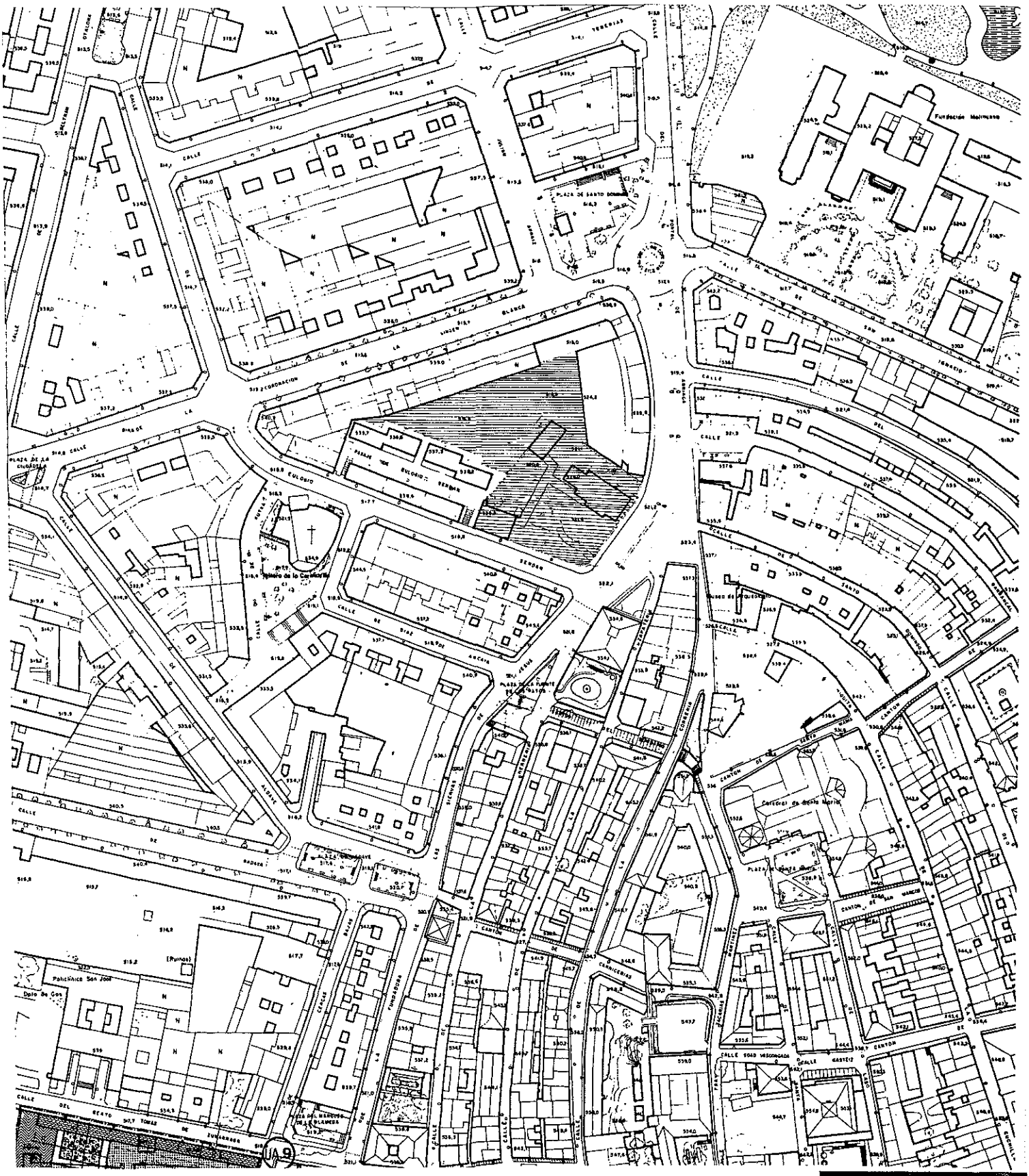


ARQUITECTOS **J.L. FDEZ. DE GACEO** **INAKI MADINABEITIA**		Numero de plano
	ESTUDIO DE DETALLE	Escala 1:2500
Fecha **ENERO 1995**	MANZANA 254. PARCELAS 1 Y 6 **AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ** **PORTAL DE ARRIAGA/EULOGIO SERDAN/CORONACION.VITORIA-GASTEIZ**	

OBJETO

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición del Ayto. de Vitoria-Gasteiz, y su objetivo es ordenar los volúmenes y establecer las alineaciones y rasantes en la parcela ámbito de actuación.

