

J. ISMAEL MARTINEZ VILLA

ARQUITECTO

Plaza de la Provincia, 7 bajo

Teléfono 26 57 00

VITORIA

ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUA---
CION 9 (V.A.9) "VITORIANA DE ELECTRICIDAD", EN VITORIA-GASTEIZ.

=====

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

=====

1.- OBJETO:

Es objeto del presente documento el desarrollo de la urbanización del solar situado con frente a las calle Beato Tomás de Zumárraga y -- Cercas Bajas de Vitoria-Gasteiz, y denominada en el Plan General como Unidad de Actuación 9, (V.A.9).

Con éste instrumento se establecerán las alineaciones interiores y exteriores, las rasantes, alturas y número de plantas, aprovechamiento máximo, usos en las distintas plantas, y número máximo de viviendas, - así como el acabado de la urbanización que rematará los espacios li--- bres de uso público y privado.

Por consiguiente, el Estudio de Detalle, pretende establecer unos criterios urbanísticos, de diseño y acabado que ajustados a lo que establece el Plan General, sirvan de pauta a las intervenciones que desa
rollen la Unidad de Actuación.

COOPERATIVA VITORIANA DE LA VIVIENDA, es la propietaria del solar objeto de estudio.

2.- CRITERIO ADOPTADO:

En la definición del presente Estudio de Detalle, se ha seguido la línea que marca la Legislación del Suelo vigente.

Los criterios que regulan la ordenación de alineaciones y rasantes así como aprovechamientos establecidos, son los fijados para la V.A.9. por el Plan General de Vitoria-Gasteiz.

.../...

3.- ALINEACIONES Y RASANTES:

Las alineaciones del Solar serán las establecidas para la fachada principal, en FICHA DE AMBITOS de la U.A. 9 del Plan General.

Las rasantes de los espacios libres de uso y dominio público ubicados delante de la fachada principal, y con frente a la calle Beato Tomás de Zumárraga, serán similares a las existentes en la actualidad en la acera de dicha calle.

La rasante del espacio libre de uso y dominio privado, que restará en el interior de la ordenación, será similar al del exterior.

4.- GRADO DE VINCULACION DE LAS DETERMINACIONES:

Ajustandose al Plan General, y como se autorizaba la modificación del fondo edificable de la zona residencial, siempre que no varíe la alineación exterior y la superficie edificable en planta, se ha fijado una alineación interior, según se especifica en la documentación gráfica. Esta alineación interior, respetará una separación mínima de $\frac{1}{2}$ de altura de la edificación respecto al lindero Sur del Ambito.

No obstante, el criterio adoptado para las edificaciones en planta baja, será el fijado por la Ordenanza OR-3, reguladora para la zona, y que establece únicamente un retranqueo mínimo de 4 m. en relación con el fondo de parcela.

5.- APROVECHAMIENTO:

El aprovechamiento fijado es el establecido como máximo por la FICHA DE AMBITO, de la U.A:9. y que establece un máximo de 9.475,215 m².

De los cuales, 1.320,80 m². (=330,20x4), pertenecen actualmente al edificio existente con fachada a calle Cercas Bajas, y catalogado como de conservación de fachada.

La superficie construída se distribuirá en el número de plantas fijado, y que es de Planta Baja, cuatro plantas de viviendas y planta de ático para la zona definida como RC-1, por la FICHA DE AMBITO de la U.A

9.; y en planta baja para la zona definida como RC'-1, en dicha ficha; y ahora remodeladas en sus alineaciones interiores.

El Plan General, en su FICHA DE AMBITO U.A.9, autoriza hasta PB+3+ atc., en la zona RC-2. (Edificio con frente a calle Cercas Bajas, de mantenimiento de fachada); no obstante, este Estudio de Detalle pretende el mantenimiento del edificio, en lo que a su envolvente total se refiere; es decir, manteniendo sus fachadas, y altura actual.

6.- CUANTIFICACION:

La superficie utilizable edificada sobre rasante, es la que aparece en los planos que se adjuntan.

