

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL POLIGONO Nº 9 "HERACLIO FOURNIER"**

**ARQ. Eduardo TABUENCA de la PEÑA**

**AGOSTO 1994**

# DOCUMENTO 1.- MEMORIA

## - Indice -

	<u>Pág.</u>
Objeto del proyecto . . . . .	1
Situación . . . . .	1
Delimitación del ámbito . . . . .	1
Justificación de la procedencia en la redacción de la Modificación del P.E.R.I. . . . .	2
Determinaciones del planeamiento . . . . .	2
Características del ámbito . . . . .	10
Edificación existente . . . . .	10
Urbanización existente . . . . .	10
Infraestructuras existentes . . . . .	10
Usos existentes . . . . .	11
Actuaciones proyectadas que afectan al ámbito . . . . .	11
Normativa de aplicación . . . . .	11
Objetivos de la ordenación . . . . .	11
Criterios de ordenación . . . . .	11
Alternativas . . . . .	12
Conexión con la estructura urbana actual . . . . .	12
Descripción de la solución adoptada . . . . .	12
Justificación de la solución adoptada . . . . .	13
Gestión del Plan . . . . .	13
RESUMEN DE SUPERFICIES Y DE USOS . . . . .	14

ANEXO I.- Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO II.- Cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco 59/1981 de 23 de mayo, sobre supresión de barreras urbanísticas.

ANEXO III.- Descripción de las parcelas resultantes.

## DOCUMENTO 1.- MEMORIA

### Objeto del Proyecto

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

### Situación

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

### Delimitación del ámbito

Norte: Alineación sur de la senda Raimundo Olabide 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 número 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 en la redacción de la Modificación del PERI

Con fecha 23 de agosto de 1993 se publicó en el B. O. T. H. A. la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 9 "Heraclio Fournier", siguiendo las directrices de la Modificación Puntual del Plan General tramitada y aprobada definitivamente al efecto (a.d. 6 de marzo de 1991).

Como quiera que en dicho planeamiento se calificaba una parte de la superficie ordenada como equipamiento genérico (1.062,72 m<sup>2</sup>s y 2.125,44 m<sup>2</sup>c), y analizada la configuración definitiva del edificio, la distribución posible y su adecuación funcional al uso de equipamiento público, se denotó su carácter inapropiado toda vez que, además de todo lo anteriormente enunciado, supondrá una inversión económica desproporcionada en sí y a tenor de la calidad arquitectónica de la parte del edificio a pseudomantener.

Por ello, se planteó una Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del Polígono nº 9, de manera que la parcela primitivamente calificada como de equipamiento se recalificara a residencial, introduciendo a su vez la obligada cesión de al menos 1.700 m<sup>2</sup>c en planta baja para equipamiento genérico público.

Tal Modificación Puntual, con sus nuevas determinaciones, parámetros, etc. conllevan a la obligada redacción de la presente Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 9.

