

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE LAS CALLES PAZ, POSTAS E
INDEPENDENCIA. VITORIA-GASTEIZ

ARQUITECTOS: JOSE ANGEL RODRIGO GARCIA
JOSE ISMAEL MARTINEZ VILLA

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE 1.986

MEMORIA

CAPITULO I.- INTRODUCCION

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- DELIMITACION
- 1.3.- OBJETO Y FINALIDAD
- 1.4.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 1.4.1.- DEL CENTRO COMERCIAL
 - 1.4.2.- DEL AREA RESIDENCIAL PARA TERCERA EDAD
 - 1.4.3.- DEL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
 - 1.4.4.- DEL EQUIPAMIENTO CULTURAL Y CIVICO
- 1.5.- INCIDENCIA SOBRE EL PLAN GENERAL
 - 1.5.1.- COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS GENERALES CONTENIDOS EN EL PLAN DE ORDENACION
- 1.6.- INICIATIVA

CAPITULO II.- INFORMACION

- 2.1.- SOPORTE URBANO
- 2.2.- SOPORTE FISICO
- 2.3.- SOPORTE SOCIO ECONOMICO
- 2.4.- SOPORTE JURIDICO

CAPITULO III.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

- 3.1.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO
- 3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION
 - 3.2.1.- IDEA GENERAL
 - 3.2.2.- EDIFICACION
 - 3.2.2.1.- RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD
 - 3.2.2.2.- EQUIPAMIENTO
 - 3.2.2.3.- PEQUEÑO CENTRO COMERCIAL Y DE ACTIVIDADES CIVICO RECREATIVAS
 - 3.2.2.4.- APARCAMIENTO DE VEHICULOS
 - 3.2.3.- URBANIZACION
 - 3.2.3.1.- INSTALACION DE GAS
 - 3.2.3.2.- INSTALACION ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO
 - 3.2.3.3.- INSTALACION DE AGUA
 - 3.2.3.4.- BOCAS DE INCENDIOS
 - 3.2.3.5.- INSTALACION DE ALCANTARILLADO
 - 3.2.4.- USOS
- 3.3.- COMPUTO DE SUPERFICIES
 - 3.3.1.- APROVECHAMIENTO-EDIFICABILIDAD

3.3.2.- CESIONES

3.3.2.1.- VIALES Y ZONAS VERDES

3.3.2.2.- EQUIPAMIENTO PUBLICO

3.3.2.3.- CALCULO DE CESIONES

3.4.- INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO
CUMPLIMIENTO PLAN GENERAL

CAPITULO IV.- NORMATIVA

4.1.- NECESIDAD, OBJETO Y CARACTER

4.2.- FORMA Y CONTENIDO

4.3.- AMBITO DE APLICACION

4.4.- ORDENANZAS DE ALCANCE GENERAL: ORDENANZAS SOBRE CONTENIDO Y
APLICACION

4.5.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

CAPITULO V.- DOCUMENTACION GRAFICA

5.1.- RELACION DE PLANOS

5.2.- DESCRIPCION DE PLANOS

5.2.1.- PLANOS DE INFORMACION

5.2.2.- PLANOS DE ORDENACION

5.2.3.- PLANOS DE ESTRUCTURA FUNCIONAL

5.2.4.- PLANOS DE INFRAESTRUCTURA

CAPITULO I.- INTRODUCCION

1.1.- ANTECEDENTES

Con fecha 12 de Junio de 1.985 fue presentado por D. José Antonio Gordo Cañas, Presidente de la Cooperativa Vitoriana de la Vivienda, un Estudio de Detalle del Solar con fachadas a las calles Paz Independencia y Postas.

La actuación que se proyectaba de un "Centro Urbano Integrado" a base de la reordenación del solar, amparado en la condición 8.2.- de la ordenanza OR-2 (Actuaciones de Conjunto) contemplaba una serie de edificios de viviendas-apartamentos para la Tercera Edad, un Centro Comercial y de actividades cívico-recreativas, una planta sótano de aparcamiento y una serie de zonas de equipamientos para minusválidos y Tercera Edad.

Posteriormente y tras la estimación de los informes jurídicos emitidos por el Secretario del Ayuntamiento y el Jefe de la Sección de Urbanismo respecto a las Cesiones de los Viales y tipología de la zona verde dentro de la de cesión, la Alcaldía-Presidencia con fecha 20 de Noviembre de 1.985 dictó el Decreto que a continuación se transcribe:

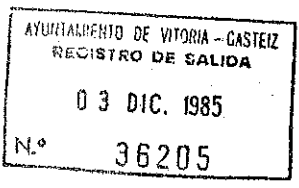


Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
Gasteizko Udala

Fecha: 29 de Noviembre 1985
Eguna
Negociado: URBANISMO
Arloa
Asunto: Estudio de Detalle manzana de PAZ, -
Gaia POSTAS e INDEPENDENCIA-

Registro:
Lentokapeno

Destinatario
Jasotzailea



Sr. Dn. José Antonio GORDO CAÑAS
COVIVI
C/Postas nº39
VITORIA-GASTEIZ

Con fecha 20 de Noviembre de 1.985, la Alcaldía-Presidencia, ha dictado el siguiente DECRETO:

Resultando, que con fecha 12 de Junio de 1.985, DON JOSE ANTONIO GORDO CAÑAS, en calidad de Presidente de la Cooperativa Vitoriana de la Vivienda (COVIVI), se ha presentado Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación entre las calles: Paz, Postas, e Independencia de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Resultando, que del contenido del Documento presentado se desprende que la actuación proyectada consiste en la realización de un centro comercial en el centro de la Unidad de Actuación, así como de la construcción de viviendas para la tercera edad y edificación residencial en los frentes de las calles circundantes.

Resultando, que de la documentación presentada y a la vista de la Ordenanza CR-2, de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, se desprende de una manera clara que el documento necesario para la realización de la actuación pretendida no es un Estudio de Detalle, sino un Plan Especial de Reforma Interior.

Resultando, que la citada actuación con las instalaciones a edificar representan una serie de servicios de gran interés para la Ciudad, — que se encuentra deficitaria en la ubicación de este tipo de servicios parece conveniente que se acepte la idea de la realización del citado centro, si bien, deberá de cumplir con la normativa señalada por el Plan General para la redacción y formulación del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

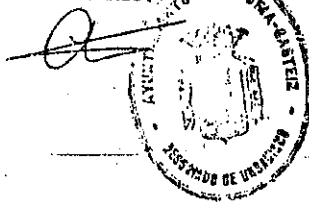
Considerando, que esta Alcaldía-Presidencia, es competente en virtud del artículo 21-m de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/1.985, de 2 de Abril.

RESUELVE

1º.-Aceptar la idea de la realización del centro urbano integrado entre las calles: Paz, Postas e Independencia, presentado por COOPERATIVA — VITORIANA DE LA VIVIENDA (COVIVI), si bien, se deberá de tramitar un Plan Especial de Reforma Interior, el cual deberá de cumplir con las determinaciones señaladas en el informe del Sr. Arquitecto de Urbanismo, indicándole asimismo que de los informes jurídicos emitidos se acepta como criterio Municipal los correspondientes al Sr. Secretario General de la Corporación y al Sr. Jefe de la Sección de Urbanismo, dándole no obstante, traslado del informe del Sr. Jefe del Negociado de Urbanismo.

su conocimiento y efectos.

Dios guarde a Vd. muchos años.
EL SECRETARIO.



Se procede a redactar el presente Plan de Reforma Interior, teniendo en cuenta lo resuelto por la Alcaldía Presidencia en cuanto a la consideración del criterio contenido en los informes jurídicos emitidos por el Sr. Secretario General de la Corporación y el Sr. Jefe de la Sección de Urbanismo, y todo el resto de cuestiones contenidas en los informes del Sr. Arquitecto de Urbanismo.

Para la Redacción del presente Plan de Reforma Interior Paz, Postas, Independencia, se han tenido en cuenta las determinaciones — de la Ley del Suelo, Sección Cuarta, referente a las Particularidades de los Planes Especiales de Reforma Interior.

La documentación que lo desarrolla se atiene a lo determinado en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, conteniendo datos precisos sobre la delimitación del area de planeamiento, asignación de usos pormenorizados, señalamiento de cesiones de libre uso público, y de equipamiento, en las proporciones que marca el Plan General.

Se determinan así mismo los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que se establecerán (Artículo 53 Reglamento - Planeamiento) en coherencia con los servicios ciudadanos disponibles en el entorno del área de actuación, así como la evaluación económica de la implantación de los servicios. En resumen, la documentación del P.E.R.I. está constituida por los documentos que explicita el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento:

- * Memora justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- * Planos de Información
- * Planos de Proyecto
- * Ordenanzas Regulatoras
- * Plan de Etapas
- * Estudio Económico Financiero

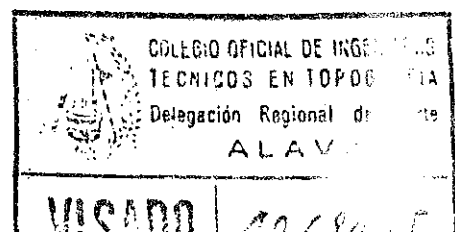
1.2.- DELIMITACION

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior lo constituye el área contenida en el interior de la Manzana, delimitada por las calles Paz, Postas, Independencia y Fueros y posee accesos abiertos a las tres primeras calles mencionadas.

En los planos gráficos de información se contiene plano topográfico facultativo sobre la Delimitación.

A continuación se transcribe certificación del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de la Delegación Regional del Norte.- Alava, en cumplimiento de lo solicitado por la Resolución de la Alcaldía-Presidencia de 20 de Noviembre de 1.985 en cuanto a la determinación del informe del Arquitecto de Urbanismo de justificar el cumplimiento de la superficie mínima necesaria para poder desarrollar una Unidad de Actuación según lo preceptuado en el apartado 8.2. de la Ordenanza OR-2, Primer Ensanche.

MEMORIA del trabajo topográfico realizado
para la Caja de Ahorros Provincial de
Alava y encargado por D. Jesús Luquín
Labayen.

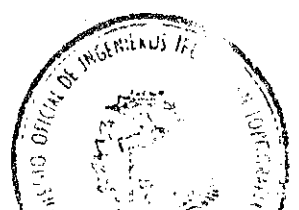


1. OBJETO Y SITUACION
2. CONSIDERACIONES GENERALES Y TECNICAS
3. CALCULOS
4. SUPERFICIE DE LA PARCELA
5. REPRESENTACION GRAFICA



1. OBJETO Y SITUACION.

El presente trabajo topográfico tiene por objeto la representación gráfica y medición de superficie de la parcela propiedad de la Caja de Ahorros Provincial de Alava, situada en el interior de la manzana limitada por las Calles Postas, Paz, Independencia y Fueros.



2. CONSIDERACIONES GENERALES Y TECNICAS.

La toma de datos sobre el terreno se ha realizado a partir de tres puntos que configuran una pequeña poligonal cuyas coordenadas planas están referidas a un sistema arbitrario.

Los trabajos de campo se han realizado con taquímetro KERN DKM 2A y distanciómetro electro-óptico acoplado DM - 501, que garantizan una precisión absoluta de ± 1 centímetro en las coordenadas planimétricas X, Y y altimétrica Z, de los puntos visados desde cada estación, por lo que se puede garantizar que la situación relativa de los puntos radiados no difieren de la real en más de 4,2 centímetros y el error probable máximo de las distancias calculadas a partir de dichas coordenadas es de 6 centímetros.

