

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 19 (AREÍTIO), EN VITORIA-GASTEIZ.

OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento, tiene por objeto la Ordenación de Volúmenes así como el completamiento o adaptación de las alineaciones y rasantes, en la Unidad de Actuación n° 19 (Areítio), delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para la Junta de Compensación constituida al efecto. Las Bases y Estatutos de la misma obtuvieron aprobación definitiva por el Ayuntamiento con fecha 17 de enero de 1.992.

ANTECEDENTES Y BASE LEGAL

El ámbito comprendido en la Unidad de Actuación n° 19 que nos ocupa, está clasificado como "Suelo Urbano en régimen de ámbito", por el Plan General vigente, estableciéndose para su desarrollo la redacción previa de un Estudio de Detalle, por sistema de Compensación, al ser de iniciativa privada, y estando programado para su ejecución en la Primera Etapa.

El carácter de este documento, queda establecido en el art. 91 de la Ley del Suelo, así como en los arts. 2.02.08 y 2.02.09 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De acuerdo con ello, el Estudio de Detalle tiene como objeto "completar alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento".

En Diciembre de 1992 se tramitó una Modificación Puntual del Plan General, en el ámbito de la Unidad de Actuación n° 19, que tras obtener su correspondiente aprobación definitiva, servirá de base para la redacción del presente Estudio de Detalle.

La Ficha de Ambito y las Directrices generales para la ejecución del planeamiento de detalle son las siguientes:

Denominación.

Areitio

Objeto.

Se trata de ordenar el espacio delimitado entre C/ Portal de Castilla, C/ Felicias Olave, la parcela de Equipamiento Religioso existente en Capilla del Prado y la zona afectada por el P.E.R.I. n° 1 (Paseo de Cervantes Norte).

El objetivo de esta Unidad de Actuación es la conversión del ámbito en una zona residencial de media densidad, una vez trasladada la fábrica de Areitio que ocupa los terrenos.

Directrices de Ordenación.

- las alineaciones y fondos edificables se definen en el plano correspondiente (serie B-3-2/B).
- el viario local tendrá una anchura total de 13 m. (dos aceras de 3 m.; calzada de 5 m. y una banda de aparcamientos de 2 m. en su lado norte).
- la acera en C/ Castilla tendrá un ancho total de 6,85 m. respecto al bordillo actualmente existente, incluyendo una banda de aparcamiento de 2,00 m. de anchura y en Calle Felicias Olave una anchura de 5,80 m. respecto del bordillo existente.
- el ámbito se califica fundamentalmente en dos áreas diferenciadas: una residencial colectiva, situada perimetralmente según alineación de las calles Norte, Este y Oeste; y otra verde privada, que comprende el resto de la parcela definida por el viario.

Las directrices específicas de cada zona son las siguientes:

Zona Residencial Colectiva:

- Se autoriza la construcción de un edificio, con una altura predominante de planta baja + 4 alturas en alineaciones exteriores y de B+3+ático en alineaciones interiores.

En los cuerpos que conforman las esquinas (entre Portal de Castilla y prolongación de Ariznavarra o calle Felicias Olave) y en una dimensión en alineación a calle, no superior a 25 m. podrá elevarse hasta baja más cinco plantas.

De esta manera, en alineación a Calle Castilla el edificio presentará una fachada de B+4 alturas, salvo en los cuerpos de esquina en los que podrá alcanzar B+5 alturas.

En alineación interior hacia la zona verde privada, la construcción presentará una fachada de B+3+ático (retranqueado un mínimo de 2,00 m. respecto a plantas inferiores), salvo en la proyección de los cuerpos de esquina que podrán mantener B+5 alturas.

En las extensiones del edificio hacia calles Ariznavarra y Felicias Olave, la construcción podrá en alineaciones exteriores alcanzar B+3+Atico (retranqueado un mínimo de 2,00 m. respecto a plantas inferiores) y en las interiores hacia zona verde privada B+4 alturas, excepto en los últimos 5 m. desde el punto medio de las alineaciones en fachadas Sur (hacia el nuevo viario y hacia la parcela de equipamiento religioso) en los que el ático deberá interrumpirse, limitando la construcción a B+3 alturas.

Sobre estas alturas sólo podrán construirse la cubierta, remates decorativos, desvanes, cuartos de ascensores, lucernarios e instalaciones similares.

- El forjado de techo de planta baja, se mantendrá constante, no superando los 3,50 m. desde su cara inferior hasta la rasante de acera, en el punto más elevado de ésta (ángulo entre Calle Castilla y prolongación de Calle Ariznavarra).

La altura máxima de edificación será de 12,80 m.; 15,90 m. y 19,00 m. según se trate respectivamente de B+3, B+3+ Atico y B+4; y B+5 alturas, referida siempre al punto más elevado de la rasante de la acera exterior.

