

**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, DICIEMBRE 1996

INTRODUCCION

En Sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 20 de mayo de 1994 se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 5 "Ferrocarriil" (publicado en el B.O.T.H.A. del día 1 de agosto de 1994, nº 87).

Una vez urbanizado el polígono se procedió a la subasta de las parcelas residenciales, encontrándose cuatro de las cinco en fase de solicitud de licencia.

De la documentación del Plan Especial, hay tres extremos que se estiman oportuno su revisión: plantas sótanos de aparcamientos, elementos de comunicación vertical y patios de parcela.

Respecto a las plantas de sótano, el plan proponía la realización de dos sótanos en las parcelas residenciales, planteando la distribución de las plazas de garaje a modo de vía central de 4,50 m. de anchura y plazas a ambos lados, también de 4,50 m. de profundidad. A la vista de que el nuevo parque automovilístico es de mayor longitud, es por lo que se estima la conveniencia de ampliar las plazas hasta los 5 m.

El extremo concerniente a los elementos de comunicación, el Plan definía e imponía vinculadamente la localización de las escaleras y ascensores en unos volúmenes perfectamente determinados que sobresaliendo de la fachada posterior no tenían más de 13,55 m. de longitud. A consecuencia de posibles formalizaciones estructurales (juntas de dilatación, etc.), ha parecido oportuno flexibilizar dicha vinculación de manera que sin permitir mayor desarrollo longitudinal se pudiera modificar su ubicación, pero siempre dentro de una zona perfectamente acotada.

Algo semejante ocurría con los patios de parcela, ya que el Plan al imponer su ubicación representaba un condicionante demasiado rígido, si tal como parece oportuno podrían plantearse modificaciones en las distribuciones interiores respecto a la orientativa grafiada en los planos.

Todo lo anterior conlleva a la adecuación de la documentación fechada en marzo de 1994, de tal manera que la nueva difiere pormenorizadamente de la anterior en la superficie y parámetros de las plantas sótanos, en la flexibilidad de localización de los núcleos de comunicación vertical y en la desvinculación del patio de parcela. En ningún caso la nueva documentación supone aumento de aprovechamiento ni modificación de lo regulado para el ámbito en la Modificación del Plan General.

Cuantitativamente, la modificación de las superficies de las plantas sótano afectan en total a 130,79 m², los cuales suponen una aumento en dicha cantidad de la superficie calificada como residencial colectivo, de 5.428,63 m² pasaría a 5.559,42 m², mientras que el espacio libre público (EL-3) se disminuiría en igual cuantía, de 13.666,78 m² pasaría a 13.535,99 m², la reducción no supera el 1%.

Los apartados, artículos, epígrafes, etc. así como los planos modificados son los siguientes:

DOCUMENTO nº 1.- "MEMORIA"

apartado 1.8.3.: Ordenación de la edificación.

- Se suprime cualquier mención al carácter vinculante de los patios de parcela.

apartado 1.8.8.: Cumplimiento de la normativa urbanística vigente: apartado 3, e)

- Adecuar las superficies de parcelas de RC-1 y RC-2.
- Adecuar los retranqueos de los bloques RC-1 y RC-2.

apartado 1.9.1.: Resumen de calificaciones y superficies:

apartado c) Superficies según calificaciones pormenorizadas.

- Adecuar las superficies de las superficies calificadas pormenorizadamente como Residencial colectivo RC-1 y RC-2 y Espacio Libre EL-3.

apartado d) Resumen de superficies según calificación pormenorizada.

- Adecuar las superficies y porcentajes de las superficies residencial colectivo y espacios libres.

apartado 1.9.3.: Resumen de edificabilidades y aprovechamientos.

- Adecuar las superficies de las parcelas RC-1 y RC-2.

ANEXO 1: Justificación del cumplimiento de la Normativa para la supresión de barreras urbanísticas.

- Se mantiene en todos sus términos el documento de Marzo de 1994.

DOCUMENTO nº 2.- "PLANOS DE INFORMACION"

Se mantiene la relación y los planos del expediente anterior (marzo 1994). Por ello no se incorporan a la presente modificación.

DOCUMENTO nº 3.- "PLANOS DE PROYECTO"

plano P-1.- Estado Proyecto: Zonificación: Calificación Global y pormenorizada.

plano P-2.- Estado Proyecto: Alineaciones y Rasantes.

planos P-3.- Estado Proyecto: Ordenación de la edificación.

plano P-3.1- Estado Proyecto: Edificios Residenciales (RC-1 RC-2).
sótanos 1º y 2º y p. baja.

plano P-3.2.- Estado Proyecto: Edificios Residenciales (RC-1 RC-2).
plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y ático.

plano P-3.3.- Estado Proyecto: Edificios Residenciales (RC-1 RC-2).
bajo cubierta y cubierta.

planos P-3.4- Estado Proyecto: Edificios, viarios y espacios libres.

plano P-3.5 - Estado Proyecto: Edificios Residenciales (RC-1 RC-2).
Distribución orientativa p. sótano 1º y 2º y planta baja.

plano P-4- Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes,
espacios libres públicos y red viaria.

plano P-6.- Estado Proyecto: Superposición.

plano P-7- Estado Proyecto: Ejecución del Planeamiento.

plano P-8- Estado Proyecto: Plan de Etapas.

- En todos los planos anteriormente enunciado se han ajustado las cotas, superficies, coordenadas y/o el grafismo de la nueva superficie de las parcelas residenciales RC-1 y RC-2. a tenor del aumento de las plantas sótano, se han ajustado las cotas, superficies de posible afectación y/o grafismo de las nuevas zonas en las que son posible ubicar los núcleos de comunicación vertical, y se han suprimido las vinculaciones de los patios de parcela.

DOCUMENTO nº 4.- "ORDENANZAS REGULADORAS"

artículo 36.- Nuevos edificios sobre parcelas Residenciales (RC-1 y RC-2):

a) Régimen de la edificación.

- Respecto a las alineaciones obligatorias, se exceptiona en el tramo contiguo al edificio nº 26 de la calle Rioja.
- Ajustar las superficies calificadas como residencial RC-1 y RC-2.
- En el apartado de "Otros elementos vinculantes": Se ajusta la vinculación de los núcleos de comunicación vertical fijando un área de movimiento y dimensiones máximas. Se suprime cualquier vinculación para la localización de los patios de parcela.

DOCUMENTO nº 5.- "PLAN DE ETAPAS"

5.3.- Segunda etapa de urbanización: Descripción, obras de urbanización, cargas y plazos de ejecución de la urbanización.

5.3.1.- Descripción.

- Ajustar la nueva superficie del EL-3.

5.4.1.-Descripción.

- Ajustar las nuevas superficies de las parcelas calificadas como RC-1 y RC-2, así como la superficie total de la etapa "A".

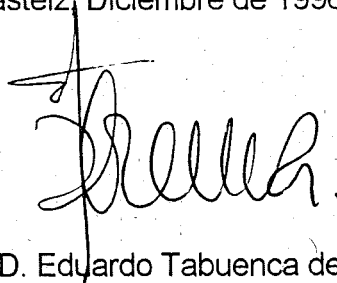
DOCUMENTO nº 6.- "ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO"

6.4.- Coste de las edificaciones.

- Se ajustan los costes de las plantas sótanos de los edificios RC-1 y RC-2, a tenor de las nuevas superficies. Ello representa aumentar los subtotales, costes de honorarios y la cantidad total del coste de las edificaciones.

Con todas las correcciones anteriores se ha procedido a redactar un documento refundido en el que se incluyen todos los Planos de Proyecto (de marzo de 94 y los modificados de octubre de 1996), así como la nueva documentación escrita completa.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 1996.



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.