxima de coronación del bloque y resolver de forma más adecuada la conformación interior de los edificios.
- Desaparición de las superficies comerciales localizadas aisladamente en el porche de uso público. Ello por entender que se mejora la calidad y aspecto de la escena urbana, liberándola de intromisiones volumétricas afectas a usos privativos.
- Matizaciones en las ordenanzas sobre el tratamiento compositivo de los huecos y materiales de las fachadas y cubiertas.

Todo lo anterior conllevó a la adecuación de la documentación fechada en enero de 1993 de tal manera que la nueva difirió pormenorizadamente de la anterior en lo siguiente:

. DOCUMENTO nº 1.- "MEMORIA"

- apartado 1.8.3.: Se anula la referencia a la entreplanta comercial en planta baja.
La altura máxima de edificación se fija en 21,00 m. reduciéndose los anteriores 21,20 m.
- apartado 1.8.5.: Se ajustan las anchuras del EL-3, de 32,59 y 28,44 m. se pasa a 31,15 y 27,00 m. respectivamente.
- apartado 1.8.6.: Se anula la referencia a la entreplanta comercial en planta baja.
- apartado 1.8.8.: Se ajustan los nuevos aprovechamientos de las parcelas residenciales, sin modificar el total (21.266 m²c). De 7.685,10 y 13.580,90 m² asignados a RC-1 y RC-2 se pasa a 7.759,00 y 13.507,00 m²c respectivamente.
En el punto 3d) se corrigen las anchuras del espacio libre EL-3.
En el punto 3e) se fija como superficie de la parcela ET (C-0) los 418,92 m² en lugar de los 407,45 m². No se altera el aprovechamiento.
La parcelas residenciales RC-1 y RC-2 poseen como nuevas superficies 1.869,54 m² y 3.224,44 m² siendo su fondo medio de 21,80 m. y 21,64 m. respectivamente.
- apartado 1.9.1.: Se han corregido las superficies pormenorizadas de las parcelas residenciales, de la ET (C-0) y del Espacio Libre EL-3, siendo las de 1.869,54 m²s, 3.224,44 m²s, 418,92 m²s y 14.001,43 m²s respectivamente.
Como consecuencia de lo anterior se han ajustado las nuevas superficies pormenorizadas, de la relación resumen, siendo las de: 36.419,11 m²s (estación de transporte), 5.093,98 m²s (residencial colectivo) y 15.252,87 m²s (espacios libres).

apartado 1.9.3.: En el cuadro se han sustituido los datos referentes a superficies de las parcelas residenciales y ET (C-0), los aprovechamientos de las parcelas residenciales y las edificabilidades del RC-1, RC-2 y ET (C-0).

capítulo 1.10 : Se ha rehecho todo el cálculo del aprovechamiento total de la unidad de ejecución y del aprovechamiento medio, partiendo de los nuevos datos de los aprovechamientos:

. parcela RC-1: 7.759,00 m²c (1.560,00 m²c en p. baja y sótano computable y 6.199,99 m²c en plantas de pisos).

. parcela RC-2: 13.507,00 m²c (2.867,00 m²c en p. baja y sótano computable y 10.840,00 m²c en plantas de pisos).

El aprovechamiento medio sufre una ligera variación pasando de 1,40697 m²c.R./m²s a 1,40786 m²c.R./m²s.

. DOCUMENTO nº 2.- "PLANOS DE INFORMACION"

plano I-5.- Se ajusta la delimitación de la propiedad de RENFE en el tramo de la calle Rioja.

. DOCUMENTO nº 3.- "PLANOS DE PROYECTO"

plano P-1.- Se reubica las nuevas parcelas residenciales y de ET (C-0), ajustando en el cuadro las superficies de ellas así como la del EL-3.

