

Plan Especial de Reforma Interior nº 3,
"Portal de Castilla Sur"

DOCUMENTO Nº 1 .- MEMORIA

INDICE DEL DOCUMENTO Nº 1 .- MEMORIA

0 .- INTRODUCCION Y RESUMEN DEL PROCESO DE
TRABAJO

1 .- VINCULACION RESPECTO DEL P.G.O.U. Y DATOS DE
PARTIDA

2 .- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

3 .- SISTEMA DE ACTUACION

4 .- CONCLUSION

5 .- ANEXO;

Justificación del cumplimiento de los artículos 46 al 64 del R.P.

ANEXO 0; Justificación del cumplimiento del estándar de viviendas de
protección pública (Ley 17/1994 y Circular GV 24/6/1996).

ANEXO I; Relación de propietarios afectados (Art. 64/77-3 R.P.)

ANEXO II; Supresión de Barreras Arquitectónicas (R.D.G.V. 59/81)

0 .- INTRODUCCION Y RESUMEN DEL PROCESO DE TRABAJO

El presente documento surge ante la necesidad de acometer una de las unidades de actuación contempladas en el P.G.O.U. de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Concretamente se trata del Plan Especial de Reforma Interior nº 3, **Portal de Castilla Sur**. De iniciativa privada, trata de unificar las directrices del Plan con los intereses de los diversos miembros de la correspondiente junta de compensación. Todo un reto, si se considera lo delicado de una situación restringida por la cercanía del ferrocarril, las traseras de la calle Portal de Castilla, y el Paseo de la Senda. Una inquietud que como ya se ha manifestado en documentos anteriores, puede ampliar su influencia hasta niveles de toda la ciudad...

(funcionamiento, estructura viaria y peatonal, permeabilidad, y acceso al territorio). Así como pone de manifiesto ciertos "puntos negros" en el principal recorrido peatonal de la ciudad de Vitoria/Gasteiz. Concretamente en su cruce con el ferrocarril.

Por ello, y desde un principio, la intención de este equipo ha sido la de elaborar un proyecto que si bien afecta de una forma contundente al entorno actual, provoca una situación radicalmente distinta. Así se intenta solucionar y dar nueva vida a una zona bastante degradada, y que sin embargo promete un resultado acogedor y muy atractivo.

Para lo dicho, no se ha dudado en plantear una nueva estrategia que dé un enfoque diferente al conjunto. Si bien resulta más laborioso y costoso su desarrollo, no cabe duda de que el trabajo aportado diferencia de alguna manera la situación final, al mismo tiempo que enriquece a la ciudad en lo que a contenidos verdes y espacios libres se refiere.

Cabe destacar que se ha abordado el trabajo en conjunto por parte de todas las partes implicadas. Esto ha supuesto, sin duda, desde el punto de vista metodológico, y para la coherencia general del resultado que se desea conseguir para la ciudad, una ventaja importante. La homogeneidad de la información, criterios de representación, y la

valoración en conjunto de la actuación en planeamiento como en urbanización, suponen una garantía mayor que el del mismo trabajo realizado en etapas separadas en el tiempo y con diferentes criterios en cada una de ellas.

Lo más difícil en este desarrollo, que es objeto de explicación detallada en otros apartados de la memoria, ha sido sin duda el conciliar la intención de relacionar el ensanche edificado con nuevas tipologías de menor densidad, a la hora de crear espacios con calidad urbana y calor de ciudad. El mantenimiento de esta relación, supone desde luego un esfuerzo de imaginación y voluntad en casar todas las variables que aquí intervienen para no provocar la discontinuidad de la trama urbana.

Otro elemento que ha supuesto importantes discusiones y la elección de una determinada alternativa dentro del equipo, ha sido el de mantener los parámetros de edificación como elemento de control para que se respeten las directrices de la antigua ficha de ámbito. Su aparente variación obedece exclusivamente a la inclusión de suelo urbano de actuación directa, que por interés de configurar una unidad más satisfactoria para la ciudad y rematar correctamente sus límites, ha sido incluido en el ámbito. (Ver modificación puntual del Polígono N° 3). De este modo, el resultado final varía bien poco en cuanto a proporción y estilo edificatorio aunque sí en cuanto a capacidad, regularizando al mismo tiempo los accesos y la permeabilidad tanto peatonal como visual del conjunto. Ya dentro de las parcelas residenciales, se ha tratado de ofrecer una mayor flexibilidad a las futuras actuaciones edificatorias, definiendo exclusivamente volúmenes, alturas y alineaciones, pero aportando una solución clara, precisa, y absolutamente definida para su aplicación directa. En cualquier caso, la idea general obedece a concretar una transición adecuada desde los bordes edificatorios de la unidad, hasta el trazado del ferrocarril.

Con carácter no vinculante, pero sí como ilustración de la aplicación de la ordenanza en los casos concretos planteados, se ofrece una de las múltiples posibilidades que el equipo redactor ha considerado más adecuadas y que responden a la intención global del todo el conjunto.

1.- VINCULACION RESPECTO DEL P.G.O.U. Y DATOS DE PARTIDA.

Este Plan Especial de Reforma Interior desarrolla la unidad de actuación correspondiente que se contempla en P.G.O.U. de Vitoria/Gasteiz en su texto refundido y tras la modificación puntual tramitada para dicho ámbito.

Los datos básicos de partida vienen expresados en dicha ficha y son los siguientes;

USOS GLOBALES	S.G.Z.V. 31,65%
	S.G.E.C. 16,29%
	R.52,05%
USO CARACTERISTICO	Residencial 38,65%.
CLASE DE SUELO	Suelo urbano.
SUPERFICIE TOTAL	33.662,14 M2.
APROVECHAMIENTO MEDIO	22.225,33 uc / M2ch
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P.E. Proyectos de
Compensación y Urbanización.	
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.
INICIATIVA	Privada
ETAPA	Segunda
APROVECHAMIENTO TOTAL	22.225,33 M2.
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA	0,66 M2c/M2s.
DENSIDAD	57,33 viv/ha.
CARGA TOTAL DEL AMBITO	65.515,06/1000 u.c.
COEFICIENTE DE USO	0.526.
COEFICIENTE DE LOCALIZACION	0.70.
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO	12.130,12 u.c./m2c.

P.G.O.U. (193 VIVIENDAS)

ficha de ámbito.

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO;	33.662,14 M2
SISTEMA GENERAL SGZV	10.655,40 M2
SISTEMA GENERAL SGEC	5.484,89 M2

SUELO URBANO; (R 17.521,85M2)

ZONA VERDE; ZV	1451,42 M2
ESPACIO LIBRE PRIVADO; ELP	194,82 M2
VIARIO LOCAL; VL	2863,82 M2
RESIDENCIAL; R	13.011,79 M2

EDIFICABILIDAD DEL AMBITO CONJUNTA DE LOS TIPOS DE ORDENANZA
CONSIDERADOS. (OR-5 y OR-2)

0.66 M2/M2

Se reproduce una reducción de las determinaciones gráficas de la ficha con los usos correspondientes, cuyo espíritu se ha respetado en la presente documentación que desarrolla y puntualiza cada uno de los aspectos anteriormente reflejados. Asimismo se adjuntan fotocopias de la ficha correspondiente y de los planos de información del planeamiento vigente. (Producto de la modificación puntual del polígono N° 3, Decreto Foral N° 40 de 26 de Marzo de 1996).

FICHAS DE AMBITO
Planeamiento vigente

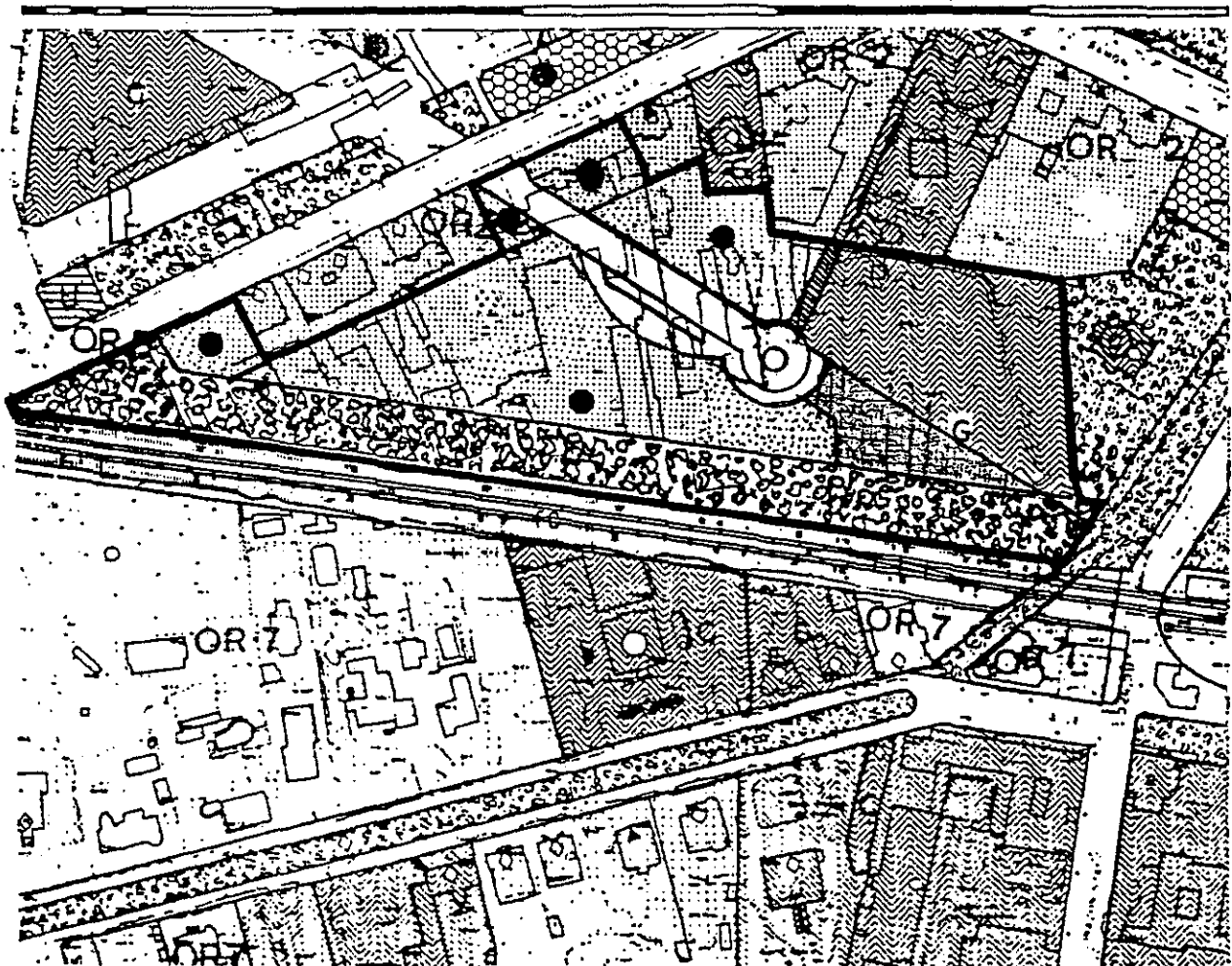
DOCUMENTO C: **NORMAS URBANISTICAS**
 TOMO II: **DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO**

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

FICHA DE AMBITO

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR Nº 3
 PORTAL DE CASTILLA SUR

