

**MODIFICACION DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL
PLAN ESPECIAL
"AREA DE SERVICIO P.K. 341,5 N-1 MADRID-IRUN"
"REGULARIZACION DE AMBITO"**

EMPLAZAMIENTO: P.K. 341,5 CARRETERA N-1 MADRID-IRUN
VITORIA-GASTEIZ

PROMOTOR: EXPLOTACIONES SUBIJANA DE ALAVA
(ESASA IRU)

ARQUITECTO: JUAN ADRIAN BUENO AGERO

JUNIO 1.994. VITORIA-GASTEIZ

INDICE

DOCUMENTO n° 1: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO E INICIATIVA DEL EXPEDIENTE
2. AMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACION
3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION
4. PLANEAMIENTO VIGENTE
5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
6. CALIFICACION PORMENORIZADA
7. CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION Y REDES DE SERVICIOS
8. CUADROS DE SUPERFICIES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION
9. SISTEMAS DE ACTUACION
10. DOCUMENTACION APORTADA

Documento n° 2: PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION

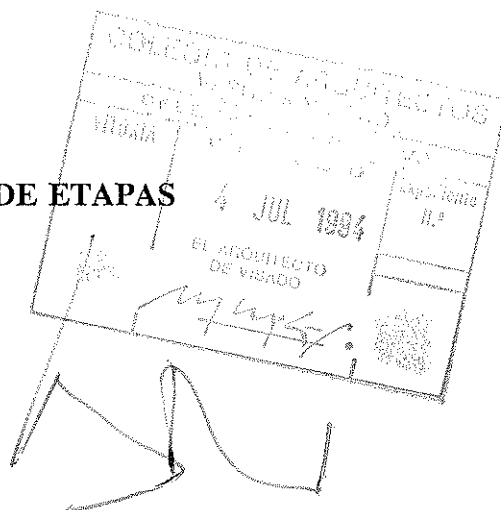
	Escala
1. SITUACION	1/5.000
2. ESTADO ACTUAL: SITUACION URBANISTICA	1/500
3. CALIFICACION PORMENORIZADA Y PLAN DE ETAPAS	1/500
4. ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES	1/500
5. DISTRIBUCION Y SUPERFICIES DE LA EDIFICACION	1/500
6. SECCIONES Y ALZADOS. EDIFICACION Y TERRENO	1/250
7. REDES DE SERVICIOS. ESQUEMA	1/500

Documento n° 3: ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES
2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
3. NORMAS DE EDIFICACION

Documento n° 4: PLAN DE ETAPAS

1. INTRODUCCION
2. PLAN DE ETAPAS



Fdo. J.A. Bueno Agero
- Arquitecto Urbanista -

Junió de 1.994. Vitoria-Gasteiz

Documento nº 1

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO E INICIATIVA DEL EXPEDIENTE

El objeto del presente expediente de modificación consiste en la regularización del ámbito del Plan Especial "Area de Servicio P.K.341,5 N-1 Madrid-Irún" mediante la incorporación de los terrenos situados entre su límite S-E y la nueva carretera A-3302, así como la redefinición de sus accesos en función de las características y condiciones derivadas del nuevo esquema funcional producido por la incorporación del citado viario a la estructura territorial del entorno del área de servicio.

Por tanto, y para cumplimentar la finalidad expresada, se deberán calificar los terrenos citados (de destino agrícola) como integrantes de la calificación global del área de servicio: Infraestructura Básica de Transporte.

La iniciativa de la presente modificación al denominado "Documento Refundido. Plan Especial Area de Servicio P.K. 341,5 N-1 Madrid-Irún", presentado en el Ayuntamiento de Vitoria el 28 de Junio de 1.991, procede del mismo promotor que elaboró la formación del citado documento:

D. Jose Barreira Lorenzo, con DNI 34.720.937 representante legal de la Empresa "Explotaciones Subijana de Alava" ESASA IRU, propietaria y promotora de la citada área de servicio, con domicilio en C/Obdulio Lopez de Uralde nº 2-1º de Vitoria-Gasteiz, y CIF nº A01-104157.

2. AMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACION

Los terrenos a incorporar, mediante la presente modificación, al P.E. del área de servicio son en su totalidad propiedad de Explotaciones Subijana de Alava (ESASA IRU) y están situados dentro del término municipal de Vitoria-Gasteiz, perteneciendo los mismos en lo que se refiere a su calificación global, conforme al P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, al Suelo No Urbanizable no Protegido en su tipo de Régimen Común.