En base a lo anterior el error absoluto máximo en el cálculo de la superficie de la parcela es de 15 m². lo que supone un error relativo de 3,7 m². por mil.



3. CALCULOS.

Los cálculos de las coordenadas de todos los puntos representados en el plano, así como de la superficie de la parcela han sido realizados con máquina programable, habiéndose utilizado los programas adecuados a cada fase de trabajo.



4. SUPERFICIE DE LA PARCELA

Se ha calculado la superficie de la parcela de dos formas diferentes:

- a) Analíticamente, en base a las coordenadas planimétricas X, Y de las esquinas que limitan la parcela.
- b) Gráficamente, después de dibujado el plano y sobre el original para evitar la acumulación de los errores gráficos que se producen en las copias.

Esta medición sirve de comprobación a la del punto anterior y sirve para evitar un error grosero o equivocación, dándose por buena la obtenida analíticamente.

La superficie calculada ha resultado ser de 4.103 m².



5. REPRESENTACION GRAFICA.

El plano se ha dibujado a escala 1:200 en pa
pel poliéster indeformable.


Cada uno de los puntos representados se ha si
tuado dentro de una red o malla de 10 centíme
tros, en la que se apoyan las coordenadas de
ellos.

Con ésto se da el trabajo por finalizado.

Vitoria-Gasteiz, 18 de Junio de 1.985

EL INGENIERO TECNICO TOPOGRAFO

Juan Carrascal



Fdo. Juan Carrascal M.



Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía

Delegacion de ALA VA

JUAN CARRASCAL MINGUELA

Matriculado con el núm. 680

CERTIFICO:

A petición de D. Ismael Martínez Villa y a efecto de completar el expediente que corresponde, que la planta de la finca nº 42 de la calle de Postas, en Vitoria, ha sido medida para este fin y que dicha medición ha dado una superficie de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON DIECISIETE CENTIMETROS CUADRADOS (449,17 m²).

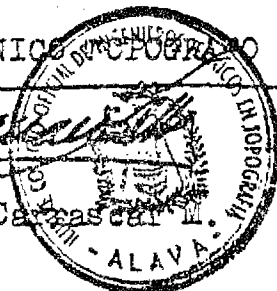
Se acompaña al presente certificado copia del plano a escala 1:200 y plano de situación a escala 1:1.000 de la zona.

Y para que conste a los efectos correspondientes, firmo el presente documento en Vitoria-Gasteiz, a 20 de diciembre de 1.985.

EL INGENIERO TECNICO EN TOPOGRAFIA

[Handwritten signature]

Fdo. Juan Carrascal M.



Por tanto, como queda comprobado, la superficie delimitada queda constituida de la siguiente forma:

- Solar sin ocupar:	4.103,-- m2.
- Finca nº42 calle Postas:	449,17 m2.

TOTAL 4.552,17 m2.
=====

superior a los 4.500 m2. preceptivos para poder desarrollar una Unidad de Actuación.

A continuación se incluye la descripción catastral de las fincas que componen la Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación a que se refiere el presente Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) está integrada por las siguientes fincas, según consta en el Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz:

- 1º) Terreno Solar entre las calles de Postas e Independencia, inscrito en el Tomo 3.432, libro 168 de la Sección 4a. de Vitoria-Gasteiz, folio 16 finca número 6.709, inscripción 2a.
- 2º) Terreno Solar en la calle de La Paz, inscrito en el tomo 3.432, libro 168 de la sección 4a. de Vitoria-Gasteiz, folio 23 vuelto finca número 6.711, inscripción 2a.
- 3º) Terreno Solar formado por derribo de la casa número cuarenta y dos de la calle de Postas, inscrito en el Tomo 908 de Vitoria, folio 41, finca número 70.189, inscripción 3a.
- 4º) Casa en la calle de Postas número 42, inscrita en el Tomo 864 de Vitoria, folio 10, finca número 1.412, inscripción 40.

El dominio de las dichas tres fincas y casa aparece inscrito a favor de la CAJA PROVINCIAL DE AHORROS DE ALAVA, por los siguientes títulos:

A.- En cuanto a la finca 6.709, terreno solar entre las calles - Postas e Independencia, de esta ciudad de Vitoria-Gasteiz, por donde tiene sus accesos, de una superficie de DOS MIL DOS CIENTOS VEINTICUATRO METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS (2.224,13 m2.) por compra a:

a) Congregación de los Clérigos Parroquiales o Cuistas de

San Viator, inscripción decimosexta de la finca 11.824 septuplicado, obrante al folio 141 vuelto del Tomo 589 de Vitoria-Gasteiz.

- b) A Doña Martina Martínez de Ezquerecoha y Saenz de Buruaga y Doña Milagros Ortiz de Zárate Martínez de Ezquerecocha y que motivó la inscripción cuarenta y ocho de la finca 2.650 duodecuplicado, obrante al folio 56 del Tomo 945 de Vitoria Gasteiz.
- c) A la Sociedad "Vitoriana de Electricidad, S.A." y que motivó la inscripción segunda de la finca 24.710, obrante al folio 227 del Tomo 337 de Vitoria-Gasteiz.
- d) A Doña Valentina Landázuri Echevarría, Doña María Concepción Aldecoa y Pipaón, Don Fernando, Doña María Blanca Aldecoa Landázuri, Doña María Teresa de Aldecoa e Isasi, Doña Josefina Rodríguez Alvarez y Doña Susana Aldecoa Rodríguez y que motivó la inscripción novena de la finca 13.567 duplicado, obrante al folio 117 vuelto del Tomo 209 de Vitoria-Gasteiz.
- e) A los mismos señores y que motivó la inscripción décima de la finca 20.309 cuadruplicado, obrante al folio 232 del Tomo 893 de Vitoria-Gasteiz.
- f) A Doña Ascensión Merino de la Calle y que motivó la inscripción decimonovena de la finca 2.282, obrante al folio 144 del Tomo 266 de Vitoria-Gasteiz.
- g) A la misma señora y que motivó la inscripción décima de la finca 1.396 duplicado, obrante al folio 213 del Tomo 345 de Vitoria-Gasteiz.
- h) A Don Luis Nicomedes y Don Pedro Joaquin Alonso Hernández y que motivó la inscripción quinta de la finca 24.600, obrante al folio 225 vuelto del tomo 336 de Vitoria-Gasteiz.
- i) A los mismos señores y que motivó la inscripción quinta de la finca 25.015 obrante al folio 124 vuelto del Tomo 340 de Vitoria-Gasteiz.
- j) Por compra a Doña Inés Campo Gómez, Doña María Esther y Doña Blanca de las Nieves Santaliestra Campo, Doña María Sotera Lascurain Iñarra y Doña María del Pilar Campo Lascurain y que motivó la inscripción decimosexta de la finca 4.322 cuadruplicado, obrante al folio 206 del Tomo 1119 de Vitoria-Gasteiz.

k) A don Mario González de Aspuru Garay, a Don Vicente Astaburuaga Echezarreta, a Don Ignacio Sagarduy Tellería, a Doña Eusebia Arana Ocio, a Don Ramón Román Saenz y a Don José Travel Garcia y que motivaron diversas inscripciones de la finca 365 duplicado, obrante al folio 125 del Tomo - 506 de Vitoria-Gasteiz.

l) A Don Pedro Antonio Cendrá Bergasa y a Don Antonio Escobar Ramírez y que motivó la inscripción tercera de la finca -- 70.189, obrante al folio 41 del Tomo 908 de Vitoria-Gasteiz.

Dichas inscripciones aparecen recogidas en referida inscripción primera, a continuación de la descripción de la misma.

Y posterior agrupación de dichas fincas y nueva descripción de finca en virtud de segregación practicada, según escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veinte de abril de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario Don Fernando Cano Jimenez y que motivó referida inscripción primera.

B.- Respecto de referida finca 6711, terreno solar en la calle de la Paz, por donde tiene su acceso, que ocupa una superficie de MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (1.773,49 m2.), por retroventa con la Excma. Diputación Foral de Alava, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, ante su Notario Don Jesús Franch Valverde y que motivó referida inscripción segunda de indicada finca.

C.- En cuanto a expresada finca 70.189, solar sito en Vitoria-Gasteiz, procedente del derribo del patio y almacenes, situado a la trasera de la casa señalada con el número cuarenta y dos de la calle Postas, de una superficie de CIENTO TREINTA METROS -- QUINCE DECIMETROS CUADRADOS (130,15 m2.) por compra y nueva descripción de finca a virtud de segregación practicada, en cuanto al primero de dichos títulos, por compra a Don Pedro Antonio Cendrá Bergasa y Don Arturo Escobar Ramirez, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintisiete de diciembre de mil novecientos setenta y seis, ante su Notario D. José María Segura Zurbano y que motivó la inscripción tercera de indicada finca, habiéndose practicado dicha segregación en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veinte de abril de mil novecientos ochenta y dos, ante su Notario Don Fernando Cano Jimenez

nez, motivando el resto de finca matriz la nota marginal de indicada inscripción tercera de repetida finca.

D.- La descripción de la cuarta finca es la siguiente:

Casa en Vitoria-Gasteiz y su calle de Postas número cuarenta y dos, que mide SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS Y ONCE DÉCÍMETROS CUADRADOS (644,11 m²). Se compone de planta baja, principal, segundo, tercero, cuarto y desván. La Planta Baja consta de dos locales, uno a la derecha entrando del portal y otro a la izquierda, teniendo cada uno de ellos, entrada independiente a la común de la casa. Cada uno de los pisos, principal, segundo, tercero, se hallan divididos en dos viviendas, distinguidas como derecha e izquierda; el piso cuarto comprende tres viviendas, distinguidas como izquierda, derecha-derecha y derecha-izquierda y el desván comprende diez buhardillas o leñeras distinguidas con los números uno al diez inclusivos. Como se ha expresado, todo forma una sola finca.

Como consecuencia de la segregación de la lonja izquierda de indicada finca, el terreno zaguero de cuarenta metros veinte decímetros cuadrados, queda dicha lonja con la misma descripción, con la excepción de que ahora mide doscientos ochenta y siete metros cuarenta y dos decímetros cuadrados.

Asimismo como consecuencia de la segregación de dicha finca de los anejos de patio y almacenes del fondo de aquella, hasta ahora integrados en la misma, que por derribo de los mismos, forma la finca 70.189, de que asimismo hace referencia en el apartado anterior, la superficie de dicha casa ha quedado reducida a la de SEISCIENTOS TRES METROS Y OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, añadiéndose que las leñeras uno y diez forman una.

Dicha finca figura inscrita a favor de la Caja Provincial de Ahorros de Alava, siendo los títulos de adquisición de los distintos elementos que integran dicho edificio, con la participación correspondiente en los elementos comunes de la misma, los que seguidamente se detallan:

- a) En cuanto al piso primero izquierdo con su leñera número -- tres, le pertenecen por compra a Don Martin Alonso González, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veinte de noviembre de mil novecientos setenta y cinco ante su Notario Don Juan Escobar de Acha y que motivó la inscripción -- treinta y nueve de la finca 1.612 decimodupl... obrante -- al folio 9 vuelto del Tomo 864 de Vitoria-G.