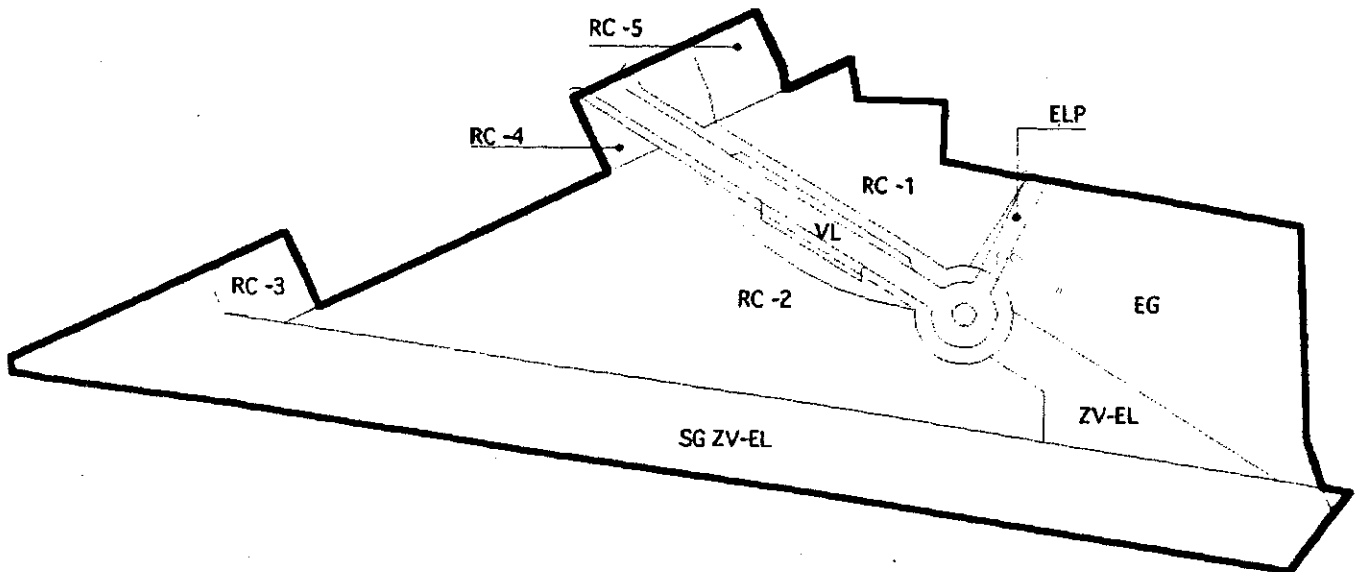
1/7



USOS GLOBALES	SGZV-EL 31.65% R 52.05% SGEG 16.29%
USO CARACTERISTICO	Residencial Colectivo 38.65 %
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL	33662.14 m2s
APROVECHAMIENTO MEDIO	12130.12uc/m2ch
EDIFICABILIDAD BRUTA	0'66 m2c/m2s
INSTRUMENTO DESARROLLO	P.E.R.I. Proyectos de compensación y 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 3º: **Fichas de Ambitos**

FICHA DE AMBITO **PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR N°3** 2/7
PORTAL DE CASTILLA SUR



SGZVEL	Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres
ELP	Espacio Libre dominio y uso privado
RC	Residencial Colectiva
OR-2	Primer Ensanche RC3/ RC4/RC5.
OR-5*	Edificación abierta en parcela independiente RC1 / RC2.
ZV	Zona Verde de uso y dominio público
VL	Viario Local
EG	Equipamiento Genérico

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 3º: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR Nº 3 3/7
 PORTAL DE CASTILLA SUR

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

CLASE	CALIFICACION	CALIFICACION	CALIFICACION	Orden	Edif.	Superficie		Aprovecham.	Numero de
suelo	Global	Superficie	Pormen.	Superficie	aplic.	orden.	orden.	total	viviendas
Cod.	Cod.	m2	cod.	m2	Cod.	m2/m2	lucrat.	m2c	uds
SG	ZV-EL	10655,4		10655,4					
SU	R	17521,85	RC-1	2688,55	*OR-5		2688,55		
			RC-2	8562,38	*OR-5		8562,38	11251	9384,75
			RC-3	603,88	*OR-2		603,88		
			RC-4	244,94	*OR-2		244,94		
			RC-5	912,04	*OR-2		912,04	1760,9	12840,58
						aprovechamientos parciales de carácter orientativo			
			ZV-EL	1451,42					
			VL	2863,82					
			ELP	194,82					
SG	EC	5484,89	EG	5484,89					
TOTALES		33662,14				0,66		13012	22225,33
									193

*ORDENANZA ESPECIAL CONDICIONES DEL AMBITO. PERI. Nº 3.
 FICHA JUSTIFICATIVA EDIFICABILIDAD

APROVECHAMIENTO TOTAL m2c 22225'33
 EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA m2c/m2s 0'66
 DENSIDAD viv/ha *57'33

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 3º: **Fichas de Ambitos**

FICHA DE AMBITO **PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR Nº3** 4/7
PORTAL DE CASTILLA SUR

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACION		
	Superficie m2	Módulo uds/m2	Carga 1000uds	Superficie ml x ml	Notas ()	Módulo uds/ml 1000 uds

EG	5484.89	1000	5484.89			
EL-ZV	10655.4	1000	10655.4	591,97 x 18	52200	30900.66
ZV	1451.42	1000	1451.42	1451.42	2300	3338.27
VL	2863.82	1000	2863.82	154,80 X18,5	4 69900	10820.6
TOTALES			20455.53			45059.53
* valor promediado de los módulos existentes en las fichas de ámbitos.						

CARGA TOTAL AMBITO 1000 u.c.....	65515.06
APROVECHAMIENTO TOTAL AMBITO m2c	22225.33
COEFICIENTE DE USO	0'526
COEFICIENTE DE LOCALIZACION	0'70
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m2c/m2s	0'66
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO u.c./m2c	12130.12

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 3º: **Fichas de Ambitos**

FICHA DE AMBITO **PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR Nº 3** 6/7
PORTAL DE CASTILLA SUR

4. APROVECHAMIENTO.

El aprovechamiento máximo admitido por el Plan General para este Polígono es de 0'66 m²c / m²s (m²c construido de cualquier uso por cada m² de suelo).

Su índice de repercusión homogeneizado por usos, edificabilidad y situación es de 12130.12 Uds de carga/m²c.

5. GRADO DE VINCULACION DE LAS DETERMINACIONES.

En el punto 3 se ha definido el nivel de vinculación de las determinaciones de trazado viario.

Se respetarán los límites máximos de superficie edificable (22225.33m²c total) y de número de total de viviendas (**193 unidades**) o, en su caso, el índice de aprovechamiento bruto (**0'66 m² / m²**) y el tamaño medio de vivienda (100/140 m²c por unidad).

Las diferencias en edificabilidad neta por parcela motivadas por la introducción de otros suplementarios se absorberá modificando la edificabilidad de la ordenanza definitiva que definirá el correspondiente Plan Especial. Las parcelas residenciales podrán subdividirse en otras menores y ajustadas a las necesidades del reparto de la Junta de Compensación, siempre que cumplan los valores mínimos reflejados en la correspondiente ordenanza de aplicación.

La Ordenanza OR-5 podrá redefinirse en el Plan Especial conservando los siguientes parámetros de la original del Plan General:

- Parcela mínima edificable.
- Retranqueo a linderos y carácter de la edificación (agrupaciones de vivienda en parcela independiente acotada y conservada por los propietarios).
- Porcentaje máximo de ocupación media de las parcelas edificables.
- Regulación de la volumetría en altura y número máximo de plantas.
- Régimen de **usos**.

6. CESIONES OBLIGATORIAS.

Viario local completo (incluso franja de vía límite clasificada como sistema general de Zonas Verdes y Espacios Libres más abajo especificada).

Zona de equipamiento genérico: 5484.89 m²s.

Zona verde pública: 1451.42 m²c (superficie mínima).

Zona libre de uso público : 10655.40 m²s.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

2.1. OBJETIVO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL

2.2. DISPOSICIONES LEGALES

2.3. SITUACION/DELIMITACION/RELACIONES CON LA CIUDAD

2.4. RELACION CON EL PLAN GENERAL REFUNDIDO

2.5. INFORMACION URBANISTICA

- a) Forma y topografía de terrenos del ámbito
- b) Usos y edificaciones preexistentes
- c) Viario circundante y de relación
- d) Infraestructuras de urbanización existente; descripción

Abastecimiento A.F.S., riesgo e hidrantes

Red de Saneamiento

Suministro energía eléctrica y alumbrado público

Gas Natural

Servicio Telefónico

- e) Informe geológico y geotécnico de los terrenos

2.6. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

- a) Objetivos y criterios
- b) Ordenación general y estructura viaria
- c) Ordenación de los usos y calificación del suelo.
Exposición sobre las tipologías edificatorias

d) Descripción de las infraestructuras de urbanización

Movimiento de Tierras

Abastecimiento A.F.S., riego e hidrantes

Red de Saneamiento

Suministro energía eléctrica y alumbrado público

Gas Natural

Servicio Telefónico

Red Viaria y Pavimentación

Señalización

Mobiliario Urbano

Parques y Jardines

2.7. SINTESIS, RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS CALIFICACIONES; SUPERFICIE, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

2.8. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

3- SISTEMA DE ACTUACION

4- CONCLUSION

5- ANEXO; Justificación de los artículos 46 al 64 del R.P.

ANEXO .I- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA
NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS
URBANISTICAS (DECRETO G. VASCO 59/1981 DEL
23 DE MAYO)

2.1. OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente proyecto de Plan Especial (P.E.R.I. n° 3), denominado **Portal de Castilla Sur**, supone la ordenación de los terrenos circundantes a la vía del ferrocarril, que hasta el momento presente han sido dedicados a huertas de las RRMM Carmelitas y talleres de pequeños negocios familiares. Dicha superficie, además de recuperarse para la ciudad y la trama urbana, permitirá una comunicación entre las actuaciones colindantes...(P.E.R.I. n° 5 y parque lineal de Ariznavarra y San Martín). Provocando una permeabilidad según el eje Este-Oeste de la ciudad a lo largo del "vacío" provocado por el ferrocarril.

La iniciativa del Plan Especial es privada, abarcando todas las fases necesarias de ordenación, gestión, ejecución y promoción.

2.2. DISPOSICIONES LEGALES

Por tratarse de un Plan Especial que se formula en desarrollo de lo establecido en el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación, cuya finalidad es la Reforma Interior en suelo urbano (art. 84-2c) T.R.L.R.S. y O.U. le son de aplicación todo lo que a él le atañe del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como del Reglamento de Planeamiento, en particular para este último en sus; Capítulo IX "De los Planes Especiales" del Título Primero "Del Planeamiento Urbanístico del Territorio", Sección Primera "Disposiciones comunes de los actos preparatorios" y Séptima "De los Planes Especiales" del Capítulo III "De los Planes Generales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programa de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Delimitación de Suelo Urbano" del Título IV " De la formación y aprobación de los Planes", y el Título VI " De la publicidad de los Planes".