Dicha necesidad surge como condición impuesta a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación en lo referente a la calificación de dicha parcela, puesto que su calificación global pasa de residencial a equipamiento comunitario, y su calificación pormenorizada pasa de equipamiento educativo y aparcamiento público a equipamiento genérico.

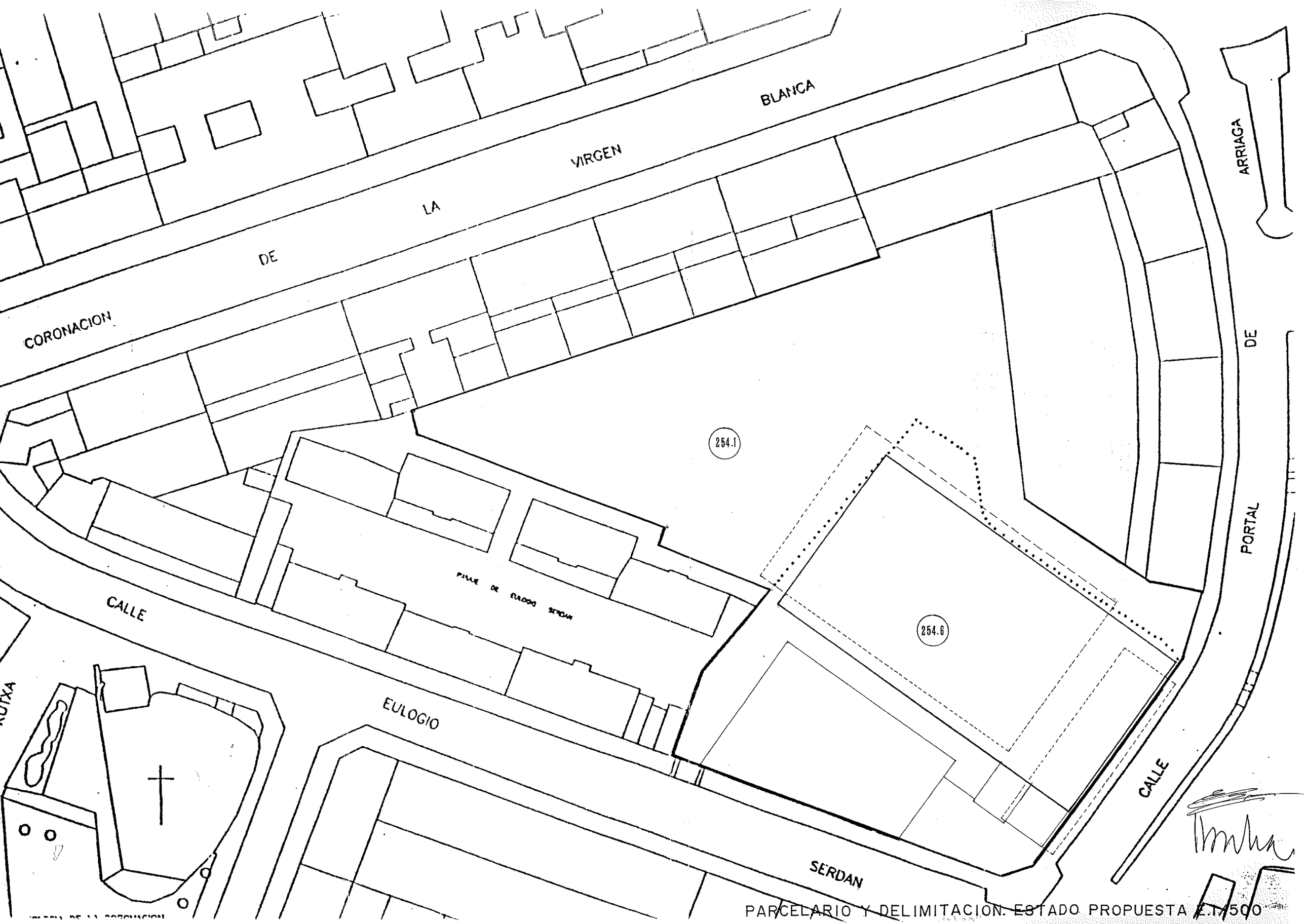
EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor lo forman los arquitectos: J. Luis Fernández de Gaceo e Iñaki Madinabeitia.