- 17
- b) Respecto de la lonja izquierda, le corresponde por compra a Don Martín Alonso González, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veinte de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, ante el Notario que fué de Vitoria Don Juan Escobar de Acha y que motivó la inscripción treinta y nueve de indicada finca, obrante al folio 9 de indicado tomo.
- c) En cuanto al piso segundo derecha e izquierda, con sus buhardillas números uno y dos, que en la actualidad forman una sola y una cuarta parte indivisa del derecho al vuelo, por compra a Doña Fortunata Madariaga Pagalday, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintiuno de enero de mil novecientos setenta y siete, ante su Notario Don José María Segura Zurbano y que motivó la inscripción cuarentay dos, de indicada finca, obrante al folio 10 vuelto de expresado tomo.
- d) Respecto al piso principal o primero derecha y su leñera número dos, por compra a D. Luis Pérez Alaña, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y siete, ante el notario que fue de esta capital Don Francisco de Paula Caplin Bravo y que motivó la inscripción cuarenta y tres de indicada finca, obrante al folio y tomo citados.
- e) En cuanto a la derecha entrando a la planta baja, por compra a Don Félix Lasagabaster Lasagabaster, en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintiocho de junio de mil novecientos setenta y siete, ante su Notario Don Manuel María Rueda Lamana y que motivó la inscripción cuarenta y cuatro de indicada finca, obrante al folio 11 vuelto de referido tomo.
- f) Respecto de los pisos tercero y cuarto izquierda y la leñera número cinco, así como una cuarta parte del derecho al vuelo, por compra a los esposos Doña Benita López de Uralde y Ruiz de Azúa y Don Félix Eguinoa Lizarralde en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a veintiocho de junio de mil novecientos setenta y siete y que motivó la inscripción cuarenta y cinco de indicada finca, obrante al folio 11 vuelto de expresado Tomo.

g) Y en cuanto a los pisos tercero derecha, cuarto derecha-derecha, cuarto derecha-izquierda y leñeras números cuatro, seis, siete, ocho, nueve y una mitad indivisa del derecho al vuelo, por compra a Doña Divina Murillo Viana en virtud de escritura otorgada en Vitoria-Gasteiz a treinta de Diciembre de mil novecientos setenta y siete, ante su Notario Don Fernando Cano Jimenez y que motivó la inscripción cuarenta y siete de dicha finca, obrante al folio 12 vuelto del indicado Tomo.

LINDES

1.- FINCA NUMERO 6.709 (Terreno solar entre las calles Postas e Independencia).

Linda al Norte con la casa número cuarenta y dos de la calle Postas y con dicha calle Postas; al Sur, con la calle de la Independencia y casa número nueve de la citada calle de la Independencia; al Este, con parcela segregada (finca número 6.711) y al Oeste con las casas señaladas con los números treinta y ocho de la calle Postas, trece y quince de la calle de los Fueros y uno y tres de la calle Independencia.

2.- FINCA NUMERO 6.711 (Terreno solar en la calle de la Paz).

Linda al Norte, con casas señaladas con los números nueve de la calle de la Paz y cuarenta y cuatro y cuarenta y dos de la calle Postas; al Sur, con casas números tres de la calle de la Paz y nueve de Independencia, y en parte, con resto de finca Matriz (finca número 6.709).

3.- FINCA NUMERO 70.189 (Terreno solar formado por derribo de la casa número cuarenta y dos de la calle de Postas).

Linda al Norte, con el resto de la finca o local de comercio de la planta baja izquierda entrando; al Sur con la finca número 6.709 y 6.711 anteriormente descritas, al Este con la casa número cuarenta y cuatro de la calle de Postas; y al Oeste con el patio perteneciente a la lonja derecha de la casa de procedencia.

4.- FINCA NUMERO 1.412 (Casa en la calle Postas n°42)

Linda al Norte con la calle de situación, o sea, de Postas; al Sur con las fincas números 6.809 y 70.189, ya descritas; al Este con la casa señalada con el número cuarenta y cuatro de la calle Postas; y al Oeste con la antedicha finca número 6.709.

1.3.- OBJETO Y FINALIDAD

El objeto principal del presente Plan de Reforma Interior es la Ordenación Urbana de una zona emplazada dentro del casco urbano de la ciudad a fin de desarrollar como Actuación de Conjunto - uno de los solares extendidos en el interior de manzana comprendido dentro de la zona del Ensanche del Siglo XIX, ya que por su localización, tamaño y condiciones entra de lleno en el supuesto recogido en el apartado 3.2. de la ordenanza OR-2, en armonía por otro lado con la contenido en el artículo 23 de la Ley del Suelo que encomienda a los Planes Especiales de Reforma Interior operaciones encaminadas a la creación de dotaciones urbanísticas, equipamientos comunitarios o resolución de problemas de circulación ó estética, en plena coincidencia con el objetivo del Proyecto.

1.4.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.4.I.- Del Centro Comercial

Del Análisis de la Información, se deduce la conveniencia para la Ciudad de Vitoria de un Centro como el propuesto en nuestro Plan de Reforma Interior, ya que acumulan todas las condiciones óptimas para su implantación:

- * De Superficie
- * De Situación
- * De Trafico rodado y peatonal
- * De Dotaciones infraestructurales existentes
- * De razones objetivas de dinámica de relación-comercio - progresista revitalización del Casco Antiguo.

A este respecto, hacemos nuestro el contenido de parte de la conferencia que con el título "Nota Sobre la Evolución de los Centros Comerciales Tradicionales" fue pronunciada por el Dr. Casares Ripoll del Instituto de Reforma de Estructuras Comerciales de Madrid en el marco de las Jornadas de Ordenación Espacial del Comercio que se celebraron en Octubre de 1.985 organizadas por Comunidad y Ayuntamiento de Madrid y Generalitat de Catalunya y Ayuntamiento de Barcelona:

"Aspectos relevantes de los centros comerciales tradicionales"

Los centros comerciales tradicionales -de los que podemos encontrar antecedentes en los "stoas" de la antigua Grecia, los "forum" romanos, los "suks" de Africa del Norte, los "bazares" de Oriente Medio, etc.- facilitan la concentración de compras en un ambiente de diversificación y competencia.

En primer lugar, habría que hablar de los centros comerciales naturales ubicados en los cascos antiguos de las grandes ciudades, que, en gran medida,

favorecen el desarrollo de economías de aglomeración, actuando como polos de atracción para el consumidor. A este respecto, se puede recordar la apreciación de Pirenne según la cual las ciudades son "hijas del comercio".

En gran número de casos, los centros comerciales naturales se estructuraron de forma "gremialista" en torno a la concentración de la oferta de determinados bienes y servicios. (De esta manera, encontramos zonas urbanas especializadas en tiendas de confección, calzado, artesanía, etc.)

Por otra parte, han tenido gran importancia los mercados municipales como centros de concentración de la oferta en productos básicos. En general, estos "centros de compras" se caracterizaban por la existencia de un gran número de operadores de reducida dimensión con bajo nivel de equipamiento y que actuaban como indicadores zonales de precios. De esta manera, se pretendía evitar la consolidación de minúsculos oligopolios zonales que pueden verse favorecidos por la estanqueidad de los mercados minoristas.

Los cambios en la producción y el consumo, así como las propias modificaciones endógenas al comercio minorista -precio de la mano de obra, grado de asociacionismo, desarrollo tecnológico, etc.- determinan la necesidad de la evolución de los centros comerciales tradicionales naturales y artificiales, en torno a algunos de los siguientes aspectos.

1º) Centros comerciales naturales

Los principales puntos a señalar son los siguientes:

- Peatonalización de las calles.
- Maximización de servicios.
- Especialización en los productos vendidos

- Disponer de gran variedad de ramas de comercio y servicios.
- Disponer de aparcamientos próximos
- Regulación de carga y descarga
- Proximidad a polos de atracción, como puedan ser un gran almacén o un almacén popular.
- Desarrollo de las técnicas de escaparatismo.

2º) Centros comerciales artificiales

Los principales puntos a señalar serían los siguientes:

- Utilización, como locomotora, de un supermercado ó almacén popular (Galerías Preciados en proximidad)
- Ampliación del número de establecimientos especializados.
- Ubicación en zonas densamente pobladas
- Renovación tecnológica, en sus aspectos tangibles e intangibles.
- Mayor dimensionamiento de los establecimientos comerciales.

Notas finales

La rehabilitación de los centros comerciales tradicionales es posible. De hecho, resulta difícil establecer esquemas rígidos sobre la bondad comparativa de las distintas formas y sistemas de comercialización. A la competencia intertipos e intratipos se ha venido a sumar la competencia de formulaciones diferenciales de una misma forma comercial."

Y la nueva generación de Centros Comerciales huye de la masificación del Gran Almacén como única fórmula, y de la despersonalización del Hipermercado, volviendo a sus raíces, tomando de nuevo inspiración en sus fuentes, en el Centro Urbano con un comercio minorista agrupado inteligentemente para un mejor servicio común.

Por otro lado, un Centro Comercial Integrado supone un paso adelante en la renovación de las estructuras comerciales de la ciudad.

Es un hecho que se evidencia una gran deficiencia en el comercio individualizado central, con planteamientos obsoletos y carencias en la oferta, lo que lleva a un desplazamiento del comercio renovador a la periferia donde se han ubicado barrios con sus correspondientes servicios comerciales de primera necesidad.

El Centro Comercial está unido al progresismo de la actividad. En contra del Gran Almacén por Departamentos, ofrece una atención individualizada, directa desde el comerciante al cliente. Es la unión de comercios con una oferta completa y diferenciada, en la que se recupera el sentido gremial constituyendo un verdadero Centro de animación y convivencia social.

El diseño de un Centro Comercial Urbano debe reunir una serie de cualidades que lo hacen válido encaminadas a mejorar y facilitar el ambiente en que se desarrolla la actividad. Los tráficos peatonales deben ser claros, la visibilidad inmediata de los distintos niveles del Centro, ha de ser favorecida por grandes huecos de comunicación en las plazas públicas interiores.

La intercomunicación entre los niveles debe favorecerse con la instalación de medios mecánicos de elevación.

Pero no solo se trata de una ordenación de espacios servidos por unos viales interiores bien dimensionados, sino un equilibrado reparto de las tiendas por orden de actividades con un ordenamiento general de forma que en su totalidad el público encuentre todo tipo de productos y servicios y donde el ocio tiene también su lugar adecuado en forma de salas de cine, restaurantes y lugares de reunión.

Un Centro Comercial Urbano genera, por último, una dinámica que trasciende de sus límites revitalizando todo el entorno, favoreciendo paradójicamente a todo el comercio próximo y

contagiándolo con su inquietud. En realidad es la principal Unidad de Animación Urbana.

1.4.2. Del Area Residencial para 3a. Edad

En la actualidad se calcula que en España existen alrededor de cuatro millones de ancianos. Los índices de envejecimiento apuntan a que dentro de veinte años esta cifra se duplicará, teniendo en cuenta que el incremento de personas mayores de 65 años, ha sido superior al 40% en los últimos treinta años, según datos del Instituto Nacional de Estadística.

Desde hace años la Organización Mundial de la Salud y ahora la Sociedad Española de Gerontología, desaconsejan las grandes Residencias para ancianos, existentes hoy en día. Como alternativa proponen soluciones que ofrezcan ayudas al anciano que se puede valer por sí mismo. Así han nacido los "SERVICIOS DOMICILIARIOS", "LOS ALOJAMIENTOS MÚLTIPLES", "LOS HOSPITALES DE DÍA" y "LOS APARTAMENTOS VIGILADOS", posibilitando de esta forma que las obsoletas Residencias de Ancianos pasen, paulatinamente, a constituir las llamadas "RESIDENCIAS ASISTENCIALES" para aquellas personas que no se valgan por sí mismas.