Igualmente, y al ser un Instrumento de Planeamiento, se ajustará a lo regulado al efecto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria/Gasteiz, en particular respecto de lo enunciado en los artículos 2.02.03 "Objeto y Contenido", 2.02.04 "Determinaciones y Documentación" y 2.02.05 "Documentación Complementaria" incorporada en la Sección primera "Determinaciones de los Planes" del Capítulo 2 "Instrumentos de Planeamiento" del Título II "Desarrollo del Plan General" del Tomo II "Disposiciones Generales y Régimen del Suelo" del Documento C "Normas Urbanísticas".

Todas las referencias anteriores al Reglamento de Planeamiento y al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria/Gasteiz, quedan supeditadas y adecuadas a lo enunciado por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus artículos 84 y 85 del Capítulo I "Clases de Planes de Ordenación", en sus artículos 102, 116, 118, 119, 120, 121, y 124 del Capítulo III "Elaboración y Aprobación de los Planes", todos ellos en el Título III "Planeamiento Urbanístico del Territorio".

Del mismo modo queda afecto por la modificación del porcentaje de la reserva de aprovechamiento propiedad del Excmo. Ayuntamiento, recientemente establecida por decreto en un 10% del total.

2.3. SITUACION/DELIMITACION/RELACIONES CON LA CIUDAD

El ámbito de la presente unidad de actuación se engloba dentro de lo que podemos denominar como zonas disgregadas sin colmar de la trama urbana del ensanche de XIX.

Denominado como Polígono nº 3, "**Portal de Castilla Sur**", su delimitación queda definida en las fichas que se adjuntan en el presente documento que afecta a esta Unidad de Actuación. Existe un levantamiento topográfico encargado a tal efecto según el que se ha practicado la citada modificación, a una escala mayor (1/500), que las

bases cartográficas existentes. Su delimitación queda por tanto definida perfectamente según la modificación puntual del Plan General que ha afectado a esta Unidad de Actuación. (Plano de Información I-3);

La delimitación es la siguiente;

NORTE; La franja de edificación existente de la Calle Castilla, poco colmatada, permeable y a la que se fija un fondo continuo de 25M según la ordenanza OR-2 a la que está adscrita. Se mantienen fuera del ámbito desde el número 33 hasta el 25, ambos inclusive. Se introducen en la nueva delimitación los inmuebles N° 39, 37, 23, 21, 19, y 17, habiendo quedado los tres primeros descatalogados expresamente a través de anteriores documentos. De algún modo pueden considerarse la "cara" de la nueva actuación propuesta con la calle Castilla; y su conexión tanto física como visual más directa. Esta delimitación tiende hacia el Sur y sufre un quiebro en el solar actualmente ocupado por el edificio de la Cruz Roja, catalogado como genérico, y el muro de las propiedades de las RRMM Carmelitas, que pasa a delimitar en este frente el Polígono.

Es a través de la citada "franja" de edificios dispares, por la que se permite el acceso al núcleo de la futura actuación. Para ello, se provoca una entrada, continuación de la Calle Lascaray, que coincide con los actuales números 21 y 23. Las partes hoy no colmatadas sirven de filtro de relación con el resto de la trama urbana, y permiten, especialmente en el frente más occidental, la continuidad del Sistema General que acompaña a la vía a modo de parque lineal.

SUR; Los terrenos de la vía del tren en toda su extensión. Como frontera hacia la zona edificada que vierte al Paseo de la Senda, y los Museos. Desde el puente sobre el primer tramo de dicho Paseo, hasta el inmueble de la Calle Castilla n° 39 (incluido este último en su totalidad hasta el viario público).

ESTE; Paseo de la Senda, Palacio de los Zulueta y muro de las RRMM Carmelitas. Este frente, como el occidental, permite una clara conexión peatonal con el resto de la ciudad.

OESTE; La unidad confluye en un único inmueble que hace de delimitación occidental. En concreto se trata del edificio Calle Castilla nº 39. Incluido en la unidad, configura el vértice de acceso y continuidad según esta orientación. El objetivo es derribar el edificio, previa descatalogación, para permitir la comunicación descrita.

El polígono, con una superficie total según medición definitiva de 33697.72M2, constituye una pieza clave de conexión entre el P.E.R.I.nº 5, y las actuaciones más occidentales de la ciudad; San Martín, Ariznavarra... Del mismo modo provoca un acompañamiento visible de la vía del ferrocarril, terminando para siempre con una situación ciertamente siniestra de un elemento tan predominante en la traza urbana de la ciudad.

2.4. RELACION CON EL PLAN GENERAL REFUNDIDO

EL documento urbanístico de mayor rango es la Modificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de Vitoria/Gasteiz, tramitada para el ámbito del polígono nº 3, "**Portal de Castilla Sur**". Aprobado según decreto Foral Nº 40 de 26 de Marzo de 1996

Por ello el planeamiento que aquí se desarrolla, cumple con lo establecido en las Fichas de Ambito incluidas como Normativa en la Modificación citada. Los grados de vinculación de sus determinaciones quedan recogidos en las propias Fichas y en los artículos 4.07.12 y 4.07.13 del Apartado 3 "Régimen de vinculaciones y concurrencia de las determinaciones de ámbitos" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Las Fichas de Ambito del Polígono nº3 quedan incluidas en este mismo documento, en el apartado 1.- "VINCULACION RESPECTO DEL P.G.O.U. Y DATOS DE PARTIDA".

2.5. INFORMACION URBANISTICA

a) Forma y topografía de terrenos del ámbito

El terreno delimitado posee una ligera inclinación hacia el norte, pero es prácticamente inapreciable. El gradiente que crece hacia el ferrocarril, se ve quebrado por el montículo corrido que sirve de soporte a las vías. Dicho terraplén es la principal característica del conjunto, y supone un ejercicio de diseño a la hora de transformar la pronunciada pendiente en paseo peatonal de interés. En concreto son más de tres metros la media de la diferencia entre rasantes (522 a 525). El resto del terreno ofrece unas pendientes según los ejes Norte-Sur de 0.30% y Este-Oeste de 0.13%.

El ámbito total delimitado para el que se redacta el presente Plan Especial, abarca una superficie de 33697.72M2, cuya delimitación es la siguiente;

Desde la esquina Noroccidental del polígono, que coincide con la fachada exterior del muro perimetral del inmueble nº 39 de la Calle Castilla, y siguiendo con la alineación de la misma hasta la medianera existente del inmueble nº 33. Dicha medianera en fondo hasta la línea paralela a la alineación de fachadas a 25M. Y así continúa hasta la propiedad de la casa nº 23 que da frente a la misma Calle Castilla. Este inmueble, y los inmediatos con él y lindantes, nº 21 19A, y 19B, quedan incluidos en su totalidad dentro de la Unidad de Actuación. Por ellos se permitirá el acceso rodado al conjunto, entre dos edificaciones, y dando continuidad a la Calle Lascaray. La medianera del siguiente inmueble, Castilla nº 15, sirve como delimitación en fondo para tomar de nuevo la alineación paralela a la calle a 25M hacia el interior. Y así se continúa hasta la propiedad de la actual Cruz Roja, donde un quiebro permite agregar parter del terreno posterior de la misma y llegar de esta manera hasta la siguiente parcela, cuyo muro delimita el terreno incluido por

el Norte. Se continúa la alineación descrita, marcada en este caso por el muro de las propiedades de las RRMM Carmelitas hasta la verja del Palacio de los Zulueta. Aquí y mediante la inclusión de parte del terreno adscrito al mismo, se llega hasta el Paseo de la Senda, que sirve de delimitación oriental hasta las vías del ferrocarril. Estas últimas configuran el frente sur de toda la actuación, y cierran el recorrido descrito incluyendo el inmueble inicialmente citado, Castilla nº 39, y hasta los terrenos de dominio público adyacentes al puente de la calle Castilla,(Juan José Nanclares).

La delimitación anteriormente descrita queda reflejada en correspondiente plano de información I-3 "Estado actual, Delimitación, edificaciones y usos".

b) Usos y edificaciones preexistentes

Son varios los tipos de propiedad existentes dentro del Ambito descrito, aunque todos gozan del carácter de propiedad privada. Por ello, y a pesar de los diferentes usos a los que están dedicados, pueden introducirse en una bolsa común que los aglutine bajo los mismos intereses.

De Este a Oeste;

Huertas en explotación por parte de las RRMM Carmelitas que ocupan el flanco oriental y suponen aproximadamente la tercera parte de la superficie total tratada. A continuación, los antiguos jardines traseros de la edificación hoy ocupada por la Cruz Roja, en los que hoy podemos contar con un pabellón deportivo ciertamente deteriorado dedicado a la enseñanza del tenis, además de abundante arbolado. Seguidamente, talleres en desuso y mala conservación dedicados en su día a pequeños negocios familiares. Existe alguno que todavía presenta alguna actividad de forma limitada, conservando su acceso independiente desde la Calle Castilla. La edificación pierde importancia conforme nos deslazamos hacia el Oeste, y los descampados provocados por anteriores

derribos toman mayor protagonismo para rematar en el flanco occidental con un grupo de edificaciones semiabandonadas más allá de otra zona en su día ajardinada, y hoy llena de maleza, que da frente de nuevo a la Calle Castilla. Los edificios del frente Oeste han sido descatalogados con la intención de permitir el paseo contiguo a las vías del ferrocarril, además de dignificar y terminar de rematar el nudo de acceso a la ciudad bajo el puente de la calle Castilla.

Los usos colindantes difieren en general bastante de los descritos, por lo que la diferencia se hace más patente debido al contraste. En general se trata de edificación propia del ensanche del XIX en el frente de la Calle Castilla, y zonas libres y de paseo donde la vegetación juega un papel preponderante. La importancia del paso del ferrocarril y su servidumbre permanente, es otro de los factores definitorios de toda la Actuación.

En un radio de acción ligeramente más amplio, la situación cambia para convertirse en un uso predominantemente residencial, en bloque de mayor altura que los inmediatamente circundantes. La permeabilidad de vistas y recorridos continúa como característica principal, por lo que la conexión se convierte en el argumento de futuras actuaciones que por ello no han de perder ni su carácter particular ni su intimidad.

En general se trata de una zona ciertamente degradada y en desuso, que necesita un impulso y una renovación urbana a fin de integrarla definitivamente en la trama del resto de actuaciones colindantes y en definitiva, en la de la ciudad. Todo ello sin perder de vista el efecto positivo que sobre los alrededores puede tener, ya que se trata de zonas recientemente consolidadas.

c) Viario circundante y de relación

Como vías urbanas incidentes en el área objeto del presente Proyecto se pueden considerar las dos úmnicas actualmente existentes en todo su perímetro.

-Paseo de la Senda, en lo que se refiere a su parte peatonal que posee una anchura de 25M incluyendo los jardines laterales, ya que la parte rodada queda fuera del radio de acción del ámbito considerado.

Como se expresó en su día en las primeras ideas manifestadas al respecto, y acerca de este caso en concreto, siempre se ha tenido en cuenta desde este Proyecto la necesidad de remodelar el estrangulamiento provocado por el paso sobreelevado del ferrocarril. Está claro que supone un "punto negro" de la trama urbana, y por ello se propone desde aquí su revisión y mejora al tiempo que se desarrollan simultáneamente los P.E.R.I. nº5 y nº3. Se considera una oportunidad única de acometer una situación bastante olvidada.

-Calle Castilla, con una calzada de 8M de anchura, en los que se incluye el aparcamiento en línea del frente sur, y un ensanchamiento continuo conformado, destinado también a aparcamiento en línea en el frente Norte de 2M de anchura. La dirección del tráfico discurre de Suroeste a Noreste.