AMBITO DE ACTUACION

La zona objeto de estudio se corresponde con las parcelas catastrales números 254.1 y 254.6, en la manzana urbana delimitada por las calles: Coronación de la Virgen Blanca, Eulogio Serdán y Portal de Arriaga.

La superficie total de la zona de actuación asciende según estimación municipal a 5915 m2.



PARCELARIO Y DELIMITACION. ESTADO PROPUESTA E.1/500

NORMATIVA VIGENTE

Una vez aprobada la modificación puntual del Plan General en cuanto a la calificación de la parcela, dicha parcela pasa a tener una calificación global de sistema general de equipamiento comunitario y pormenorizada de equipamiento genérico.

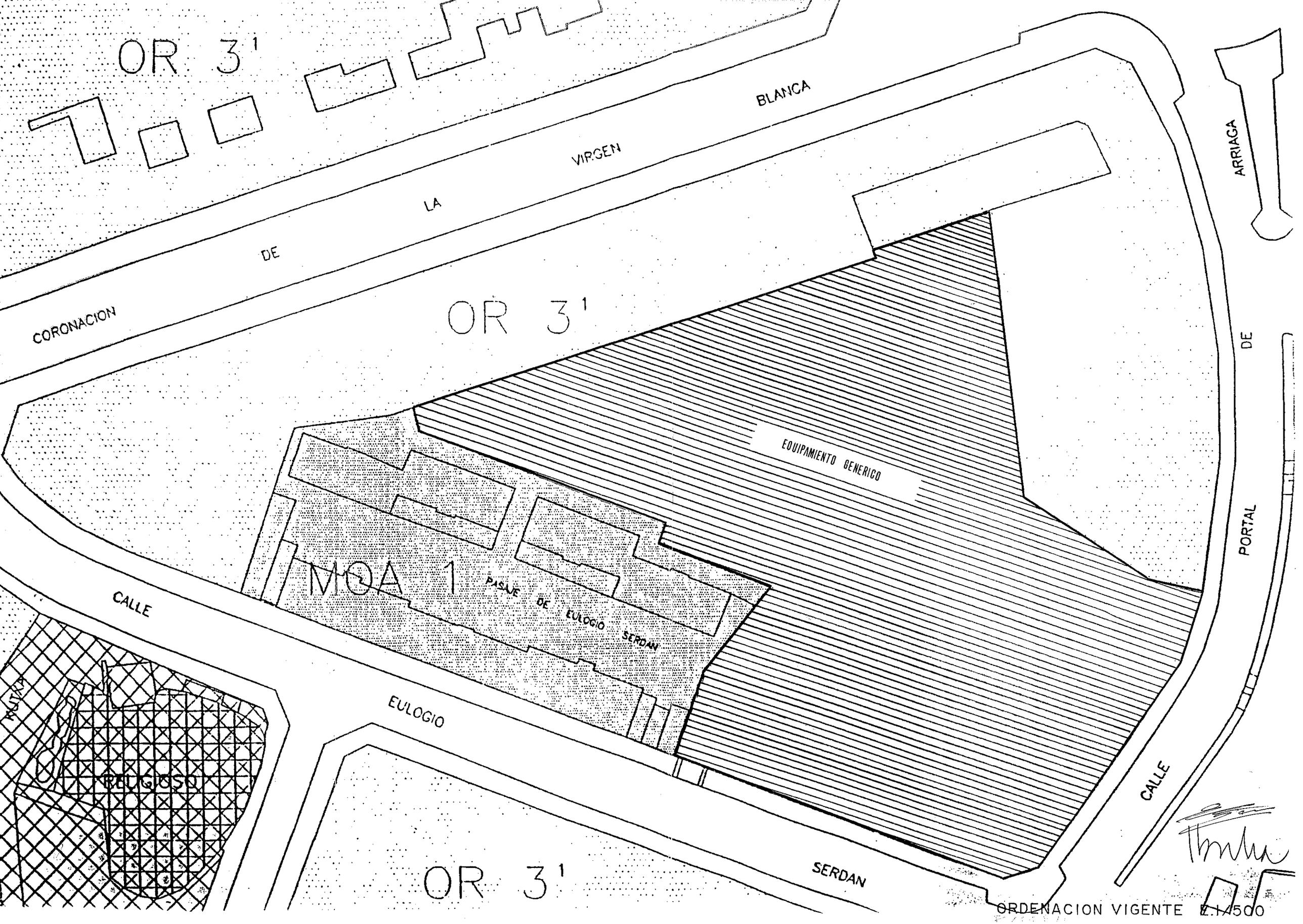
Por lo tanto se encuentra en **Categoría III** "usos característicos dentro de uso global idéntico" , la cual nos remite en cuanto a las normas de uso y edificación a la **Categoría II** en **Situación 3** "usos en edificio aislado".