A la vista de las alternativas ofrecidas por Organismos Nacionales e Internacionales y como reflexión ante el problema serio y real que existe en nuestra sociedad, y al cual, aún, no se le había dado correcta solución, que no chocase con los sentimientos de las personas a las que se dirige, se pensó que hacía falta llevar a la realidad centros bautizados como "UNIDAD RESIDENCIAL".

Pero, ¿que son estas Unidades Residenciales para personas de 55 ó 60 años en adelante?

Para el Planteamiento del Proyecto se han tenido en cuenta experiencias similares de otros países europeos como Francia o Alemania, transformándolas a la realidad de nuestra sociedad.

45

Bien sabido es que un gran sector de la población que oscila entre los 55 y 70 años de edad, siente la necesidad de mantener una independencia personal respecto a hijos, hermanos o familiares. Este sector tiene la necesidad de sentir que es él mismo quien dirige su propia vida, sin ser traído y llevado por su entorno, para el cual la tercera edad supone un problema por estimar que estas personas ya no sirven más que para eso, viejos.

De los 55 años en adelante las necesidades vivenciales son diferentes, hay una concepción nueva de la propia existencia que plantea unos problemas diferentes a los de etapas anteriores, y que por ello, exige un tratamiento distinto.

1.4.3.- Del Equipamiento Asistencial

El conocimiento puntual del uso de las áreas destinadas a Equipamiento Asistencial y de Esparcimiento para la 3a. -- Edad da un gran sentido social al P.E.R.I.

Los ascensores de acceso y todos los elementos estarán diseñados con supresión de barreras arquitectónicas. Con posibilidad de salida a la planta jardín cuyo acceso se haría accesible para la condición de Tercera Edad. Dicho equipamiento corresponde a la superficie de cesión como uso recomendado.

1.4.4.- Del Equipamiento Cultural y Cívico

La presencia colindante de la CAP y más directamente de sus áreas Cívico Culturales, (Sala de Exposiciones y Auditorio) y dada la circunstancia de que dicha entidad Benéfica y Provincial, con interés directo en potenciar todas las facetas del Proyecto en cuanto a dotaciones asistenciales y cívico-culturales para la ciudad, permite que desde el inicio del planteamiento se prevean inter-relaciones de las áreas de cultura -- uniéndolas con aquellas del proyecto dedicadas a tal efecto,

lo que proporcionará una ampliación del actual auditorio, magnificándolo, así como la reestructuración de su zona colindante para Sala de Exposiciones, ampliándolas, aunque ello implique una modificación parcial de los servicios de la propia CAP, al objeto de que se integren estas unidades en el Centro.

Todas las razones expuestas respecto a las diferentes áreas constitutivas del P.E.R.I. dentro del presente capítulo "Necesidad, - Conveniencia y Oportunidad" constituyen, por otro lado el preceptivo estudio sobre las consecuencias sociales enunciado en el apartado 4 del Artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, dejando la justificación de existencia de medios necesarios para llevar a cabo la Reforma para los capítulos correspondientes de Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas que acompañan al presente documento de Memoria.

1.5.- INCIDENCIA SOBRE EL PLAN GENERAL

A tenor del punto 2 del Artículo 83 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo las operaciones de reforma interior que estuvieran previstas en el Plan General habrán de ajustarse a sus determinaciones.

Sin embargo, el punto 3 del citado artículo 83, expone que cuando se trata de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan de Reforma no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que demuestre su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

En nuestro caso concreto, si bien no está previsto puntualmente para el área de actuación la redacción de un P.E.R.I., si está contemplado implícitamente su posibilidad como instrumento de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Y como quiera que el presente Plan Especial de Reforma Interior en función de lo autorizado en el propio Plan punto 8.2. (Ordenanzas OR-2) modifica las determinaciones del Plan General en relación a una estricta banda edificatoria de 20 metros, y a la apertura de varios peatonales interiores, se deberá tramitar con posterioridad recogiendo dentro del Plan General todo lo contenido en este Plan de Reforma.

Aparte de las razones ya aducidas sobre la conveniencia de la Ordenación propuesta, a continuación se expresa su coherencia con el Plan General en cuanto a coincidencia con sus objetivos, dejando para el cuadro de características de la Propuesta de Ordenación la demostración de la adecuación del P.E.R.I. respecto a los parámetros del Plan General relativos a Edificabilidad, Cesiones, Equipamiento y demás normativa de obligado cumplimiento ya enunciada en el informe del Arquitecto de Urbanismo que se menciona en el apartado "Antecedentes" de esta Memoria.

1.5.1.- COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS GENERALES CONTENIDOS EN EL PLAN DE ORDENACION.

Del estudio del documento A, Memoria del Plan, en el que se contiene: Síntesis de la Información Urbanística y Documento de participación pública (Tomo I) y Objetivos, criterios de ordenación y descripción de la propuesta de Adaptación-Revisión del Plan (Tomo II) se deducen numerosas conclusiones en coincidencia con nuestro planteamiento en relación con la zona de ubicación.

Así en el análisis de las perspectivas sectoriales a medio -plazo ya se habla de la conveniencia de una política decidida de terciarización actualmente deficitaria y débil en sus estructuras. Si bien nuestra propuesta en su modestia cuantitativa no significa ni debe significar por su ubicación en -el distrito Centro una revolución a dicho aspecto lo signifi- ca en su aspecto cualitativo y de imagen, creando un hito de comercio progresista que sin duda por simpatía redundará en la mejora de las estructuras comerciales del entorno.

Rentabilizar la Ciudad existente es por otro lado, la res- puesta del Plan a las limitadas perspectivas de crecimiento.

El Centro proyectado con su característica polivalente, vie- ne en ayuda de la carencia general de Centros Zonales o de -distrito abarcando actividades culturales al par que Socia- les y Asistenciales.

Cumpliendo estas partes del proyecto un objetivo adicional acorde con el del Plan, de evitar el vaciamiento residencial del Centro.

El sociólogo Mario Gavirfa en su acercamiento a Vitoria con motivo de los actos celebrados paralelamente a la presenta- ción publicitaria del Avance del Plan nos recuerda una vez - más los aspectos fundamentales que ligan ineludiblemente la conservación del casco a la revitalización de sus usos, que

47

deben ser complementarios con la suficiente diversificación al uso residencial.

Con este criterio abunda también el Plan, que en su apartado 4.6.4. "La Nueva política de definición de usos: hacia una ciudad compleja e integrada", se define por equipamientos de menor tamaño y mejor distribuidos por toda la ciudad que apoyen una estructura urbana más equilibrada y menos dependiente del transporte mecanizado, en contraposición a la tendencia de los últimos decenios en base a gigantescas ocupaciones (Grandes Hospitales, Hipermercados) que necesitan de la utilización masiva del transporte privado y se convierten en auténticas barreras dentro de la trama urbana tradicional.

Por último, al abordar el Plan, la Ordenación de las transformaciones de la trama urbana, y concretamente la regulación del Ensanche del siglo XIX donde se inserta el proyecto se le define como un espacio complejo que conserve la función residencial a la vez que mantenga cometidos comerciales y terciarios, que coincide plenamente con el espíritu del proyecto objeto de este Estudio de Detalle.

1.6.- INICIATIVA

La iniciativa para la ejecución del Proyecto de Centro Urbano Integrado ha partido de la Cooperativa Vitoriana de la Vivienda, que en estrecha colaboración con la Caja Provincial de Ahorros de Alava, propietaria única del solar coincidente con la delimitación de la UNIDAD DE ACUACION, siendo el Ayuntamiento de Vitoria quien ha solicitado de dicho promotor la instrumentación de un PERI como figura de Planeamiento adecuada. (Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha de Noviembre de 1.985 aceptando la idea de realización del Centro Urbano Integrado entre las calles: Paz, Postas e Independencia).

Para el desarrollo del P.E.R.I. está en constitución la sociedad anónima DENDARABA que estará constituido por los siguientes socios:

- Caja de Ahorros Provincial de Alava
- Euzkomerka
- Cooperativa Vitoriana de la Vivienda

Los medios para llevar a cabo las obras estarán constituidos por:

- Recursos propios (aportaciones de los socios)
- Financiación de la C.A.P.

CAPITULO II.- INFORMACION

2.1.- SOPORTE URBANO

El area objeto del Plan Especial de Reforma Interior se encuentra emplazada en el corazón del Primer Ensanche, en proximidad a la zona de contacto con el Casco Medieval.

Esta area de la ciudad se conformó basicamente en el siglo XIX a través de una trama reticular de calles -con características de menor homogeneidad en la zona de contacto con el casco medieval- y de un sistema edificatorio basado en la manzana cerrada con edificación entre medianeras y patio de manzana irregular y parcialmente ocupado por edificaciones secundarias.

La Manzana en que se ubica nuestra área de actuación está situada en una encrucijada de calles de gran tráfico peatonal, creando una gran barrera en la actualidad a la difusión fluida de dicho tráfico.

Se impone la creación de viarios, atajos por el corazón de la manzana para acortar distancias, para dar fluidez a dicho tejido peatonal, que mezclándose con el también intenso tráfico rodado, forman la animación incesante de este corazón de ciudad.

En la zona se condensan la mayoría de las actividades institucionales y terciaria de la ciudad.

Existen servicios infraestructurales urbanos de Teléfono, Abastecimiento de agua, Gas ciudad, Electricidad y Saneamiento en disposición y capacidad suficientes para cubrir las necesidades propias derivadas del P.E.R.I. En los planos de información aparece detallado el trazado de dichas redes, y en los planos de infraestructura del propio Plan de Reforma se expresan los trazados interiores y su conexión a las redes externas.

2.2.- SOPORTE FISICO

El area delimitada para la Unidad de Actuación la constituye un solar de 4.552,17 m². con líneas de fachada a las calles Paz, Postas e Independencia. Queda descrito en detalle en el Apartado 1.2. "Delimitación" de la presente Me-

mora, y en el Plano Topográfico (Plano n° 2 de Información).

En sus límites se alzan traseras irregulares de edificios que dan frente a las calles perimetrales de la manzana. Son traseras en disposición de medianería en que las luces han sido justificadas mediante retranqueos voluntarios de las líneas de propiedad respectivas. Esta configuración ha sido generada por la ausencia de delimitación clara de alineaciones interiores.

2.3.- SOPORTE SOCIO-ECONOMICO

La ausencia de ocupantes de ningún tipo en el area de actuación y la propiedad única del suelo que ocupa la misma, facilitan de modo absoluto el Sistema de Actuación Urbanística para el desarrollo del PERI. que será por el Sistema de Compensación con propietario único.

2.4.- SOPORTE JURIDICO

Para la redacción del presente documento y en cumplimiento de lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos se han tenido en cuenta por un lado todas las determinaciones de la Ley del Suelo, Sección Cuarta, referente a las Particularidades de los Planes Especiales de Reforma Interior en sus artículos 83, 84 y 85, y el artículo 45 del - Reglamento de Planeamiento en cuanto a la documentación que debe estar contenida en el P.E.R.I.

Se ha tenido en cuenta lo contenido en el Plan de Ordenación Urbana de Vitoria, con la precisión de la ordenanza OR-2, que afecta directamente y posibilita la Unidad de Actuación objeto de este P.E.R.I.

En cuanto a la consideración de las viales de Cesión y garantía de plantación en la zona verde se han tenido en cuenta los informes del Sr. Secretario General de la Corporación y del Sr. Jefe de la Sección de Urbanismo, anexados al Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 20 de Noviembre de 1.985 y considerados en la Resolución como criterio municipal.