Las aceras, Norte de 2M y Sur de 2.75M de anchura respectivamente configuran una calle relativamente estrecha, que gracias a su paralela hacia el Norte, Micaela Portilla, guarda cierto sentido de superposición y transparencia urbana. Las actuaciones de los últimos años en torno a esta calle, han ido mejorando su morfología hasta la situación actual. Esta propuesta supone otro intento en la misma dirección.

d) Descripción de las infraestructuras de urbanización existentes

A continuación se presentan los esquemas de redes de servicios más importantes existentes dentro del ámbito. Se ofrece una detallada documentación gráfica en los planos de información correspondiente.

Abastecimiento A.F.S., riego e hidrantes

Dado el carácter absolutamente precario, insuficiente y obsoleto de todas las derivaciones actuales interiores al polígono, se describen las canalizaciones más importantes que rodean la zona tratada, y desde las cuales se habrá de acometer a la hora de dar servicio interno del polígono. Ello supone un nuevo trazado desde los anillos principales existentes, que discurren bajo la vía pública anteriormente descrita en el apartado relativo al viario circundante.

La principal conducción susceptible de acometida, discurre bajo la calle Portal de Castilla, en tubería de fundición de 200mm de diámetro. Desde esta arteria principal, y mediante una malla que aglutine abastecimiento y red de hidrantes se proyectará el futuro tendido que habrá de discurrir por el interior del área de actuación.

Todo lo anteriormente descrito queda reflejado en el plano de información I-4.1 "Estado actual, Servicios existentes, Agua y Saneamiento".

Red de Saneamiento

Si bien cada uno de los pabellones que aún hoy día mantienen su actividad, o al menos están en pie, posee su servicio particular que acomete a la Calle Castilla, es prácticamente imposible saber su desarrollo exacto. Mucho menos especificar las condiciones particulares de cada uno, que presumiblemente sean lamentables desde todos los puntos de vista. Como es lógico, no se contempla su conservación desde ningún punto de vista.

Bajo la Calle Castilla, y hasta la Avenida de Gasteiz, discurre un servicio (\varnothing 40), cuyo tendido se encuentra bastante superficial y su capacidad ciertamente saturada. A él acometen los inmuebles de dicha calle, la cual se prevé con un moderado crecimiento residencial y por tanto de necesidad de servicio. Desde la misma calle, pero con dirección Norte y sin conexión con el anterior,

aparece otro servicio con las mismas características que va aumentando su sección según se alarga su trazado; $\varnothing 40$ y $\varnothing 60$.

Debajo de la calzada del Paseo de la Senda, y discurriendo hacia el Norte, se encuentra un colector principal de la red, constituido por un ovoide (120/80) que recoge todas las derivaciones que llegan desde la zona oriental del mismo. Además, y según el mismo trazado, aparece un colector cilíndrico de $\varnothing 80$, que parece ser más antiguo, y fue suplementado por el anterior. La Avenida de Gasteiz también alberga otro colector de la red principal, "El Batán", que discurre hacia el Norte con las mismas características que el anteriormente citado. Su importancia radica en que todas las cuencas desembocan en él antes o después.

Todo lo anteriormente descrito queda reflejado en el plano de información I-4.1 "Estado actual, Servicios existentes, Agua y Saneamiento".

Suministro energía eléctrica y alumbrado público

Con independencia de las instalaciones que RENFE posee a lo largo de toda la vía del ferrocarril, cabe decir que la zona descrita carece de cualquier clase de servicio en condiciones; por lo que se pasa a describir los de las zonas circundantes. Estos habrán de ser los que suministren los requerimientos exigidos por la nueva ordenación. Este hecho se ha venido dando a lo largo de esta descripción, pues queda claro el carácter desolado que presenta el conjunto en la actualidad. Solamente las instalaciones industriales y la deportiva en uso, presentan condiciones de fluido eléctrico, y un muy precario alumbrado de sus entornos.

Son dos las líneas eléctricas que discurren por el frente Sur de la Calle Portal de Castilla; una enterrada y otra en aéreo por las fachadas de los edificios. Ambas de baja tensión. Además, y bajo la acera Norte de dicha calle, discurre otra línea de alta tensión en subterráneo que gira hacia el Norte enfrente del acceso del hotel Ciudad de Vitoria. Es desde las dos líneas enterradas descritas,

desde donde habrá de acometerse para satisfacer el suministro necesario de la futura actuación.

Todo lo anteriormente descrito queda reflejado en el plano de información **I-4.3 "Estado actual, Servicios existentes, Red eléctrica y de alumbrado"**. Cabe hacer el inciso de que las canalizaciones del alumbrado público comparten zanja con las descritas del suministro eléctrico siempre que éstas coincidan; ocupando la parte superior de las vainas que albergan los conductos propiamente dichos.

Gas Natural

Las únicas canalizaciones que actualmente se observan en el entorno del ámbito de la unidad de actuación son las que circulan bajo la Calle Castilla y Paseo de la Senda. Ambas se plantean en un principio como óptimas para practicar la acometida necesaria a la hora de dar servicio a las edificaciones previstas, si bien la que discurre por la Calle Castilla parece más idónea pues su recorrido es menor.

El conducto de polietileno de media densidad que discurre bajo la calzada de la calle Portal de Castilla, en su flanco Sur, d-90, se repite con similares características bajo la acera Norte. Ambos tramos están mallados, y garantizan un fluido suficiente para abastecer las necesidades futuras de la zona. La canalización que sigue por la calzada del Paseo de la Senda, tiene un rango de mayor importancia; es de tubería de acero, y $\varnothing 150$. Todas se conectan en la confluencia de las calles Ramón y Cajal y Paseo de la Senda.

Todo lo anteriormente descrito queda reflejado en el plano de información **I-4.2 "Estado actual, Servicios existentes, Gas y Teléfono"**.

Servicio Telefónico

El trazado más favorable para relizar la derivación necesaria supone ser la intersección entre las calles Castilla y la prolongación de Lascaray. Debido al estado lamentable del tendido actual, se propone su desmantelamiento total, y su nuevo trazado a partir del punto descrito.

Por la acera Sur de la calle Portal de Castilla, discurre una canalización de telefónica, compuesta por doce conductos envainados y en zanja, además de los cables multipar adosados a las fachadas de los edificios. Son las primeras las idóneas para realizar la acometida prevista, ya que tienen la suficiente capacidad para garantizar el servicio necesario.

Todo lo anteriormente descrito queda reflejado en el plano de información **I-4.2 "Estado actual, Servicios existentes, Gas y Teléfono"**.

2.6. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Además de describir la solución propuesta en la correspondiente documentación gráfica, Documento nº 3, Plano **P-8**, se considera importante describir hasta el máximo pormenor de una manera escrita. De este modo, queda más clara la intención general que ha provocado la redacción del presente Plan.

a) Objetivos y criterios

No cabe duda de los intereses evidentes que el ferrocarril trae consigo, incluso como medio de transporte que todavía hoy puede revolucionar nuestros hábitos viajeros. De este modo queda claro que el problema no es acabar con su presencia en la ciudad, sino cualificar dicha permanencia para que su huella traumática no siga siendo un problema para comunicar y permeabilizar el trazado urbano, social, y funcional de la ciudad.

Este ejercicio de enriquecer las consecuencias de un trazado que obedece a unas necesidades de mera funcionalidad, supone una operación de reconversión de elementos urbanos con mayor envergadura que la propia vía. Así, el "ensanche" que en su día se vió frenado por el trazado del ferrocarril, hoy requiere el esfuerzo de una nueva ordenación que termine de una vez por todas con el carácter de "trasera" que siempre han tenido los inmuebles que miran al ferrocarril. Este punto de vista, que no resulta novedoso pues ya se aplicó en el P.E.R.I. nº 5 colindante, toma ventaja de una de las mejores orientaciones de la ciudad de Vitoria/Gasteiz; la Sur. De este modo, además de dar salida a una solución puntual, se intenta procurar una continuidad no solo física, sino también de carácter con las situaciones adyacentes.

Son varios los aspectos teóricos urbanos que presenta la actual situación, todos ellos síntoma de una necesidad de actuación valiente y decidida.

-Escasa colmatación de los espacios urbanos propios del "Ensanche". Como lo indican la existencia de hasta catorce callejones entre medianeras vistas a lo largo del tramo de la Calle Castilla descrito. Ello determina una serie de espacios residuales que a pesar de su uso como acceso a los patios posteriores, debilita la rotundidad morfológica del conjunto. Las fachadas quedan separadas, y las cornisas observan diferentes alineaciones, por lo que el aspecto general es absolutamente disgregado, y síntoma de una fragmentación generalizada.

-Aislamiento de los espacios posteriores a la línea de fachada, entre ésta y el trazado de la vía. Lo que crea una especie de "bolsa" de terreno desconfigurado y falto de ordenación en pleno centro de la ciudad. La necesidad de integrar dicho suelo al resto de la trama urbana queda manifiesta desde ya hace tiempo. De este modo se lograría una clara mejora de la Calle Castilla y puntualmente del Paseo de la Senda a su paso bajo el puente del ferrocarril. Se trata de "permeabilizar" de alguna manera espacios foráneos a la trama urbana para que el peatón los haga suyos... Para que la vía del tren deje de ser algo que se ha de esconder, y se consiga convertirla en un acompañante del parque lineal previsto en la antigua "herida" que

cruza la ciudad de Vitoria/Gasteiz de Oeste a Este. Toda una estrategia a gran escala para reconvertir por fases un elemento urbano muy significativo y problemático.

-Abandono manifiesto de un espacio céntrico que puede ser objeto de ocupación y uso indebido. Los valores de las áreas próximas se ven afectados por una situación degradada. Por ello, y con intención de mejorar y homogeneizar la calidad de toda la ciudad, se entiende como absolutamente necesaria la realización de una actuación conjunta que trate toda la zona del ferrocarril.

Está claro que un tratamiento adecuado de esta zona y su entorno inmediato, deberá solucionar los problemas planteados y dar como resultado un deseado orden urbanístico acorde con el resto de la ciudad. Supone ser uno de los últimos reductos escondidos de la fachada urbana donde el caos y la degradación son protagonistas.

Tras este análisis de la situación actual, desde las infraestructuras hasta la filosofía del crecimiento y el desarrollo de la ciudad, se establece una definición de objetivos que han movido el proceso de la presente propuesta.

(cuaderno **Portal de Castilla Sur**; Consideraciones sobre el Plan Especial de Reforma Interior nº 3).

-Permeabilizar de forma no solo visual sino peatonalmente practicable una zona hasta ahora desconocida y extraña a los circuitos ya consolidados. Permitiendo su disfrute a todos los ciudadanos y devolviendo una dimensión de profundidad de edificación urbana.

-Colmatar, rematar, terminar y consolidar las edificaciones existentes en el frente Sur de la Calle Castilla. Posibilitando la formación de pequeños conjuntos edificatorios bien definidos y con cierta entidad propia. Dando argumento a una primera alineación que protege a una actuación más moderna.

-Articular los espacios libres no como acumulación, sino como yuxtaposición justificada por intenciones correctamente definidas. Creando vías alternativas que permitan experimentar el espacio urbano desde diferentes perspectivas. Ofreciendo recorridos nuevos que comuniquen los diversos centros residenciales, lúdicos, y comerciales de distintos puntos de la ciudad.