Estos terreno, y conforme al gráfico que se adjunta en el punto 4 de la presente memoria, están comprendidos entre el límite S-E del ámbito del "Documento Refundido del Plan Especial Area de Servicio P.K. 341,5 N-1 Madrid-Irún" de 28 de Junio de 1.991, la línea de dominio público de la nueva carretera A-3302 (tanto en su nuevo trazado como sobre la antigua CV-76) y el límite municipal (en gráfico aparecen representados en color verde).

Por tanto, a la vista de lo estipulado en la memoria del documento del Texto Refundido del Plan Especial Area de Servicio (punto 5.3.) y del reciente levantamiento taquimétrico elaborado por quien suscribe, el ámbito modificado del P.E. es el definido por las líneas de dominio público de carretera N-1 y A-3302 y el límite municipal, con una superficie total de 39.002 m² desglosada del siguiente modo:

- a) 25.924,96 m² de superficie, entre línea de edificación (50 mts. desde línea blanca de N-1) y líneas de dominio público de A-3302, así como límite municipal.

Esta superficie se homologa a la expresada en idéntico apartado "a" y punto 5.3. de la memoria citada anteriormente, indicándose que la presente modificación del P.E. no altera los límites del aprovechamiento establecidos en el documento precedente.

- b) 13.077,04 m² de superficie, entre línea de edificación y líneas de dominio público de N-1 y A-3302, así como límite municipal.

Superficie a aplicar a efectos de su ordenación de viarios, jardines y urbanización.

3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACION

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación se fundamenta en una serie de situaciones externas al propio Plan Especial "Documento Refundido de 28 de Junio de 1.991" que se han ido produciendo en el transcurso del tiempo y que afectan de modo determinante al desarrollo global del área de servicio aprobada.

Estas situaciones se concretan en las siguientes acciones:

- 1º En primer lugar hay que hacer referencia al proyecto ejecutado por la Dirección General de Carreteras de la Excma. Diputación Foral de Alava:

"Proyecto de variante y ramal de acceso desde la carretera L-621 (enlace Ariñez) y el CV-76 a Subijana de Alava y eliminación del paso sobre mediana en la carretera N-1 P.K. 341,54"

- 2º Esta reciente construcción de la nueva carretera A-3302 (que discurre bordeando el límite Sur del área de servicio) incide en los terrenos limítrofes, dado que se formalizan pequeñas porciones de suelo, propiedad de ESASA IRU, entre los límites del apuntado P.E. (Documento Refundido de 28 de Junio de 1.991) y las zonas de dominio público y de servidumbre de la A-3302, que no constituyen Suelos Aptos (por su exigua extensión) para la finalidad agrícola a que están destinados por la vigente reglamentación urbanística de aplicación.

- 3º Igualmente incide en el desarrollo del área de servicio la eliminación del antiguo paso de acceso y salida de la CV-76 (Subijana de Alava) sobre la mediana de la N-1. cambio que ha derivado en la creación de una tipología de viario de sentido único, en dirección de acceso a Subijana desde la N-1.

Y es por lo que por aplicación de estas circunstancias quedan modificadas las condiciones insertas en las órdenes forales de comunicación de autorización de obras (O.F. 1593/89 de 15 de diciembre y O.F. 28/91 de 15 de enero) en lo referente a la eliminación del acceso lateral desde la antigua CV-76, por haber cambiado significativamente las condiciones y características del viario contemplado que dieron lugar a aquella condición.

De la contemplación de las acciones precedentes es por lo que se considera conveniente y oportuna la formación del presente expediente de Modificación de "Texto Refundido de Plan Especial Area de Servicio P.K. 341,5 N-1 Madrid-Irún" de 28 de Junio de 1.991; por todo ello en atención a las consideraciones anteriores, y en orden a la obtención de una racionalización en el uso del suelo, organización funcional integral del área, así como a la utilización coherente de las infraestructuras existentes, todo ello buscando la mejora y comodidad del servicio que otorga la propia área al tráfico rodado de la carretera N-1.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente corresponde al citado Documento Refundido del "Plan Especial Area de Servicio P.K. 341,5 N-1 Madrid-Irún" de 28 de Junio de 1.991, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sesión ordinaria de 21 de Febrero de 1.992 y publicado en el BOTHA nº 44 de fecha 15 de Abril de 1.992. (En gráfico que se adjunta su ámbito corresponde al color naranja).