- El fondo edificable será libre dentro de la zona calificada como residencial colectiva.
- La alineación indicada hacia el viario público deberá respetarse como norma general por la edificación, permitiéndose sin embargo algunos retranqueos fundamentados en una mejor ordenación o composición de volúmenes, en ningún caso superiores a 2,50 m.; con una proporción mínima de 1/5 entre su profundidad y su apertura; y afectando a un máximo de un 35% de la longitud total de fachada. Caso de hacerse estos retranqueos afectarán igualmente a las plantas de sótano, debiendo urbanizarse la superficie resultante como ampliación de vía pública.
- Las fachadas hacia espacio libre privado tendrán tratamiento estético como si se tratara de fachadas principales.
- Los vuelos de la edificación serán libres dentro de la banda calificada como residencial colectiva. Hacia el viario público se limitan a una dimensión máxima de 1 m. y una superficie total máxima equivalente al 40% de su longitud (en dimensión máxima), pudiendo distribuirse libremente en sus distintas plantas. Hacia la zona verde privada solamente podrá volarse en el testero Sureste, junto a Capilla del Prado, con una dimensión máxima de 1,00 m. en un 40% de longitud e fachada y siempre que respete un retranqueo mínimo de 5 m. respecto al límite con parcela de equipamiento religioso.
- El sótano (máximo dos plantas), podrá ocupar la totalidad de la zona calificada como residencial colectiva.

- Los áticos se dispondrán hacia las fachadas exterior o interior, como se indica en el primer párrafo de este apartado.
- Los huecos de planta baja deberán modularse en relación con las plantas superiores, debiendo el proyecto de edificación incluir el tratamiento de acabados de los machones correspondientes, tanto hacia el viario público como hacia zona verde privada.
- Los accesos rodados a los aparcamientos subterráneos, tendrán lugar desde el nuevo viario local o desde Calle Felicias Olave, pero en ningún caso desde calle Portal de Castilla.
- El régimen de usos es el de la Ordenanza OR-4 Grado 1º, que será asimismo la referencia para todo lo no especificado expresamente en estas directrices de ordenación.

Zona Verde Privada:

- Su tratamiento será fundamentalmente de jardinería y arbolado, pudiéndose pavimentar zonas de paso, comunicación interior y estancia, que no representen más del 15% de la superficie total.
- Se permite además la ocupación por pequeña zona deportiva o de juegos, comunitaria, descubierta, en un máximo de un 20%.
- Se permitirá el trazado de infraestructuras o redes de instalaciones de tipo subterráneo y la ocupación para algún tipo de instalación comunitaria, siempre subterránea y hasta un máximo de un 5% de la superficie total calificada como verde privada.
- Se dotará de cerramiento hacia el viario público, pudiendo construirse opaco hasta una altura máxima de 0,70 m. y el resto hasta un máximo de 1,85 m. translúcido o con setos vegetales.

APROVECHAMIENTO

El índice de repercusión homogeneizado de este ámbito es de 1.746 unidades de carga por unidad de superficie construida.

GRADO DE VINCULACION DE LAS DETERMINACIONES

Según el Régimen General de vinculación de ámbito.

CESIONES OBLIGATORIAS

- Espacio libre de Sistema General (Zona de Paseo de Cervantes)
- Viario local diseñado.
- Espacio libre de uso público como ampliación de aceras en Calle Castilla y Calle Felicias Olave.

CARGAS DE URBANIZACION

- Urbanización de espacio libre de sistema general (Zona de Paseo de Cervantes)
- Urbanización del viario local generado (calle de 13 m. de anchura).
- Urbanización del espacio libre de uso público (ampliación de las aceras de Calle Castilla y Felicias Olave), así como de la ampliación de las mismas, caso de proyectarse retranqueos en la edificación, de acuerdo con lo indicado en las Directrices e Ordenación.
- Urbanización total de la zona verde privada, incluso su cerramiento desde el viario público.

FICHA DE AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 19 (AREITIO)

DOCUMENTO C: TOMO II :	NORMAS URBANISTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DE SUELO
TITULO IV: CAPITULO 7:	CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO REGLAMENTACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
SECCION 3*:	FICHAS DE AMBITOS
FICHA DE AMBITO	UNIDAD DE ACTUACION 19 AREITIO

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Número de
Clase	CALIFICACION		CALIFICACION		Orden.	DIF.	Superficie	Aprovecha.	Viviendas
Suelo	Global	Superf.	Porma	Superf	Aplic.	Orden.	Orden.	Total	
Cod.	Cod.	m2	Cod.	m2	Cod.	m2/m2	lucrat.	m2c	uds
S.U.	S.G.	130,20							
	R	10.230,41	R.C.	4.406,50			4.406,50	16382,08(1)	92
								477,99(2)	
			V.P.	3.022,32					
			V.L.	2.268,41					
			E.L.	533,18					
TOTALES		10.360,61					4.406,50	16.860,07	92

APROVECHAMIENTO TOTAL M2C: 16.860,07
 EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA: 1.627 M2C/M2S
 DENSIDAD: 88,79 VIVIENDAS/HA.