7.- EDIFICACION BAJO RASANTES:

Existirá un máximo de dos niveles construídos bajo rasante, utilizados para guardería de vehículos y o instalaciones y dotaciones propias del edificio, o aquellas que respondan a una necesidad cívico-social.

La ocupación máxima en planta queda limitada por la condición de que el 25% de la superficie total del solar destinado a un aprovechamiento residencial quede libre de edificaciones sobre y bajo rasante, de modo que se asegure la posibilidad de plantación de especies arbóreas o arbústicas.

No obstante los datos fijados por la FICHA DE AMBITO de la U.V.9, se corregirán en relación a la superficie residencial que resulta de medición "in situ", y que asciende a:

- SUPERFICIE DE SOLAR DISTANDO A USO RESIDENCIAL, SEGUN MEDICION "IN SITU".....3.127,23 m2.
- OCUPACION MAX. EN PLANTA BAJA Y PLANTA SOTANO (75%)...2.345,42 m2.
- OCUPACION MAX. EN PLANTA DE PISOS. (65%).....2.032,70 m2.
- SUPERFICIE MINIMA LIBRE SIN CONSTRUCCION, LIBRE Y BAJO RASANTE, DESTINADA A ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO -- PRIVADO (25%)..... 781,81 M2.
- APROVECHAMIENTO MAXIMO SEGUN FICHA DE AMBITO DE U.A.9. 9.475,215 m2.

El acceso rodado desde la calle irá fijado en la fachada con frente a calle Beato Tomás de Zumárraga, en la situación fijada en planos. Será una única rampa con ancho suficiente para entrada y salida de vehículos.

8.- URBANIZACION:

El espacio libre resultante, del retranqueo de la alineación de fachadas principales, en calle Beato Tomás de Zumárraga, según se establece, se urbanizará adecuadamente como acera arbolada con doble fila de árboles. Igualmente se tratará como plaza urbana ajardinada y arbolada, el espacio libre de uso público situada en el extremo oeste del solar, con frente a calle Beato Tomás de Zumárraga.

9.- ORDENANZAS DE APLICACION:

Por su ubicación, el Plan General aplica la ORDENANZA OR-3.1. (SEGUNDO ENSANCHE DEL SIGLO XX EN MANZANA CERRADA).

A.- PORCENTAJE DE OCUPACION DE PARCELA:

Los establecidos por la Ordenanza OR-3.

B.- CUPERPOS VOLADOS:

Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle, que para el presente caso se considera la existente ampliada en los 6 metros del retranqueo de alineación; para ello resulta un ancho de 16,80 mts. El total de cuerpos volados no superará el 40% de la longitud total de fachada. Las mismas normas regirán para la fachada posterior al patio de manzana.

C.- CONDICIONES DE USO:

Vienen reguladas por la Ordenanza OR-3.

D.- SUP. UTIL MEDIA MINIMA PARA VIVIENDAS:

El número máximo de viviendas será de 88, no siendo inferior a 70 m²/vvda. la superficie útil media de cada una.

E.- PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Dentro del edificio se preverá espacio para plazas de aparcamiento con la siguiente cuantía máxima:

PLAZAS POR VIVIENDAS: 1,5 plaza por nº real de vivienda.

LOCALES U OFICINAS: 1 plaza por cada 100 m2.

Por ello la urbanización que se realiza, creará unos espacios libres de uso y dominio público estanciales y de paso, siendo el primero el situado en el lado oeste del solar, con frente a calle Beato Tomás de Zumárraga y cuyo tratamiento será como plaza urbana ajardinada y arbolada. Las superficies de paso, es toda la acera que se amplía en la fachada de calle Beato Tomás de Zumárraga, y cuyo tratamiento es de acera arbolada con doble fila de árboles.

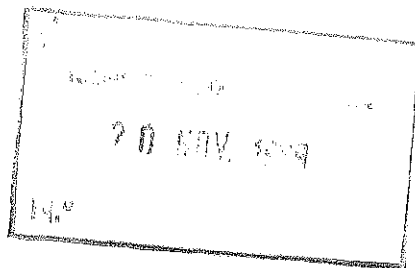
J. ISMAEL MARTINEZ VILLA

ARQUITECTO

Plaza de la Provincia, 7 bajo

Teléfono 26 57 00

VITORIA



ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION 9 (U.A.9), "VI--
TORIANA DE ELECTRICIDAD", EN VITORIA-GASTEIZ.