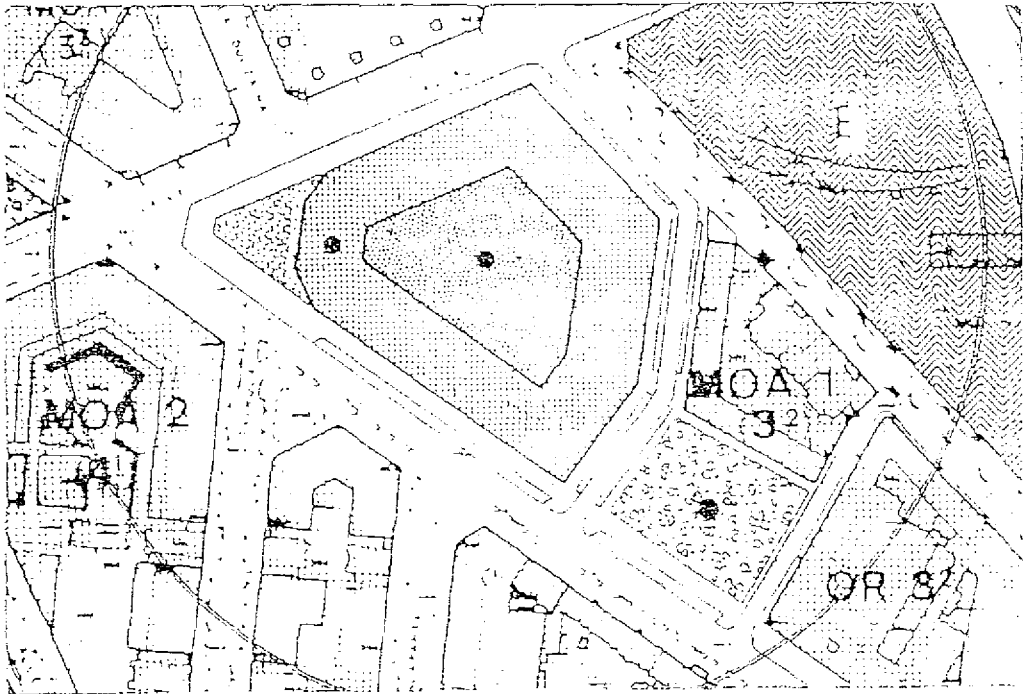
### Determinaciones del planeamiento

Las determinaciones en los que se ha de basar la Modificación del PERI son las dimanadas de las fichas de ámbito, las cuales se adjuntan.

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Sección 3ª: Fichas de ámbitos.

FICHA DE AMBITO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 9  
HERACLIO FOURNIER

1/9



USOS GLOBALES . . . . .	SGTC 21,67%	R 78,33%
USO CARACTERISTICO . . . . .	Residencial Colectivo (RC)	35,62%
CLASE DE SUELO . . . . .	Suelo Urbano	
SUPERFICIE TOTAL . . . . .	17.928,14 m <sup>2</sup> s.	
APROVECHAMIENTO MEDIO . . . . .	5,137,57 u.c/m <sup>2</sup> s.	
EDIFICABILIDAD BRUTA . . . . .	1,53 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO . . . . .	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.	
SISTEMA DE ACTUACION . . . . .	Compensación.	
INICIATIVA . . . . .	Privada.	
ETAPA . . . . .	Segunda.	

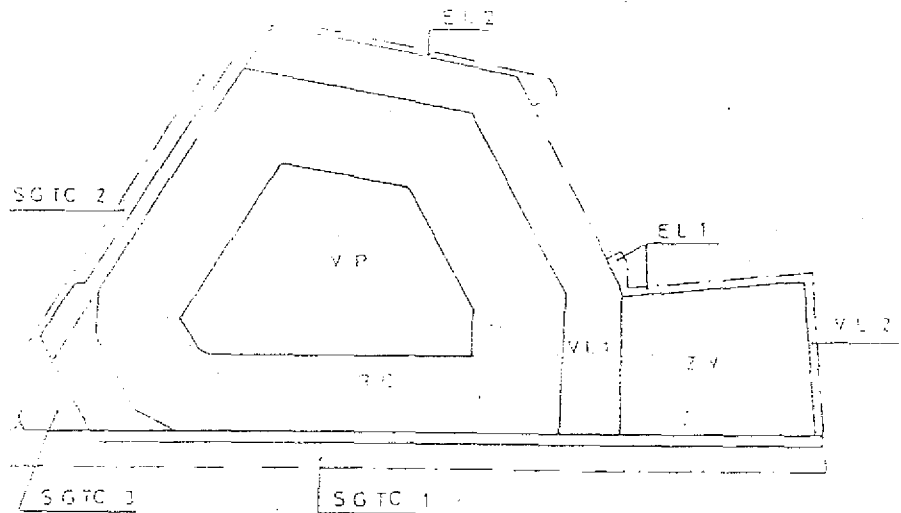
DOCUMENTO C:           NORMAS URBANISTICAS  
TOMO II:                DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

TITULO IV:            CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7:          REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Sección 3ª:            Fichas de ámbitos.

FICHA DE AMBITO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 9  
HERACLIO FOURNIER

2/9



SGTC    Sistema General de Transportes y Comunicaciones.  
RC       Residencial Colectiva.  
VL       Viario Local.  
ZV       Zona Verde de uso y dominio público.  
VP       Zona Verde de uso y dominio privado.  
EL       Espacio Libre de uso y dominio público.

