

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MANZANA R.C.22 SECTOR 5 ZABALGANA**  
**VITORIA-GASTEIZ**  
**JOSÉ ANTONIO BARROSO ASPE. ARQUITECTO**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**MANZANA R.C.22 SECTOR 5, ZABALGANA,**  
**VITORIA-GASTEIZ**

**MEMORIA**

**1.- ANTECEDENTES**

La tipología edificatoria prevista para la parcela R.C.22 corresponde a bloque en U apoyada en alineación de parcela, que envuelve un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado. y, y las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicados en la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General vigente), pero se prohíbe el uso residencial en Planta Baja.

**2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

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.

El objeto del presente Estudio de Detalle es, *“resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el plan parcial...”* en base al artículo 27.1.1 del Plan Parcial del Sector 5, Aldaia, aprobado el 22 de mayo de 2003, publicado en el B.O.T.H.A. el 6 de Junio de 2003.

Así pues seguidamente, se describirá la ordenación de los volúmenes, alineaciones máximas y rasantes de la parcela R.C.22, conforme a los parámetros establecidos por el Pan Parcial del sector 5 de Zabalzana.

**3.- ENTIDAD PROMOTORA ( LISTA DE PROPIETARIOS)**

**4.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Don José Antonio Barroso Aspe (ifno. 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 ADAPTADAS:**

Según el Plan Parcial del sector 5, la parcela R.C.22 debe cumplir lo siguiente:

## **PLANTA SÓTANO:**

*" Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial. Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla."*

Se adjunta plano conjunto de garajes, indicando la situación de la rampa de acceso común. Previa consulta a los Servicios Técnicos de la Sociedad Urbanística Ensanche XXI, se modificaron ligeramente los límites del mismo con respecto al Plan Parcial, con el fin de poder ubicar la rampa.

## **-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".*

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

*El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 15,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque.*

*Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco."*

Se adjunta plano con la ocupación de la edificación en planta baja, que cumple con todas las especificaciones del plan parcial. Debido a las diferencias de cota que presenta la parcela de extremo a extremo, en ocasiones la altura libre de la planta baja supera ligeramente los 5 m, solución adoptada después de conversaciones mantenidas con técnicos de Ensanche XXI, en aras de mantener la unidad del volumen a edificar.

Se adjunta fotografía y detalle del cierre de parcela, que se ciñe a 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".

. El fondo máximo edificable se establece en 15,00 m.

. Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 15,00 m. en bloques lineales), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.

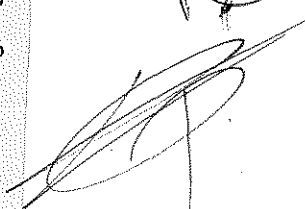
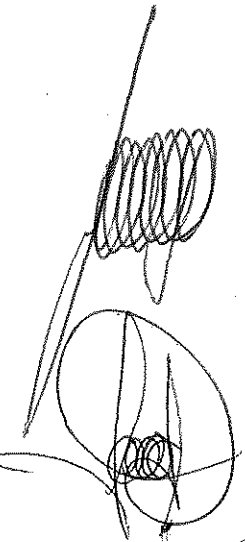

. La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.

. La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores."

Se adjunta esquema de cotas de forjados, siendo coincidentes para todas las subparcelas. Asimismo, se indican las alturas libres entre forjados, así como la envolvente general del volumen resultante, cumpliendo en todo caso las especificaciones del Plan Parcial.

Vitoria-Gasteiz, Enero de 2.007

EL ARQUITECTO:



D. José Antonio Barroso Aspe.

	EUSKAL HERRIKO ARKITEKTUEN ELKARGO OFIZIALA	
	ARABAKO ORDEZKARITZA	
	DELEGACION EN ALAVA	
	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO	
EXPEDIENTE:	2007/B0002	09/01/2007
TIPO:	ESTUDIO DE DETALLE	
TRABAJO:	FIGURA DE PLANEAMIENTO S/LEY DEL SUELO	
FASE:	DOCUMENTO PARA AP.INICIAL	
EMPLAZAMIENTO:	ZABALGANA 1	
MUNICIPIO:	GASTEIZ	
Sup Edif:	0	Nº Viv: 0 PEM: 0,00
ARQTOS:	BARROSO ASPE, José Antonio	
	ESTUDIO DE ARQUITECTURA BASA, S.L.	
CLIENTE:	LENDIZ 1100 S.L.	
	ADANIA RESIDENCIAL S.L.	
	RESIDENCIAL PAJARILLOS, S.L.	