=====

En cumplimiento de lo estipulado en el Acuerdo Municipal, de fecha 10 de Octubre de 1989, con nº de registro 043789, se adjuntan los planos que se acompañan.

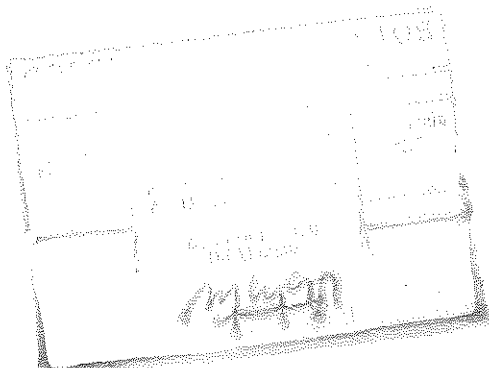
Esta documentación gráfica, se compone del plano nº 3, que sustituye al anterior presentado en el Estudio de Detalle, debido a que en él se reflejaba, erróneamente, una zona que no correspondía con la documentación de redacción Municipal.

Así mismo, el plano nº 4, que se adjunta, concreta lo estipulado por el punto 3º del Dictámen del Acuerdo Municipal de referencia, y que fija que el ancho de la entrada y salida de garage tendrá una anchura de 6 mts., posibilitando una vía de entrada y otra de salida.

Igualmente con este plano, nº 4, se afirma como de acuerdo al punto nº 4, del Dictámen del Acuerdo Municipal, cualquier tipo de construcción en planta baja deberá retranquearse al menos 4 metros respecto del fondo de la parcela.

Vitoria-Gasteiz, 17 de Noviembre de 1989

EL ARQUITECTO.



PROYECTO DE URBANIZACION

M E M O R I A

=====

En el presente documento se pretende la definición precisa, sobre la urbanización que se realizará en todo el espacio libre de uso y dominio público.

En la actualidad existe realizada la urbanización por la calle -- Beato Tomás de Zumárraga y calle Cercas Bajas, quedando por rematar y acabar la franja de suelo que resultará entre la alineación actual y la que tendrá definitivamente las edificaciones.

1.- SOLUCION ADOPTADA:

La idea perseguida en el diseño que se presenta es el acabado de la superficie referenciada, de acuerdo a lo especificado en la FICHA - DE AMBITOS DE LA U.A.9., del Plan General.

Las rasantes se ajustaran en lo más posible a las existentes en -- las aceras actuales, evitándose de ésta forma cualquier tipo de escalonamientos, o plataformas a diferente niveles, previniendo en las nuevas rasante pendientes de sagüe, mínimas del 2%, con caída hacia el -- bordillo de las aceras, para el caso del frente de calle Beato Tomás - de Zumárraga, que se amplia 6 mts. La zona de plaza, llevará sus propias pendientes para recogida de aguas.

El bordillo de la actual acera, enfrentado a la puerta del acceso de vehículos a los sótanos del edificio, se removerá para resolverlo - rebajado, adecuadamente al paso de vehículos.

3.- MATERIALES:

3.1. - SOLADOS:

Sobre la tierra descubierta, debidamente compactada, se extenderá una solera de hormigón de 10 cms. de espesor, sobre ésta se extenderá una capa de 2 cms. de espesor de asfalto - fundido en prolongación al existente, todo ello según detalles.

3.2. - BORDILLOS:

Los bordillos a reponer, a los nuevos a colocar serán de -- hormigón. Irá fijado o asentado sobre solera de hormigón de 175 kg/cm². de resistencia característica. Las piezas que componen el bordillo irán cogidas con mortero de cemento de dosificación 1:4, con 1 cms. de separación entre piezas; -- las juntas se enlecharán quedando totalmente rellenas.