El **tipo** establecido desde el punto de vista de su forma en relación con las calificaciones colindantes es el **2** "parcela vacante con lindero común a otros residenciales, productivas o terciarias reguladas por Ordenanza, bien directamente o a través de un espacio libre de edificación de sección menor de 5 m. lineales".

El **supuesto** en relación con la Ordenanza predominante es el **1** "Ordenanza prioritaria en la zona: OR-1, OR-2, OR-3, u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las tres primeras. Equipamiento en zonas de morfología de manzana cerrada y tipologías de edificios entre medianeras".

SITUACION ACTUAL

La zona afectada por el estudio tiene una superficie de 5915 m2.


OR 3'
CORONACION DE LA VIRGEN BLANCA
OR 3'
ARRIAGA
DE
PORTAL
EQUIPAMIENTO GENERICO
MOA 1
PASAJE DE EULOGIO SERDAN
CALLE
EULOGIO
SERDAN
CALLE
OR 3'
ORDENACION VIGENTE E.1/500

La parcela total es de forma irregular, adaptándose a las edificaciones del patio de manzana, de altura considerable y naves en su planta baja en sus límites norte y este, y edificaciones de siete plantas de viviendas en el límite sur salvando las zonas de acceso a los portales del pasaje interior de Eulogio Serdán. El ámbito de actuación constituye la propia alineación de la manzana limitando con las calles Eulogio Serdán y Portal de Arriaga en una longitud de 58 y 52 m. respectivamente.

Está ubicada sobre dos niveles topográficos diferentes, correspondiendo una cota media de 521.60 en la zona sureste y de 516.50 a la zona interior del patio de manzana con pendiente hacia el norte y oeste.

El punto topográfico mas alto está situado sobre la zona verde y cercano a la intersección de ambas calles con una cota de 522.20.

Es necesario destacar la existencia de diferentes especies arbóreas en la franja verde que discurre en alineación con la calle Eulogio Serdán y cuyos especímenes mas interesantes son los tilos, algunos de ello de gran tamaño.

OBJETIVOS BASICOS

Basamos la propuesta en los siguientes objetivos básicos:

1.- Liberar de edificación el patio de manzana.

2.- Dar continuidad visual a la calle Portal de Arriaga en la calle Siervas de Jesús.

3.- Respetar la zona verde existente.

4- Evitar la visión de medianeras descubiertas desde la vía pública.

5.- Completar y mejorar los accesos al patio de manzana.

6.- Potenciar la utilización como espacio público del patio de manzana.

Estas ideas coinciden básicamente con algunas de las directrices del Plan General.

"Asegurar una ocupación límite en planta baja que garantice la existencia de al menos un 25% de terreno natural susceptible de ser ajardinado, de forma que se produzca una mejora incremental de las condiciones de habitabilidad de los patios de manzana sin cargas ulteriores para la comunidad".

"...Impedir que se produzcan escalonamientos bruscos y medianeras descubiertas. A estos efectos se flexibilizan las reglas de fijación de fondos edificables".

CONSIDERACIONES URBANISTICAS

Tal y como hemos reflejado anteriormente el ámbito total de la parcela corresponde a un uso en **Categoría III** (usos característicos dentro de zonas de uso global idéntico), y por lo tanto se regirán por normas de uso y edificación idénticas a las establecidas para la **Categoría II** en **Situación 3ª**, con la única diferencia de que se exigirá el retranqueo mínimo de tres metros lineales en la totalidad del perímetro de la parcela. El tipo de parcela es el **Tipo 2**, y el **Supuesto** en cuanto a la situación de la parcela es el **1**.

Sobre la parcela se aplicará el modelo tipológico de la ordenanza de aplicación a la parcela colindante, con las siguientes puntualizaciones:

- **Edificabilidad:** la máxima permitida será de 2 m2c/m2s que sobre los 5915 m2 nos permite 11830 m2.

- **Porcentaje máximo de ocupación en parcela:** si bien la normativa actual establece un máximo del 75% de ocupación en Planta Baja y Sótano, y un 65% en plantas de pisos, tal parámetro se considera excesivo si nos atenemos a uno de los objetivos básicos antes mencionados, "liberar de edificación el patio de manzana".