Informes, ambos, que a continuación se transcriben:

ASUNTO: Naturaleza jurídica de los viarios peatonales y zonas ornamentales del Proyecto de Centro Urbano Integrado (solar entre las calles Paz, Postas e Independencia).

INFORME:

1.- El Tribunal Supremo ha ido definiendo una serie de figuras que sirven para delimitar y comprender el verdadero alcance y contenido de la denominada propiedad especial urbanística. En Sentencia de 13 de Febrero de 1984 (Ar. 1402) se sienta la siguiente doctrina:

"La parte de solar no edificado que es objeto de cesión al Ayuntamiento responde a una técnica urbanística cuyo objeto consiste en crear un espacio libre aledaño al edificio, destinado en parte a zona verde y en parte a comunicación con la vía pública que, además de sus finalidades estéticas y de descongestión, se establece especialmente en beneficio de esparcimiento de los habitantes del propio edificio; técnica urbanística que, al ser habitual en toda Ciudad moderna, produce la realidad de que gran número de edificios aparezcan dotados de dichos espacios libres, a los que comúnmente se les designa con el nombre de "zonas verdes privadas" para destacar su integración dentro del conjunto que forman en el edificio, aunque su propiedad haya sido cedida al Ayuntamiento y esa proliferación de tales zonas justifica que los promotores del edificio y después sus propietarios u ocupantes vengan obligados a su urbanización, mantenimiento y limpieza, ya que la adjudicación de esas cargas al Ayuntamiento produciría la inevitable consecuencia de su abandono ante la imposibilidad económica y funcional del Municipio de soportarlas."

...//...

2.- Y la doctrina sustentada por esa Sentencia del Tribunal Supremo es posible porque la propiedad urbana ha supuesto la superación del concepto de dominio contenido en el arte 348 del Código Civil.

El concepto de propiedad administrativa viene definido en el arte 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976, al decir que:

".... la ordenación del uso de los terrenos y --- construcciones ... definen el contenido normal de la propiedad"

Laso Martinez, en su obra "Derecho Urbanístico", mantiene la tesis de que es importante destacar la distinción existente entre el derecho de propiedad del suelo y el derecho que su titular ostente en su aprovechamiento urbanístico; ambas son opciones distintas, porque así como el propietario de un terreno calificado como inedificable está privado de construir en él, sin embargo, no pierde la propiedad del mismo su posesión excluyente, ni la facultad de individualizar el bien.

Y García de Enterría, en su Conferencia "Actuación pública y actuación privada en el Derecho Urbanístico" resalta como una de las notas de la propiedad urbana, el aspecto global y complejo del hecho urbanístico, que desborda la mera perspectiva del suelo y la vivienda, enmarcándose en un contexto más amplio de carácter sociológico, donde intervienen factores económicos y políticos.

O como dice la Sentencia de 21 de Marzo de 1978 (Ar. 1251), el fundamento de la intervención administrativa que se ejercita a través de la licencia urbanística en la actividad privada ha de descender realistamente a los singulares y determinados propósitos o efectuaciones si no quiere dar al traste con su propia misión y cometido.

3.- Descendiendo a nuestro caso particular: hay -- que resaltar que si es posible en la propiedad urbana que un espacio verde de uso privado, no edificable, aunque se ceda al Ayuntamiento pueda ser obligado a conservar y mantener por los promotores o sus sucesores, resultará indiferente en el proyecto que se contempla estudiar la circunstancia de que esos espacios libres no edificables estén -- construídos sobre las terrazas o techos de elementos privativos.

La declaración de obra nueva determinará, en su - día, la posibilidad de que esos espacios libres ornamentales, construídos sobre plantas de propiedad privada, sean cedidos al Ayuntamiento en su uso y, sin embargo, que pese sobre los cedentes o sus sucesores la obligación urbanística de conservarlos, mantenerlos y limpiarlos. La naturaleza jurídica de la licencia, en cuanto definidora de la propiedad urbana, puede establecer esa concreción, sin necesidad de que se haga uso de algún derecho real que garantice esa obligación y esa carga. Aspecto éste, que se complementaria con lo dispuesto en el artº 8, apartado 4, de la Ley Hipotecaria que admite la inscripción de la declaración de obra nueva de edificios en régimen de propiedad horizontal cuya construcción esté, por lo menos, comenzada; es decir, con la mera excavación o vaciado del terreno constando los pisos definidos en proyecto.

4.- Es necesario concretar también, si esos espacios ornamentales no edificables pueden integrar el con-cepto de espacio libre de uso público, a los efectos de - computar el aprovechamiento urbanístico del solar o de determinar el cumplimiento de las cesiones obligatorias de la Ley del Suelo (obligaciones que son distintas de las - que pueda determinar el Plan General, aunque unas y otras puedan imponerse).

...//...

En la Sentencia comentada de 13 de Marzo de 1984, el último Considerando terminaba realizando una afirmación sumamente importante:

"..... ya que venían claramente especificadas y concretadas desde la iniciación del expediente de licencia en los propios documentos aportados por los solicitantes, cuyo derecho a edificar se condicionó a la realización de esas obras, que vienen obligados a ejecutar, no sólo en virtud de contrato voluntariamente pactado -artº 1278 del Código Civil-, sino también por la naturaleza imperativa de los deberes establecidos en aplicación del ordenamiento urbanístico -artº 76 del Texto Refundido-".

5.- Es decir, los viarios peatonales y zonas ornamentales del Proyecto de Centro Urbano Integrado deben de ser definidos con los siguientes caracteres:

a) Son espacios inedificables;

b) Esos espacios, sin ninguna predeterminación sobre la naturaleza jurídica de su dominio, serán cedidos al Ayuntamiento pero con la carga u obligación de los promotores o sus sucesores de su urbanización, mantenimiento y limpieza.

Estas puntualizaciones serán concretadas en la licencia urbanística y en la declaración de obra nueva del edificio; ésta con la posibilidad de su anticipación, según posibilita el párrafo 4º del artículo 8º de la Ley Hipotecaria.

c) Esos espacios inedificables no computarán volumen, en cuanto éste define el aprovechamiento urbanístico.

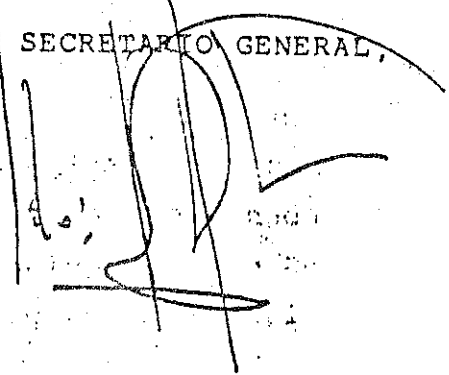
d) Indicados espacios cumplen las determinacio-

nes de espacios libres de uso público, a los efectos de de
terminar el cumplimiento de las cesiones obligatorias.

Es cuanto informo.

Vitoria-Gasteiz, 31 de Octubre de 1985

EL SECRETARIO GENERAL,



INFORME

que emite el Jefe de la Sección de Urbanismo

asunto: Naturaleza jurídica de los viarios, espacios li-
bres de uso público y zonas verdes del Proyecto
de Centro Urbano Integrado, en el solar lindan-
te a las calles Paz, Postas e Independencia.

CALLES PEATONALES:
Se ha planteado el problema de la validez de la
cesión del viario peatonal o pasaje comercial, sobre la base/
de que no hay una cesión absoluta del terreno, por cuanto al/
estar edificado debajo del mismo, no puede hablarse de verda-
dera cesión. (Se habla según proyecto presentado).

La interpretación de este término, a nuestro --
juicio no puede hacerse de una misma forma en Polígonos de --
nueva creación, donde no existe obstáculo para darle un carác-
ter absoluto, de supuestos como el que nos ocupa -creación de
un Centro Comercial y Residencial- en que por las dimensiones
del solar una aplicación estricta, haría inviable la edificabi-
lidad sobre el mismo, como una unidad.

Por ello, frente al criterio de cesión absoluta
de terreno, entendemos queda respetado el artº 83 al añadir -
"que los propietarios de suelo urbano deberán ceder gratuita-
mente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados
a viales, parques, jardines públicos etc." en el Estudio pre-
sentado para la creación del Centro Comercial, ya que el mis-
mo es susceptible de encajar en alguna de las siguientes figu-
ras jurídicas legales:

b).- Cesión al Ayuntamiento del uso de la superficie del viario peatonal, diferenciando entre la titularidad del viario, que seguiría siendo privada y su sometimiento al régimen administrativo propio de las cosas públicas en razón al uso a que van destinadas, pudiendo establecerse sobre el mismo la servidumbre de uso público.

Esta teoría tiene el aval de diversos autores, tal como: Martín Mateo que señala: "Mientras la titularidad puede quizás mantenerse en manos de los propietarios originarios del suelo, la afectación del mismo al uso público, determina su sometimiento a las Normas del Derecho Administrativo, especialmente en lo que respecta a la policía -- del uso y mantenimiento de la vía y a la imposibilidad de sus titulares de cambiar el destino de estas superficies".

El mismo autor llega a la consecuencia de: "que una vez garantizados los intereses colectivos, carece de especial relevancia la titularidad del bien, el cual nominalmente puede venir afectado al Estado o a los particulares ...".

García de Enterría, en un dictamen de la Revista de Derecho Notarial y partiendo de que la calle fuese propiedad del urbanizador del sector, dice: "Sin pretender dilucidar en todos sus aspectos esta cuestión, lo que inmediatamente puede afirmarse es que, aplicando la dogmática civil se trata de una propiedad privada gravada con una servidumbre de uso público servidumbre que a primera vista parece mixta de real (respecto a los inmuebles servidos por dicha calle) y personal (por ser el uso público y no limitado el servicio de dichos inmuebles), en la forma indeterminada que ya prevé el artº 531 del Código, El contenido de la servidumbre queda definido por el hecho de calificarse como/calle la finca en cuestión ...".

Con respecto a la jurisprudencia, falta -- una doctrina jurisprudencial elaborada sobre la problemática de tal término.

Martín Mateo, después de hacer referencia/ al Código de la Circulación, que sin prejuzgar la titulari--

...//...
 dad dominical de la vía, admite la existencia de caminos particulares afectos al uso público, añade que "la jurisprudencia también parece haber percibido aunque no en términos de gran precisión, la diferencia entre la titularidad de la vía y su sometimiento al régimen administrativo propio de las cosas públicas en razón al uso a que vienen destinados".

b).- Cesión al Ayuntamiento del uso de la vía pública, sin necesidad de la constitución de un derecho real de servidumbre y sobre la base de que la condición de calle está definida por un Plan en vigor, Plan que es vinculante, como -- puede verse en los artículos:

1.- Artº 57 de la Ley del Suelo: "Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente Ley y en los planes, programas de actuación urbanística...."

2.- Artículo 76 de la Ley del Suelo: "las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o en virtud de la misma por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios".

3.- Artículo 58 de la Ley del Suelo: "La obligatoriedad de observancia de los Planes, comportará las siguientes limitaciones: el uso de los predios no podrá apartarse --- apartarse del destino previsto..."

Todos los preceptos dichos, condenan de raíz la posibilidad de convertir lo que ha de ser una calle según el Plan y que además vendrá funcionando como tal, en un elemento/distinto.

c).- Cesión al Ayuntamiento, no solo del uso, si no aún del dominio de la superficie, en base a la consideración de la propiedad en planos o secciones horizontales, tal como se considera en la Ley de Propiedad Horizontal y que tendría su plena inscripción registral en base al artº 16 del Reglamento Hipotecario, apartado 2º.