-Recuperar y sanear el entorno del ferrocarril a fin de que deje de ser una infraestructura escondida. Dotándole de valor propio, haciéndole partícipe y hasta cierto punto protagonista de una nueva idea urbana de nivel ciudad; el parque urbano lineal que muy bien pudiera fundirse con otros de mayor envergadura del extrarradio.

-Adecantar el paisaje urbano desde el ferrocarril para conseguir una imagen más real cualitativa y ajustada de lo que es la ciudad de Vitoria/Gasteiz.

-Evitar la retención del tráfico en un nuevo punto de la citada Calle Castilla que ya se considera bastante castigada por los cruces y semáforos.

La acción considerada como de recuperación y colmatación augura una ciudad diferente para el próximo siglo XIX, en la que el ferrocarril jugará un papel fundamental tanto en su ordenación como en su funcionamiento. Como ya se indica en el P.E.R.I. nº 5, "la rigidez del trazado ferroviario, no tiene por qué impedir acciones de relación peatonal o rodada, entre sus bordes". Este es otro nuevo intento que procura contrarrestar la pobre respuesta que hasta el momento se ha obtenido en esta dirección.

Un breve esfuerzo de relación e interacción entre diferentes tramas, tipologías y funciones dentro del complicado conjunto que supone una ciudad. Conseguir este objetivo es, sin duda, el principal reto del presente documento.

b) Ordenación general y estructura viaria

Los criterios compositivos de la ordenación del presente ámbito, parten de la idea de "coser" la futura actuación con el resto de la trama adyacente. Para ello, se propuso desde un principio la continuidad de la Calle Lascaray, que si bien en la propuesta definitiva no termina en la Calle Paseo de la Senda, entra de lleno en el ámbito descrito. Así se ordena un interior hasta ahora segregado mediante un elemento exterior que lo ata y lo relaciona de forma inequívoca a una actuación previa.

Desde este punto de partida, y teniendo como inquietud de fondo la coexistencia de dos ordenanzas tan diferentes como son la OR-2 y la OR-5, se ha tratado de casar de una forma no traumática las diferentes necesidades tipológicas en tan reducido espacio. La gradación compositiva de cada uno de los bloques, que se van dispersando cuanto más se internan, ha sido una de las estrategias principales a la hora de ordenar el conjunto. Por ello aparece la calle intermedia, que no deja de ser un recurso ya utilizado en la otra vertiente de la Calle Castilla para marcar la diferencia entre tipologías tan dispares. De esta manera, y según una ordenación por medio de "bandas", se logra establecer una estrategia de ordenación según elementos paralelos a la vía del ferrocarril. Cada calle supone un salto, y cada salto, un cambio de tipología y ordenación. Alturas y volumetrías acompañan a esta gradación a fin de que se produzca un esponjamiento y una pérdida de altura a medida que se tiende hacia el Sur. Una disolución de la masa arquitectónica que permite percibir nuevamente los espacios recuperados al ferrocarril.

De este modo, y con un esfuerzo mínimo de urbanización, se pretende ordenar un entorno en el que los bloques aislados en parcelas independientes se abran de forma autónoma hacia el Sur. El proceso de análisis del funcionamiento actual de la ciudad, así como la síntesis de las necesidades específicas, han permitido llegar a esta sencillez tan diferente de la propuesta inicial para el ámbito.

c) Ordenación de los usos y calificación del suelo. Exposición sobre las tipologías edificatorias

Concretando ya los aspectos de la ordenación para cada uso pormenorizado...

-Edificación;

A parte de los bloques que colmatan los espacios resultantes de la apertura de la calle y del remate de medianeras con frente hacia la calle Castilla, son seis los cuerpos principales de edificación que aparecen en el interior del ámbito. Si bien los primeros están sujetos a una ordenanza reguladora que los asemeja a sus colindantes del ensanche del XIX, estos últimos gozan de mayor libertad formal y compositiva, siendo su principal objetivo la apertura hacia el Sur y la permeabilidad de vistas.

Comenzando por los bloques OR-2 que colmatan los intersticios creados y existentes en una calle tan fragmentada como lo es la Calle Castilla;

Haciendo las veces de embocadura del acceso practicado, aparecen dos bloques de características especiales por su función de remate de la medianería descarnada a la hora de abrir la calle. El primero, previsto como una edificación conjunta que desde el inmueble nº 19 y con desarrollo de 25M de frente a dicha calle, enmarca la acometida de la calle interior al polígono según el fondo establecido de 25M. Da la vuelta en su frente Sur y permite la unión de dicha fachada con la del solar adyacente para crear un conjunto único. Se trata de lo que hoy supondría entre el nº 15 y el nº21. El segundo ofrece un frente mínimo hacia la Calle Castilla, 3M, se compensa con el fondo completo también de 25 M, y la fachada posterior Sur. Entre ambos forman la boca de acceso al ámbito de la unidad, enmarcando lo que podría denominarse la continuidad de la calle Lascaray.

De este modo se da forma a una nueva entrada al polígono, cerrando las medianeras creadas, y permitiendo una actuación conjunta a dos fachadas con los bloques colindantes; valor unitario tan escaso en toda la zona.

El resto de la edificación del tipo "ensanche" se materializa junto al inmueble Castilla nº33, escondiendo su medianería y permitiendo un doble bloque continuo de 25M de fachada a dicha calle. Su fondo edificable se ajusta al del edificio existente, si bien ofrece un perfil dentado para conseguir un remate continuo de mayor entidad hacia el Oeste; embocadura del acceso.

Ya dentro de los bloques adscritos al tipo OR-5, (aunque ciertos parámetros se ven modificados puntualmente por los condicionantes específicos del lugar); se observan seis núcleos principales de edificación.

El primero, y con desarrollo máximo conjunto de unos 100M según dos cuerpos principales, discurre aproximadamente paralelo a la Calle Castilla y sirve de telón de fondo del frente edificatorio ya existente. Con un ancho máximo permitido de 14.75M, configura una pastilla prismática simple cuya altura no debe sobrepasar la media de las coronaciones de los edificios anteriormente citados. Para ello se establece como referencia los 14.50M máximo hasta la cornisa del nuevo edificio proyectado, y 17,0M como altura máxima de coronación. Dentro de esta delimitación volumétrica habrán de proyectarse los bloques interiores adscritos a este tipo de ordenanza. Con las mismas características compositivas y tipológicas se proponen el segundo y tercer conjuntos edificatorios, que constan de dos únicos cuerpos principales. El primero de 60M, y el segundo de 40M, de longitud máxima, manteniendo anchuras y alturas similares al anterior descrito. Esta vez se pierde la alineación referencial a una determinada calle para primar la apertura ordenada y gradual hacia el Sur. De este modo, las tres alineaciones principales configuradas hasta el momento, se abren en forma de abanico hacia el mediodía para conquistar una preciada orientación y unas atractivas vistas, al mismo que tiempo que permiten este disfrute para el resto de los viandantes que circulen por la zona. Este gesto singular hace que las viviendas, proyectadas según una doble orientación Este-Oeste, no sirvan de impedimento para potenciar la permeabilidad visual y de soleamiento tan aconsejable en una ciudad como Vitoria/Gasteiz. El cuarto y último elemento edificatorio en el frente Sur de la ordenación, se configura en un cuerpo de remate de la continuidad, (si no visual, si física y rodada de la Calle

Lascaray). Se desarrolla según una composición cilíndrica, que presenta fachada directa a dicha calle sin retranqueo, y que juega directamente con la composición geométrica del bloque enfrentado al Norte y similar disposición. Ejerce las veces de contención de los bloques en abanico, perpendicular a su vértice, por lo que sigue gozando de todas las vistas posibles. Su altura, similar a la del resto, y por tanto igualmente discreta, tampoco ejerce de barrera para los bloques dispuestos hacia el Norte.

Los dos edificios restantes rematan los ya descritos al otro lado de la calzada. El inmediatamente superior al último descrito, y similar a él en configuración, ayuda a rematar la calle, circundando la rotonda proyectada. Lugar por otro lado de gran importancia por los diversos cambios de uso que en él conviven. El último, que ocupa la posición más septentrional, es un acompañamiento a la calle practicada, con alineación convencional a la misma a lo largo de unos 30M.

Todos ellos se disponen en parcela independiente y vallada, con espacios mancomunados interiores de esparcimiento para cada una de las unidades proyectadas. Tanto el uso como el mantenimiento de los mismos habrá de ser particular.

Las características generales más relevantes de la edificación residencial, además de las mencionadas de proporción y orientación favorables, son las siguientes;

-Protección del trazado ferroviario, al que solo ofrecen frente directo las viviendas en esquina que rematan cada uno de los bloques.

-Todos las estancias exteriores, disfrutando en su totalidad de una característica tan ventajosa como es la doble orientación. Galerías y vuelos propios de cada vivienda se encargan de acrecentar esta relación exterior-interior.

-Posibilidad de distintos tipos de cubierta, mientras no se supere la altura de cornisa de 14.50M, otorgando un factor como es el de la variedad que se considera necesario en el panorama edificatorio actual de la ciudad, (plano de tipologías aportado).

-Ordenación orgánica donde las barreras vegetales de especies arbóreas de altura juegan a casar edificios residenciales con los recorridos peatonales. Al mismo tiempo que protegen del ruido y el impacto visual del trazado ferroviario sobreelevado.

-Posibilidad de, según una medida de bloque mínimo, fragmentar la edificación según una misma directriz. Así, y sin proceder a reparcelaciones posteriores, se pueden establecer cómodos repartos de los derechos edificatorios sin deteriorar la imagen perseguida para el conjunto.

-Carencia del uso comercial en los bloques interiores, destinando la planta baja a las diferentes posibilidades de garajes, trasteros, porches... además del uso de portales como acceso al núcleo de comunicación vertical con dos o tres viviendas por piso.

El número total de viviendas proyectadas en el interior y de este tipo es de 121, repartidas en 38, 23, 15, y 17 respectivamente y en cada cuerpo edificatorio de los que forman el abanico del frente Sur, y 16 y 12 en los que mantiene la alineación de la calle de entrada desde el Norte. (Enumeración realizada en sentido contrario al de las agujas del reloj). En la banda exterior con frente hacia la calle Portal de Castilla, y adscritas a la ordenanza OR-2, se proyectan un total de 72 viviendas, repartidas en tres bloques diferentes que de Norte a Sur y en mismo sentido al descrito anteriormente constan de 37, 5, y 30 unidades respectivamente.

Mediante una estrategia de ordenación ciertamente sencilla, a base de bloques escalonados y formados por unidades más bien similares en dimensiones y ocupación, se logra articular de la forma menos traumática y más beneficiosa para la ciudad un conjunto del que no solo disfrutarán sus habitantes, sino todos aquellos que la circulen. La escasa densidad edificatoria resultante ayuda a esta comprensión espacial urbana de recorridos permeables que se entrelazan para conseguir una mayor riqueza secuencial de quienes lo experimentan.

-Red viaria:

Dentro del ámbito descrito aparece una única forma principal de actuación característica; La de dar continuidad de manera casi a un vial ya trazado en una unidad de actuación previa. Así, este gesto se convierte en la idea germinal de la ordenación del conjunto, procurando argumento a todas y cada una de las decisiones particulares posteriores. Además de esta continuidad, que se ve truncada en el medio de la unidad, (rotonda de fin del recorrido de tráfico, pero no visual ni peatonal). Sin descartar su continuidad en un futuro para terminar en el Paseo de la Senda. Las entradas de vehículos a todos los bloques agrupados en sótano, se realizan directamente desde la calle a cada una de las parcelas, facilitando así el funcionamiento de un mínimo trazado interior, cuya intimidad y control queda garantizado.

