

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

---

ARQUITECTOS: JOSE ANGEL RODRIGO GARCIA  
JOSE ISMAEL MARTINEZ VILLA.

VITORIA-GASTEIZ, JUNIO DE 1987

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha de Enero de 1987, se concedía la aprobación definitiva al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, redactado para el solar situado entre las calles Paz, Postas e Independencia de Vitoria-Gasteiz, redactado por la iniciativa de Cooperativa Vitoriana de la Vivienda en estrecha colaboración con Caja Provincial de Ahorros de Alava, propietaria única del solar sobre el que se desarrollaba la Unidad de Actuación. A todos los efectos la sociedad que figura como promotora del PERI, y del posterior proyecto que desarrolla la edificación, es DENDARABA, S.A.

Toda la redacción del PERI aprobado, se ha ajustado a lo resuelto por la Ley del suelo, Sección cuarta, referente a las Particularidades de tipos Planes especiales de Reforma Interior.

2.- OBJETO Y FINALIDAD DEL PERI:

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 8.2. de la Ordenanza OR-2, en armonía por otro lado con lo contenido en el artículo 23 de la Ley del suelo que encomienda a los Planes Especiales de Reforma interior operaciones encaminada a la creación de dotaciones urbanísticas, equipamientos comunitarios o resoluciones de problemas de circulación o estética, en plena coincidencia con el objetivo del Proyecto.

A)

Según lo cual y referente a la necesidad de aparcamiento de vehículos de cumplimiento del Plan General, en cuanto al número de plazas a reservar en función de los usos. (Una plaza por cada vivienda, 84; y una plaza por cada 70 m<sup>2</sup>. de locales comerciales, 71 ).

### 3.- MODIFICACION QUE SE PRESENTA:

En fechas recientes y reestudiando las soluciones adoptadas para el garage parking que se situa en el sótano del Centro Comercial, la propiedad vio que era necesaria una mayor superficie destinada a guardería de vehículos, para cuplimentar el Plan General.

Ello ha llevado a realizar un nuevo estudio del proyecto con su modificación, viendose que la solución idonea sería la de crear un segundo sótano en parte del solar, y cuyo acceso se resolvería mediante una rampa de vehículos, que nacería en el primer sótano.

La superficie total construida en segundo sótano seá de 1.374,26 m<sup>2</sup> . en los que se distribuirían 54 plazas de aparcamiento, y una escalera peatonal.

Urbanisticamente, ello no supone alteración alguna al equilibrio de distribución de superficies lucrativas que se establecieron en el Plan General de Reforma Interior que se establecieron y fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

Según se justifica a continuación, tenemos el estudio de aprovecha -- miento-edificabilidad, e Índice de Repercusión homogenizado, que se adjuntaba en el P.E.R.I. y su modificación ajustada a la aparición de la planta 2º sótano.

#### 3.1.- COMPUTO DE SUPERFICIES:

El aprovechamiento resultante para la Unidad de Actuación, se - concreta a 11.506,42 m<sup>2</sup>. constuidos.

Dada la superficie del solar sobre el que se desarrolla la Unidad de Acruación, que conforme a la medición topográfica asciende a 4.552,17 m<sup>2</sup>., el aprovechamiento antes indicado de 11.506,4 m<sup>2</sup>. determina una Edificabilidad de 2.527 m<sup>2</sup>. c/m<sup>2</sup>.

El cálculo correspondiente al aprovechameinto y edificabilidad y cómputo de superficies se desarrolla a continuación.

3.1.1.- APROVECHAMIENTO-EDIFICABILIDAD:

A) APROVECHAMIENTO.....	11.506,42 M <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO.....	504,87 m <sup>2</sup> .
-Uso privado terciario produc-	
tivo.....	504,87
NIVEL - 0,95 .....	2.525,17
- Uso privado terciario productivo	2.000,04
- Uso privado equipamiento y produc.	288,65
- Uso privado residencial.....	236,48
NIVEL - 2,90 .....	2.299,58
-Uso privado terciario proproductivo	1.800,02
-Uso privado equipamiento y produc.	400,88
-Uso privado residencial.....	98,68
RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	.6.176,80 m <sup>2</sup> .
- Edificio c/ Paz.....	3.145,92
- Edificio c/ Postas.....	1.823,11
- Edificio c/ Independencia.....	1.207,77
B) EDIFICABILIDAD.....	2.527 m <sup>2</sup> .c/m <sup>2</sup> .s.

$$\frac{\text{APROVECHAMIENTO}}{\text{SUP. SOLAR}} = \frac{11.506,42}{4.552,17} = 2.527 \text{ m}^2. \text{ c/m}^2. \text{ s}$$

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

3.1.2.- CESIONES:

3.1.2.1.- 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 m<sup>2</sup>. superior a lo que resulta de aplicar el módulo de cesión de la Ordenanza OR-2, para una superficie lucrativa de 15.569,63 m<sup>2</sup>. (2.335,49 m<sup>2</sup>.)

Del total de 2.541,63 m<sup>2</sup>. en la planta comercial nivel - 0,95 se ceden gratuitamente 1.727,62 m<sup>2</sup>. (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 m<sup>2</sup>.) 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 m<sup>2</sup>. por vivienda) la superficie total a ceder para viales y zonas verdes resulta 1.260 m<sup>2</sup>.

Superficie notablemente inferior a la cedida en esta planta.

Por 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 y su posterior conservación será por cuenta de los propietarios de la edificación.

