

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VITORIA-GASTEIZ.
 CAMBIO DE CALIFICACION URBANISTICA DE LA PARCELA PROPIEDAD DE
 CENTRAL LECHERA ALAVESA, S.A. (CELASA) SITA EN LA CONFLUENCIA
 DE LAS CALLES PORTAL DE GAMARRA-BETOÑO Y CALLE ZARAMAGA.

DILIGENCIA - Para hacer constar que
 este documento escrito integra la Do-
 cumentación de Planeamiento del(a)

*Modificación Plan
 General - Central
 Lechera*

DIPUTACION FORAL DE ALAVA - ARABAKO FORU ALDUNDIA



azken onarrena

26 FEB 1992

apro. definitiva

DEPARTAMENTO DE RELACIONES CON ENTIDADES LOCALES Y URBANISMO
 TOKI ERAKUNDEEKIKO HASREMAHETAZAKO ETA HIRIEN HIRIEN SAHAI

aprobado con carácter *inicial*
 por Acuerdo de *Pleno*
 adoptado el día *19-4-91*
 y publicado el *27-5-91*
 en Vitoria-Gasteiz, a *30-9-91*

EL ARQUITECTO
 DE URBANISMO

[Firma]

EL JEFE DEL NEGOCIADO
 DE URBANISMO

[Firma]

aprobado con carácter *modificacional*
 por Acuerdo de *Pleno*
 adoptado el día *20-9-91*
 y publicado el *30-9-91*
 en Vitoria-Gasteiz, a *30-9-91*

EL ARQUITECTO
 DE URBANISMO

[Firma]

EL JEFE DEL NEGOCIADO
 DE URBANISMO

[Firma]

aprobado con carácter
 por Acuerdo de
 adoptado el día
 y publicado el
 en Vitoria-Gasteiz, a

I N D I C E

1.- MEMORIA

2.- PLANOS DE INFORMACION

3.- PLANOS DE ORDENACION

1.- MEMORIA

1.- MEMORIA.

De acuerdo con el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, se elabora la presente memoria justificativa en relación con la modificación puntual del Plan General de Vitoria-Gasteiz (texto refundido), aprobado por Decreto Foral de 29 de Mayo de 1990, que hace referencia a la parcela propiedad de CENTRAL LECHERA ALAVESA, S.A. (CELASA), sita en la confluencia de las calles Portal de Gamarra-Betoño y calle Zaramaga, con una superficie, según escritura, de 8.569,50 m².

PROMOTOR

El promotor de la citada modificación es el actual titular de la parcela CENTRAL LECHERA ALAVESA, S.A. (CELASA), propietario a su vez de la parcela conocida como "la de la Central Lechera". Dicha firma societaria pertenece en un 90% a GURELESA, que a su vez es propiedad de una Cooperativa de Ganaderos en un 92%.

En la citada Cooperativa participan más de 3.500 ganaderos de Alava, Guipuzcoa, Vizcaya y Navarra.

El 10% restante es propiedad de la Caja de Ahorros Municipal de Vitoria.

OBJETIVO, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El objetivo de la modificación planteada, es el cambio de la calificación urbanística actual vigente de la parcela, situada dentro de suelo urbano, siéndole de aplicación, según el texto refundido aprobado por D.F. de 29 de Mayo de 1990, a sus 7.800 m² (resultantes de descontar a la superficie de la parcela la franja de separación con las calles perimetrales) la Ordenanza OR-6, al estar conceptuada como MOA.1 y en cuanto a su uso los regulados por la Ordenanza OR-12 grado 2º.

La Justificación de la modificación, parece obvia, toda vez, que se trata de una calificación global de uso productivo y pormenorizando como Talleres y Almacenes, incrustado dentro de la trama urbana residencial consolidada, muy próximo a las edificaciones en particular al barrio de Zaramaga, densamente poblado.

INDUSTIAS

30/1/1991

10/1/1991

El citado uso productivo o industrial, y en particular la emanación de gases producidos por el sistema de combustión de las calderas, cuyo funcionamiento resultaba inevitable para la fabricación por la empresa de leche en polvo, venía causando serias molestias a los vecinos colindantes.

Resulta por tanto CONVENIENTE Y OPORTUNO la desaparición para el futuro del citado uso industrial y concordante con los criterios urbanísticos mayoritario de la Corporación Municipal. Asimismo, se considera adecuado el desarrollo en ese terreno de un uso terciario (comercial y oficinas) en edificio exclusivo y la creación, asimismo, de una zona verde pública del espacio restante entre los edificios residenciales actuales al Sur y al Oeste y la nueva edificación terciaria prevista, lo que va a suponer sin duda un indudable mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del área.

