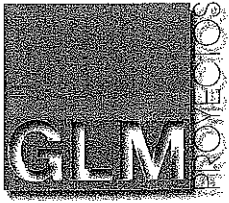


**MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTOR N° 10
(ANTIGUO MERCEDES). DE VITORIA- GASTEIZ**

-DOCUMENTO REFUNDIDO-

SEPTIEMBRE/2.001



OBJETO

El objeto del presente trabajo es la modificación del Plan Parcial correspondiente al antiguo Sector nº 10 del PGOU de Vitoria- Gasteiz. El referido Plan Parcial obtuvo la aprobación definitiva el 15 de Julio de 1.994. Actualmente el sector se denomina ST-4 (Sector Industrial Mercedes)

PROMOTOR

El promotor de la presente modificación es la empresa Mercedes Benz España, S.A domiciliada en Avda. de los Huetos 73-75, 01080 de Vitoria- Gasteiz,

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación que se solicita está motivada por la necesidad por parte de la empresa Mercedes de ubicar frente a sus nuevas instalaciones fabriles, un edificio de oficinas de aproximadamente 12.000 mts² de superficie total.

El tamaño en planta del referido edificio así como los condicionantes para su implantación, provocados tanto por la futura existencia de una pista de pruebas para vehículos, como por un aparcamiento para expedición de vehículos fabricados, aconsejan una reordenación de los límites occidentales de la parcela industrial al objeto de posibilitar su implantación.

La configuración de la nueva área receptora del edificio se obtendría mediante un reperfilado del límite de la parcela industrial de Mercedes con la zona verde de cesión obligatoria establecida en el Plan Parcial (ZV1).

La modificación del Plan Parcial se apoya en la ficha de ámbito del sector ST-4 que establece lo siguiente:

“.....puntualmente se permiten ajustes que tramitados como modificaciones del Plan Parcial, no supongan excesos de aprovechamiento ni alteren sustancialmente la ordenación planteada en el documento vinculante con la posibilidad de alcanzar la altura de edificación máxima de 16,50 m para los edificios de oficinas... ..”

El ámbito de aplicación del Plan Parcial ST-4 clasifica el suelo como Urbanizable en Régimen Transitorio.

La remodelación de la parcela ZV1 deberá en todo caso basarse en los siguientes parámetros:

a) Por una parte la modificación propuesta deberá tener en cuenta los objetivos marcados por el Plan Parcial que se sintetizan en lo siguiente:

- “Potenciar la franja de espacio verde al Oeste del polígono, de forma que se mantenga una continuidad de zonas verdes en el límite Oeste de la ciudad.

Esta zona verde, de forma irregular y de anchura descendente hacia el Norte, pretende ser una pantalla vegetal junto a la zona industrial, a la vez que un pulmón para la ciudad.

Su carácter debe ser lo más natural posible, siguiendo la idea del parque forestal de Zabalgana del que pretende ser continuación”

b).- Por otra parte, la modificación propuesta no debe alterar el escenario de superficies según su calificación pormenorizada (I, Z.V, V.L.)

c).- Por último la modificación propuesta no deberá afectar al patrimonio vegetal existente por lo que no deberá aplicarse sobre arboladas de indudable valor medioambiental.

En ese sentido, la propuesta de modificación se enmarca en el cumplimiento de los parámetros anteriores tal y como demuestra el plano informativo que se adjunta.

a) La propuesta plantea una parcela de idéntica superficie a la establecida por el Plan Parcial para ZV-1 (19.781 m²).

b) La modificación de límites no afecta en absoluto a la masa arbórea existente (quejigal actual) manteniendo la parcela a 9 mts del mismo.

c) Por último, la modificación propuesta mantiene la franja de zona verde que comunica el parque lineal del Zadorra con el quejigal actual y por ende con el parque de Zabalgana, creando una zona continua de valor medioambiental

d) La modificación propuesta no altera los aprovechamientos del sector.

APROVECHAMIENTOS

La propuesta de modificación no altera los aprovechamientos establecidos por el vigente Plan Parcial y que son los siguientes:

PLAN PARCIAL VIGENTE

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Nº VIVIE. UDS.
CLASE SUELO	CALIFICACION		CALIFICACION		ORDEN APLIC.	EDIF. ORDEN	SUPERF. ORDEN	APROVECH. TOTAL	
COD.	COD.	M²	COD.	M²	COD	M²/M²	LUCRAT	M²C	
S.U.P.	P.	373.415	I Z.V V.L	299.890 33.564 39.961	----	0,50	299.894	149.945	---
TOTALES		373.415						149.945	---

APROVECHAMIENTO TOTAL M²C	149.945
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA M²C/M²S	0,400

PLAN PARCIAL MODIFICADO

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Nº VIVIE. UDS.
CLASE SUELO	CALIFICACION		CALIFICACION		ORDEN APLIC.	EDIF. ORDEN	SUPERF. ORDEN	APROVECH. TOTAL	
COD.	COD.	M²	COD.	M²	COD	M²/M²	LUCRAT	M²C	
S.U.P.	P.	373.415	I Z.V V.L	299.890 33.564 39.961	---	0,50	299.894	149.945	---
TOTALES		373.415						149.945	---

APROVECHAMIENTO TOTAL M²C	149.945
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA M²C/M²S	0,400

DOCUMENTACION ANEXA

- 1.- Situación y emplazamiento
- 2.- Estado actual. Calificación pormenorizada. Uso. Ordenanzas de aplicación.
- 3.- Estado reformado: Calificación pormenorizada. Usos. Ordenanzas de aplicación
- 4.- Estado reformado: Calificación pormenorizada. Usos. Ordenanzas de aplicación.
Plano informativo
- 5.- Estado reformado.- Implantación edificio
- 6.- Estado reformado.- Conjunto urbanización

En Vitoria- Gasteiz, Septiembre de 2001
EL ARQUITECTO