  Por ello podría aplicarse el criterio de una ocupación máxima del 50% en todo tipo de plantas , con lo que nos quedaría en este caso 2957,5 m2.

  El 50% libre deberá concentrarse mayoritariamente en los fondos la parcela de forma que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.

- **Dimensiones de la edificación:** dada la singularidad del edificio y conforme a lo establecido en uno de los objetivos básicos "Dar continuidad visual a la calle Portal de Arriaga en la calle Siervas de Jesús".

  Entendemos que la altura máxima permitida debe estar regulada por los edificios actuales existentes, no pudiendo en ningún caso rebasar su altura de coronación actual.

  El fondo edificable será libre.

- **Condiciones de separación y retranqueos**: retranqueo respecto a lindero común 1/3 de su altura.

- **Otras condiciones de la edificación**: no podemos considerar edificaciones complementarias a ninguna de las partes del edificio, pues todas ellas constituyen una parte íntegra de la edificación principal.

  En lo referente a cuerpos volados se permite un vuelo máximo de 1,25 m. sobre la calle Portal de Arriaga, según lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación, Ordenanza OR-3 en las condiciones particulares de los cuerpos volados de edificación.

  Se asegurarán las comunicaciones imprescindibles con el patio de manzana para prevenir posibles evacuaciones, asistencias, etc... Así pues se realizarán dos vías de acceso, una de ellas desde la calle Portal de Arriaga y la otra desde Eulogio Serdán, con las dimensiones mínimas necesarias para permitir el paso de vehículos y trazadas según la documentación gráfica adjunta. De esta manera tratamos de cumplir otro de los objetivos básicos: " completar y mejorar los accesos al patio de manzana".

  Podrán disponer patios o fachadas a la calle en un 30% del perímetro de alineaciones, pudiendo concentrar en él el 25 % de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.

ORDENACION VOLUMETRICA

La solución volumétrica adoptada responde a las consideraciones urbanísticas y objetivos básicos citados anteriormente, así como a la resolución y ubicación de una serie de necesidades definidas en el correspondiente programa.

Los volúmenes edificables se situarán sobre la zona sureste del ámbito de actuación, dejando dos espacios libres claramente definidos: uno de ellos sobre la calle Eulogio Serdán y ocupado por la zona verde existente a conservar, y el otro en el espacio interior de la manzana, liberándolo de edificaciones casi en su totalidad.

Dicha volumetría respeta las servidumbres de luces y vistas generadas por las plantas bajas de las construcciones existentes.

La edificación se ordena en tres volúmenes diferentes que albergan los tres usos principales: piscinas, polideportivo y centro social.

El volumen de las piscinas está localizado en la parte inferior del edificio y situado a nivel de la cota del patio de manzana, ocupando la totalidad de la superficie a edificar en planta baja. Se desarrollará en dos plantas sobre la rasante del patio de manzana y una planta de sótano. En la planta de sótano se ubicarán las instalaciones, en planta baja las piscinas, sus vestuarios y el salón de actos, y en planta superior el gimnasio, los vestuarios del polideportivo y la sala de encuentros.

Este primer volumen se eleva en una planta sobre la rasante de la calle Portal de Arriaga y ocupa una superficie construida aproximada de 2870 m2 construidos en plantas nobles y 1246 m2 construidos en planta de instalaciones. Su envolvente al igual que la del resto de los volúmenes será similar a la de un prisma recto de base rectangular.

Sobre el volumen anterior y ligeramente desplazado en sus límites se encuentra el módulo polideportivo que ocupará dos plantas y albergará en planta inferior las pistas deportivas, y en los laterales de la plante superior los graderíos del público. Este módulo ocupará aproximadamente 1500 m2 construidos.

Junto al volumen de la pista pero separado de él por un espacio interior de iluminación y ordenando la alineación de la calle Portal de Arriaga, se levantará el módulo del centro social, que como hemos dicho anteriormente se resolverá en altura para dar continuidad visual a dicha calle y evitar la visión de medianeras interiores.

Se desarrollará en cuatro plantas superiores sobre la planta baja destinada a sala de encuentros, y se desplazará hacia la calle Eulogio Serdán con el fin de cumplir las estimaciones del Plan en lo referente a separaciones entre fachadas enfrentadas. La superficie construida de este módulo será de 1320 m2.

La ordenación volumétrica anteriormente descrita se encuentra perfectamente definida en la documentación gráfica adjunta.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

- Superficie total de la parcela 5915 m2

- Superficie ocupada por la edificación....1755 m2

- Superficie de espacios libres 4160 m2

- Ocupación de la parcela 29,67%

- Superficie total construida 6937 m2

- % Edificabilidad prevista ..... 1,17 m2c/m2s.