3.3. - TUBERIAS SANEAMIENTO:

Las que sean preciso colocar serán de hormigón centrifugado de 200 mm. de diámetro.

Se colocarán sobre solera de hormigón en masa de 100 kg/cm² de resistencia característica, realizándose el anillado de juntas con el mismo material.

Las zanjas se rellenarán por tongadas de 20 cms. con tierra exenta de áridos mayores de 8 cms. y apisonado. En los 50 - cms. superiores se alcanzará una densidad seca del 100% de la obtenida en el ensayo Proctor Normal y del 95 % en el -- resto del relleno.

3.4. - ARQUETAS SUMIDERO:

Solera de hormigón de masa de 100 kg/cm². de resistencia característica, sobre la que formará una fábrica de ladrillo macizo de R-100 kg/cm². recibido con mortero de M.40 y juntas de espesor de 1 cms. la fábrica irá enfoscada y bruñida con mortero de 1:3. Los ángulos irán redondeados.

Se recibirá un contracero de perfil laminado L 20.20.3. mm. provisto de patillas de anclaje a obra de fábrica para recibir la rejilla del sumidero.

El tubo de saneamiento a su paso por la arqueta se colocará sin interrupción. Se hormigonará hasta la altura del eje -- del tubo, todo el espacio comprendido entre el mismo y las paredes de la arqueta, dando a esta masa, pendiente (5 al -- 10%) hacia el tubo. Posteriormente se romperá la mitad superior del tubo.

3.5. - RED ELECTRICA:

La instalación eléctrica de las luminarias se realizará de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las consideraciones de la Compañía suministradora.

La canalización precisa se realizará con 2 tubos PVC Ø 100, enterrados.

4.- PLAN DE ETAPAS:

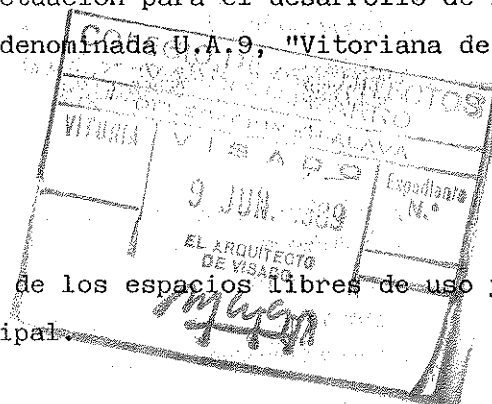
Es intención de CO.VI.VI., como única propietaria el acometer inmediatamente la construcción total.

5.- SISTEMA DE ACTUACION:

El sistema de actuación para el desarrollo de la urbanización interior de la parcela denominada U.A.9, "Vitoriana de Electricidad", es el de compensación.

6.- CONSERVACION:

La conservación de los espacios libres de uso y dominio público, es por cuenta municipal.

7.- PRESUPUESTO:

El presupuesto total asciende a la cantidad de seis millones trescientas cuarenta y nueve mil setecientas siete pesetas (6.349.707,-)

8.- PLAZO DE EJECUCION:

La urbanización completa del espacio libre de dominio y uso público frente a calle Beato Tomás de Zumárraga, quedará completada en el momento de solicitud la habitabilidad de las viviendas, una vez finalizada la construcción.

Vitoria-Gasteiz, 3 de Junio de 1989

EL ARQUITECTO.

M. J. Vitoriana

PLIEGO DE CONDICIONES FACULTATIVAS Y TECNICAS
=====

CONDICIONES QUE DEBEN SATISFACER LOS MATERIALES Y MANO DE OBRA

ARTICULO 1º

PROCEDENCIA Y CONDICIONES GENERALES DE LOS MATERIALES

Todos los materiales tendrán las condiciones que para cada uno de ellos se fijen en este Pliego de Condiciones, desechando los que a juicio de los Arquitecto/s-Director/es, no los reúnan aunque se hallen colocados en obra si antes no han sido aceptados por el/los Arquitecto/s Director/es.

El reconocimiento previo de los materiales deberá ejecutarlo el Aparejador de la obra, comunicando su resultado al Arquitecto/s Director/es.