MODIFICACION PROPUESTA

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
 CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
 Sección 3ª: Fichas de ámbitos.

FICHA DE AMBITO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 9 3/9  
 HERACLIO FOURNIER

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO			Número	
Clase suelo Cod.	Calificación Global Cod.	Superf. m <sup>2</sup>	Calificación Pormen. Cod.	Superf. m <sup>2</sup>	Orden apiic. Cod.	Edif. orden m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie orden lucrat.	Aprovech. total m <sup>2</sup> c	de viviendas Uts.
SG	TC-1	2.266,50	V	2.266,50					
SG	TC-2	997,70	V	997,70					
SG	TC-3	619,99	EL	519,99					
SU	R	14.043,95	RC	6.386,12	c.a. (1)		6.386,12	4.686,12	
					c.a. (2)			22.780,82	205
			VP	3.835,25					
			VL-2	68,78					
			VL-1	2.323,64					
			EL-1	137,03					
			EL-2	142,97					
			ZV	2.149,16					
			EG					1.700	
<b>TOTALES</b>		<b>17.928,14</b>					<b>6.386,12</b>	<b>29.166,94<sup>(3)</sup></b>	<b>205</b>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m<sup>2</sup>c . . . . . 27.466,94

EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s . . . . . 1,53

DENSIDAD viv./ha . . . . . 114

Notas (1) Corresponde a la superficie máxima en planta baja.

(2) Corresponde a la superficie máxima en plantas de pisos, incluidos los vuelos a fachada y a patio.

(3) Se incluye la superficie construida del equipamiento público.

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
 CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
 Sección 3ª: Fichas de ámbitos.

FICHA DE AMBITO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 9 4/9  
 HERACLIO FOURNIER

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACION			
	Superficie m <sup>2</sup>	Módulo uds/m <sup>2</sup>	Carga 1000 uds.	Superficie ml x ml	Notas ( )	Módulo uds./ml	Carga 1000 uds.
TC-1	458,44	1.000	458,44	2.266,50 <sup>(1)</sup>	2300		5.212,95
TC-2	348,15	1.000	348,15	997,70 <sup>(1)</sup>	2300		2.294,71
TC-3	500,04	1.000	500,04	619,99 <sup>(1)</sup>	2300		1.425,98
VP	---	---	---	2.036,84	1000		2.036,84
VL-2	---	---	---	68,78	300		20,63
VL-1	2.323,64	1.000	2.323,64	2.323,64	2700		6.273,83
E.L.1	137,03	1.000	137,03	137,03	2300		315,17
E.L.2	142,97	1.000	142,97	142,97	2300		328,83
ZV	2.149,16	1.000	2.149,16	2.149,16	1600		3.438,66
EG	1.700,00 <sup>(2)</sup>	22.624	38.460,80	---			
<b>TOTALES</b>			<b>44.520,23</b>				<b>21.347,60</b>

CARGA TOTAL AMBITO 1000 u.c.	65.867,83
APROVECHAMIENTO TOTAL LUCRATIVO AMBITO m <sup>2</sup> c	27.466,94
COEFICIENTE DE USO	0,526
COEFICIENTE DE LOCALIZACION	0,58
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,53
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO u.c./m <sup>2</sup> c	5.137,57

Notas (1) Se incluye la superficie SG TC actual que hay que reponer.

(2) La superficie corresponde a la cesión en planta baja.

TITULO IV:            CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7:          REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Sección 3ª:          Fichas de ámbitos.

FICHA DE AMBITO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 9  
HERACLIO FOURNIER

5/9

1.- Denominación

Heraclio Fournier.

2.- Objeto

La reordenación del área actual de la industria y zona de influencia de sistemas generales exteriores para el establecimiento de las cesiones gratuitas, alineaciones y volúmenes edificatorios.

3.- Directrices de ordenación

En el plano correspondiente se establecen las nuevas alineaciones con dimensionamiento apoyado en elementos actualmente existentes para una mejor definición de aquellas.