- Vuelos máximos ..... 1,25 m.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Dada la singularidad del edificio a ubicar en la parcela ámbito de actuación y la extensión de su programa de necesidades es necesario hacer las siguientes puntualizaciones:

- La propia edificación constituye la alineación sobra la calle Portal de Arriaga, sin que se produzca retranqueo alguno, pues ello iría en contra de uno de los objetivos básicos: "dar continuidad visual a la calle Portal de Arriaga en la calle Siervas de Jesús". Ello no produce ningún perjuicio, sino todo lo contrario pues contribuye a configurar la trama urbana de la calle Portal de Arriaga y conformar los límites de la manzana.

- Se reducen los retranqueos a linderos comunes de parcela en alguno de sus puntos, debido a las dimensiones mínimas que debe ocupar la pista polideportiva y la no conveniencia de ubicarla en el interior del patio de manzana, pues se estaría contraviniendo uno de los objetivos básicos: "liberar de edificación el patio de manzana", con lo cual el perjuicio ocasionado a la comunidad sería mayor.

  Este hecho se produce concretamente en el límite de la parcela junto al pasaje de Eulogio Serdán y en la rampa de acceso al interior del patio de manzana, junto a las viviendas de Portal de Arriaga.

En el primero de los casos las molestias ocasionadas serán mínimas dada la situación de los edificios, pues en ningún momento se supera el límite de edificación marcado en la documentación gráfica adjunta y que marca la zona de interferencia visual de dichos bloques. Así mismo no se producen interferencias con el soleamiento de las viviendas puesto que el edificio a ubicar se sitúa al noreste de las mismas.

En el otro punto comentado las posibles molestias son menores y solo afectarían a las dos primeras plantas del bloque mas cercano al ámbito de actuación, en su fachada posterior sobre el patio de manzana, y no sobre su fachada principal.