(1) Máximo aprovechamiento sobre rasante computando vuelos

(2) Resto susceptible de aprovechamiento bajo rasante

FICHA DE AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 19 (AREITIO)

DOCUMENTO C: TOMO II :	NORMAS URBANISTICAS DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DE SUELO
TITULO IV: CAPITULO 7:	CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO REGLAMENTACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL
SECCION 3*:	FICHAS DE AMBITOS
FICHA DE AMBITO	UNIDAD DE ACTUACION 19 AREITIO

CESIONES Y CARGAS

IDENTIFICACION	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACION				
	DE LA CARGA	Superficie m2	Módulo uds/m2	Carga 1000 uds	Superficie ml/ml	Notas	Módulo uds/ml	Carga 1000 uds
SG EL		130,20	1000	130,20	10 x 13		50.000	500,00
EL		533,18	1000	533,18	533,18		2.300	1.226,31
VL		2268,41	1000	2.268,41	174,5x13		51.000	8.899,50
VP					3022,32		1.600	4.835,71
TOTALES				2.931,79				15.461,52

CARGA TOTAL AMBITO 1.000 UC: 18.393,31
 APROVECHAMIENTO TOTAL AMBITO M2C: 16.860,07
 COEFICIENTE DE USO: 0,526
 COEFICIENTE DE LOCALIZACION: 0,73
 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD M2C/M2S: 1,627
 INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO U.C/M2.C: 1.746

RELACION CON EL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, (art. 91.3) los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

Además en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los precios colindantes.

Por ello, el presente documento, respetará todas determinaciones establecidas en la "Ficha de Ambito" del Plan General, tanto en sus usos globales y característico, como en cuanto a su aprovechamiento y directrices de ordenación.

SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS

El terreno comprendido en la Unidad de Actuación nº 19, se encuentra en su mayor parte libre de edificaciones, tras haberse llevado a cabo recientemente el derribo de las construcciones de la antigua fábrica de Areitio.

Unicamente existe, en su parte Sur, un edificio de viviendas, cuyo Proyecto de derribo está realizado, disponiendo además de licencia municipal para su ejecución, y cuya causa de no haberse efectuado a la vez que el conjunto de antiguos pabellones ya desaparecidos, es el realojo de algunos de los residentes. Asunto éste que se encuentra en fase muy avanzada de negociación y prácticamente resuelto. Por ello, puede suponerse que en muy breve plazo de tiempo, el terreno quedará libre de toda edificación.

El edificio existente, es de planta rectangular, con una longitud de fachada de 34,95 m. y un fondo de 9 m. desarrollado en 4 plantas (B+3). Tiene dos núcleos de escalera intermedios, distribuyéndose 4 viviendas por planta (2 por núcleo de escaleras), por lo que el bloque tiene 12 viviendas en total.

En planta baja, además de los dos portales, el resto se destinaba a locales de garaje, almacén, servicios médicos de la empresa y a un pasaje desde la calle Sur, al patio interior de la fábrica. La superficie construida de cada planta es de 314,55 m². y la total del edificio de 1.213,20 m².

Topográficamente, el terreno es prácticamente plano, presentando una ligera pendiente de Oeste a Este. El punto más elevado se encuentra en el ángulo Noroeste (524,80 m) y el inferior en el ángulo Noreste (523,20 m.). Por ello, la calle Portal de Castilla tiene una pendiente del 1,06% equivalente a 1,60 m. aproximadamente entre sus extremos.

SERVICIOS URBANISTICOS EXISTENTES

El terreno se encuentra dotado de los servicios urbanístico necesarios.

Existe una tubería de abastecimiento de agua, de Ø150 por la acera de calle Portal de Castilla en toda su longitud, en buen estado. Otro conducto secundario de agua, discurre por la fachada Sur (hoy calle Particular de Areitio).

En cuanto a saneamiento, por la acera de Portal de Castilla existe un colector de *** Ø400 y en el ángulo Noroeste, uno de Ø600 que trata un quiebro cruzando la calle Castilla en ovoide 70/105 continua por el barrio de Ariznavarra próximo. Por la calle Sur, existe un pequeño colector de Ø300 que desemboca en el gran ovoide 100/110 que por el Paseo de Cervantes pasa tangente a la fachada Sur de la parcela de la Capilla del Prado.

Por último, por la calle Felicias Olave únicamente existe saneamiento de pluviales, con sumideros y colector de reducido diámetro.

A lo largo de las aceras de calle Castilla y Felicias Olave existe un conducto subterráneo de suministro de energía eléctrica. Estas dos calle citadas disponen de alumbrado público, la primera de ellas mediante báculos de 9 m. de altura separados cada 25 m. aproximadamente y la segunda con farolas de columnas de 3,50 m. a distancia similar.

Existen además arquetas pertenecientes a tendido subterráneo de línea telefónica en ambos ángulos Noreste y Noroeste y red de distribución de gas ciudad a media-baja presión junto a la Capilla de Prado.

Las calles Portal de Castilla y Felicias Olave se encuentran correctamente pavimentadas y urbanizadas. La calle Sur, que no se corresponde exactamente con el nuevo viario local propuesto, dispone de una urbanización que podemos considerar elemental.

Por tanto se comprueba que es factible dotar de la urbanización adecuada al ámbito, por disponerse en su proximidad de redes de distribución de todos los servicios, en buen estado y con capacidad sobrada.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Existe hoy cuatro parcelas en el ámbito de la Unidad de Actuación,

Parcela 1: (692-6) con una superficie de 192 m². (1,85%)

Parcela 2:(692-7, 692-8, 692-9), con una superficie de 3.978,61 m². (38,40%)

Parcela 3:(692-10), con una superficie de 530,00 m². (5,12%)

Parcela 4: con una superficie de 5.660,00 m². (54,63%)

que representan una superficie total de 10.360,61 m².

La parcela nº 2 tiene como titular registral a AREITIO, S.A. Las otras tres parcelas, que representan un porcentaje del 61,598% corresponden las nºs. 1 y 3 a Cerio, S.A. y la nº 4 antes de AREITIO, S.A, hoy nuevo propietario Residencial AREITIO, S.A.

SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación es el de Compensación, habiéndose constituido la Junta de Compensación de acuerdo con los requisitos legalmente establecidos en la Ley del Suelo, tras haberse aprobado definitivamente sus Bases y Estatutos por el Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 1.992.

COMPLETAMIENTO Y DEFINICION DE ALINEACIONES Y RASANTES

- A) Según las alineaciones y calificación pormenorizada del Plan General (Planos B.3.2.A y B.3.2.B del mismo), la zona calificada como Residencial colectiva y que libremente puede ocuparse por la edificación, viene a ser una "U", apoyada en alineaciones de calle Portal de Castilla (al Norte), calle Felicias Olave (al Este) y viario prolongación de calle Ariznavarra (al Oeste), con un fondo de 23 m. y unas pequeñas ampliaciones en los ángulo interiores, de 8 x 5 m.

En el Estudio de Detalle, se mantienen básicamente las alineaciones exteriores -hacia espacio libre de uso público- con la única modificación reseñable, de acusar un retranqueo de 2,25 m. en los 35,20 m. centrales, motivado por la intención de "cortar" mediante una línea de sombra y alguna variación en el tratamiento arquitectónico, la fachada norte de la edificación, dada su gran longitud (150,30 m.)

De esta manera, la fachada a Portal de Castilla mantiene la alineación de parcela en los 57,55 m. de ambos lados y se retranquea 2,25 m. y en forma paralela (con tratamiento como ampliación de la acera pública), en los 35,20 m. del tramo central.

Hacia calle Felicias Olave, se mantiene la alineación establecida en el Plan General, con longitud de 41,35 m. y lo mismo se plantea hacia el nuevo viario (prolongación de c/Ariznavarra), en los 38,35 m. de longitud. Hacia el tramo Sur de este nuevo viario, la edificación respetará la alineación establecida en el Plan General, en una longitud de 17,20 m.

La alineación interior, se establece paralela a las exteriores definidas en párrafos anteriores, pero con fondo variable, en todo caso menor que el indicado como límite máximo en el Plan General, con lo que se incrementará la zona tratada como verde privado.

Así, en el cuerpo de edificación hacia calle Castilla, la alineación interior se establece como una línea paralela a la exterior, a una distancia de 20,40 m. Por ello se acusa también hacia el interior el retranqueo exterior, y en la misma longitud.

El ala hacia calle Felicias Olave, tiene una alineación variable (perpendicular a calle Castilla), definiendo un fondo variable entre 14,38 m. y 17,00 m.

El cuerpo hacia nuevo viario en prolongación de calle Ariznavarra (al Oeste), tiene una alineación interior paralela a la exterior, con un fondo de 16,20 m.

En los ángulos interiores, se producen unos ensanchamientos con alineación en arco circular.

De esta manera, la superficie susceptible de ocuparse por edificación, delimitada por las alineaciones descritas, es de 3901,38 m²

Así se definen las alineaciones de la parcela edificable y por tanto la limitación de la ocupación en plantas de sótano.

La edificación sobre rasante, (planta baja y superiores), tienen las mismas alineaciones hacia espacios exteriores públicos, pero no así hacia la zona verde privada. Para esta alineación interior se define otra alineación intermedia de las anteriores, con menor fondo edificable, que siendo paralela a la alineación exterior, se encuentra a una distancia (o fondo) de 15,80 m. en los 35,20 m. centrales del cuerpo hacia c/Castilla; de 15,68 m. en los dos cuerpos laterales a éste; reduciéndose en las esquinas interiores de forma variable. El cuerpo Este, hacia Felicias Olave tiene una alineación variable en fondo, con un máximo de 17,00 m. en su extremo Sur, y que a los 6,93 m. se reduce hasta los 15 m. El cuerpo Oeste, hacia nuevo viario, tiene una alineación trasera con un fondo máximo de 16,20 m. en su extremo Sur, que a los 9,34 m. se reduce a 15,25 m.

Por otro lado, la zona verde privada, en cuanto a sus alineaciones interiores coincidirá con las definidas por las alineaciones interiores de la parcela edificable. Su alineación exterior, hacia el Sur será el límite del viario local que la delimita, y hacia el Este con calle Felicias Olave, se define como una paralela al bordillo de acera (o a la alineación de la parcela edificable), retranqueada 4,54 m. de la prolongación de la correspondiente a la parcela edificable, lo que conformará una ampliación de la acera de 10,40 m. desde el bordillo actual.

- B)** Las rasantes exteriores del espacio público circundante se mantendrán en cuanto a las calles Portal de Castilla y Felicias Olave, hoy urbanizadas.

El nuevo viario local, en forma de "L", que parte de Portal de Castilla como prolongación de calle Ariznavarra, y bordeando por el Sur la Unidad de Actuación conecta con el Paseo de Cervantes, se proyecta con una pendiente descendente uniforme, de manera que las cotas de rasante en alineación de parcela quedan de la siguiente manera:

Extremo Oeste de alineación c/Castilla	rasante actual (524,80)
(constituye el punto más elevado)	
Extremo Este de alineación c/Castilla	rasante actual (523,20)
Extremo Sur alineación parcela edificable c/F.Olave . . .	rasante actual (523,49)
Extremo Sur alineación parcela edificable en nuevo viario, en tramo perpendicular a c/Castilla	(524,52)
Extremo Sur alineación parcela edificable en nuevo viario en su tramo Sur	(524,50)

Extremo Sur alineación parcela en nuevo viario junto
a lindero con parcela calificada de Equipamiento-religioso (524,23)

ORDENACION DE VOLUMENES.ALTURAS EDIFICABLES

Sobre la parcela definida en sus alineaciones en el apartado anterior, se establecen los volúmenes edificables según los criterios indicados en las directrices de ordenación de la Ficha de Ambito del Plan General, correspondiente a la zona Residencial Colectiva.

El bloque residencial se desarrollará según zonas con alturas variables que oscilan entre B+5 y B+3, siendo en su mayor parte de B+4 hacia el exterior y B+3+Atico hacia la zona verde interior privada. Todo ello con el fin de integrar lo mejor posible los volúmenes edificados en el entorno circundante.

En concreto, se parte de la rasante superior del viario público perimetral situada en el ángulo Noroeste, entre Portal de Castilla y nuevo viario local, que corresponde a la rasante 524,80. Con esta referencia se establece la planta baja cuyo forjado de techo se mantendrá constante en todo el bloque, y cuya cara inferior corresponderá a la cota 528,32 (lo que permite dar a la lonja en ese punto, una altura libre de 3,50 m. siendo su rasante de solado de 524,82, ligeramente superior a la acera). Las rasantes de suelo de lonjas en planta baja, irán adaptándose a las de la acera pública en cada punto, lo que supone que en el encuentro entre c/Castilla y Felicias Olave (punto de rasante inferior - 523,20), la planta baja tendrá una altura de 5,12 m., (libre de 5,00 o 4,97 m. al quedar su solado elevado 12 ó 15 cm. respecto de la acera exterior). Todas las alturas del bloque se toman con la misma referencia, de la cota 524,80 m. antes indicada.

A) Las alturas de edificación serán, hacia el exterior (espacio público), las siguientes:

- Hacia Portal de Castilla:

- a) B+5 alturas en 22,57 m. desde las esquinas.
Corresponde a 19,00 m. hasta cara superior del forjado de techo de la última planta habitable. (art. 5.01.19 del Plan General).
- b) B+4 alturas, en el resto de la fachada, es decir en los 105,16 m. centrales, correspondientes a 15,90 m.

- Hacia Felicias Olave:

- a) B+5 alturas en 21,63 m. desde la esquina con alineación a P. Castilla, que corresponde a 19,00 m. de altura edificable.
- b) B+3+Atico, en los 10,64 m. siguientes (hasta 32,27 m. desde alineación a Portal de Castilla), que corresponde a 12,80 m. de altura edificable. Sobre esta altura irá un ático retranqueado un mínimo de 2,- m. respecto de la alineación a calle.
- c) B+3 alturas, en los 9,08 m. restantes (hasta 41,35 m. desde alineación a P.

Castilla) que corresponden a 12,80 m. de altura edificable.

- Hacia nuevo viario en prolongación de calle Ariznavarra:

- a) B+5 alturas en 21,63 m. desde la esquina con alineación a c/Castilla, que corresponden a 19,00 m. de altura edificable.
- b) B+3+Atico.- en los 10,97 m. siguientes (hasta 32,60 m. desde c/Castilla), que corresponden a 12,80 m. de altura edificable. La planta ático irá retranqueada un mínimo de 2 m. respecto de la alineación a calle.
- c) B+3 en los 5,75 m. restantes (hasta 38,35 m. desde alineación a c/Castilla) que corresponde a 12,80 m. de altura edificable.

- Hacia nuevo viario en el tramo Sur:

B+3 alturas en los 17,07 m. que tiene de fachada el bloque residencial; que corresponde a 12,80 m. de altura edificable.

B) Hacia el espacio libre verde privado, las alturas edificables según las siguientes:

- El cuerpo central situado al Norte, con alineación principal a calle Castilla, que ocupa los 106,40 m. centrales, tendrá una altura de B+3+Atico que corresponde 12,80 m. La planta de ático deberá ir retranqueada un mínimo de 2,00 m. respecto de la alineación interior o trasera definida para las plantas inferiores.
- En el resto, en la alineación correspondiente a los cuerpos de esquina, se autoriza una altura de B+5 plantas, correspondientes a 19,00 m.
- En el cuerpo lateral Este, hasta 21,63 m. desde la alineación exterior a calle Castilla, se autorizan B+5 alturas (19,00 m. de altura). En los 10,64 m. siguientes o sea hasta 32,27 m. desde alineación exterior en c/Castilla se edificará en B+4 plantas (15,90 m. de altura). En el resto, hasta 41,35 m. desde alineación exterior a c/Castilla se autoriza B+3 alturas, (12,80 m. de altura).
- En el cuerpo Oeste, con fachada principal al nuevo viario local, la fachada interior tendrá una altura de B+5 alturas (19,00 m.) hasta 21,63 m. desde alineación exterior a c/Castilla; de B+4 alturas (15,90 m) en los 10,97 m. siguientes (hasta 32,60 m. desde alineación en calle Castilla); y de B+3 alturas (12,80 m.) en el resto hasta alineación con nuevo viario Sur.

Sobre estas alturas indicadas, únicamente podrán elevarse la cubierta. (pendiente máxima 35°), remates decorativos, desvanes, cuartos de ascensores, lucernarios, chimeneas, e instalaciones similares, pero en ningún caso zonas habitables.

VUELOS

Según la Ficha de Ambito del Plan General, los vuelos hacia alineaciones exteriores, vienen regulados por una dimensión máxima de 1,00 m. y una superficie máxima equivalente al 40% de la longitud de fachada pudiendo distribuirse libremente en sus diferentes plantas. Sin embargo, en la zona central del bloque a calle Castilla (retranqueado respecto al resto del edificio), el vuelo será libre en cuanto a superficie y con una dimensión máxima de 2,- m. de anchura.

En alineaciones interiores, hacia el espacio libre privado, los vuelos serán de disposición libre, estableciéndose una dimensión máxima de 3,20 m. respecto a alineación trasera indicada para las plantas superiores. Únicamente en el testero Sur, del cuerpo Este, hacia la parcela de Equipamiento religioso, se establece un límite de vuelo de 1,00 m. en un 40% de longitud de fachada, y siempre que respecto un retranqueo mínimo de 5,- m. respecto al lindero entre ambas parcelas.

EDIFICACION BAJO RASANTE

Se podrá edificar hasta dos plantas de sótano, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela calificada como Residencia colectiva por el Plan General de acuerdo con las alineaciones concretadas en el presente Estudio de Detalle.

CALCULO DE APROVECHAMIENTOS; SUPERFICIE EDIFICABLE

El aprovechamiento edificatorio de la Unidad de Actuación, viene establecido en la Ficha de Ambito del Plan General, como:

Máximo aprovechamiento sobre rasante.....16.382,08 m²c.
Aprovechamiento total.....16.860,07m²c.

Ello supone que la diferencia de aprovechamiento, (477,99 m²c.) lo será en plantas bajo rasante.

En cuanto a este aprovechamiento en subsuelo, hay que tener en cuenta que:

- No computará la superficie destinada a aparcamientos en una proporción de 1,25 plazas/vivienda (en razón a la superficie construida media de las mismas, según el art. 5.03.71, apartado 2 a) de la normativa del Plan General), y en proporción de 1 plaza cada 70 m². de superficie comercial. La dimensión máxima media de plaza de aparcamiento incluida la parte proporcional de calles de acceso, maniobra, etc.... será de 30 m². (art. 5.03.68, apartado 2, de las normas del Plan General).

- No computará los trasteros, que se realicen en sótano o semisótano con una dimensión máxima de 8,- m². útiles; y en entrecubiertas de 12 m². (art. 5.03.03-13 del Plan General).

El resumen general de los aprovechamientos de acuerdo con las alineaciones establecidas en el Estudio de Detalle queda en la manera siguiente:

Planta baja	3.152,46 m ² edificables
Planta 1 ^a a 3 ^a	9.320,64 m ² edificables
Planta 4 ^a y ático	2.570,00 m ² edificables
Planta 5 ^a	<u>844,31 m² edificables</u>
Edificable en plantas superiores	15.887,41 m ² edificables
Edificable en vuelos en plantas superiores	494,67 m ² edificables
Edificable en plantas de sótano (sobre los límites computables)	<u>477,99 m² edificables</u>
TOTAL APROVECHAMIENTO	<u>16.860,07 m²c.</u>
Edificabilidad bruta resultante	1.627 m ² /m ²

Lógicamente podrá en el Proyecto de Edificación transferirse aprovechamiento sobre rasante a plantas de sótano, pero no a la inversa.

CUADRO GENERAL DE CALIFICACIONES URBANISTICAS PORMENORIZADAS

Residencial Colectiva	4.327,30 m ²
Espacios libres de Uso Público	644,89 m ²
Viario local	2.268,41 m ²
Zona verde privada	2.989,81 m ²
Espacio libre de sistema general	130,20 m ²
	<hr/>
Superficie total Ambito	10.360,61 m ²
Máximo número de viviendas92

CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION A REALIZAR

En los planos del Estudio de Detalle, además de la vía rodada de nueva apertura - viario local- se han indicado obras necesarias en el entorno próximo, en cuanto a modificación de bordillos de aceras formando aparcamientos (c/Castilla); plantación de arbolado (calles Felicias Olave y Castilla); complementos de las redes de servicios de infraestructuras; y otras como sugerencia y aportación, aunque rebasan las obligadas a realizar a cargo de la Unidad de Actuación.

Red viaria.- El nuevo viario a realizar, se define de acuerdo con lo indicado en el Plan General y en su Ficha de Ambito.

Se diseña una calle de 13,- m. de anchura con aceras arboladas de 3 m. (alcorques a una distancia media de 7 m.); una banda de aparcamiento en el lado más próximo a nuestra parcela, y una calzada de 5 m. de anchura. Tendrá una pendiente longitudinal media del 0,32% que viene obligada por conectar en sus extremos con c/Castilla y con Paseo de Cervantes en los que se mantiene la rasante. Además se ha tenido en cuenta, el futuro encuentro en el quiebro intermedio con el viario local previsto en la ordenación del PERI de Paseo de Cervantes-Norte con el que debe conectar. En esta vía se han previsto las redes de servicios urbanísticos necesarios adecuados al tipo de edificación previsto en sus márgenes,

Servicios urbanísticos.- El saneamiento, consistirá en dos colectores, uno a cada lado de la calzada, en toda su longitud, iniciándose con diámetro 400 mm. e incrementándose a 500 y 600 mm. a partir del quiebro (en la margen Sur el colector debe recoger el desagüe del viario proyectado en el PERI N° 1). Ambos colectores desaguan en el mismo pozo de Paseo de Cervantes.

La red de suministro de agua, consiste en dos ramales de Ø 80 mm. partiendo de Portal de Castilla (donde existe un conducto de 150 mm.), discurre por la calle Felicias Olave, y por la nueva calle a urbanizar, junto a la alineación de la nueva edificación, conectando a su vez con la red del PERI n° 1, prevista.

En forma similar se proyecta la red de servicio telefónico, energía eléctrica y la de gas natural, en este último caso conectando con la arqueta existente en la calle Felicias Olave.

En todos los casos se ha pretendido además de dar servicio a todos los puntos de nuestra unidad de actuación, conectar, cerrando circuitos, con lo previsto en el Polígono de residencia unifamiliar contiguo.

El alumbrado se proyecta, mediante la colocación de farolas de altura reducida (a determinar en proyecto de Urbanización), colocadas en ambas aceras y al tresbolillo, con una separación media de 25 ó 27 m.

El Proyecto de Urbanización deberá concretar los detalles técnicos, tanto de lo correspondiente al ámbito de la Unidad de Actuación nº 19, como en cuanto a sus adecuadas conexiones con las redes de servicios, exteriores existentes.

Las bandas de espacio libre público hacia Portal de Castilla y hacia c/Felicias Olave, se tratarán como ampliación de las aceras existentes y con materiales de acabado similares.

Varios.- La zona verde privada se tratará fundamentalmente con ajardinamiento y arbolado, además de dotarle de los necesarios pasos de comunicación interior, instalaciones de riego, iluminación, mobiliario adecuado para estancia esparcimiento y juego de niños.

El cerramiento de esta zona verde privada hacia el viario público, se proyectará de manera que armonice con el existente en torno a la Capilla del Prado, dotándole de los accesos peatonales que se estimen convenientes.

Las cargas de Urbanización establecidas en la Ficha de Ambito del Plan General son:

- Urbanización del espacio libre de sistema General (zona de Paseo de Cervantes).
- Urbanización del viario local generado (calle de 13,-m. de anchura).
- Urbanización del espacio libre de uso público (ampliación de las aceras de calle Castilla y Felicias Olave), así como lógicamente la ampliación de las mismas caso de proyectarse retranqueos en la edificación, de acuerdo con las directrices de Ordenación.
- Urbanización total de la zona verde privada, incluso su cerramiento desde el viario público.

CUANTIFICACION DE LAS CESIONES Y CARGAS DE URBANIZACION

Sobre los valores contemplados en la Ficha de Ambito del Plan General, el ajuste del Estudio de Detalle, supone lógicas variaciones no sustanciales, como son las siguientes:

a) Cesiones obligatorias y gratuitas:

Viario local	2.268,41 (1.000 uds)
Espacio libre de uso público	644,89
Espacio libre de sistema General	130,20

b) Cargas de Urbanización:

Espacio libre de sistema General . 10x50.000	500,00
Viario local 174,5x51.000	8.899,50
Espacio libre de uso público . . . 644,89x2.300	1.483,25
Zona verde privada 2.989,81x1.600	4.783,69

TOTAL DE CESIONES Y CARGAS DE URBANIZACION 18.709,94

Hay que advertir que para el cálculo de costes de urbanización se han considerado los módulos de coste fijados en la Ficha de Ambito del Plan General -desfasados respecto a precios actuales de mercado- no contabilizándose el obligatorio cerramiento de la parcela hacia el nuevo viario público, lo que supone un coste considerable.

INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO

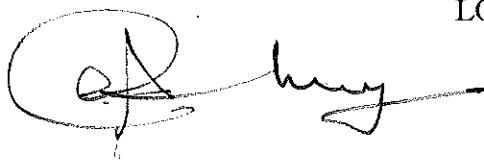
Coefficiente de Uso	0,526
Coefficiente de localización	0,73
Coefficiente de edificabilidad	1,627

$$IRH = \frac{18.709.940}{16.860,07 \times 0,526 \times 0,73 \times 1,627} = 1.776,30 \text{ u.c/m}^2\text{c.}$$

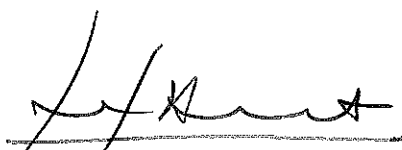
Superior al índice de repercusión homogeneizado de 1.746.- establecido en el Plan General.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1,993

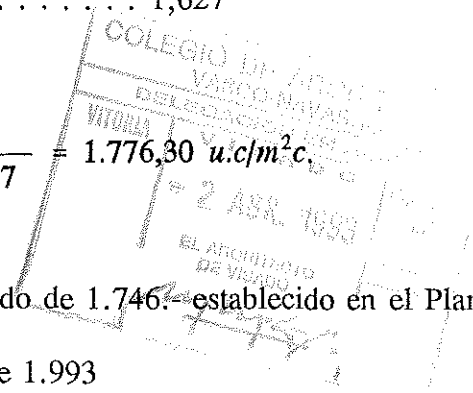
LOS ARQUITECTOS,



Fdo. Alvaro Libano Pérez-Ullibarri



Fdo. Luis López. de Armentia Orbe



PLAZOS DE EJECUCION

. Urbanización exterior (áreas de uso público)

- . Redes de servicios urbanísticos y urbanización de red viaria y espacios de uso público a falta del acabado superficial en aceras: 3 meses.
- . Acabado superficial de aceras y espacios de uso público, así como cerramiento de Zona Verde Privada hacia el Viario Público: 16 meses

. Urbanización de Zona Verde Privada:

- . Finalización simultánea con la terminación de la primera fase de la Edificación de la Zona Residencial colectiva.

. Edificación en Zona Residencial Colectiva:


- . Se autoriza su realización en dos fases, comprendiendo la primera de ellas aproximadamente el 60% de la edificación total (zona de Calle Felicias Olave y parte Este de Portal de Castilla), y la segunda se referirá al 40% restante (parte Oeste de Portal de Castilla y zona de nuevo viario en prolongación de Calle Ariznavarra).
- . El inicio de las obras de construcción de la I Fase se realizará antes de los 6 meses de la obtención de la Licencia Municipal al correspondiente Proyecto Básico, y que se presentará al Ayuntamiento antes de los 3 meses de la concesión de la Licencia Municipal al Proyecto de Urbanización y de la aprobación del Proyecto de Compensación que en su caso fuera preciso.
- . La finalización de las obras de edificación de esta I Fase se establece en 18 meses desde la concesión de Licencia.
- . El inicio de las obras de construcción de la II Fase se establece en 24 meses como máximo desde el comienzo de las obras de la I Fase, y su finalización en un plazo de 18 meses desde la concesión de Licencia para la ejecución de las mismas.

Vitoria-Gasteiz, Abril de 1.993

LOS ARQUITECTOS,



Fdo. Alvaro Libano Pérez-Ullibarri



Fdo. Luis López de Armentia Orbe