60

Claro que será una cesión del dominio con carácter patrimonial, y no en su consideración de dominio público, forma de cesión que tal como está estructurado el Plan, -- con la existencia de un aparcamiento en su planta inferior, -- juzgamos de imposible realización.

d).- Por lo que se refiere a las Normas de la OR-2, respecto al viario señala que:

"Se deben asegurar las comunicaciones imprescindibles con el viario público, demostrando la viabilidad técnica de la propuesta. Las vías interiores que puedan trazarse, tendrán dimensiones máximas de calzada 6 mts., sin incluir aparcamientos".

Del párrafo anterior, resulta evidente la contraposición que el Equipo Redactor realiza de las calles -- existentes, perimetrales, a las que denominan vías públicas, a las que se crean en el interior, a las que no denomina públicas sino viales interiores, lo que pone de relieve su distinta naturaleza.

II.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO/ PUBLICO.

Establecemos la equiparación de estos dos -- conceptos, ya que así lo ha considerado la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia de 10 de Mayo de 1.977).

El establecimiento de los espacios libres para parques y jardines, que la Ley del Suelo los impone "en proporción adecuada a las necesidades colectivas", viene desarrollado igualmente en las condiciones que para la Unidad de Actuación son señaladas en la OR-2 del Plan General.

Lo dicho para las calles peatonales, es perfectamente repetible respecto a dichos espacios y zonas verdes, es decir, su posibilidad de cesión en uso o cesión de la propiedad por secciones horizontales.

Sin embargo, encuentra una limitación en las propias Ordenanzas, en cuanto las mismas señalan:

...//...

"Al menos el 50% de esa superficie verde no puede tener construcciones por debajo de su cota para asegurar la posibilidad de que pueda ajardinarse/ y arbolarse de manera satisfactoria".

De tal precepto se deduce que en el ánimo o pensamiento de los redactores de dichas Ordenanzas, estaba presente la posibilidad de que las zonas verdes o por lo menos en un 50% pudieran tener construcciones por debajo de su cota, sin por ello perder su consideración de zona verde, máxime cuando no habla de terreno sino de superficie de zona verde.

Por otra parte, la posibilidad de que pueda ajardinarse y arbolarse la zona, aún cuando tenga construcciones debajo, está prevista a través de una solución técnica que estiman conformes a la Norma N.T.E., según declaración del Arquitecto autor del Estudio de Detalle.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 15 de Julio de 1.983, señala que: "la calificación de "zona verde" no constituye un concepto jurídico cerrado y completo en sí mismo, de cuya sola enunciación/ pueda deducirse inequívocamente los usos permitidos y prohibidos, puesto que tanto la propia normativa, como la jurisprudencia y la práctica administrativa constantes, demuestra que --- existe una gran variedad de usos urbanísticos, perfectamente lícitos, que son compatibles con la calificación de zona verde de los terrenos, lo que obliga, en cada caso, al examen de las normas específicas que determinan el alcance y contenido de la dicha calificación".

III.- APARCAMIENTOS:

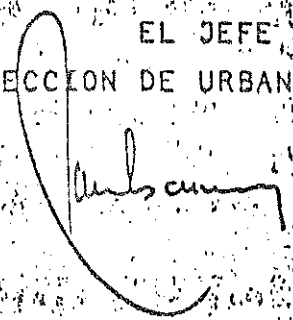
Por último, no queremos dejar de consignar que solo la solución propuesta, permitirá la posibilidad de cumplir/ con la Ordenanza de Aparcamientos, porque la solución de una cesión en propiedad de todo el terreno debajo de los viales y/ zonas verdes, no quedaría resuelto con el trámite de concesión administrativa, no solo en razón a su temporalidad, sino por la complejidad que supondrá en un mismo aparcamiento, la coexistencia de una parte de terreno de titularidad privada con -

otra de dominio público, aunque fuera objeto de la dicha concesión, aparte de las dificultades derivadas de trazar dichas figuras geométricas.

Es cuanto tengo el honor de informar, en

Vitoria-Gasteiz, a 8 de Noviembre de 1.985

EL JEFE
DE LA SECCION DE URBANISMO,



La información tiene apoyo gráfico en los planos adjuntos que ilustran las condiciones físicas, urbanísticas y de dotaciones infraestructurales de la unidad de actuación y su área de influencia.

CAPITULO III.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

3.1.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

La primera postura simplista, a la vista de la posibilidad de abrir un viario nuevo en función de lo contenido en 8.2. de la OR-2 hubiera sido configurar unas calles más, peatonales o no, con los comercios en los bajos como espacios residuales, convertidas en un comercio autarquico y desordenado.

Y al margen de otras consideraciones, si el Planeamiento permite - abrir nueva animación, nuevos viarios en los interiores de las manzanas extensas, es preferible que esto nazca bien, con la garantía del éxito implícita en el planteamiento, con unos viarios bien diseñados, cómodos y controlados y un comercio como fruto de un estudio especializado de agrupaciones por actividades afines o complementarias (Merchandising).

Así pues se eligió esta segunda alternativa más compleja en el orden urbanístico, si bien dentro de los parámetros fundamentales del Plan General de Ordenación en cuanto a aprovechamiento, volumen, cesiones, etc.

3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION

A continuación se expone en los apartados de idea general, edificación, urbanización y usos toda nuestra Propuesta de Ordenación.

3.2.1.- Idea General

Está encaminada a la constitución de un Centro Urbano Integrado, configurado de la siguiente forma:

- Residencia para Tercera Edad
- Equipamiento.- a) Público de cesión, destinado a la Tercera Edad, como uso recomendado y no vinculante.
- b) Equipamiento Cultural y Cívico
- Pequeño Centro Comercial y de Actividades Cívico-Recreativas
- Aparcamiento de Vehículos

3.2.2.- Edificación

3.2.2.1.- Residencia para la Tercera Edad

El número de plantas utilizado para este uso y la altura de cornisa nos lo determina la aplicación de las normas contenidas en la OR-2 para cada una de las calles.

El total de unidades habitacionales se compondrá para cada una de ellas de: vestíbulo, cocina, salón-estar, dormitorio y cuarto de baño, y se sitúa en las zonas de edificación de plantas altas - con fachadas exteriores a las tres calles, e interiores sobre el jardín que se desarrolla a nivel - de la primera planta de viviendas y sobre la terraza del Centro Cívico Comercial.

Se accede a las viviendas desde los distintos portales situados, uno en la calle Independencia, otro en la calle Postas y dos en la calle Paz. Se les dota de un recinto comunitario en el jardín interior.

Al jardín también se puede acceder desde las dos plantas de equipamiento.

La zona ajardinada es un elemento fundamental en el proyecto, y se desarrolla en un gran área (2.706,12 m².) con buen soleamiento. La intimidad de las viviendas situadas a su nivel, queda asegurada con una estructuración de setos vivos y franjas de jardín sin acceso común.

La utilización actual y futura de estas viviendas - por usuarios de la tercera edad queda garantizada mediante los estatutos que se unirán contractualmente en la primera y sucesivas transmisiones, de cuyo anteproyecto extraemos las siguientes Bases que a continuación se transcriben:

¿Quién puede ser adjudicatario de un apartamento?

El que haya cumplido 55 años (hombre o mujer; soltero, casado o viudo)

¿Cuántas personas pueden ocupar un apartamento?

Solo 2 personas, como máximo.

¿Es posible transmitir la propiedad de un apartamento?

Si. A personas que reúnan idénticas condiciones que el propietario inicial (55 años cumplidos y convivir con una sola persona)

¿Puede heredarse un apartamento?

Si. Pero, caso de que el heredero no haya cumplido 55 años, o, teniendo citada edad, conviva con más de una persona, vendrá obligado a alquilarlo o venderlo a quien reúna las condiciones exigidas para su utilización.

¿A qué uso puede destinarse un apartamento?

Exclusivamente a vivienda habitual de sus ocupantes (propietarios o arrendatarios)

¿Como se asegura el cumplimiento de estas condiciones?

A través de las normas de los Estatutos de la Copropiedad; cuya infracción se penaliza con la pérdida de la propiedad, a cambio de un precio equivalente al satisfecho por el propietario, reajustado conforme a la evolución del índice de Precios al Consumo. Penalización, que será aplicada al propietario, aún cuando el infractor fuese su arrendatario.

Las exigencias estatutarias que garantizan la utilización del apartamento por propietario o arrendatario (con 55 años cumplidos y que conviva con una sola persona), se reforzarán mediante compromiso expreso del adjudicatario, en la escritura inicial de compraventa, por el que se obligue a mantener las normas estatutarias que regulen la utilización del apartamento y que requieran unanimidad para acordar cualquier modificación de los Estatutos de la Copropiedad, aún cuando no lo exijan las disposiciones legales vigentes.

¿Quién garantiza que, en el futuro, los propietarios no cambien los estatutos de copropiedad?

El Ayuntamiento de Vitoria o la entidad, asociación, institución u otro organismo que designe; como titular adjudicatario de, al menos, un apartamento.

En la escritura de adjudicación o de compraventa inicial, el Ayuntamiento de Vitoria o quien este designe, establecerá las condiciones y los fines para los que se adquiere el o los apartamentos; comprometiéndose voluntariamente a no anular la exigencia de unanimitad de los copropietarios para modificar los estatutos de la copropiedad, aún cuando no la requieran las disposiciones legales vigentes.

La Diputación Foral de Alava o la entidad, asociación, institución u organismo que designe; como titular propietaria de la Unidad de Minusválidos.

En la escritura de adjudicación o de compraventa inicial, la Diputación Foral de Alava o quien esta designe, establecerá las condiciones y los fines para los que se adquiere el o los apartamentos; comprometiéndose voluntariamente a no anular la exigencia de unanimitad de los copropietarios para modificar los estatutos de la copropiedad, aún cuando no la requieran las disposiciones legales vigentes.

3.2.2.2.- Equipamiento

- a) Equipamiento publico de cesión, destinado a la Tercera Edad, como uso recomendado y no vinculante.

Estos elementos formarán parte del Régimen de Propiedad Horizontal a establecer por los Apartamentos de la Tercera Edad.

b) Equipamiento Cultural y Cívico:

La presencia colindante de la CAP y más directamente de sus áreas Cívico Culturales, (Sala de Exposiciones y Auditorio) y dada la circunstancia de que dicha entidad Benéfica y Provincial, con interés directo en potenciar todas las facetas del Proyecto en cuanto a dotaciones asistenciales y cívico-culturales para la ciudad, permite que desde el inicio del planteamiento se prevean inter-relaciones de las áreas de cultura uniéndolas con aquellas del proyecto dedicadas a tal efecto, lo que proporcionará una ampliación del actual auditorio, magnificándolo, así como la reestructuración de su zona colindante para Sala de Exposiciones, ampliándolas, aunque ello implique una modificación parcial de los servicios de la propia CAP, al objeto de que se integren estas unidades en el Centro.

3.2.2.3.- Pequeño Centro Comercial y de Actividades Cívico-Recreativas

Los Pequeños Centros Comerciales Urbanos está demostrado que son la alternativa a los grandes Centros Regionales, evitando los principales problemas que generan aquellos como son: Basculaciones pendulares comerciales con implicaciones deficitarias a corto plazo para detallistas ya instalados. Imposición de cambios de hábitos a consumidores. Costes indirectos muy importantes en los desplazamientos, etc.