- plano P-2.- Se reubica las nuevas parcelas residenciales y de ET (C-0), redefiniendo las coordenadas resultantes.
- planos P-3.- Se pormenorizan las alineaciones, superficies, ocupación, alturas y aprovechamientos de las nuevas parcelas residenciales y de ET (C-0). Todo ello como consecuencia de haberse producido el adelantamiento de la alineación Sur en 15 cm. y al anularse la entreplanta comercial.
- plano P-4.- A tenor de la nueva ordenación residencial y del ET (C-0) hay que ajustar las dimensiones del Espacio Libre, EL-3.
- plano P-6.- Se ajusta la superposición a tenor de las nuevas superficies calificadas como RC-1, RC-2 y ET (C-0).
- plano P-7.- Se corrigen las superficies y el grafismo de las parcelas RC-1, RC-2 y ET (C-0); y del espacio libre EL-3.
- plano P-9.- Se ha realizado una nueva perspectiva a tenor de la formalización volumétrica derivada de las ordenanzas reguladoras y de la ordenación propuesta.

. DOCUMENTO nº 4.- "ORDENANZAS REGULADORAS"

- artículo 19º.- Se fija como aprovechamiento máximo del edificio destinado a establecimiento público 450 m² lo cual, aunque excede de los 300 m²c normados por el Plan General, se entiende que en absoluto supone modificación de dicho planeamiento, aún más si tal aprovechamiento en ningún caso se ha considerado como lucrativo.

artículo 369.- Se corrigen, ajustándolo a la realidad, todos los datos de ocupación, aprovechamiento y alturas en función de la nueva volumetría resultante.

Se regula más extensamente los epígrafes referentes a las cubiertas, marquesinas y condiciones estéticas.

Se suprime la referencia a las entreplantas comerciales en planta baja.

artículo 389.- Se corrige el dato relativo a la superficie de la parcela, 418,92 m²s en lugar de los 407,45 m²s.

. DOCUMENTO nº 5.- "PLAN DE ETAPAS"

apartado 5.3.2.- Se corrige la superficie del EL-3 y en consecuencia la superficie total de la 2ª etapa urbanización (14.001,43 y 15.904,99 m²s en lugar de 14.049,75 y 15.953,31 m²s).

apartado 5.4.1.- Se sustituyen las superficies de las parcelas ET (C-0) (407,45 m²s), RC-1 (1.855,68 m²s) y RC-2 (3.201,45 m²s) por 418,92, 1.869,54 y 3.224,44 m²s respectivamente.

. DOCUMENTO nº 6.- "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO"

capítulo 6.4.- Se rehace el cálculo de los costes a tenor de los nuevos metros cuadrados construidos; 837,84 en planta sótano del edificio ET (C-0), 3.444,00, 1.060,00 y 6.199,00 en plantas sótanos, bajas y pisos del RC-1, y 5.944,00, 1.867,00 y 10.840,00 en plantas sótanos, bajas y pisos del RC-2.

Los subtotales se modifican mínimamente, siendo el total de 2.500.971.852,00 ptas. en lugar de 2.536.686.035,00 ptas. enunciadas en el documento de enero de 1993.

capítulo 6.5.-

Partiendo del nuevo dato del aprovechamiento medio ($1,40786 \text{ m}^2\text{cR}/\text{m}^2\text{s}$), se realiza todo el recálculo de los justiprecios expropiatorios de los suelos afectados a las propiedades nº 26, 28 y 30 de la calle Manuel Iradier.

Ello supone reajustar los cuadros "Resumen del valor del suelo" y "Resumen valor de la expropiación". La diferencia es mínima ya que el total resulta ser de 400.697.665,70 ptas. en lugar de los 400.695.434,30 ptas. enunciadas en el documento de enero de 1993.

Dicha documentación, redactada en enero de 1994, fue objeto de la oportuna aprobación provisional en Sesión ordinaria del Pleno Municipal de 18 de febrero de 1994.