El viario principal de continuación posee una anchura de calzada de 7.00M, permitiendo en su primer tramo aceras de 2.50M de anchura libre hasta la edificación. Hacia el interior, y manteniendo la misma amplitud de vía rodada, se permiten aparcamientos; en línea en el frente Norte, 2.50M (12 plazas), y en batería en el Sur, 4.50M (15 plazas), manteniendo la anchura mínima de acera en 3.50M. La rotonda final, con radios externo e interno respectivamente de 10.5 y 3.5M, permite la maniobra de transportes de medio y gran tamaño que se prevén necesarios para dar servicio a la reseva de espacio dedicado a equipamiento de nivel ciudad. En su día no supondría ningún impedimento para la continuidad del vial si se llegara a considerar necesario.

El acceso rodado al convento de las RRMM Carmelitas contemplado en el P.G.O.U. queda calificado como un espacio libre privado cuya urbanización y mantenimiento quedará por su cuenta. Su anchura, 6.00M, se destina en un principio a calzada en su totalidad, por lo que no ofrece ninguna particularidad especial.

De este modo se intenta estructurar un funcionamiento interno y de carácter privado, con el mínimo gasto posible de urbanización, al mismo

tiempo que se le libera al Excmo. Ayuntamiento de unas cargas de mantenimiento de viarios poco prácticas y desde luego nada deseables.

-Zonas Verdes y Espacios Libres:

Se han diferenciado hasta tres tipos de espacios diferentes atendiendo a estos conceptos, dos referentes a zonas verdes, y una a espacios libres. Si bien esta última guarda un carácter privado a fin de servir de acceso rodado al convento de las RRMM Carmelitas. Con una superficie de 194.82M², queda ciertamente segregada del conjunto principal de zonas dedicadas al disfrute público.

Respecto de las dos primeras, cabe decir que una se convierte en prolongación de la otra, para de este modo configurar una senda continua que permite la permeabilidad peatonal anteriormente comentada. Pueden adscribirse al tipo estancia-paseo, ya experimentado con éxito en la ciudad de Vitoria/Gasteiz. La más extensa, con 10690.98M², se despliega por todo el frente Sur de la unidad de actuación. Está calificada como Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres, y acompaña al recorrido de las vías del ferrocarril haciendo las veces de parque lineal, senda peatonal, y frontera verde entre los elementos edificados y dicha infraestructura de transporte. Sus 27M de anchura libre, garantizan el correcto funcionamiento como barrera de ruidos y vistas, además de permitir un cómodo trazado similar al Paseo de la Senda. Aproximadamente hacia su mitad, y con dirección Norte-Sur, conecta con la anteriormente descrita la otra Zona Verde, esta vez de nivel local. Dispuesta también en forma de abanico, similar a como lo hacen las parcelas residenciales, pasa de una anchura de nacimiento de 73.50M, hasta llegar a la rotonda perteneciente al viario local con 15.50M. Sus 1451.42M² garantizan la reserva necesaria de este tipo de suelo especificada en el Reglamento de Planeamiento y Gestión.

El carácter de tratamiento similar de estos espacios, garantizará la homogeneidad de una calificación que desgraciadamente la mayor parte de las veces, termina materializándose en "isletas" claramente

independientes con un leve césped y a lo sumo unos pocos arbustos. Desde aquí se intenta que los pavimentos mineral y vegetal logren fundirse estableciendo un contínuo en el que la percepción del espacio urbano esté por encima de la mera diferenciación superficial. En definitiva, evitar los grandes maceteros y conseguir que el protagonista sea el peatón apercibiendo la totalidad del espacio a él dedicado. Todo encaminado a hacer menos exagerada una diferenciación conceptual que en principio debiera pasar desapercibida.

-Usos de las edificaciones:

De las edificaciones proyectadas, cabe especificar el uso de las siguientes calificaciones;

RC-1, y RC-2, de claro y exclusivo residencial colectivo, en donde pueden preverse aparcamientos, trasteros e instalaciones en las plantas baja y sótanos. Las demás plantas de pisos se dedicarán exclusivamente a viviendas.

RC-3, RC-4, y RC-5, dentro de la ordenanza OR-2, pero con los condicionantes específicos para cada caso de manera que se respeten los parámetros formales y compositivos de las edificaciones colindantes. Se permiten hasta dos plantas de sótano dedicadas a los mismos usos que las anteriores, bajos comerciales, (o en el caso de los inmuebles que lindan y dan continuidad a Castilla nº33, entresuelo con posibilidad de dedicarlo al mismo uso o cualquier otro terciario), y viviendas en plantas de pisos superiores.

La reserva de equipamiento comunitario, EG según calificación pormenorizada, podrá dedicarse a cualquiera de los usos señalados por el Plan General como posibles, si bien es recomendable que sirva de ampliación a los museos existentes, para de este modo configurar un conjunto cultural-asociativo ya existente y concentrado en este entorno. Se podrán adaptar los parámetros urbanísticos a las necesidades concretas de la solución deseada.

d) Descripción de las infraestructuras de urbanización

A continuación se pasa a describir sucintamente los esquemas de redes más importantes, permitiendo una cierta flexibilidad en la red de hidrantes, que habrá de definirse más pormenorizadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización. La documentación gráfica correspondiente explica las propuestas más lógicas de los nuevos trazados tras consulta con las compañías suministradoras, a partir del esquema de ordenación propuesto para el nuevo polígono; en los planos **P-5.1, P-5.2, P-5.3.**

Movimiento de Tierras

En el proyecto de movimiento de tierras, se definirán técnica y económicamente las excavaciones, explanaciones y terraplenados necesarios para, desde la topografía inicial del terreno, alcanzar la topografía definitiva. Los trabajos previstos incluyen la explanación en los viales y manzanas, y terraplenado sólo en viales.

La topografía resultante, mantiene unas rasantes constantes, para evitar efectos negativos en las correspondientes visuales... Situando los cambios de pendientes en las plazas y cruces de las calles, manteniendo las rasantes, en las calles principales, y afectando pendientes menos uniformes a las vías de distribución, cuando ello sea necesario.

El movimiento de tierras será tal que se ajuste lo más posible al terreno actual, para evitar grandes volúmenes de desmonte y terraplenado, con lo que el proyecto definitivo se ajustará a la topografía existente, sin crear zonas muy deprimidas o sobresalientes, con lo que además se mejorará el impacto sobre el ambiente circundante. El terraplenado podrá efectuarse con terrenos adecuados procedentes de las excavaciones y desmontes. Se tendrá en cuenta la ejecución por fases, para evitar llevar a vertederos las tierras que posteriormente se pudieran utilizar en los terraplenados de las calles.

Abastecimiento A.F.S., riego e hidrantes.

Desde el punto principal de acometida, que viene a ser la intersección entre la prolongación propuesta de la Calle Lascaray y la Calle Castilla,

nace a partir de la red ya trazada el nuevo recorrido propuesto. Bajo los espacios públicos que circundan las parcelas, se proyectan redes en anillo con canalizaciones de $\varnothing 150$ en zanja independiente, con elementos de registro suficientes, y cumpliendo la normativa vigente al respecto así como las prescripciones de la compañía suministradora. Desde los mismos, y especialmente en el bucle Sur y bajo la zona peatonal, se practican las acometidas puntuales de los hidrantes y bocas de riego que dan servicio a esta zona ciertamente más densamente ajardinada.

La Red de Abastecimiento del Plan Parcial discurrirá dentro de zanja independiente. Dadas las características geométricas de la Urbanización se ha optado por un diseño que contempla la conexión en diferentes puntos a la red circundante, constituyendo una red que luego habrá de mallarse totalmente para conseguir un funcionamiento óptimo.

Todos los tramos de la red pueden aislarse mediante válvulas de corte y vaciarse al alcantarillado mediante los oportunos desagües con válvula. Las dotaciones de cálculo serán de 250 litros por habitante y día con coeficiente de punta de 2 y cinco habitantes por vivienda. Toda la red se ejecutará en tubería de fundición.

El riego de la superficie de este Plan Especial se realizará mediante red independiente conectada a la de abastecimiento. La red se ejecuta en tubería de fundición, con bocas de riego en acera. La máxima separación entre bocas será de 40 M. Los hidrantes contra el fuego se distribuirán uniformemente por toda la Urbanización, con una separación máxima entre ellos de 200 M. y quedarán alojados en arquetas o sobre poste.

Red de Saneamiento

La Red de Saneamiento se ha proyectado de manera que recoja todas las aguas, tanto negras como de lluvia que produzca el polígono. estas aguas serán conducidas a depuradoras mediante los ovoides previstos al efecto, (tipo unitario aunque el sistema particular obligado de cada edificio sea de tipo separativo).

Debido a la sobrecarga existente en el colector que discurre bajo la Calle Castilla, y tras consulta con los servicios municipales pertinentes, se considera más adecuado acometer al ovoide (120/80) que discurre hacia el Norte bajo la Calle Paseo de la Senda. Otra alternativa válida, que habrá de considerarse en el proyecto de urbanización correspondiente, es la de acometer directamente al colector de Batán, bajo el puente de la caale Portal de Castilla. En ambos casos se permitirá una evacuación por gravedad con zanjas razonables y capacidad suficiente para las necesidades del interior del polígono. Evidentemente, esto no afecta a las edificaciones que presentan fachada a la Calle Castilla, que por lógica utilizarán el servicio que pasa delante de ellas. Para el resto, se prevé una línea de servicio que parte desde la embocadura de la nueva calle con $\varnothing 40$, y bajo la acera y el aparcamiento del frente Sur del mismo, va aumentando su sección hasta el cambio de dirección que observa a la altura de la rotonda. A lo largo de este primer tramo recorrido, sufre las acometidas puntuales de cada uno de los cuerpos edificatorios, así como de los bombeos propios de aparcamientos, calzadas, y aceras. Una vez en la zona verde, y tras el necesario pozo de registro, discurre hacia el Sur para unirse con el servicio que proviene desde el comienzo de la zona verde en la Calle Castilla, $\varnothing 80$. Este último sirve más bien de colector de aguas de drenaje del paseo previsto, y facilita la limpieza del primero descrito tras su unión en el pozo correspondiente, que muy bien pudiera funcionar como cámara de descarga intermedia. De este modo, y paralelo a las vías del ferrocarril, discurre el único colector $\varnothing 80$ hasta llegar al anteriormente citado ovoide tras haber cruzado el Paseo de la Senda. A él está previsto que en su día acometan las futuras edificaciones del espacio genérico previsto en el Plan. (A este esquema puede se le puede dar la vuelta según se considere más adecuado verter hacia el Este, caso descrito, como hacia el Oeste).

Toda la red se ejecutará mediante tubería de hormigón vibropresado de diámetros entre $\varnothing 40$ y $\varnothing 80$, y/o tubo teja de \varnothing menor 315. En cuanto a los caudales de diseño se ha previsto una dotación por habitante de 250L. diarios con coeficiente de punta 2. En los extremos de la red de saneamiento se han previsto cámaras de descarga automática para facilitar la autolimpieza de los tubos.