Los terrenos a incorporar mediante la presente modificación consistente en una "regularización de ámbito" corresponden al Suelo No Urbanizable en su categoría de No Protegido y en su tipo de régimen común, conforme al P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, y son los que se grafían en color verde en gráfico adjunto, desarrollándose entre el límite S-E del ámbito citado anteriormente y el nuevo viario A-3302.

5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación propuesta cumplimenta idénticos criterios y objetivos que los que se adoptaron en la formación del Plan Especial del Area de Servicio que aquí se modifica mediante su regularización de ámbito y alcanza los siguientes aspectos:

- Explanada entre el límite del P.E. y la línea de servidumbre de A-3302, regularizándose con ello el área de servicio, mediante la incorporación de las pequeñas porciones agrícolas provenientes del fraccionamiento producido por la incorporación de la nueva carretera provincial de la estructura viaria de la zona. Todo ello conforme a las líneas de cierre y servidumbre marcadas en planos y de acuerdo a la norma Foral 20/1.990.
- Paso de acceso en la antigua CV-67 (en el límite posterior del área) con mejora por aumento de su elongación a un ancho de 1, 4'5, 1 m (total 6,5 m) de la misma a ejecutar por ESASA IRU, con una construcción y acabado de acuerdo a la Instrucción de Carreteras 61-62-IC sobre secciones de firme (OM 23 de Mayo de 1.990 del MOPU) así como el mantenimiento del antiguo camino de acceso al Este del área en su borde Sur, por responder a su existencia anterior y a la petición de los pueblos vecinos, para su utilización como acceso al área.
- Reorganización funcional del esquema viario interior del área de servicio mediante la eliminación de la calle transversal entre edificaciones y utilización como acceso

para camiones desde N-1 (a partir del paso explicitado). Traslado de todos los vehículos pesados a la zona trasera del conjunto; con lo que se consigue la "creación" de una isla en la que se asientan las edificaciones del Plan modificado, aportando mayores zonas estanciales y de jardinería, así como un recinto de juegos infantiles, mejorando con ello el confort y seguridad de los usuarios del área de servicio.

- Aportación y ejecución de taludes ajardinados en los límites de ampliación, conforme a la anchura determinada en planos y Norma Foral de Carreteras 20/1.990, consiguiendo con ello y la acción combinada de la situación altimétrica de la plataforma de vehículos pesados una mejora visual del área desde A-3302, acompañando con idéntico tratamiento paisajístico en su borde con antigua CV-67, hoy denominada igualmente A-3302.

6. CALIFICACION PORMENORIZADA

Las superficies calificadas según los diversos usos pormenorizados dentro del ámbito regularizado del Plan Especial modificado son las que siguen, estableciéndose un cuadro comparativo con el documento urbanístico, señalando que su distribución espacial, límites, rasantes y alineaciones precisas son las que figuran en planos:

	Documento Refundido P.E. (28 de Junio de 1991) Aprobación Definitiva (21 de Febrero de 1992)	Modificación "Documento Refundido de P.E." "Regularizacion de Ambito"
ZONAS VERDES	4.937	5.902
VIARIO LOCAL	14.243	16.985
APARCAMIENTOS	4.316	9.488
PASOS-ESTANCIAS PEATON	2.886	3.792
SUPERFICIE EDIFICACION	2.631	2.608
(EDIFICIO 1 Caf-Res-Hotel)	P.Baja (1.431*) P.1ª (775)	P.Baja (1.414*) P.1ª (775)
(EDIFICIO 2 Hotel)	P.Baja (1.200*) P.1ª (863)	P.Baja (1.194*) P.1ª (858)
SUP. EDIFICACION ACTUAL (Entre límite de dominio público N-1 y línea de Edificación) - Gasolinera 117 m ² - Almacén 110 m ²	227	227
SUPERFICIE TOTAL P.E.	29.240 m ²	39.002 m ²

* Las cifras marcadas con asterisco corresponden a las construídas de Planta Baja y coincidentes con la ocupación de la edificación 2.631 m² y 2.608 m² en cada caso contemplado en el cuadro.

El uso global del Area de Servicio es el de Infraestructura Básica del Transporte.

7. CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION Y REDES DE SERVICIOS

La presente modificación del Documento Refundido Plan Especial Area de Servicio P.K. 341,5 N-1 Madrid-Irún no altera las características de los elementos constitutivos, en cuanto materiales, extensión, acabados, normativa de aplicación, de la urbanización y redes de servicios, insertos en el documento precedente, habiendo procedido únicamente a la acomodación y ajuste de éstos con la nueva situación.

En plano nº 7 se indican los esquemas de la redes de servicio, con señalamiento de las diversas acometidas conforme a los requisitos de las compañías suministradoras (energía eléctrica, AMVISA, gas propano, teléfonos ...) así como la situación de sus elementos constitutivos (galería de servicios, centro de transformación, canalizaciones ...) añadiéndose a ello que la disposición del centro de G.L.P. y Estación depuradora enterrada, que vierte a Arroyo cercano se efectúa en terrenos agrícolas colindantes propiedad de ESASA IRU.

8. CUADROS DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LA EDIFICACION

Como ya se ha apuntado en el punto 2 de la presente memoria, la modificación propuesta no altera los límites establecidos para el aprovechamiento lucrativo del área, y que son coincidentes en extensión, localización y usos a los contenidos en el documento aprobado definitivamente en 21 de Febrero de 1.992 y que figuraban en los puntos 7.1.2. y 11 de la citada memoria. No obstante, una vez efectuado el levantamiento taquimétrico enunciado anteriormente se han procedido unos ligeros ajustes quedando los cuadros de superficies construídas computables de la edificación como siguen:

a) Superficies edificadas entre líneas de edificación y línea de dominio público de A-3302

		Documento Refundido P.E. (28 de Junio de 1991) Aprobación Definitiva (21 de Febrero de 1992)	Modificación "Documento Refundido P.E." "Regularización de Ambito"
1	Edificio 1 (Caf-Rest-Hotel) - Planta Sótano - Planta Baja - Planta Primera Total Sup. Construída	(1.606) 1.431 775 2.206 m ²	(1.606) 1.414 775 2.189 m ²
2	Edificio 2 (Hotel) - Planta Sótano - Planta Baja - Planta Primera Total Sup. Construída	(1.200) 1.200 863 2.063 m ²	(1.194) 1.194 858 2.052 m ²
	Total Sup. Construída Plan Especial	4.269 m ²	4.241 m ²

Las superficies que figuran entre paréntesis corresponden a los sótanos y por tanto no demandan superficies a efectos de los cómputos de edificabilidad.

b) Superficies actuales entre línea de dominio público de N-1 y línea de edificación.

- Se mantiene idéntica en los dos supuestos del cuadro precedente:

1 - Almacén existente	110 m ²
2 - Gasolinera existente	117 m ²
Total Superficie Existente	227 m ²

El desglose de superficies según los diversos usos de cada edificio se refleja en el Plano 5 de Ordenación "Distribución y Superficies de la Edificación".

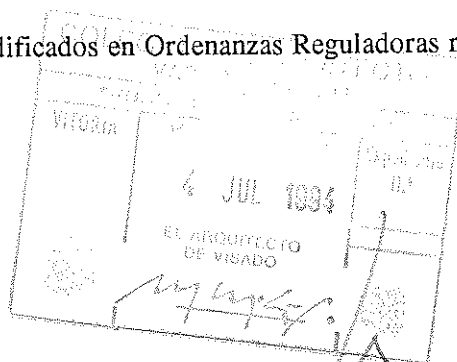
9. SISTEMA DE ACTUACION

La presente modificación no altera la definición del Sistema de Actuación determinado en el documento precedente: Compensación, manteniéndose el contenido y alcance de lo indicado en el punto 12 de su memoria.

10. DOCUMENTACION APORTADA

La documentación que se presenta para esta Modificación consiste en la presente Memoria, así como los Planos de Información y Ordenación adjuntados y la nueva redacción de los artículos de las Ordenanzas Reguladoras y Plan de Etapas del Documento precedente que quedan afectados por la regularización del ámbito del Plan Especial, manteniéndose el resto de artículos inalterados, así como el Estudio Económico y Financiero.

Los artículos modificados en Ordenanzas Reguladoras resultan ser los siguientes: I, V, IX y XIV.



Vitoria-Gasteiz, Junio de 1994

Fdo. J.A. Bueno Agero
- Arquitecto Urbanista -