Con posterioridad, el día 22 de marzo de 1994, se recibe un escrito de RENFE en el que se enuncia lo siguiente:

"Al objeto de continuar con la tramitación del P. E. R. I. de la Estación y modificar las alineaciones de los edificios EG-1 y EG-2 situados en zona de dominio público, R. E. N. F. E. manifiesta que la alineación de la superficie a entregar al Ayuntamiento en esos puntos estará situada a 3 metros de la arista exterior de la explanación del ferrocarril, debiendo considerarse en este caso como arista exterior la línea que delimita las instalaciones ferroviarias existentes, como postes de catenaria, líneas de comunicación, etc...

Y en cuanto a las alineaciones de las edificaciones mencionadas habrá que atenerse a lo dispuesto en el Real Decreto 1.211/1990 de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los

Transportes Terrestres en lo que respecta a lo establecido en el artículo 283 que regula y limita las obras o instalaciones en la Zona de Dominio Público del ferrocarril."

Lo cual ha supuesto proceder al ajuste del documento aprobado provisionalmente en lo concerniente a:

- Desplazamiento de la alineación Sur del terreno calificado como Sistema General de Transporte y Comunicaciones, de manera que se cumplieren los 3 m. medidos desde las bases de las catenarias a los volúmenes proyectados.
- Remodelación de las superficies y volumetría de las parcelas calificadas pormenorizadamente como Equipamiento Genérico EG-1 y EG-2, así como las oportunas correcciones de las superficies de los espacios libres anexos.

Lo anterior, junto a la afección real de suelo en las edificaciones residenciales, que no a sus aprovechamientos, han representado las siguientes alteraciones, respecto del documento fechado en enero de 1994:

. DOCUMENTO nº 1.- "MEMORIA"

- apartado 1.7.1.- Superficie del ámbito, pasa de 87.694,72 a 87.672,90 m²s, al haberse disminuido ligeramente la superficie cubierta.
- apartado 1.8.1.- Nuevas dimensiones de los bloques EG-1 y EG-2.
- apartado 1.8.5.- Nuevas superficies de los espacios libres colindantes con las parcelas EG-1 y EG-2.
- apartado 1.8.8.- Ajuste del parámetro de la edificabilidad media, de las superficies de las parcelas de equipamiento y de las parcelas residenciales.

apartado 1.9.1.- Proceder a una revisión de las superficies de manera que responda exactamente con las nuevas delimitaciones de las calificaciones pormenorizadas.

apartado 1.9.3.- Ajustar las superficies de las parcelas residenciales y de equipamientos, calculando las edificabilidades.

apartado 1.10.- Ajustar las nuevas superficies del ámbito y de la superficie total de los Sistemas Generales.

. DOCUMENTO nº 3.- "PLANOS DE PROYECTO"

Se han introducido en todos ellos las nuevas alineaciones de las parcelas de Equipamiento Genérico y el ajuste de las residenciales. Ello ha supuesto reajustar las superficies de los cuadros, coordenadas de los vértices, etc... pero siempre sin alterar sus aprovechamientos.

. DOCUMENTO nº 4.- "ORDENANZAS REGULADORAS"

artículo 36.- Ajustar las nuevas superficies calificadas como residenciales.

artículo 41.- Incluir la referencia al Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Ajustar las ocupaciones máximas de las parcelas EG-1 y EG-2.

. DOCUMENTO nº 5.- "PLAN DE ETAPAS"

apartado 5.2.1. Ajustar las superficies calificadas pormenorizadamente correspondientes a la 1ª etapa de urbanización.

apartado 5.3.1. Ajustar las superficies calificadas pormenorizadamente correspondientes a la 2ª etapa de urbanización.

apartado 5.4.1. Ajustar las superficies calificadas como residenciales.

apartado 5.5.1. Ajustar las superficies calificadas como equipamiento genérico.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1994.

Arquitecto director:


D. Eduardo Tabuenca de la Peña.

Arquitectos colaboradores:

D. Juan Adrián Bueno Agero.

D. Roberto Ercilla Abaitua.

D. Miguel Angel Campo Díaz.

Ingeniero de Caminos:

D. Jesús Marcos Egido.