Para precipitaciones se ha considerado una medida de 300 L/seg. y Ha. con coeficiente de esorrentía.

0,2 zona ajardinada

0,9 viales

0,7 edificación

Las velocidades del agua estarán ajustadas para que oscilen entre 0,5 y 3 M/seg.

Suministro energía eléctrica y alumbrado público

Tras la desaparición total de los actuales tendidos eléctricos de abastecimiento, se proyectan otros nuevos subterráneos de alta y baja tensión. Estos cierran perimetralmente las parcelas creadas, formando anillos, los cuales conectan con las actuales canalizaciones que discurren en alta bajo el Paseo de la Senda. Como ya se ha dicho, los trazados habrán de quedar enterrados en zanja independiente y sólo compartida por las canalizaciones de alumbrado público cuando ambos tendidos coincidan, y ocupando estos últimos los niveles superiores. Dicha zanja se hormigonará en su totalidad, siendo sus registros similares a los dispuestos a lo largo de toda la ciudad, y las acometidas unitarias y según el menor recorrido.

En cuanto al trazado, se prevé una doble acometida para toda la zona, desde la línea de baja por la acera Sur de la prolongación de la calle abierta, y desde la línea de alta por el frente Norte de la misma calle y hasta el Centro de Transformación correspondiente (13.2KV). Este habrá de ubicarse en la planta baja, o anexo al edificio cuya fachada configura la delimitación de la acera Norte de la rotonda del vial previsto. Ambas líneas, además de dar servicio a las edificaciones propuestas, se prolongan para dotar del necesario tendido a las zonas libres y destinadas a paseos.

Las características de esta red pasan por las previsiones marcadas en el Plan General, que califica a estas viviendas como de "electrificación elevada", 8000 W por unidad. Del mismo modo, y si la compañía suministradora lo estima necesario, habrán de disponerse los necesarios centros de transformación en los edificios

proyectados, sin que por ello su propiedad pueda dejar de ser de la citada compañía. La red de baja tensión será a 380 Voltios, con una frecuencia de 50Hz. y bajo cable de aluminio protegido en vaina de PVC.

El alumbrado público es otro de los aspectos que conviene tratar de modo general, siendo dos las conexiones fundamentales propuestas. Desde el Paseo de la Senda, para todo el recorrido que proporciona su continuidad a la vera de las vías del ferrocarril, y desde el frente Sur de la Calle Castilla, dando servicio a la continuidad del trazado viario y sus ramificaciones. Par ello, se propone el uso alterno de las farolas modelo exclusivo de Vitoria/Gasteiz, apoyando una iniciativa propia del municipio para conseguir una unidad, dentro dentro de la singularidad propia.

Las características de dicho alumbrado público pasan por la previsión de los niveles necesarios de iluminancia y situación de luminarias. Para ello se ha establecido una clasificación de las vías por niveles de iluminación media de servicio de 25 lux para viales principales y de 15 a 20 lux para los secundarios.

Toda la red de alumbrado dicurrirá en la parte superior de la zanja destinada a conducciones eléctricas cuando éstas coincidan, bajo tubos de policloruro de vinilo y conductores de cobre. Para cada báculo se construirá su correspondiente arqueta. Toda la red se conectará a los centros de mando, independientes del resto de las instalaciones eléctricas, y no sujetos a servidumbre alguna.

Una vez más, una infraestructura se dispone sobre otras, con un recorrido aproximadamente similar, y ocupando a veces el mismo terreno en proyección vertical. El dimensionamiento y las características particulares de cada una de ellas, habrá de definirse en fases posteriores y según las calidades que se elijan para la urbanización conjunta del polígono.

Gas Natural

Tomando como conexión el punto de arranque de la prolongación de la Calle Lascaray, en su intersección con la Calle Castilla, se proyecta la nueva canalización que discurre bajo la acera, y llega hasta la reserva de suelo destinada a equipamiento genérico de nivel ciudad. De este modo, y según las ramificaciones necesarias para las acometidas independientes, es posible dar servicio a las diversas edificaciones previstas.

Las instalaciones habrán de estar previstas para la distribución de gas natural a media presión, hasta 4 bar, bajo tuberías de polietileno M.D. y diámetros entre 50mm y 125mm. La velocidad máxima de circulación del fluido estará limitada a 20M/s. Las soldaduras, valvulería, y demás elementos auxiliares se ajustarán a la normativa general de distribución de gas natural, y a las particulares de la compañía suministradora.

Servicio Telefónico

Según una trayectoria similar a la de la red de gas, se proyecta la nueva red telefónica que conecta con la existente en la nueva embocadura practicada en la Calle Castilla. Su objeto es repartir las líneas desde la conexión descrita, hasta cada uno de los puntos previstos de servicio.

La red se ejecutará utilizando tubos de PVC rígido de 110mm de diámetro exterior, y 12mm de espesor, en tramos de hasta 16 conductos en la red principal, y de 4 ó 2 en la secundaria. Los enlaces entre los distintos tramos y conductos, se realizarán mediante arquetas y cámaras de registro, según las especificaciones, materiales y normas de la C.T.N.E.

Red Viaria y Pavimentación

Tiene por objeto la definición de la red viaria y la pavimentación de la urbanización. En su conjunto podemos establecer, que el sistema viario se estructura en dos niveles;

- Nivel Primario: Sistemas de la Red Viaria que conectan la Urbanización con el exterior.
- Nivel Secundario: Formado por Viales de menor sección que conectan entre sí a los viales de nivel primario.

En este Plan Especial se distingue como vial del Nivel Primario a la prolongación de la Calle Lascaray, el restante, casi perpendicular a éste, sería del nivel secundario. El vial de Nivel Primario tiene la única calzada de 7 M. El del Nivel Secundario tienen una única calzada de 6M, y es considerado acceso de servicio al convento de las RRMM Carmelitas. Ambos tienen una pavimentación uniforme. La definición de las rasantes, será de forma que las pendientes sean constantes en los tramos rectos, aprovechando los cruces y rotondas para los cambios y adaptación al terreno.

Señalización

El proyecto de señalización diferencia los dos tipos de viales anteriormente mencionados. Informa sobre las direcciones y movimientos de las vías de circulación, accesos y aparcamientos. La señalización vertical estará compuesta por símbolos de prohibición y obligación, señales informativas, e indicaciones generales... (Situación para peatonales, preseñalización de calzadas sin salida, orientación, prioridad y equipamientos). La señalización horizontal aglutinará; las marcas longitudinales discontinuas, marcas longitudinales contínuas, marcas transversales, flechas de dirección o selección de carriles, Stop, ceda el paso, prohibición de estacionamiento,...

Mobiliario Urbano

El aspecto general de la urbanización viene determinado fundamentalmente por la pavimentación realizada en los viales, el tipo de luminaria previsto, el ajardinamiento, y por último mediante los elementos fijos de amueblamiento que coordinado con todo lo anterior fije la armonía pretendida pretendida para todo el conjunto. Todos los elementos utilizados serán los recogidos por la normativa municipal existente.

Únicamente se construirán bancos in-situ en determinadas localizaciones de los espacios públicos previstos en este Plan Especial.

Parques y Jardines

El objeto del proyecto, la definición técnica y económica de las obras necesarias para el acondicionamiento de las zonas ajardinadas, y el equipamiento de la zona proyectada con los elementos de mobiliario urbano, comprendidos en la definición que de mobiliario urbano hace la ordenanza general del Excmo. Ayuntamiento. Dentro del acondicionamiento de los parques se contemplan las siguientes actividades:

- Construcción de los viales peatonales.
- Acondicionamiento de las zonas previstas para siembra y plantación.
- Siembra de céspedes.
- Plantación de árboles y arbustos.
- Instalación de red de riego automatizada.
- Instalación de la red de alumbrado público.
- Realización de los elementos de decoración singular.

El movimiento de las tierras necesario para llevar las zonas ajardinadas a la topografía proyectada se habrá incluido dentro del proyecto específico de movimiento de tierras.

En la zona de mayor superficie ajardinada, se establecerá una cubierta vegetal, cuya finalidad será fundamentalmente paisajística, formada por zonas verdes en suave desnivel sembradas por césped, y con pequeños grupos de árboles intentando compaginar la forma y el color de cada una de las especies. Está previsto dotar a todas las zonas de una cobertura de césped y se prevé que el 25% de la superficie con césped lleve arbustos variados, siendo la mitad de hoja perenne y la mitad de hoja caduca.

En cuanto a la red de riego de las zonas ajardinadas, así como para la limpieza de los viales peatonales, se preverán además de bocas de riego de hierro fundido, un sistema de riego automatizado que garantice toda la cobertura del terreno vegetal.

La red de alumbrado se diseñará de forma que en todos los paseos haya farolas de 4 M de altura separadas a una distancia de 25 M , en disposición alterna.

2.7. SINTESIS, RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS CALIFICACIONES; SUPERFICIE, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

-Superficie total del ámbito 33.697.72M2M2

-Superficies según calificaciones globales;

Sistema general de Zonas Verdes y Espacios Libres	10.690,98M2
	31,73%

Sistema general de Equipamiento Comunitario	5484.,89M2
---	------------

Residencial	17.521,85M2
-------------	-------------

-Superficies según calificaciones pormenorizadas;

RC-1	2.688,55M2
RC-2	8.562,38M2
RC-3	603,88M2
RC-4	244,94M2
RC-5	912,04M2

ZV	1451,42M2
ELP	194,82M2
VL	2863,82M2

-Resumen según calificaciones pormenorizadas;

RC	17.521,85M2	52,05%
ZV	1451,42M2	0,043%
ELP	194,82M2	0,005%
VL	2863,82M2	0,085%
EG	5484,89M2	0,163%

-Resumen de usos;

RC-1/RC-2

plantas de sótanos; garajes e instalaciones
 planta baja/semisótano; portales, trasteros instalaciones.
 plantas de pisos; residencial.

RC-3/RC-4/RC-5

los permitidos por la OR-2, Artículo 6.02.07 del P.G.O.U. Además de los descritos en la ordenanza reguladora Art. N°36. (Rég. de usos)

EG

Los permitidos en la Sección 4 del P.G.O.U.

-Resumen de los aprovechamientos;

CLASE suelo Cod.	CALIFICACION Global Cod.	CALIFICACION Superficie m2	CALIFICACION Pormen. cod.	CALIFICACION Superficie m2	Orden aplic. Cod.
SG	ZV-EL	10690,98		10690,98	
SU	R	17521,85	RC-1	2688,55	*OR-5
			RC-2	8562,38	*OR-5
			RC-3	603,88	OR-2
			RC-4	244,94	OR-2
			RC-5	912,04	OR-2
			ZV-EL	1451,42	
			VL	2863,82	
			ELP	194,82	
SG	EC	5484,89	EG	5484,89	
TOTALES		33697,72			

*Ordenanza
 específica
 asimilable

PARCELA	Superficie orden. lucrat.	Aprovecham. total m2c	Edificabilidad m2c/m2s	Numero de viviendas uds	
RC-1	2688,55	2879,20	1.071	28	
RC-2	8562,38	10902,30	1.273	93	121
RC-3	603,88	3249,85	5.382	30	
RC-4	244,94	885,91	3.617	5	
RC-5	912,04	4308,07	4.724	37	72
		22225,33		193	

2.8 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Siendo de aplicación lo enunciado en la Disposición Adicional segunda del R.D.L. 1/1992, y para el suelo urbano en el que no son aplicables las áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución se calculará de la siguiente manera; Dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas, de carácter general o local.