Se incluye la creación de un nuevo vial que permita cerrar la manzana definida por las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales.

Las alineaciones de la Senda Raimundo Olavide y Calle Heraclio Fournier se establecen como prolongación de las actuales; al Este de la zona a ordenar.

La alineación de la calle Castro Urdiales será paralela a la actual pero de forma que se mantenga la simetría en el chaflán de ésta con Heraclio Fournier.

La regulación de la edificación y de los usos se regirá por la ordenanza OR-3, grado 2º en todo aquello que no esté específicamente contemplado en la presente ficha.

El tratamiento de las fachadas en el chaflán será idéntico en las dos porciones a ambos lados del tramo central, de forma que se mantenga la simetría.





### 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 superficies, 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 libre una vez derribadas 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 Olabide (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 tenía 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 la presente Modificación del 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 Heracleo 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 amplían ligeramente para conseguir unas secciones conformes con dichos viales más allá del ámbito.

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 Olabide. 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.

La manzana se destina a aprovechamiento lucrativo con una edificación en planta baja, cuatro pisos y ático retranqueado en fachada, conformando la manzana cerrada base principal del proyecto.

En el centro de la misma se dejará un espacio libre como 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 se regulariza en su posición, si bien se mantiene su formación a base de tres planos, recortándose en los extremos como consecuencia de la ampliación de las calles que lo delimitan.

En la calle Castro Urdiales se dispone de aparcamiento en hilera, 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.

## RESUMEN DE SUPERFICIES Y DE USOS

### 1.- Situación actual:

Superficie total del ámbito 17.928,14 m<sup>2</sup>

Sistema general de transporte  
y comunicaciones 2.591,34 m<sup>2</sup>

SGTC-1 1.808,06 m<sup>2</sup>

SGTC-2 649,55 m<sup>2</sup>

SGTC-3 133,73 m<sup>2</sup>

Viales locales 68,78 m<sup>2</sup>

Propiedad privada 15.268,02 m<sup>2</sup>

2.- Situación propuesta:

Superficie total del ámbito		17.928,14 m <sup>2</sup>
Sistema general de transporte y comunicaciones		3.884,19 m <sup>2</sup>
SGTC-1		2.266,50 m <sup>2</sup>
Actual	1.808,06 m <sup>2</sup>	
Ampliación (*)	458,44 m <sup>2</sup>	
SGTC-2		997,70 m <sup>2</sup>
Actual	649,55 m <sup>2</sup>	
Ampliación (*)	348,15 m <sup>2</sup>	
SGTC-3		619,99 m <sup>2</sup>
Actual	133,73 m <sup>2</sup>	
Ampliación (*)	486,26 m <sup>2</sup>	
Viales locales		2.392,42 m <sup>2</sup>
Viales locales actuales	68,78 m <sup>2</sup>	
Viales locales nueva creación(*)	2.323,64 m <sup>2</sup>	
Espacios libres		280,00 m <sup>2</sup>
Actuales	0,00 m <sup>2</sup>	
De nueva creación		
EL-1 (*)	137,03 m <sup>2</sup>	
EL-2 (*)	142,97 m <sup>2</sup>	
Zona verde pública (*)		2.149,16 m <sup>2</sup>
Suelo de propiedad privada		9.222,37 m <sup>2</sup>
Zona verde privada	2.836,16 m <sup>2</sup>	
Suelo edificable	6.386,21 m <sup>2</sup>	
En planta baja	6.386,21 m <sup>2</sup>	
En plantas tipo	4.559,79 m <sup>2</sup>	
En ático	3.489,86 m <sup>2</sup>	

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.- Dentro del suelo edificable en planta baja se encuentran los 1.700 m<sup>2</sup>c correspondientes a la cesión para equipamiento genérico público.