Los parámetros urbanísticos de aplicación para el nuevo edificio, han quedado determinados por Convenio Urbanístico con la propiedad.

No se incluye Programa de Actuación ni Estudio Económico Financiero, en cuanto que no esté prevista ninguna inversión pública derivada de la modificación de planeamiento.

INFORMACION

En la actualidad y según el Planeamiento Urbanístico vigente, texto refundido del Plan General, aprobado por D.F. de 29 de Mayo de 1990, la parcela en cuestión de aproximadamente unos 7.800 m² (resultante de descontar a la superficie de la parcela la franja de separación con las calles perimetrales), está calificada globalmente como productivo y pormenoridamente como Talleres y Almacenes, con aplicación de la Ordenanza OR-6, al estar conceptuada como MOA.1 y en cuanto a uso es regulada por la Ordenanza OR-12 grado 2º.

Dicha calificación viene recogida en el actual texto refundido, planos B-3-2 A y B-3-1.

ORDENACION

Con el cambio de calificación, el plano B-3-1 de sistemas generales y calificación global, queda modificado, tramándose la nueva parcela dentro de la calificación global residencial. Asimismo, el plano B-3-2 A donde se reflejaba su calificación urbanística pormenorizada se modifica creando dos franjas blancas junto a las edificaciones, tanto la residencial colindante con la parcela, como la del nuevo edificio, una franja de zona verde entre ambas y una nueva ordenación con la configuración del nuevo edificio con trama de oficinas, si bien se permite, de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado con la propiedad, la compatibilidad con el uso comercial en las plantas baja y primera.

El resto de los parámetros urbanísticos que definen el nuevo edificio son:

- 23 mts. de altura máxima de edificación, medida en el punto medio de la alineación a la calle Portal de Gamarra. Las alturas de las plantas baja más primera, serán de un máximo de 9 mts. y mínimo de 8 m.
- El fondo máximo de la edificación en planta baja y primera respecto de la calle Portal de Gamarra, será de 33 mts. En planta de pisos su fondo máximo respecto de dicha alineación será de 16 mts.
- Sus alineaciones corresponderán en el volumen de altura (pisos) a las definidas por los edificios residenciales más próximos situados en la calle Portal de Gamarra y Zaramaga. En el volumen bajo (planta baja y primera) la alineación llegará hasta la actual de la calle Madrid.

Caso de tener que aumentar la altura de las plantas correspondientes por condicionantes técnicos (incorporación de instalaciones, etc.) podrá modificarse el fondo de la edificación de las plantas 2ª, 3ª, 4ª y 5ª hasta conseguir el aprovechamiento total señalado en 10.000 m²c, sin sobrepasarse en ningún caso la altura máxima de edificación señalada y las alineaciones exigidas en las calles Portal de Gamarra-Betoño, Zaramaga y Madrid. Dicha Modificación se realizará siempre desplazando la alineación del fondo de manera constante y continua.

SERVIOS DE

PLANO DE ORDENACION URBANISTICA
 1980-1981
 10000 m²c
 10000 m²c

- En planta de pisos las longitudes máximas de las fachadas serán las de 57 ml. a la calle Portal de Gamarra y 20 ml. a la calle Zaramaga.
- En plantas baja y primera, dichas longitudes se aumentarán en 12 ml. hacia el Sur frente a la calle Portal de Gamarra y hasta llegar a la definida por la calle Madrid por el Norte. Respecto a la calle Zaramaga, la alineación quedará definida por un frente de 32 m.
- Se admiten dos plantas de sótano bajo rasante para uso de aparcamiento; cien (100) plazas, como mínimo, serán de uso y servicio exclusivo como anejos inseparables de la actividad terciaria de la edificación, a la que se mantendrán vinculados en caso de transmisión de la titularidad. El resto de plazas podrá ser objeto de enajenación a terceros.
- El aprovechamiento máximo total lucrativo (del que se excluyen en el cómputo las plantas de aparcamiento) será de 10.100 m²c.

En Vitoria-Gasteiz, a 18 de Abril de 1.991.

POR EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.

Iñaki López

Fdo.: D. Iñaki López Genzano.



COLECCIÓN DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

18 FEB 1991