

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RC21 SECTOR 5, ZABALGANA,

VITORIA-GASTEIZ

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

La tipología edificatoria prevista para la parcela RC21 corresponde a bloques en L, apoyados en la alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados corresponden a tipología de bloques lineales. Las Alturas máximas y la edificación vienen definidas en las Ordenanzas reguladoras del plan parcial del Sector nº5 de Aldaia (Zabalzana).

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle se redacta para modificar la tipología edificatoria y aumentar una planta más el edificio a desarrollar en la parcela RC 21 del sector 5, en virtud del artículo 20 del plan parcial.

" ...Punto 4. Regulación de los estudios de detalle.

artículo 20. En el ámbito del sector nº 5, se podrán redactar estudios de detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial, de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones señaladas:

- *el nº de plantas (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial*
- *alturas de edificación (3,10 m por cada planta de variación) respecto a la solución tipo del Plan Parcial.*
- *el fondo edificable – libre*
- *la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas...."*

En planta baja se formalizan las alineaciones del sector, ocupando la totalidad de la superficie delimitada para la planta baja como se indica en las Ordenanzas del sector. En plantas superiores se crearan dos bloques independientes liberando la esquina en plantas superiores y generando un espacio para mejorar la calidad de las vistas y de las viviendas a proyectar.

Para dar respuesta al número de viviendas en la disposición de los bloques planteada se elevará en una planta la altura máxima edificable, por tanto el edificio se desarrollará en un máximo de plantas de B+7.

Los Estudios de Detalle son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes viniendo regulados por los artículos 73 y 74 de la ley 2/2006, de 30 de Junio, de suelo y urbanismo (BOPV. Nº138 de 20 de Julio de 2006) y por los Arts. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General Vigente.

Así pues seguidamente, se describirá la ordenación de los volúmenes, alineaciones máximas y rasantes de la parcela RC21, conforme a los parámetros establecidos por el Plan Parcial del sector 5 de Zabalzana.

3.- ENTIDAD PROMOTORA (LISTA DE PROPIETARIOS)

4.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Don José Antonio Barroso Aspe (tfno. 945154139) Arquitecto Colegiado con el Número 2078 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro C.O.A.V.N./ E.H.A.E.O. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, Delegación en Álava, sito en la Calle General Álava Nº 22, 1º de Vitoria-Gasteiz (C.P.:01.005) y teléfonos 945 23 04 12 y 945 23 04 16 .

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL Y SOLUCIONES ADOPTADAS:

Según el Plan Parcial del sector 5, la parcela RC21 debe cumplir lo siguiente:

-PLANTA BAJA:

"La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento de su longitud, si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque. Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20."

Se adjunta plano con la ocupación de la edificación en planta baja, que se ocupará totalmente cumpliendo con todas las especificaciones del Plan Parcial.

-PLANTAS SUPERIORES:

"...En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento de su longitud, si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.

El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m. Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20.

Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.

...La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m."

Se adjunta esquema de cotas de forjados. Asimismo, se indican las alturas libres entre forjados, así como la envolvente general de los volúmenes resultantes con una altura máxima de edificación de B+7.

El área de movimiento del edificio se define en función de los parámetros de la ordenanza del Sector *"...se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50 por ciento de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse únicamente en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente."*

Teniendo en cuenta los parámetros y en función de la tipología en L que se planteaba inicialmente, el 50% del total de la longitud de la fachada propuesta (210 ml) nos daría una longitud máxima de fachada para poder realizar vuelos de 105 ml. Este parámetro se mantendrá igual en la nueva tipología edificatoria de dos bloques en altura, con un máximo de 105 ml de vuelo permitido en el área de movimiento de los bloques. Se adjunta esquema de áreas de movimiento.

Vitoria-Gasteiz, 15 de Abril de 2011
EL ARQUITECTO:

D. José Antonio Barroso Aspe.

Firma: D. Iker Arroyo Sanchez

**ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA RC21 SECTOR 5 ZABALGANA
VITORIA-GASTEIZ
JOSÉ ANTONIO BARROSO ASPE. ARQUITECTO**

**CLARIM NAVARRA S.L.
IKER ARROYO SANCHEZ**

ABRIL 2011