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

Superficie total de propiedad privada	15.268,02 m <sup>2</sup>
Sistema general de transporte y comunicaciones	1.292,85 m <sup>2</sup>
SGTC-1 ampliación (*)	458,44 m <sup>2</sup>
SGTC-2 ampliación (*)	348,15 m <sup>2</sup>
SGTC-3 ampliación (*)	486,26 m <sup>2</sup>
Viales locales de nueva creación (*)	2.323,64 m <sup>2</sup>
Espacios libres de nueva creación	280,00 m <sup>2</sup>
EL-1 (*)	137,03 m <sup>2</sup>
EL-2 (*)	142,97 m <sup>2</sup>
Zona verde pública (*)	2.149,16 m <sup>2</sup>
Suelo de propiedad privada	9.222,37 m <sup>2</sup>
Zona verde privada	2.836,16 m <sup>2</sup>
Suelo edificable	6.386,21 m <sup>2</sup>
En planta baja	6.386,21 m <sup>2</sup>
En planta tipo	4.559,79 m <sup>2</sup>
En planta de ático	3.489,86 m <sup>2</sup>

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.
- 3.- Dentro del suelo edificable en planta baja se encuentran los 1.700 m<sup>2</sup>c correspondientes a la cesión para equipamiento genérico público.

4.- Cómputo de las superficies edificables máximas:

Edificables en planta baja (1) . . . . .	6.386,21 m <sup>2</sup> c
Edificables en planta 1ª . . . . .	4.559,79 m <sup>2</sup> c
Edificables en planta 2ª . . . . .	4.559,79 m <sup>2</sup> c
Edificables en planta 3ª . . . . .	4.559,79 m <sup>2</sup> c
Edificables en planta 4ª . . . . .	4.559,79 m <sup>2</sup> c
Edificables en planta ático . . . . .	3.489,86 m <sup>2</sup> c
Edificables en vuelos a calle . . . . .	609,45 m <sup>2</sup> c
Edificables en vuelos a patio . . . . .	442,27 m <sup>2</sup> c
Superficie total máxima construible (1) . . . . .	29.166,95 m <sup>2</sup> c
Número máximo de viviendas . . . . .	205 ud.
Superficie media construida por vivienda . . . . .	100 m <sup>2</sup>

(1) Se incluyen los 1.700 m<sup>2</sup>c de equipamiento público.

5.- Resumen de características de parcelas edificables.

PARCELA	8	9	10	11
Superf. parcela	2.657,03(4)	950,28(4)	2.285,47(4)	493,42(4)
Superf. p.baja	2.657,03(1)	950,28	2.285,47(2)	493,42
Superf. p.pisos	6.747,84	2.490,64	7.347,08	1.653,60
Superf. p.ático	1.294,84	484,67	1.402,93	307,42
Superf. vuelos c.	251,58	56,06	270,33	(3)
Superf. vuelos pat.	228,00	59,64	186,11	(3)
SUP.TOT.CONST.				
sobre rasante	11.179,29(1)	4.041,29	11.491,92(2)	2.454,44
nº máx.viv.	80	25	85	15
nº máx.plz.garaje	133	44	135	25
Sup.const.máx.sot.	5.314,06	1.900,56	4.570,94	986,84

NOTAS:

- (1) Al menos 739,63 m<sup>2</sup>c en planta baja han de destinarse a equipamiento genérico público.
- (2) Al menos 960,37 m<sup>2</sup>c en planta baja han de destinarse a equipamiento genérico público.
- (3) Las superficies de vuelos se descontarán de las asignadas a las plantas de pisos.
- (4) La parcela nº 12 de 2.836,17 m<sup>2</sup> está constituida por:
  - el 38,329% (1.087,06 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 8.
  - el 13,856% (392,97 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 9.
  - el 39,400% (1.117,46 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 10.
  - el 8,415% (238,67 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 11.

## 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 actuales terrenos de uso industrial y su sustitución por otros residenciales.

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 del 30 de agosto de 1996.

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 de las superficies de equipamiento, en las plantas bajas de las parcelas 8 y 10 se harán en el momento de la terminación de las edificaciones respectivas.

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 caso, 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 Mayo sobre supresión de barreras urbanísticas -

Al margen de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo y legislación concordante, se añade la de la eliminación de barreras urbanísticas 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 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.

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

### Paso 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 señalizarán 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 serán 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 vías 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 de 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 prácticamente horizontal por lo que no se precisan rampas.

Los bolardos o mojones 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 vías 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 los 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 contruidos 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 Heracio 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, no se produzcan retallos.