#### 3.1.2.2.-Equipamiento publico

De acuerdo con el desarrollo numérico del epígrafe siguiente la superficie de cesión para equipamiento resulta 224,17 m<sup>2</sup>. c. calculada conforme a las prescripciones de la Ordenanza --OR-2 y el punto 4.14.7 "Memoria del cálculo de aprovechamiento de las Unidades de Actuación y polígonos en el suelo urbano" de la norma del Plan General.

Ello no obstante, la superficie a ceder para equipamiento público, se amplía hasta un total de 314,90 m<sup>2</sup>.c. superficie, - que se propone ceder en la planta primera del edificio destinado a uso Residencial de la calle Posta y que representa un 40,47 % de exceso en la cesión.

3.1.2.3.- Cálculo de Cesiones

- A) SUPERFICIE LUCRATIVA.....15.569,94 m<sup>2</sup>.  
 PLANTA SOTANO.....4552,17m<sup>2</sup>.  
 NIVEL -0,95 .....2.824,55 m<sup>2</sup>.  
 NIVEL +2,90.....2.331,32 m<sup>2</sup>.  
  
 RESIDENCIAL CALLERS PAZ, POSTAS, --  
 INDEPENDENCIA.....(6.176,80 m<sup>2</sup>.)  
 (menos 314,90 equipamiento).5.861,90 m<sup>2</sup>.  
  
 B) CESIONES VIALES Y ZONAS VERDES.....2.541,63 m<sup>2</sup>.  

$$\frac{15.569,94 \times 15}{100} = 2.335,49 \text{ m}^2. \text{ (inferior a } 2.541,63 \text{ m}^2. \text{ )}$$
  
  
 C) CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO..... 314,90 m<sup>2</sup>.  

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

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

(1)	(2)
-----	-----

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

(inferior a 314,90 m<sup>2</sup>.)

- (1) Indice 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 el -- equipamiento .

3.2.- INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADO

Aplicando la fórmula de cálculo de este indice, recogida en el -- Plan General, punto 4.14.7.b resulta 315,49 u.c./m<sup>2</sup>.c. h. superior a 275,24 u.c. (m<sup>2</sup>. c.h. que corresponderían al solar de ésta unidad de actuación.

A continuación se desarrolla dicho cálculo:

$$\text{ATH2} = \text{RU2/ATH}_1 = 6.640.254/21.046,80 = 315,49 \text{ u.c./m}^2 \text{ c.h.}$$

A)  $RU_2 = 6.640,254$   
 $2.541,63 \times 1.000 = 2.541.630 \text{ u.c.}$   
 $15.569,94 \times 10/100 \times 1.000 = 1.556.994 \text{ u.c.}$

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

B)  $ATH_1 = ATxkuxklxke$   
 $AT \times ku = (4.994,96 \text{ m}^2 \cdot cx1) + (6.156,42 \text{ m}^2 \cdot c \times 0,526) +$   
 $(314,90 \text{ m}^2 \cdot c. \times 0,305)$

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

$ATH_1 = 8328,77 \times 1 \times 2.527 = 21.046,80 \text{ m}^2 \cdot \text{d,h.}$

$kl=1$

$ke = 2,527$

El nuevo estudio, corregido con la solución de modificación que se solicita, será:

MODIFICACION DE PROYECTO

=====

- HABILITACION GUARDERIA VEHICULOS EN 2º SOTANO..... 1.374,26 m<sup>2</sup>.
- INCIDENCIA EN COMPUTO SUPERFICIES

1ª - No afecta a aprovechamiento-edificabilidad.

2ª - Nueva superficie lucrativa.

$15.569,94 + 1374,26 = 16.944,20 \text{ m}^2.$

3ª - Cesiones

A) Viales y zonas verdes -  $16.944,20 \times 15\% = 2.541,63 \text{ m}^2.$

(Actualmente previstos  $2.541,63 \text{ m}^2.$ )

B) Equipamiento público

$ATH = \frac{16.944,20 \times 10}{100} \times 2 \times 2.890 = 9.793.747,60 \text{ h.}$

100

$\frac{9.793.747,60}{40.145} = 243,96 \text{ m}^2. \text{ (Actualmente previstos } 296,22 \text{ m}^2.)$

40.145

4ª - Indice de repercusión homogeneizado

$ATH 2 = \frac{RU 2}{ATH 1} = \frac{6.777.682}{21.046,80} = 322,03 \text{ u.c./m}^2 \cdot \text{c.h.}$

$ATH 1 = 21.046,80 \quad (275,24)$

A)  $R.U_2 = 6.777.682 \text{ u.c.}$   
 $2.541,63 \times 1.000 = 2.541.630 \text{ u.c.}$   
 $16.944,20 \times 10 / 100 \times 1.000 = 1.694.420 \text{ u.c.}$   
 $2.541,63 \times 1.000 = 2.541.632 \text{ u.c.}$

B)  $ATH_1 = AT \times Ku \times Kl \times Ke$

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

$AT \times Ku = 4.994,96 + 3.238,27 + 96,04 = 8.328,77 \text{ m}^2 \cdot \text{c} \cdot \text{u.}$

$ATH1 = 8.328,77 \times 1 \times 2,527 = 21.046,80 \text{ m}^2 \cdot \text{c.h.,}$

$Kl = 1$

$Ke = 2.527$

Vitoria-Gasteiz; Junio de 1987

LOS ARQUITECTOS.