ARTICULO 2º

RECONOCIMIENTO DE LOS MATERIALES

Todos los materiales serán reconocidos por el-los Arquitecto-os Director-es o por persona delegada por el, antes de su empleo en la obra, sin cuya aprobación no podrá procederse a su colocación, siendo retirados los que fuesen desechados.

Los que a juicio del-los Arquitecto-s Director-es, no sean admisibles se retiran a pesar de que estuvieran colocados.

ARTICULO 3º

MATERIALES NO CONSIGNADOS

El examen o aprobación de los materiales, no supone su aceptación puesto que la responsabilidad del adjudicatario no termina hasta la recepción definitiva de las obras en que dichos materiales hayan sido empleados.

Los materiales que fuesen necesarios emplear y que no se hubiesen incluido en este Pliego, deberán asimismo someterse a la aprobación de la Dirección de la obra, sin derecho a reclamación por parte del contratista.

ARTICULO 4º

ACCIDENTES

Para evitar accidentes a los operarios con motivo de los trabajos para la ejecución de las obras, el contratista queda obligado al cumplimiento de los preceptos contenidos en las leyes sobre Accidentes del Trabajo, y cuantas disposiciones se dicten por las autoridades competentes sobre este particular, en especial del Reglamento de Seguridad en el Trabajo de la industria de la construcción, vidrio y Cerámica.

El contratista será responsable de todos los accidentes que por inexperiencia o descuidos sobreviniera, tanto en el edificio donde se efectúan las obras, como en los contiguos.

Será de cuenta del contratista indemnizar a quien corresponda, y cuando hubiera lugar, de los daños y perjuicios que pueden causarse en las operación de ejecución de las obras.

El contratista de las obras que se proyectan deberá tener en lugar visible y para conocimiento de los encargados y personal de las obras una copia del Reglamento de Seguridad del Trabajo de la Orden Ministerial de 20 de Mayo de 1.952.

El contratista cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes en la materia, debiendo exhibir, cuando a ello fuese requerido el justificante de tal cumplimiento.

Esta copia del Reglamento podrá ser facilitada por los Arquitectos Directores de las obras en forma cartel, a petición de la contrata, en otro caso dicha contrata deberá procurar que dicho reglamento se encuentre en la obra.

Los Arquitectos-Directores de las obras, podrán facilitar además gráficos explicativos del anterior Reglamento que deberá ser también expuesto preceptivamente por el contratista de las obras en lugar visible y para conocimiento de los encargados de la obra y personal.

ARTICULO 5º

CLASES DE OBRAS NO ESPECIFICADAS EN ESTE PLIEGO

Si en el transcurso de los trabajos fuese menester ejecutar cualquier clase de obra que no se hubiera especificado en este Pliego, el contratista estará obligado a ejecutarla con arreglo a las instrucciones que reciba del-los Arquitecto-s Director-res sin derecho a reclamación alguna.

En ningún caso introducirá modificaciones del Proyecto y de la estructura sin autorización escrita del-los Arquitecto-s Director-es de las obras, haciéndose responsable de las mismas en caso contrario.

ARTICULO 6º

DIRECCION

La interpretación técnica de todos y cada uno de los documentos del Proyecto corresponde al-los Arquitecto-s, al que el contratista debe obedecer en todo momento:

Servirá de base para estas interpretaciones el Pliego de Condiciones Generales de la Dirección General de Arquitectura, cuyo ejemplar tipo, obra en el estudio del-los Arquitectos Director-es de las obras para su consulta.

Toda obra que a juicio del-los Arquitectos Director-es fuese defectuosa será demolida por cuenta del contratista y ejecutada nuevamente en las debidas condiciones.

Si surgiere alguna diferencia en la interpretación del presente Pliego, el contratista deberá someterse a las condiciones del-los

Arquitectos.

ARTICULO 7º

OBRAS ESPECIALES:

Siempre que a juicio del-los Arquitectos Directores hubiera alguna parte de la obra que por su índole requiera especial cuidado podrá señalar a personas acreditadas que hubieran de ejecutarla dentro del precio indicado en el presupuesto.