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

### ANEXO III A LA MEMORIA

- Descripción de las parcelas resultantes -

#### PARCELA Nº 1

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 458,44 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Parcelas 3, 10, 5 y 4.  
Lindero Sur: Alineación actual calle Heraclio Fournier.  
Lindero Este: Calle de enlace de plaza de Naipes con calle Heraclio Fournier.  
Lindero Oeste: Chaflán de encuentro de las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales.  
Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC).  
Edificabilidad: Ninguna.

#### PARCELA Nº 2

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 348,15 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Alineación actual calle Castro Urdiales.  
Lindero Sur: Con parcelas 3, 8, 5 y 7.  
Lindero Este: Senda Raimundo Olabide.  
Lindero Oeste: Chaflán de encuentro de las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales.  
Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 3

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 486,26 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Parcela nº 2.  
Lindero Sur: Parcela nº 1.  
Lindero Este: Parcelas 8, 10 y 11.  
Lindero Oeste: Chaflán de encuentro de las calles Heraclio Fournier y Castro Urdiales.  
Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 4

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 2.149,16 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Parcela nº 6.  
Lindero Sur: Parcela nº 1.  
Lindero Este: Calle de enlace de la plaza de Naipes con la calle Heraclio Fournier.  
Lindero Oeste: Parcela nº 5.  
Uso: Zona verde de uso público (ZV).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 5

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 2.323,64 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Parcela nº 7.  
Lindero Sur: Parcela nº 1.  
Lindero Este: Fachada posterior de las casas 1, 3 y 5 de la plaza de Naipes y parcelas 6 y 4.  
Lindero Oeste: Parcelas 8, 9 y 10.  
Uso: Vial local (VL).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 6

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 142,97 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Fachada posterior de las casas 9 y 11 de plaza de Naipes y parcelas 7 y 5.  
Lindero Sur: Parcela nº 4.  
Lindero Este: Calle de enlace de la plaza de Naipes con calle Heracio Fournier.  
Lindero Oeste: Parcela nº 5.  
Uso: Espacio libre de uso público (EL).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 7

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.  
Superficie: 137,03 m<sup>2</sup>.  
Lindero Norte: Senda Raimundo Olabide.  
Lindero Sur: Parcela nº 5.  
Lindero Este: Plaza de Naipes.  
Lindero Oeste: Parcela nº 2.  
Uso: Espacio libre de uso público (EL).  
Edificabilidad: Ninguna.

PARCELA Nº 8

Adjudicatario: El propietario actual.  
Superficie: 2.657,03 m<sup>2</sup>. Le corresponde además en comunidad el 38,329% (1.087,06 m<sup>2</sup>s) de la parcela nº 12.  
Lindero Norte: Parcelas n<sup>os</sup> 2 y 5.

Lindero Sur: Parcelas n<sup>os</sup> 11 y 12.

Lindero Este: Parcela n<sup>o</sup> 9.

Lindero Oeste: Parcela n<sup>o</sup> 3.

Uso: Residencial y Equipamiento genérico público en planta baja.

Aprovechamiento: 10.699,71 m<sup>2</sup>c sobre rasante sin incluir vuelos, y de 11.179,29 m<sup>2</sup>c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitudes de fachadas: A chaflán: 6,06 ml. A calle Castro Urdiales: 69,324 ml.  
A calle de nueva apertura: 58,888 ml.

Fondos: Planta baja: entre 23,10 y 29,76 ml. Pisos: 14,40 ml.  
Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas:

En sótanos:	5.314,06 m <sup>2</sup> c.
En planta baja:	2.657,03 m <sup>2</sup> c.
En piso, sin vuelos:	1.686,94 m <sup>2</sup> c.
En ático, sin vuelos:	1.294,84 m <sup>2</sup> c.

Longitudes máximas de vuelos por planta:

- Fachada a calle: A chaflán: 3,03 ml. A calle Castro Urdiales: 34,662 ml. A calle de nueva apertura: 29,444 ml.
- Fachada a patio: A chaflán: 1,226 ml. Tramo c/ Castro Urdiales: 27,841 ml. Tramo c/ nueva apertura: 20,947 ml.