Por el contrario los Pequeños Centros, mantienen la oferta zonal y tradicional revitalizándola, y sobre todo, amplían la oferta y posibilidad de elección al no existir un único proveedor, ya que su concepto es el de un conjunto de detallistas independientes y competitivos sin embargo entre si, agrupados en una Unidad Conjunta.

El area comercial y Cívico-Recreativa de nuestro Centro Integrado se desarrolla en dos niveles en su mayor parte, con una ligera ocupación a nivel de sótano, apoyando la animación del acceso a calle Paz, destinada a actividad de Salas de Reunión.

El nivel de acceso, con penetraciones desde las tres calles del viario circundante, con una gran dotación de áreas libres que confluyen en una gran plaza central ajardinada situada a un nivel no inferior en - 0,95 m. respecto a los accesos de Paz y Postas, con los que enlaza con una calle en ligera pendiente salvando el desnivel. Los comercios se escalonan en dichos tramos con una naturalidad urbana exterior.

Las penetraciones desde las tres calles se enfatizan, con grandes porches, en contacto con ellas, especialmente desde Paz. Cuatro escaleras mecánicas facilitan el acceso con la calle de nivel superior.

En esta planta se disponen tiendas de distintas superficies y actividades con frentes a las calles y plazas interiores, que dan acceso también a la ampliación de dotaciones.

Un gran hueco se abre sobre el vestíbulo de las Salas de Reunión en sotáno, en el entorno de la escalera de bajada.

Cinco portales dan acceso a las viviendas de la Tercera Edad y al equipamiento; dos en Paz y Postas y uno en Independencia.

Dos escaleras no mecánicas refuerzan el tráfico interior comercial y a la par que cubren eventuales emergencias.

Los grandes retranqueos del nivel superior sobre las entradas, crean grandes zonas previas de doble altura, con gran riqueza en la percepción espacial, bajo la cubrición ligera del gran lucernario acristalado.

El nivel superior se destina preferentemente a actividades civico-recreativas y comercio complementario a dicha actividad, y de servicio (peluquería, agencias, etc.) según la tipología más racional en este tipo de centros.

Se proyecta una cafetería en solución de continuidad con el paseo peatonal, con terraza sobre la calle de Independencia, y un acceso suplementario, inmediato - desde dicha calle.

Como ya se menciona más arriba existe una gran profusión de huecos de unión con el nivel inferior además del gran hueco sobre la Plaza Central, que convierten el tráfico en una sucesión de airosas pasarelas sobre el vacío con un gran efecto lúdico.

3.2.2.4.- Aparcamiento de Vehículos

Como complemento del proyecto del Centro Urbano Integrado se preve la construcción de un aparcamiento subterráneo para utilización del Residencial de la Tercera Edad y dotaciones, y desahogo del propio Centro Cívico Comercial.

El acceso, estudiadas los actuales flujos de circulación se realizará desde la calle Independencia y la salida se realizará a través de la calle de Postas. (Queda modificado a instancias verbales de la municipalidad en base a la inconveniencia de nuestra primera propuesta de acceder al aparcamiento - por la calle Paz).

A tenor de lo previsto en el art. 339 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se preve una superficie total de garaje de 4.378,42 m². (con accesos e instalaciones).

Esta superficie de garaje, viene grafiada en los -- Planos de Ordenación números 7, 8 y 9.

3.2.3.- Urbanización

El viario interior, peatonal, conecta las tres calles perimetrales, confluyendo en una gran plaza central ajardinada (con un círculo inscrito de 30 metros de diametro libre de lonjas).

Se han previsto, y esquematizado en los correspondientes planos gráficos que acompañan a la presente Memoria servicios urbanísticos infraestructurales con capacidad suficiente para soportar las necesidades del P.E.R.I. proyectado, estableciendo las normas que serán de obligado cumplimiento para los proyectos detallados de instalaciones:

3.2.3.1.- Instalación de Gas

La Unidad que se proyecta contiene las viviendas en las 4 plantas altas de los edificios sobre una zona comercial en las Plantas Baja (- 0,95) y Primera (+ 2,90) y un aparcamiento en sótano (- 4,00).

Las viviendas están situadas agrupadas en 3 bloques diferenciados emplazados en el perímetro del solar.

El gas-ciudad se destina, no solo a las cocinas proyectadas sino también a calderas mixtas calefacción agua caliente individuales para cada vivienda.

Visto lo expuesto, pedimos acometidas independientes para cada portal por las razones siguientes:

- 1º) Evitar un consumo puntual en un punto de la Red.
- 2º) Facilitar las contrataciones del suministro.
- 3º) Evitar largos ramales de distribución por la zona comercial y su consiguiente peligrosidad.
- 4º) Simplificar el mantenimiento de la red interior.
- 5º) No crear servidumbres de paso en propiedades independientes.

Conviene hacer constar que la citada estación quedaría a una cota de - 4,-- (520,20) y por consiguiente más baja que los ramales municipales de saneamiento por lo que sería necesario dotarla de una pequeña estación de bombeo.

3.2.3.3.- Instalación de Agua

El tamaño de la Unidad y su uso hacen prever una dotación importante de agua.

Puesto que el edificio se desarrolla en 3 calles, con portales de viviendas y accesos de comerciales y el consumo de sus componentes no coincide en horario ni en calendario creemos conveniente solicitar diversas acometidas.

- 1°) Para evitar descompensaciones en la red por el - tirón puntual de una sola acometida.
- 2°) Para evitar la construcción de una red interior demasiado larga y quebrada y con numerosas servidumbres.
- 3°) Para facilitar las contrataciones por comunidades evitando prorrateos.
- 4°) Para adaptarse mejor a los diferentes horarios y calendarios de consumo entre garages, viviendas y comerciales.

Por todo ello creemos que cada portal debe de tener una acometida propia para su grupo de viviendas y además debe de concederse, al menos otra, para las zonas comerciales, preferiblemente por la calle de la Paz que parece tiene la red más potente.

3.2.3.4.- Bocas de Incendios

Se consideran con un radio de acción de 15 metros equivalente a $15^2 \cdot \pi = 707 \text{ m}^2$. de superficie alcanzada.

Creemos que, dada la importancia del edificio, sería conveniente instalar tres hidrantes, uno en cada calle con acometidas independientes de 80 m/m y posiblemente revisar la acometida número 3 según IFA-5.

3.2.3.5.- Instalación de Alcantarillado

El alcantarillado más importante de la zona es un ovoide de 1,20 x 0,80 que baja por la calle de la Independencia hacia la calle de los Fueros.

Este ovoide lleva una profundidad de 2,50 metros lo que supone que en el eje de la fachada de la Unidad por la calle de la Independencia su cota topográfica es de 520,70 mientras el Garage tiene su solado en la 519,70, es decir 1 metro más bajo y sin contar solados, gruesos de tuberías ni pendientes.

La única solución posible, dadas estas premisas, es verter las aguas de las viviendas a la calle más próxima por tuberías adosadas al perímetro sin cruzar el garage.

Queda entonces el problema reducido a recoger las aguas de lluvia y de limpieza de los centros comerciales y garage (aguas no fecales) a una estación de bombeo.

Esta estación puede recoger también las aguas fecales de los aseos de sótano una vez convenientemente tratadas en su correspondiente fosa.

3.2.4.- Usos

En los planos gráficos quedan asignados los usos paralelamente a las superficies ordenadas.

Los usos globales propuestos son los de:

- Privado Terciario Productivo
- Privado Equipamiento
- Privado Residencial

3.3.- COMPUTO DE SUPERFICIES

El aprovechamiento resultante para la Unidad de Actuación, se concreta a 11.506,42 m2construidos.

Dada la superficie del solar sobre el que se desarrolla la Unidad de Actuación, que conforme a la medición topográfica asciende a 4.552,17 m2., el aprovechamiento antes indicado de11.506,42 m2.determina una Edificabilidad de2,527 m2c/m2.

El cálculo correspondiente al Aprovechamiento y Edificabilidad y com- puto de superficies se desarrolla a continuación.

3.3.1.- APROVECHAMIENTO-EDIFICABILIDAD

A) APROVECHAMIENTO	11.506,42 m2.
PLANTA SOTANO	504,87 m2.
- Uso privado terciario productivo	504,87
NIVEL - 0,95	2.525,17 m2.
- Uso privado terciario productivo	2.000,04
- Uso privado equipamiento y prod.	288,65
- Uso privado residencial	236,48
NIVEL + 2,90	2.299,58 m2.
- Uso privado terciario productivo	1.800,02
- Uso privado equipamiento y prod.	400,88
- Uso privado residencial	98,68
RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO ..	6.176,80 m2.
- Edificio C/ Paz	3.145,92
- Edificio C/ Postas	1.823,11
- Edificio C/ Independencia	1.207,77

B) EDIFICABILIDAD

$$\frac{\text{APROVECHAMIENTO}}{\text{SUPERFICIE SOLAR}} = \frac{11.506,42}{4.552,17} = 2,527 \text{ m}^2\text{c/m}^2.\text{s}$$

El com- puto de superficies se refleja grafiado en los Planos de Ordenación 7, 8, 9 y 10.

3.3.2.- CESIONES

3.3.2.1.- Viales y zonas verdes

En el desarrollo numérico correspondiente a este apartado y que se reproduce grafiado en los Planos de Ordenación 8 y 9 se evidencia el cumplimiento de lo prescrito en el Plan General.

La superficie de cesión para viales y zonas verdes totalizan 2.541,63 m². superior a lo que resulta de aplicar el módulo de cesión de la Ordenanza OR-2, para una superficie lucrativa de 15.569,63 m². (2.335,49 m².)

Del total de 2.541,63 m². en la planta comercial nivel -0,95 se ceden gratuitamente 1.727,62 m². (Plano de Ordenación 8), que representa el 38% de la superficie total del solar y que excede ampliamente el 25% establecido en el punto 4.2.1. de la Ordenanza OR-2 para espacios libres en planta baja no edificados.

Representando el total de la cesión (2.541,63 m².) el 55,83% de la superficie total del solar.

Por otra parte si el criterio del módulo a aplicar para el cálculo de cesiones fuera el del número de viviendas a edificar (15 m². por vivienda) la superficie total a ceder para viales y zonas verdes resulta 1.260,- m².

Superficie notablemente inferior a la cedida en esta planta.

Por todo ello consideramos que cumplimos ampliamente el espíritu de las condiciones de cesión establecidas en el Plan General.

De acuerdo con el art. 5.3.2.c. de la Ley del Suelo, la urbanización se ejecutará simultáneamente a las obras de edificación y su posterior conservación será por cuenta de los propietarios de la edificación

3.3.2.2.- Equipamiento publico

De acuerdo con el desarrollo numérico del epígrafe siguiente la superficie de cesión para Equipamiento resulta 224,17 m².c. calculada conforme a las prescripciones de la Ordenanza OR-2 y el punto 4.14.7. "Memoria del cálculo del aprovechamiento de las Unidades de Actuación y Polígonos en suelo urbano" de la Normativa del Plan General.

Ello no obstante, la superficie a ceder para equipamiento público, se amplía hasta un total de 314,90 m².c superficie, que se propone ceder en la planta primera del edificio destinado a uso Residencial de la calle Postas y que representa un 40,47% de exceso en la cesión.