- Superficie de la unidad de ejecución, descontando las pertenecientes a los Sistemas Generales.

Superficie total del ámbito	33.697,72M2
Superficie total de los Sistemas Generales	16.175,87M2
Superficie restante de la unidad de ejecución	17.521,85M2
TOTAL S.U.E.	17.521,85M2

- Superficie de los terrenos destinados a dotación pública dentro de la unidad de ejecución.

VL	2.863,82M2
ZV	1.451,42M2
TOTAL S.D.P.	4315,24M2

- Superficie de los terrenos existentes destinados a dotación pública dentro de la unidad de ejecución.

TOTAL S.D.P.E. 0,00M2

- Aprovechamiento total de la unidad de ejecución.

RC-1	2.879,20M2
RC-2	10.902,30M2
RC-3	3.249,85M2
RC-4	708,97M2
Comercial-4	176,94M2
RC-5	3.596,43M2
Comercial-5	711,64M2

(AR) Aprovechamiento total residencial 21.336,75M2

**(AC) Aprovechamiento total comercial en plantas bajas OR-2
888,58M2**

- Coeficientes de homogeneización de usos.

Utilizando los especificados en la Tabla nº 1 del Apartado 2, Capítulo 6º del Tomo 1º del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de Vitoria/Gasteiz.

Residencial colectivo	Ku= 5314 u.a./M2c
Comercial en Planta baja	Ku= 12376 u.a./M2c

Ponderándolos para el uso y la tipología característica de Residencial Colectiva...

(CC) Comercial en planta baja	2.30
(CR) Residencial Colectivo	1.00

-Aprovechamiento Medio.

$$Am = AR \times CR + AC \times CC / S.U.E. - S.D.P.E. = 21.336,75 \times 1 + 888,58 \times 2,30 / 17.521,85 = 1,3345 \text{ M}^2\text{c.R/M}^2\text{s.}$$

3- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto para la ejecución del presente polígono, a cuyo ámbito se circunscribe el presente Plan Especial, es el de compensación. Se constituirá la correspondiente Junta de Compensación, con su base estatutaria sujeta a la legalidad vigente, y se redactará el correspondiente Proyecto de Compensación que habrá de ser aprobado por el organismo competente para la consecución de la ordenación descrita.

4- CONCLUSION

A la vista de los datos expuestos cabe reiterar la intención de desarrollar el polígono de la manera más respetuosa e integrada con el entorno inmediato. Manteniendo la estrategia de crecimiento de la ciudad de una manera ejemplar.

5- ANEXO; Justificación de los artículos 46 al 64 del R.P.

MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE
URBANIZACION Y COMPROMISOS ENTRE LA JUNTA DE
COMPENSACION Y EL AYUNTAMIENTO.

Modo de ejecución de las obras de urbanización:

Las obras de urbanización se ejecutarán a cargo de la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en los art. 175 a 180 del Reglamento de Gestión Urbanística y las Bases de Actuación aprobadas

para la Junta de Compensación del Sector. Su ejecución se ajustará al correspondiente Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Excmo. Ayuntamiento, tanto en su diseño como en su plazo de ejecución. (ver documento N°5 Plan de Etapas).

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación del Sector hasta producirse la recepción provisional de las obras por el Excmo. Ayuntamiento, lo que se hará según el plazo previsto en el art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. A partir de ese momento serán por cuenta de éste la conservación de todos los espacios de uso y dominio públicos (espacios libres, zonas verdes, viario público, y sistemas generales de tal uso), así como todas aquéllas parcelas que pudieran haberle correspondido tras el Proyecto de Compensación.

Compromisos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento.

Vienen reflejados en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan. También habrán de especificarse en las correspondientes Bases de Actuación del Polígono, siendo de forma general las siguientes;

- Ejecutar la urbanización a costa de la Junta de Compensación, según el proyecto redactado a tal efecto y las exigencias señaladas en el Plan Especial y las Ordenanzas reguladoras. Todo ello considerando las condiciones de aprobación que obtenga el Excmo. Ayuntamiento y dentro del plazo estipulado.
- Gestionar y redactar el Proyecto de Compensación de acuerdo con las Bases y Estatutos aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
- Entrega de las obras de urbanización al Excmo. Ayuntamiento en el plazo de tres meses de haberla recibido la Junta de Compensación, según establece el art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Entrega al Excmo. Ayuntamiento de las parcelas destinadas a equipamientos públicos de cesión obligatoria.

-Cesión al Excmo. Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del Sector y de las parcelas que pudieran corresponderle como propietario de las fincas en el Polígono. Respecto del 10% citado, la administración actuante podrá transmitirlo a la Junta de Compensación en las condiciones establecidas en el art. 42.4 de la Ley 8/1990.

-El Excmo. Ayuntamiento deberá contribuir en los gastos derivados del desarrollo del Sector (Proyecto de Compensación, de Urbanización, y demás estudios técnicos, indemnizaciones, coste de las obras de urbanización...) en la proporción que el Proyecto de Compensación establezca en base a sus derechos.

-Conservación de la urbanización según se indica anteriormente.

-Ejecutada la urbanización, el Excmo. Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, resolverá;

a) Si el coste de la urbanización ha resultado desproporcionado o se han costeado servicios o dotaciones de interés general, (Letra f, del N°1 del art. 262 del Texto Refundido de Régimen Local, R.D. 781/1986, de 18 de Abril). A efectos de conceder los beneficios fiscales a las edificaciones en el actual impuesto sobre bienes inmuebles.

b) Facilitar a la Junta de Compensación la certificación prevista en el N°2 del art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, al objeto de reclamar si procede a las empresas concesionarias de suministros de servicios. En aquella parte en la que según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios de los mismos.

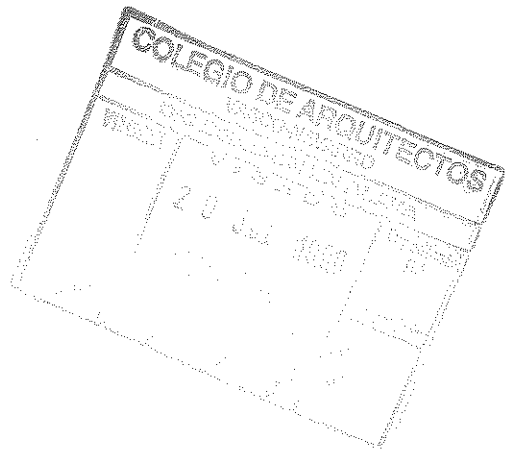
Medios económicos con los que cuenta la entidad promotora.

La Junta de Compensación dispone como fuentes de financiación las aportaciones económicas de sus miembros, (tal y como se establece en las correspondientes bases de Actuación). Aportaciones que vienen derivadas de los derechos reconocidos de cada uno de los componentes.

Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos entre la Junta de Compensación y el Excmo. Ayuntamiento.

Como se establece en el art. 46 c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se prestará por la Junta de Compensación al Excmo. Ayuntamiento garantía por el importe del 6% del coste que resulte de la implantación de servicios y la ejecución de las obras de urbanización. Según la valoración aportada en el Estudio Económico-Financiero.

Esta garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos, o mediante aval bancario.



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal stroke and a curved flourish at the end.

Vitoria/Gasteiz, Julio de 1996.

Fernando Bajo.
arquitecto.

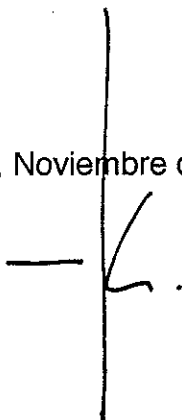
ANEXO 0- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE
VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA.

Dentro de ámbito afectado por el presente documento se ha ubicado la reserva necesaria especificada en el artículo 2 de la Ley 17/1994 de 30 de Junio, correspondiente al cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida en actuaciones urbanísticas de la CAPV.

En concreto, y aplicando dicha reserva según los criterios de la circular de fecha 24 de Junio de 1996, se trata para el caso particular del PERI de Castilla Sur que nos ocupa de un aprovechamiento total de **3.249,85M²c**; y equivalente a **30** viviendas (ubicados en el bloque RC-3, Plano **P3.4**). Cumplimentando de este modo todos los valores tal y como quedan especificados en el decreto municipal de Alcaldía de fecha 21 de Marzo de 1997.

Vitoria/Gasteiz, Noviembre de 1998.

Fernando Bajo.
arquitecto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line extending to the right from the middle of the vertical line, and a large, stylized 'F' shape to the right of the horizontal line.

ANEXO I- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS
(CUMPLIMIENTO DEL ART. 64 Y POR REMISION
DEL ART. 77.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

ANEXO II- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA
NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS
URBANISTICAS (DECRETO G. VASCO 59/1981 DEL
23 DE MAYO)

El fundamento del presente documento es cumplimentar el artículo 4º de del citado Decreto, indicando de manera clara y pormenorizada qu efectivo cumplimiento, con una descripción de las medidas tomadas a tal efecto. Evidentemente, y en esta fase del proyecto, solo se hace mención a los aspectos generales del diseño del Plan Especial. En los sucesivos proyectos de Urbanización y Edificación también será de obligado cumplimiento la presente Normativa, así como la referente a "Supresión de Barreras Arquitectónicas". De esta manera, solo se justificará el Capítulo I "Elementos de Urbanización" del Título II.

-Trazado de vías; en las que nunca se supera en pendiente lomgitudinal el 8.33%, por lo que se consideran absolutamente circulables por cualquier clase de usuario.

-Pavimentos; que ya antes de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, se puede aclarar que cumplirán las determinaciones para señalar los vados peatonales y rebajes de aceras.

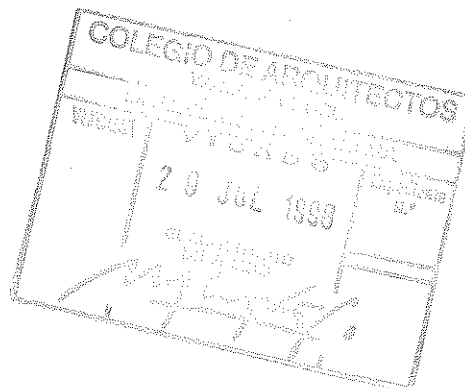
-Aceras; todas de un ancho superior a 1,80M, y una pendiente transversal comprendida entre el 1 y el 2%. El resto de las determinaciones se contemplan en el Proyecto de Urbanización.

-Pasos de peatones; previendo las barbacanas o rebajes con especificaciones técnicas conforme el artículo 10º.

-Rampas; todas con una anchura superior a 1.80M y de pendiente inferior al 1:12, disponiendo del obligado descansillo de longitud similar a la mínima anchura por lo menos cada 10M. Las señalizaciones de nivel, desembarco, y las disposiciones del pasamanos serán definidas en el Proyecto de Urbanización.

-Aparcamiento; distribuyéndose las áreas de aparcamiento de manera que se cumpla la proporción de una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada 40 o fracción.

-Parques, jardines y plazas; cumpliendo los apartados del artículo 14º y que se habrán de contemplar en el Proyecto de Urbanización.



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and a horizontal stroke, followed by a stylized 'h'.

Vitoria/Gasteiz, Julio de 1996.

Fernando Bajo.
arquitecto.