Profundidad máxima de vuelos:

- Fachadas a calle y patio en los tramos del chaflán y c/ Castro Urdiales: 1,20 m.
- Fachadas a calle y patio en el tramo de c/ nueva apertura: 0,60 m.

Superficie máxima de vuelos:

- A fachadas principales a calle: 251,58 m<sup>2</sup>c.
- A fachadas a patio: 228,00 m<sup>2</sup>c.

Número máximo de viviendas: 80 ud.

Número máximo de plazas de garajes: 133 ud.

Observaciones: Deberá prever al menos 739,63 m<sup>2</sup>c como cesión de equipamiento genérico público, en planta baja.  
Deberá incorporar un acceso desde el exterior a la parcela n<sup>o</sup> 12.  
Optativamente podrá resolver el/los sótano/s individual o mancomunadamente con propiedades colindantes, a cuyo efecto establecerá las servidumbres de paso pertinentes.

PARCELA Nº 9

- Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Superficie: 950,28 m<sup>2</sup>. Le corresponde además en comunidad el 13,856% (392,97 m<sup>2</sup>s) de la parcela nº 12.
- Lindero Norte: Parcela nº 8.
- Lindero Sur: Parcela nº 10.
- Lindero Este: Parcela nº 5.
- Lindero Oeste: Parcela nº 12.
- Uso: Residencial.
- Aprovechamiento: 3.925,59 m<sup>2</sup>c sobre rasante sin incluir vuelos, y de 4.041,29 m<sup>2</sup>c incluyendo los vuelos.
- Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.
- Longitudes de fachadas: A calle de nueva apertura: 46,720 ml.
- Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.
- Superficies construidas máximas:
- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| En sótanos:           | 1.900,56 m <sup>2</sup> c. |
| En planta baja:       | 950,28 m <sup>2</sup> c.   |
| En piso, sin vuelos:  | 622,66 m <sup>2</sup> c.   |
| En ático, sin vuelos: | 484,67 m <sup>2</sup> c.   |
- Longitudes máximas de vuelos por planta:
- Fachada a calle: 23,36 ml.
  - Fachada a patio: 19,88 ml.
- Profundidad máxima de vuelos:
- Fachadas a calle y patio: 0,60 m.
- Superficie máxima de vuelos:
- A fachada principal a calle: 56,06 m<sup>2</sup>c.
  - A fachada a patio: 59,64 m<sup>2</sup>c.
- Número máximo de viviendas: 25 ud.
- Número máximo de plazas de garajes: 44 ud.
- Observaciones: Optativamente podrá resolver el/los sótano/s individual o mancomunadamente con propiedades colindantes, a cuyo efecto establecerá las servidumbres de paso pertinentes.

## PARCELA Nº 10

- Adjudicatario: El propietario actual.
- Superficie: 2.285,47 m<sup>2</sup>. Le corresponde además en comunidad el 39,400% (1.117,46 m<sup>2</sup>s) de la parcela nº 12.
- Lindero Norte: Parcelas nºs 9 y 12.
- Lindero Sur: Parcela nº 1.
- Lindero Este: Parcela nº 5.
- Lindero Oeste: Parcela nº 3 y 11.
- Uso: Residencial y Equipamiento genérico público en planta baja.
- Aprovechamiento: 11.035,48 m<sup>2</sup>c sobre rasante sin incluir vuelos, y de 11.491,92 m<sup>2</sup>c incluyendo los vuelos.
- Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.
- Longitudes de fachadas: A chaflán: 6,679 ml. A calle de nueva apertura: 40,019 ml. A calle Heraclio Fournier: 96,345 ml. A chaflán: 6,06 ml.
- Fondos: Planta baja: entre 26,53 y 17,825 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.
- Superficies construidas máximas:
- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| En sótanos:           | 4.570,94 m <sup>2</sup> c. |
| En planta baja:       | 2.285,47 m <sup>2</sup> c. |
| En piso, sin vuelos:  | 1.836,77 m <sup>2</sup> c. |
| En ático, sin vuelos: | 1.402,93 m <sup>2</sup> c. |
- Longitudes máximas de vuelos por planta:  
En ningún caso se superará el 50% de la longitud de la fachada de cada planta.
- Profundidad máxima de vuelos:
- Fachadas a calle y patio en el tramo del chaflán y c/ nueva apertura: 0,60 m.
  - Fachadas a calle y patio en los tramos del chaflán y c/ Heraclio Fournier: 1,20 m.
- Superficie máxima de vuelos:
- A fachadas principales a calle: 270,33 m<sup>2</sup>c.
  - A fachadas a patio: 186,11 m<sup>2</sup>c.
- Número máximo de viviendas: 85 ud.
- Número máximo de plazas de garajes: 135 ud.
- Observaciones: Deberá prever al menos 960,37 m<sup>2</sup>c como cesión de equipamiento genérico público, en planta baja.  
Deberá incorporar un acceso desde el exterior a la parcela nº 12.  
Deberá mancomunar el/los sótano/s al menos con la parcela nº 11, a cuyos efectos albergará la/s rampa/s necesaria/s y generará servidumbres de paso hacia dicha parcela nº 11. Respecto a la posibilidad de mancomunar con otras parcelas, éstas se establecen opcionalmente.

PARCELA Nº 11

- Adjudicatario: El propietario actual.
- Superficie: 493,42 m<sup>2</sup>. Le corresponde además en comunidad el 8,415% (238,67 m<sup>2</sup>s) de la parcela nº 12.
- Lindero Norte: Parcela nº 8.
- Lindero Sur: Parcela nº 10.
- Lindero Este: Parcela nº 12.
- Lindero Oeste: Parcela nº 3.
- Uso: Residencial.
- Aprovechamiento: 2.454,44 m<sup>2</sup>c incluyendo los vuelos.
- Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.
- Longitudes de fachadas: A chaflán: 8,311 ml. A esquina: 20,45 ml. A chaflán: 8,311 ml.
- Fondos: Planta baja: 18,293 ml. Pisos: 14,40 ml máximos. Atico: 11,40 ml. máximos.
- Superficies construidas máximas:
- |                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| En sótanos:           | 2.454,44 m <sup>2</sup> c. |
| En planta baja:       | 493,42 m <sup>2</sup> c.   |
| En piso, con vuelos:  | 413,40 m <sup>2</sup> c.   |
| En ático, con vuelos: | 307,42 m <sup>2</sup> c.   |
- Longitudes máximas de vuelos por planta:  
Será libre, debiéndose computar dentro del aprovechamiento máximo.
- Profundidad máxima de vuelos:  
Tanto a fachada a calle como a patio, el vuelo máximo será de 1,20 m.
- Número máximo de viviendas: 15 ud.
- Número máximo de plazas de garajes: 25 ud.
- Observaciones: Se resolverá el/los sótano/s mancomunadamente con la propiedad nº 10, no permitiéndose la realización del acceso a dichas plantas por esta parcela, pero sí contribuirá proporcionalmente a los gastos que se ocasionen por dicha accesibilidad.

PARCELA Nº 12

Adjudicatario: Al propietario actual y al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en función del siguiente reparto:

- El 38,329% (1.087,06 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 8.
- El 13,856% (392,97 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 9.
- El 39,400% (1.117,46 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 10.
- El 8,415% (238,67 m<sup>2</sup>s) le corresponde en comunidad a la parcela nº 11.

Superficie: 2.836,17 m<sup>2</sup>.

Lindero Norte: Parcela nº 8.

Lindero Sur: Parcela nº 10.

Lindero Este: Parcela nº 9.

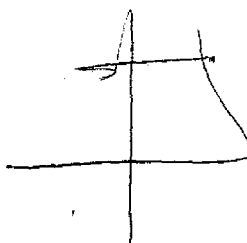
Lindero Oeste: Parcela nº 11.

Uso: Zona verde privada.

Aprovechamiento: Ninguno.

Observaciones: Deberá contar con acceso desde el exterior al menos a través de las parcelas nº 8 y 10.

Vitoria-Gasteiz, agosto de 1994.

A handwritten signature or mark consisting of several intersecting lines, possibly representing a stylized letter or a specific symbol.