3.3.2.3.- Cálculo de Cesiones

A) SUPERFICIE LUCRATIVA	15.569,94 m ²
PLANTA SOTANO	4.552,17 m ² .
NIVEL - 0,95	2.824,55 m ² .
NIVEL + 2,90	2.331,32 m ² .
RESIDENCIAL CALLES PAZ, POSTAS, INDEPENDENCIA	(6.176,80m ² .)
(menos 314,90 equipamiento)	5.861,90 m ² .

B) CESION VIALES Y ZONAS VERDES 2.541,63 m²

$$\frac{15.569,94 \times 15}{100} = 2.335,49 \text{ m}^2.$$

(inferior a 2.541,63 m².)

C) CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO 314,90 m²

$$ATH = \frac{\text{Sup. lucrat.} \times 10}{100} \times \text{edf. equip. col.} \times 2.890$$

$$ATH = \frac{15.569,94 \times 10}{100} \times 2 \times 2.890 = 8.999.425,32 \text{ Pts.}$$

(1) (2)

$$\frac{\text{Coste en pesetas}}{40.145 \text{ pts/m}^2.\text{c}} = \frac{8.999.425,32}{40.145} = 224,17 \text{ m}^2.\text{c.}$$

(inferior a 314,90 m².)

(1) Índice de edificabilidad de equipamiento colectivo según testimonio del Director del Equipo Redactor del Plan General.

(2) Diferencia entre Precio de Coste y Precio de Venta para equipamiento.

3.4.- INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO

Aplicando la fórmula de cálculo de este índice, recogida en el Plan General, punto 4.14.7.b. resulta 315,49 u.c./m².c.h superior a - 275,24 u.c./m².c.h. que corresponderían al solar de esta Unidad de Actuación.

A continuación se desarrolla dicho cálculo:

$$ATH_2 = \frac{RU_2}{ATH_1} = \frac{6.640.254}{21.046,80} = 315,49 \text{ u.c./m}^2\text{.c.h.}$$

$$A) \text{ } RU_2 \text{ } 6.640.254$$

$$2.541,63 \times 1.000 = 2.541.630 \text{ u.c.}$$

$$15.569,94 \times \frac{10}{100} \times 1.000 = 1.556.994 \text{ u.c.}$$

$$2.541,63 \times 1.000 = 2.541.630 \text{ u.c.}$$

$$B) \text{ } ATH_1 = ATxKu x K1 x Ke$$

$$AT \times Ku = (4.994,96 \text{ m}^2\text{.c.} \times 1) + (6.156,42 \text{ m}^2\text{.c.} \times 0,526) + \\ + (314,90 \text{ m}^2\text{.c.} \times 0,305)$$

$$ATxKu = 4.994,46 + 3.238,27 + 96,04 = 8.328,77 \text{ m}^2\text{.c.u.}$$

$$ATH_1 = 8.328,77 \times 1 \times 2.527 = 21.046,80 \text{ m}^2\text{.c.h.}$$

$$K1 = 1$$

$$Ke = 2,527$$

CUMPLIMIENTO PLAN GENERAL

Especificación Proyecto		Norma Aplicación	En Proyecto	Condiciones Plan 0	Observaciones
Altura a cornisa	Postas Paz Independencia	Condiciones de la Edificación 5.1.1			
		OR-2 Grado 2°	13,50 m.	≤ 13,50 m.	
		idem. OR-2 Grado 3°	16,00 m.	≤ 16,00 m.	
		idem. OR-2 Grado 3°	16,00 m.	≤ 16,00 m.	
N° de Plantas	Postas Paz Independencia	Condiciones de la Edificación 5.1.1			
		OR-2 Grado 2°	Baja + 3	Baja + 3	
		idem. Grado 3°	Baja + 4	Baja + 4	
		idem. Grado 3°	Baja + 4	Baja + 4	
Planta bajo cubierta		Idem 5.1.1 Grados 2° y 3°	SI	Permitido	Se cumplen las prescripciones en cuanto a inclinación, buardillas, etc.
CONDICIONES PARTICULARES PARA ACTUACIONES - DE CONJUNTO		8.2 Cap. 2 Ordenanza OR-2			
Superficie		"	4.552,17	≥ 4.500 m2.	
Frente a viario		"	3	≥ 2	
Suma en m. de frentes		"	88,75	≥ 50	
APROVECHAMIENTO 100 %		"	100,49 11.806,42 m2. m2.	100 % 11.450,-- m2.	
CESIONES LIBRES DE USO PUBLICO		"	2.541,63 m2	2.335,49 m2.	
CONDICIONES ZONA VERDE: (Tamaño mínimo de unidad en la que sea inscribible un círculo de 30 m Ø)		"	1.000,00 m2.	≥ 1.000 m2.	
50 % de esa superficie - con seguridad de plantación		"	500,00 m2.	≥ 500 m2.	Se asegura con una "piscina" de plantación de 1 m. de altura según NORMAS TÉCNICAS M.V.
EQUIPAMIENTO					
a) Equipamiento público - asistencial 3a. Edad (Uso recomendado)			314,90 m2.	224,17 m2.	La cesión de 10 m2. de suelo se entrega construida cumpliendo las condiciones de cota superior y acceso inmediato al viario.
b) Equipamiento cultural como ampliación del existente en CAP.			400,88 m2.		
Separaciones en edificación interior.		8.2. cap.2 OR-1 "Condiciones particulares"	= 1,25 vez altura	1,25 vez altura de la más alta	
Altura máxima en edificaciones al interior.		8.2. cap. 2 OR-2 "Condiciones particulares"	7,25 m. (*)	≤ 16 m.	
Uso comercial en forma de pasaje o Galería		Art. 258 Normas Generales. 3. Condiciones Particulares de Uso Comercial en Cat. I			Este tipo característico de situación comercial se podrá establecer en P. sótano, Baja y Primera.
Condiciones: Accesos al público a diferentes calles			3	2	
Aseos agrupados			SI	SI	
Carga y descarga común			SI	SI	
Número de viviendas		Ley del Suelo Establecimiento de Densidad	84	≤ 110	La superficie mínima por vivienda será de 40 m2. Artículo 241 P.G.O.

(*) Por encima de esta altura solamente existirán elementos constructivos que resuelva la cubierta translúcida y decorativa del Centro Comercial y otros necesarios para instalaciones propias del Conjunto.

CAPITULO IV.- NORMATIVA

4.1.- NECESIDAD, OBJETO Y CARACTER

Para el correcto desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, así como en cumplimiento de lo preceptuado por la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y Normas Urbanísticas del Plan General, se precisa establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido del Plan.

Estas ordenanzas regularán los Proyectos de Edificación que desarrollarán el Plan Especial y habrán de respetarse en su totalidad.

4.2.- FORMA Y CONTENIDO

Estas Ordenanzas adoptan forma reglada intentando hacer una exposición clara y concisa de los mismos:

El contenido de las Ordenanzas se refiere a los siguientes capítulos:

- Ordenanzas de alcance General:
 - Sobre contenido y aplicación de las Ordenanzas
 - Sobre uso y regimen del suelo
 - Sobre condiciones y tramitación de los proyectos.
- Ordenanzas relativas a los Proyectos de Edificación:
 - Sobre edificación en general
 - Sobre normativa específica que regirá en la obra Privativa del área Comercial.

4.3.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas se refieren y abarcan a todo el área comprendida en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior.

4.4.- ORDENANZAS DE ALCANCE GENERAL

ORDENANZAS SOBRE CONTENIDO Y APLICACION

- Artículo 1.- Todos los planos y documentos escritos de este Plan Especial forman parte de las presentes Ordenanzas.
- Artículo 2.- En todo aquello no definido ni regulado en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las especificaciones correspondientes del Plan General Vigente.
- Artículo 3.- Todos los reglamentos en vigor, referentes a materia de urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro serán de aplicación a la hora de redacción de los proyectos de urbanización y edificación.
- Artículo 4.- La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de aprobación definitiva del Plan Especial (PERI) por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Artículo 5.- El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se reserva el derecho de inspección para garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas y del Plan Especial (PERI) conforme a las facultades que le conceden las disposiciones vigentes.

ORDENANZAS SOBRE USO Y REGIMEN DEL SUELO

- Artículo 6.- Los usos de los espacios delimitados serán los determinados en esta Memoria y en los planos correspondientes.
- Artículo 7.- Los viarios peatonales cedidos no podrán destinarse a otro uso que el expresado.
- Artículo 8.- Las zonas libres de urbanizarán simultáneamente a la ejecución del área.

ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

- Artículo 9.- En ningún caso podrá sobrepasarse la edificabilidad contenida en el Plan Especial.
- Artículo 10.- Los proyectos y actuaciones de edificación que desarrollan este Plan Especial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y en general, todas las características y especificaciones contenidas en el Proyecto.
- Artículo 11.- No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las zonas establecidas a tal efecto.

4.5.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

ORDENANZAS DE EDIFICACION EN GENERAL

Artículo 12.-Para ejecutar cualquier obra dentro del Area de Actuación del P.E.R.I. se precisará Licencia municipal, siguiendo las Normas Generales de la Edificación y de los usos (TOMO III) y Ordenanza Fiscal de Licencias para construcción y obras.

Artículo 13.-Las actuaciones edificatorias sobre cualquiera de las areas proyectadas cumplirán con el Plan General en todos aquellos aspectos no contemplados o definidos en el presente Plan Especial.

ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 14.-Del mismo modo, las obras privativas de los locales, además de cumplir con toda la normativa legal que le es de aplicación en cuanto a seguridad y demás condiciones, cumplirá con la Normativa específica que establezca el Promotor en su día en orden al mejor desarrollo especializado del Centro

5.2.- DESCRIPCION DE PLANOS

5.2.1.- Planos de Información

En ellos se recoge toda la información necesaria para el conocimiento del soporte urbano, físico y socio-económico del Area Delimitada y su zona de influencia.

Queda aportado plano topográfico facultativo como se nos requiera en el Decreto-Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 20 de noviembre de 1.985 a fin de justificar el cumplimiento de la condición de superficie mínima para poder desarrollar una Unidad de Actuación.

Se expresan todas las redes de servicio perimetrales con los datos precisos para el posterior replanteo y trazado de las redes propias del Centro Integrado, objeto del P.E.R.I.

5.2.2.- Planos de Ordenación

En ellos se expresa toda la zonificación, con la asignación de usos globales claramente delimitada.

Se recogen las areas de Cesión de Uso Publico y sus condiciones de trazado, así como las reservadas a Equipamiento.

5.2.3.- Planos de Estructura Funcional

En ellos se expresa planta a planta la relación distributiva y de conexión con el viario y entre sí de todas las áreas ordenadas.

Es de gran importancia en el planteamiento el papel de interrelación que juega el actual edificio de la Caja de Ahorros Provincial con el Centro Urbano Integrado, con un intercambio mutuo de flujos y apoyo mutuo en cuanto al aporte que presta la C.A.P. en aumento de Equipamiento cultural por un lado, con acceso desde el Centro, y la dinámica que le presta el Area Comercial a la C.A.P. por otro.

5.2.4.- Planos de Infraestructura

En ellos se esquematizan las redes de servicios propios del Centro Urbano, y sus viales complementando lo contenido en la Memoria respecto a las Condiciones de Cálculo que habrán de tenerse en cuenta en la redacción de los Proyectos - correspondientes de Instalaciones y Urbanización.

Se contienen esquemas de:

- Gas
- Electricidad
- Teléfonos
- Alcantarillado
- Agua
- Hidrantes (incendios)

Vitoria-Gasteiz, octubre 1.986

Los Arquitectos

J. Ismael Matínez Villa José A. Rodrigo Gar