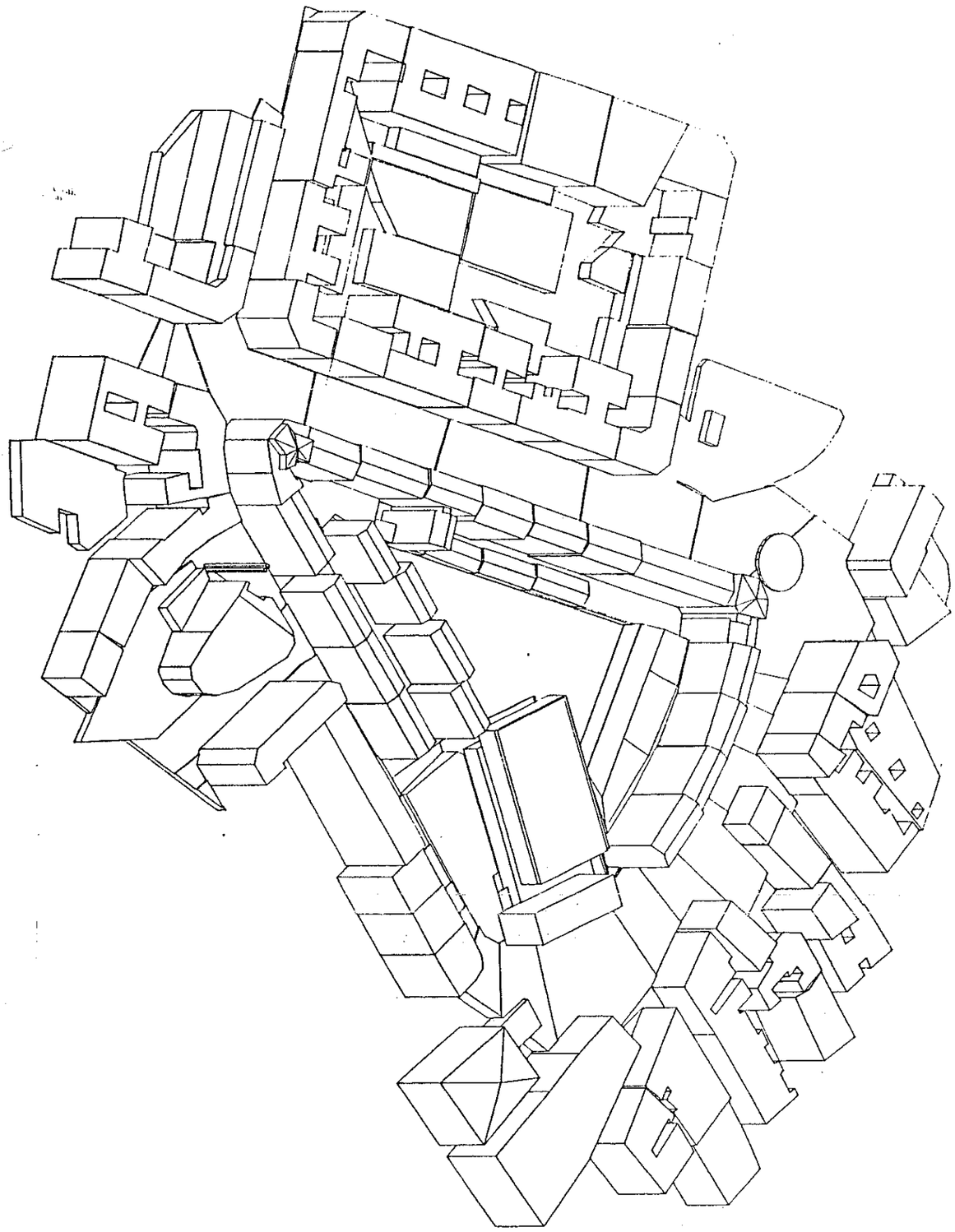
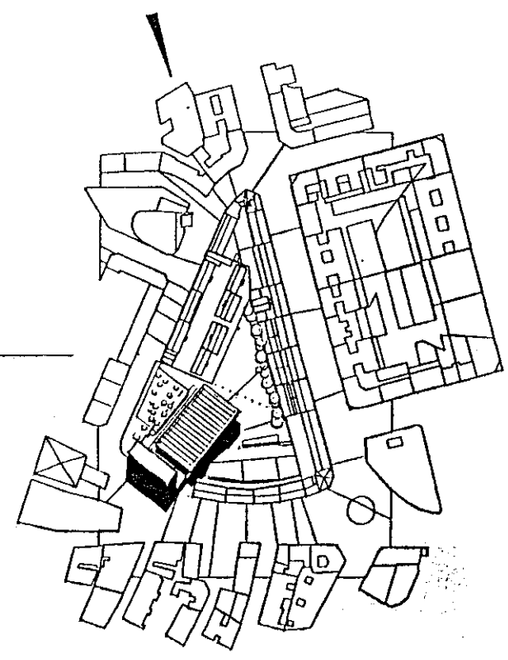
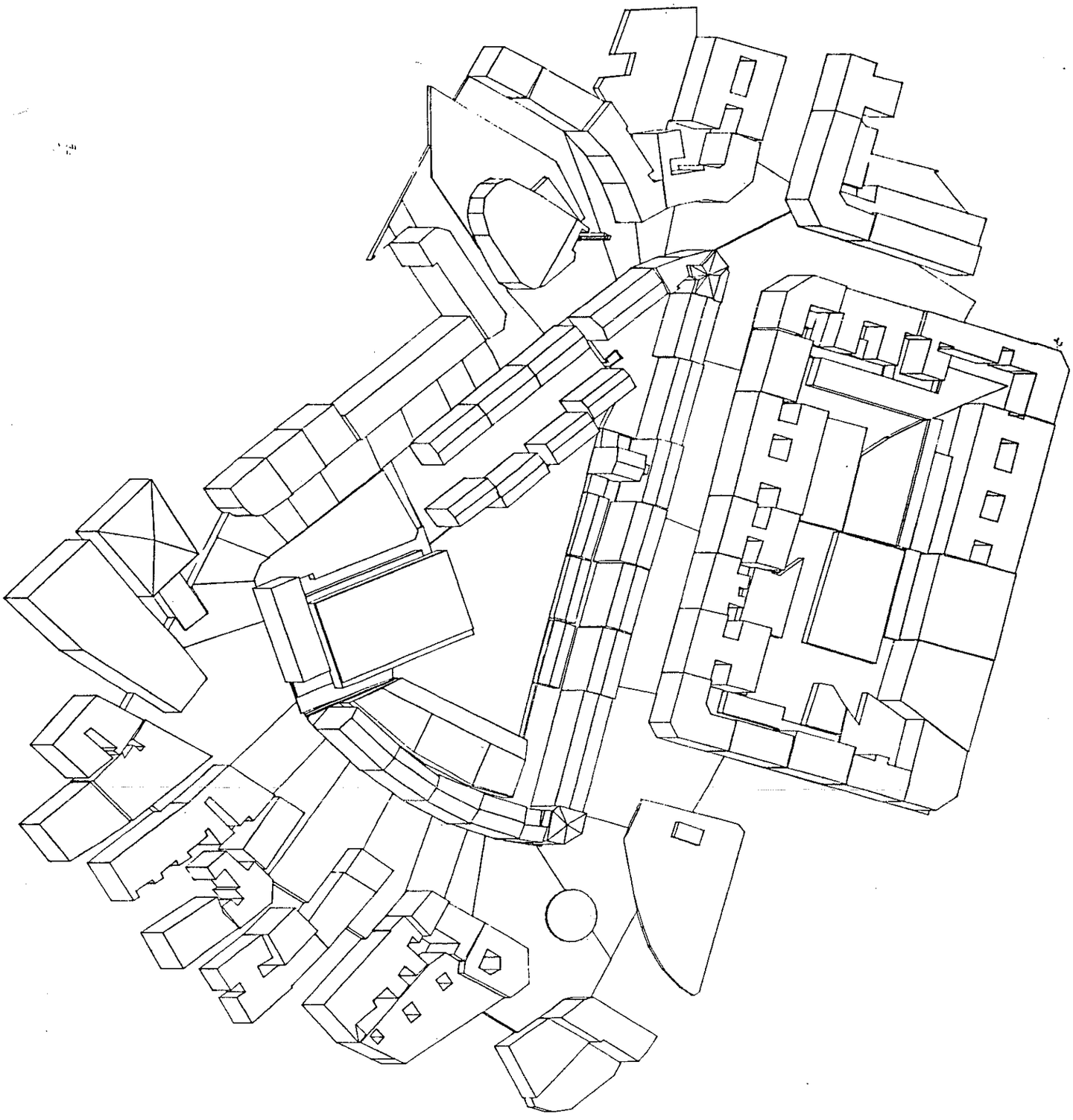
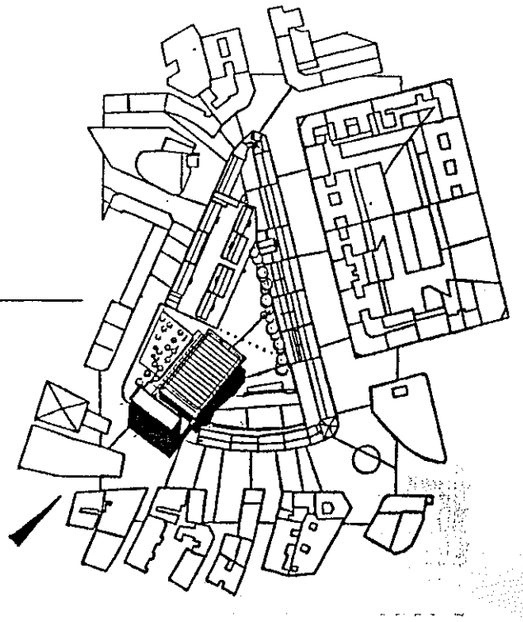
- Por otra parte el vuelo sobre la calle Portal de Arriaga es de 1.50 ocupando la totalidad de dicha fachada, concentrando en ella la totalidad del porcentaje de vuelo permitido para el ámbito de la actuación, y así conseguir una imagen unitaria del edificio, que nos ayude a dar continuidad visual a la calle Portal de Arriaga en la calle Siervas de Jesús, y conformar un frente único como límite de la manzana. La profundidad del vuelo no afecta a la amplitud visual de la vía pública, dadas las grandes dimensiones de la misma que casi le confieren un carácter de plaza que sirve acceso al casco viejo por su zona norte.

- En ningún caso se reducen los anchos de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, sino todo lo contrario al haber reducido el porcentaje máximo de ocupación en parcela y mantener las alineaciones exteriores, con lo que los espacios libres ocupan prácticamente un 70% de la parcela.

- No se aumentan los parámetros de edificabilidad máxima y de hecho su utilización real queda muy lejos de los parámetros permitidos.

- Los beneficios generados en la comunidad son evidentes pues se dota a la misma de una serie de infraestructuras inexistentes en la actualidad, sin que para ello se ocasionen perjuicios a terceros .

- No se aumentan las alturas edificables, ni se incrementa la densidad.

Vitoria-Gasteiz, Enero de 1995

Los Arquitectos: