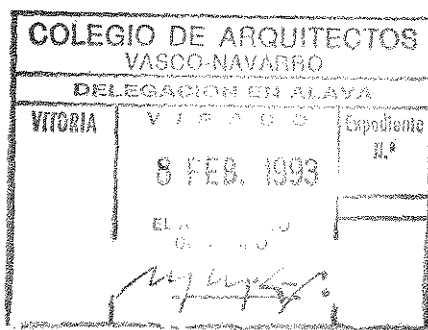


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

DEL POLIGONO N° 9 "FOURNIER"

DEL PLAN GENERAL DE VITORIA-GASTEIZ.



Vitoria-Gasteiz, febrero de 1993

EL ARQUITECTO

*[Signature]*

## DOCUMENTO 1.- MEMORIA

Objeto del Proyecto.

La redacción del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del polígono nº 9 de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz, hoy formado por la manzana ocupada por las instalaciones de la empresa de Heraclio Fournier.

Promotor.

Heraclio Fournier, S.A.

Situación.

En la esquina sureste de las calles Heraclio Fournier con Castro Urdiales.

Delimitación del ámbito.

Norte: Alineación sur de la senda Raimundo Olavide y lindero norte de la empresa Heraclio Fournier, S.A. En línea interior, el lindero norte interior de la parcela ocupada por Heraclio Fournier, S.A. coincidente con la fachada posterior de las casas números 3, 5, y 7 de la plaza de los Naipes.

Sur: Línea paralela y al norte del eje de la calle Heraclio Fournier a una distancia de 4,00 m. hacia el sur del bordillo actual de la acera norte de la calle.

Este: En línea exterior del bordillo oeste actual de la calle de conexión de la plaza de los Naipes con la calle Heraclio Fournier. En línea interior, el lindero entre la parcela ocupada por las instalaciones de la empresa Heraclio Fournier, S.A. y la fachada posterior (oeste) de las casas números 9 y 11 de la plaza de los Naipes.

Oeste: Línea paralela al eje de la calle Castro Urdiales situada a 4,00 m. hacia el oeste del bordillo actual de la acera este de dicha calle.

#### Justificación de la procedencia de la redacción del PERI.

El PERI se redacta en base a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Vitoria-Gasteiz sancionada por la Excm. Diputación Foral de Alava en febrero de 1991.

#### Características del ámbito.

Su forma es la de dos cuadriláteros yuxtapuestos por dos lados y con las bases en prolongación, siendo muy inferior, en dimensiones y superficie, el situado al este.

La diferencia de cotas de nivel es muy pequeña (del orden de un metro) lo que hace que, en la práctica, resulte un terreno horizontal.

La superficie total del mismo es de 17.928,14 m<sup>2</sup>.

---

Edificación existente.

La parcela se encuentra actualmente ocupada por las instalaciones fabriles dedicadas a la impresión y manipulación de naipes, artes gráficas y sellos, en su totalidad salvo las áreas de maniobra, carga y descarga de vehículos pesados y la parte correspondiente a urbanización exterior.

Urbanización existente.

Actualmente se encuentran totalmente urbanizadas las calles Heraclio Fournier (límite sur), Castro Urdiales (límite oeste), senda Raimundo Olavide (límite norte) y calle de enlace de la primera con la plaza de los Naipes. En definitiva supone un 81% del perímetro del ámbito definido.

Infraestructuras existentes.

Al encontrarse urbanizadas las calles perimetrales, la totalidad de las redes de servicio se encuentran instaladas. No obstante la capacidad y servicio de las mismas es diferente dadas las distintas áreas a las que sirven así como la propia tipología del vial.

En este sentido, hay que señalar que las urbanizaciones y, por tanto, redes de servicio principales corresponden a las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales.

Usos existentes.

Al margen de los usos de sistemas generales de transportes y comunicaciones y viario local que corresponden a las zonas urbanizadas, la totalidad del resto tiene un uso industrial con tipología de industria media en parcela aislada.

Actuaciones proyectadas que afecten al ámbito.

En estos momentos no se plantean actuaciones exteriores que puedan afectar al propio ámbito. Dado el alto estado de consolidación de la zona, tampoco son previsibles actuaciones de futuro.

Unicamente cabría hablar de la reconversión del Hospital Militar en uso de equipamiento, pero esta posibilidad, ya contemplada en el Plan General, no crea afecciones al área objeto de este estudio.

Normativa de aplicación.

Serán de aplicación las estipulaciones y parámetros contenidos en la modificación puntual del Plan General en las que se basa el presente PERI.

Objetivos de la ordenación.

El desarrollo homogeneizado de un área de la Ciudad y la preparación de las bases para su posterior gestión.

Criterios de ordenación.

Los criterios de ordenación vienen impuestos por la mencionada modificación del Plan General.

Las bases del mismo consisten en la conformación de una manzana cerrada, lo que exige la apertura de un vial de enlace de las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales aislando el cuadrilátero oeste del este, dejando aquel para dicha manzana y el segundo como zona verde.

Los actuales viales se amplian ligeramente para conseguir unas secciones conformes con dichos viales más allá del ámbito.

La edificación de la esquina, resuelta en chaflán, se mantiene para, por un lado, no derribar un edificio catalogado de conservación estructural y, por otro, para destinarlo a equipamiento.

Se complementan estos criterios con el de dejar el centro de la manzana como zona verde privada.

Alternativas.

En estos momentos no caben plantearse alternativas diferentes a la que se propone puesto que todo el desarrollo se encuentra definido por la modificación puntual del Plan General.

Conexión con la estructura urbana actual.

Al encontrarse urbanizado el 81% del perímetro del ámbito, la conexión entre la estructura urbana actual y la propuesta se encuentra totalmente resuelta pues, en realidad, lo existente se superpone a lo planificado.

No es, por tanto, preciso estudiar ni realizar conexión alguna independiente de lo establecido que pueda mejorar o modificar el PERI.

La calle de nueva apertura es exclusivamente de orden local por lo que tampoco aporta nada distinto a la estructura de la Ciudad.

Descripción de la solución adoptada.

Se parte de la creación de un vial de 16 ml. de anchura que nace en la confluencia de las calles Castro Urdiales con la senda Raimundo Olavide. A unos 70 ml. de su arranque tuerce hacia el sureste adosándose a la fachada trasera de las casas 6 y 7 de la plaza de los Naipes. A los 60 ml. aproximadamente, vuelve a torcer en sentido perpendicular a la calle Heraclio Fournier en la que termina.

El espacio al Este del último tramo de este nuevo vial se destina a zona verde mientras que el encerrado por dicho vial y las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales se convierte en parcela edificable con edificación en pantalla.

El diseño de la zona verde incluido en los planos correspondientes no debe entenderse como vinculante sino indicativo del tipo de espacio que se pretende.

De esta edificación la esquina y chaflán de las dos vías actuales se separa del resto para destinarla a equipamiento genérico. El frente de éste tiene una longitud de 20,45 ml. revirando en 8,00 ml. a ambos lados.

El resto de la manzana es el espacio destinado a aprovechamiento lucrativo con una edificación en planta baja , cuatro pisos y ático retranqueado en fachada que es la que, junto al edificio de equipamiento, conformará la manzana cerrada base principal del proyecto.

En el centro de la misma se dejará un espacio libre, en parte para el propio equipamiento y en el resto para zona verde privada que delimitará los fondos construibles en planta baja continuación de la de debajo de los pisos.

Las calles Castro Urdiales y Heraclio Fournier se amplían en 2,45 ml. retirando, hacia el interior, las actuales alineaciones. El chaflán actual, formado por tres planos, se mantiene en su posición, si bien, se recorta en los extremos como consecuencia de la ampliación de las calles que lo delimitan.

Tanto la calle Heraclio Fournier como Castro Urdiales disponen de aparcamiento en batería, aparcamiento que se verá favorecido con el ensanchamiento de las aceras. El vial de nueva apertura se diseña

con una sección transversal que permite el aparcamiento en línea en ambos lados, si bien, se limita a los tramos rectos y fuera de los cruces.

Justificación de la solución adoptada.

La solución adoptada no precisa de justificación puesto que viene impuesta desde la propia modificación puntual del Plan General, reiteradamente mencionada.

Gestión del Plan.

Dado que el Plan es de iniciativa privada y de un solo propietario, se establece el sistema de compensación, si bien, no es preciso constituir la Junta de Compensación y sí la redacción del Proyecto de Compensación.

Para su gestión se establecen los siguientes plazos:

1.- Redacción, tramitación y aprobación del proyecto y ejecución de las obras de urbanización, tres años a contar desde la fecha de publicación de la aprobación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2.- Cesión y escrituración a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de los terrenos de cesión gratuita a la aprobación del Proyecto de Compensación.

3.- Cesión y escrituración a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz del edificio de equipamiento a los seis meses de la aprobación del Proyecto de Compensación.

4.- Terminar la edificación a los cinco años a contar desde la fecha de publicación de la aprobación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

## ANEXO DE SUPERFICIES Y DE SUS USOS.

## 1.- Situación actual:

Superficie total del ámbito 17.928,14 m2

Sistema general de transporte

y comunicaciones 2.577,56 m2

SGTC-1 1.808,06 m2

SGTC-2 649,55 m2

SGTC-3 119,95 m2

Viales locales 68,78 m2

Propiedad privada 15.281,80 m2

## 2.- Situación propuesta:

Superficie total del ambito 17.928,14 m2

Sistema general de transporte

y comunicaciones 3.870,41 m2

SGTC-1 2.266,50 m2

Actual 1.808,06 m2

Ampliación (\*) 458,44 m2

SGTC-2 997,70 m2

Actual 649,55 m2

Ampliación (\*) 348,15 m2

SGTC-3 606,21 m2

Actual 119,95 m2

Ampliación (\*) 486,26 m2

Viales locales 2.392,42 m2

Viales locales actuales 68,78 m2

Viales locales nueva creación (\*) 2.323,64 m2

Espacios libres 280,00 m2

---

Actuales	0,00 m2
De nueva creación EL-1 (*)	137,03 m2
EL-2 (*)	142,97 m2
Parcela para equipamiento genérico (*)	1.062,72 m2
Zona verde pública (*)	2.149,16 m2
Suelo de propiedad privada	8.173,43 m2
Zona verde privada	2.194,11 m2
Suelo edificable	<u>5.979,32 m2</u> 8.173 43
En planta baja	5.979,32 m2
En plantas tipo	4.152,79 m2
En ático	3.187,46 m2

**Notas.-**

1.- Las superficies señaladas con asterisco (\*) son superficies a ceder gratuitamente.

2.- Dentro de la superficie indicada como suelo de propiedad privada se encuentra la correspondiente a la cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento.

3.- Descomposición de las superficies que hoy son de propiedad privada:

Superficie total de propiedad privada		15.281,80 m2
Sistema general de transporte		
y comunicaciones		1.292,85 m2
SGTC-1 ampliación (*)	458,44 m2	
SGTC-2 ampliación (*)	348,15 m2	
SGTC-3 ampliación (*)	486,26 m2	
Viales locales de nueva creación (*)		2.323,64 m2
Espacios libres de nueva creación		280,00 m2
EL-1 (*)	137,03 m2	
EL-2 (*)	142,97 m2	
Parcela para equipamiento genérico (*)		1.062,72 m2
Zona verde pública (*)		2.149,16 m2
Suelo de propiedad privada		8.173,43 m2
Zona verde privada	2.194,11 m2	
Suelo edificable	5.979,32 m2	
En planta baja	5.979,32 m2	
En planta tipo	4.152,79 m2	

En planta de ático 3.187,46 m2

Notas.-

1.- Las superficies señaladas con un asterisco (\*) son de cesión gratuita.

2.- Dentro de la superficie indicada como suelo de propiedad privada se encuentra la correspondiente a la cesión de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento.

## 4.- Computo de las superficies edificables máximas:

Edificable en planta baja	5.979,32 m2
Edificable en piso 1º	4.152,79 m2
Vuelos 1ª planta calle	151,62 m2
Vuelos 1ª planta patio	111,33 m2
Edificable en piso 2º	4.152,79 m2
Vuelos 2ª planta calle	151,62 m2
Vuelos 2ª planta patio	111,33 m2
Edificable en piso 3º	4.152,79 m2
Vuelos 3ª planta calle	151,62 m2
Vuelos 3ª planta patio	111,33 m2
Edificable en piso 4º	4.152,79 m2
Vuelos 4ª planta calle	151,62 m2
Vuelos 4ª planta patio	111,33 m2
Edificable en Atico	3.187,46 m2
Superficie total máxima construible	26.829,73 m2
Número máximo de viviendas	190 Ud
Superficie media construída por vivienda	100,00 m2

## RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS EDIFICABLES.

Conceptos de las columnas incluidas en el cuadro de la siguiente página:

- 1.- Número de parcela.
- 2.- Número de plantas bajo rasante.
- 3.- Numero y tipo de plantas sobre rasante.
- 4.- Superficie de la parcela en m2.
- 5.- Superficie en planta baja en m2.
- 6.- Superficie en pisos en m2.
- 7.- Superficie en ático en m2.
- 8.- Superficie en vuelos a vía pública en m2.
- 9.- Superficie en vuelos a patio en m2.
- 10.- Superficie construída total sobre rasante en m2.
- 11.- Número máximo de viviendas.
- 12.- Número máximo de plazas de garaje. Tomadas sobre la base de 1,25 plazas por vivienda y por cada 70 m2 de lonja. Se considera como lonja el 70% de la superficie edificable en planta baja.
- 13.- Superficie construida máxima en sótanos en m2. Calculado en base a 30 m2 por plaza de coche más 8 m2 por vivienda para trastero más 1 m2 por vivienda para servicios y un aumento del 15% de relación entre construida y util o, alternativamente, el doble de la superficie de planta baja si esta cantidad es menor que aquella.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
9	2	B+4+A	803,09	584,83	428,79	330,72	19,89	14,17	2.766,96	20	33	1.169,66
10	2	B+4+A	899,70	658,81	419,47	332,08	17,13	17,13	2.807,44	20	34	1.317,62
11	2	B+4+A	840,04	619,96	464,53	344,05	16,44	7,51	2.917,92	20	33	1.239,92
12	2	B+4+A	758,20	554,51	376,12	289,45	8,89	6,79	2.411,11	20	32	1.109,02
13	2	B+4+A	1.303,60	949,52	622,36	484,39	14,02	11,92	4.027,06	25	44	1.776,75
14	2	B+4+A	1.767,79	1.291,12	959,87	717,57	36,45	21,58	6.080,26	45	73	2.582,24
15	2	B+4+A	909,63	669,67	417,46	330,49	17,25	17,25	2.807,97	20	34	1.326,04
16	2	B+4+A	891,38	650,90	464,20	358,72	21,36	14,79	3.011,02	20	33	1.301,80
TOTALES			8.173,43	5.979,32	4.152,79	3.187,46	151,62	111,33	26.829,73	190	316	11.823,05

ANEXO I A LA MEMORIA

(Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento)

Dado que el polígono objeto de la presente ordenación es de iniciativa privada, se complementa la presente memoria con los siguientes datos:

a.- La urbanización de la zona se precisa a causa de la liberalización de los terrenos de uso industrial en la actualidad al tener que sustituir dicho uso por el residencial.

b.- El único propietario afectado es la empresa HERACLIO FOURNIER, S.A. con domicilio en la calle Heraclio Fournier, 19 de esta Ciudad.

c.- Determinaciones expresadas en el artículo 46 de dicho reglamento:

a.- Las obras de urbanización se realizarán en una sola etapa, iniciada antes del comienzo de la edificación y debiendo estar terminada en un plazo inferior al de edificación. El sistema de actuación elegido es el de compensación.

b.-Compromisos a contraer:

1.- Las obras de urbanización se deberán completar antes de los tres años contados a partir de la publicación de la aprobación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2.- No se establecen edificaciones destinadas a dotaciones comunitarias de nueva planta por lo que no se determinan períodos de construcción para las mismas. No obstante, la entrega del edificio a conservar situado en la parcela de equipamiento genérico deberá haberse cedido y escriturado antes de los seis meses contados a partir de la aprobación del proyecto de compensación.

3.- La urbanización será cedida al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz antes de los tres meses de la recepción definitiva de las obras de urbanización por la Junta.

A partir de dicho momento, la conservación de la urbanización pasará a corresponder al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

4.- Los viales, zonas verdes y espacios libres se cederán y escriturarán con la aprobación del proyecto de compensación.

c.- Con la aprobación del presente Plan se deberá realizar una garantía de tipo económico del valor del 6% del costo estimado de la urbanización.

d.- También, con la aprobación del presente Plan, se presentará una relación de los medios económicos propios y fuentes de financiación con que cuentan los promotores para la realización de la urbanización. En cualquier ca-

so, se cuenta con el propio valor del suelo reconvertido como bien hipotecable.

## ANEXO II A LA MEMORIA

Cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco 59/1981 del 23 de Marzo  
sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Al margen de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo y legislación concordante, se añade la de la eliminación de barreras arquitectónicas de cualquier tipo en la accesibilidad y movilidad en la urbanización y edificación afectada en conformidad con el indicado decreto.

En concreto, se atenderá a las siguientes condiciones:

Vias.

Pendiente longitudinal. Las aceras tienen una pendiente muy poco acusada (del orden del 1% e inferior)

Pendiente transversal. En el proyecto de urbanización se cuidará de darles pendientes comprendidas entre el 1 y el 2%.

Pavimentos. Se tratará de pavimentos antideslizantes con pavimento tipo en los puntos en que se precise de alguna advertencia a los invidentes.

Rejillas. Las rejillas serán de barras hueco no superior a 2 cm. y barras de, al menos, un cm de grueso. Son preferibles las que dejen huecos de tamaño no superior a 2 x 2 cm. Se colocarán con las

barras en sentido perpendicular al recorrido. No retallarán del pavimento contiguo.

Alcorques. Se cubrirán con rejillas del tipo anterior.

Aceras.

Pendientes. Las indicadas en el apartado anterior.

No se proyecta ninguna acera con ancho inferior a 1,80 m.

Bordillo. Se proyectará con bordillo achaflanado de 2 cm. de chaflán.

Encuentros de calle. Se señalarán con loseta tipo y conforme a la figura 3 del decreto indicado.

Pasos de peatones.

Se dispondrán rampas de encuentro con anchura igual al paso peatonal y mínima de 1,50 m., pendiente no superior al 12% y en forma de vado.

El resalto que se produzca entre el bordillo rebajado y la rasante de calzada no será superior a 2 cm.

Se señalarán con la colocación de pavimento tipo conforme a lo indicado en dicho decreto.

En el vado se colocará un sumidero de rejilla para evitar la formación de charcos dada la pequeña pendiente de las calles.

Escaleras.

En el sector que nos ocupa solamente se produce la necesidad de escaleras en el enlace de la calle de nueva apertura con la plaza de los Naipes.

Se propone una escalera de directriz recta, de 2,50 m de anchura con seis peldaños de 32 de huella por 13,33 de tabica.

La huella será antideslizante.

Se dispondrá pasamanos a ambos lados a 0,90 m. de altura recibidos fuertemente.

#### Rampas.

La escalera anterior se complementa con una rampa adosada al medianil de la casa que permite salvar una altura de 0,80 m con 9,00 m de longitud lo que exige prolongar la rampa en 0,60 m. más para obtener la pendiente en la relación 1:12.

Se realizará de 1,80 m dado que la anchura de la acera en dicho punto así lo permite. Este ancho será horizontal en la sección perpendicular al eje.

Se proveerán de bordillos laterales y pasamanos.

No se precisa descansillos aunque se encuentra en el límite de su necesidad. Por ello, cualquier variación en el replanteo real hará que pudieran ser necesarios.

La rampa será antideslizante.

#### Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento para minusválido por cada cuarenta plazas.

#### Jardines y plazas.

En el caso que nos ocupa solamente se plantea la construcción de un jardín o zona verde.

Se realizará con vias de 1,80 m de anchura de material indeformable y antideslizante.

Las plantaciones de árboles y las señalizaciones verticales se realizarán a una distancia mínima de 3,00 m. y 1,00 m respectivamente del borde del vial para permitir no se produzcan obstáculos a menor altura de 2,10 m.

La zona verde es practicamente horizontal por lo que no se precisan rampas.

Los bolardos o mojonos no son necesarios.

Los bordillos de remate de los viales serán achaflanados.

Se colocarán bancos conforme al artículo 18.10 en los laterales de las vias y el encuentro entre ellas.

#### Aseos públicos.

No se contempla su existencia en el área delimitada.

#### Pasamanos.

No siendo preciso más pasamanos que el de los encuentros de la plaza de Naipes con la calle de nueva apertura, se proyectarán a base de marcos de 0,75 m de altura por 1,20 m de anchura construidos con angulares de 50 mm y rellenos con malla simple torsión de 40 mm de luz. Se colocarán a 50 mm del suelo o de la línea de unión de los puntos de encuentro de tabica y huella en las escaleras. Dichos paneles se anclarán, lateralmente, a soportes de IPN de 80 mm. Sobre ellos y a 100 mm. se colocará un pasamanos de 50 mm de diámetro.

#### Semáforos.

Dado que se pueden precisar semáforos en el encuentro de las calles Heraclio Fournier con Castro Urdiales, se deberán ajustar a los modelos previstos en el artículo 17 del decreto.

#### Señales verticales.

Se colocarán en la proximidad del bordillo dado que las aceras superan los 1,80 m. Se procurará agrupar en vástagos únicos la mayor parte de las señales para evitar al máximo la proliferación de obstáculos.

No se colocará ningún elemento horizontal o que retalle a altura inferior a 2,10 m.

Todo elemento situado a baja altura deberá tener una base de dimensión no inferior a la mayor del elemento de forma, por tanto, que no se produzcan retallos.

No se prevén kioskos ni terrazas de bares. No obstante de colocarse elementos de este tipo se deberá colocar pavimento tipo de forma que se detecte por invidentes.

Cabinas telefónicas.

De colocarse cabinas telefónicas se instalarán en los rincones exteriores de la zona verde y/o en el espacio delantero al chaflán entre las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales de forma que no supongan obstáculos a los transeuntes y, en especial, a los invidentes. Se ajustarán a las medidas indicadas en el artículo 20 del decreto.

Señales indicativas.

Se ajustarán al símbolo internacional de accesibilidad.

Por tanto, se está a lo desarrollado en el artículo 21 del decreto.