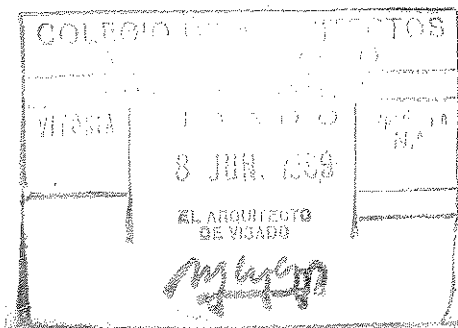
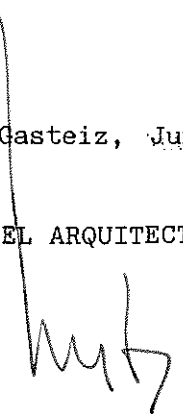
ARTICULO 8º

OBRAS NO PREVISTAS

El-los Arquitectos quedan facultados para variar cualquier clase de obra durante la ejecución de las mismas, verificando el aumento y disminución de precios oportunos, siempre que el conjunto de las modificaciones no implique un aumento del Presupuesto General más de un 20% del total de la Ejecución Material del Presupuesto en otro caso es necesaria la aprobación de la propiedad del inmueble a construir.

Vitoria-Gasteiz, Junio 1989

EL ARQUITECTO.



ESTADO DE
PRESUPUESTO

PRESUPUESTO

J. ISMAEL MARTINEZ VILLA

ARQUITECTO

Plaza de la Provincia, 7 bajo

Teléfono 26 57 00

VITORIA

Obra de URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 9. (U.A.9). "VITORIANA DE ELECTRICIDAD!"
EN CALLE BEATO TOMAS ZUMARRA, ESQUINA CERCAS BAJAS, EN VITORIA-GASTEIZ.

N.º	N.º DE UNIDADES	DESIGNACION DE LA CLASE DE OBRA	PRECIO	TOTAL
<u>P R E S U P U E S T O</u>				
1.1	1.271,20	M2.- Nivelado perfilado y compactado del terreno previo levante de aceras y tierras existentes.	180,--	228.816,--
1.2	1.183,60	M2.- solera de hormigón de 10 cms. de espesor, con formación de pendientes.	1.210,--	1.432.156,--
1.3	1.183,60	M2.- Extendido de asfalto fundido.	1.650,--	1.952.940,--
1.4	25,--	Ud.- Formación de alcorques.	4.125,--	103.125,--
1.5	125,60	Ml.- Bordillo de hormigón moldeado sobre base de hormigón.	1.570,--	197.192,--
1.6	25,--	Ud.- Arbol, incluso plantación, de especie a determinar por la dirección facultativa en acera de la calle.	18.150,--	453.750,--
1.7	67,6	M2.- Aportación de tierras vegetal, sembrado de césped, plantación de especies de arbustos y árboles a determinar en isletas de jardines.	1.680,--	113.568,--
1.8	4,--	Ud.- Bancos de escalera, colocados.	28.500,--	114.000,--
1.9	1,--	Ud.- Canalización para instalación de alumbrado con tubería de P.V.C. de 110 mm. de Ø.	120.000,--	120.000,--
1.10	1,--	Ud.- Boca de riego con tubería de empalme a red general.	21.000,--	21.000,--
1.11	1,--	Ud.- Red de saneamiento para recogida de pluviales de nueva plaza, con dos sumideros y tubería de 200 de Ø, en hormigón, hasta el empalme a la Red general de saneamiento.	121.000,--	121.000,--
TOTAL EJECUCION MATERIAL.....				4.857.547,--
15% beneficio industrial.....				728.632,--
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA.....				5.586.179,--
<u>HONORARIOS:</u>				
Estudio Detalle, tarifa mínima.....				423.500,--
Urbanización Proyecto.....				340.028,--
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL.....				6.349.707,--

Vitoria-Gasteiz, Junio de 1989
EL ARQUITECTO.

[Handwritten signature]