

## **Estudio de detalle de la parcela 158 del polígono 37 de Vitoria-Gasteiz (Mercedes-Benz)**

RESUMEN EJECUTIVO

19 de agosto 2024

## RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

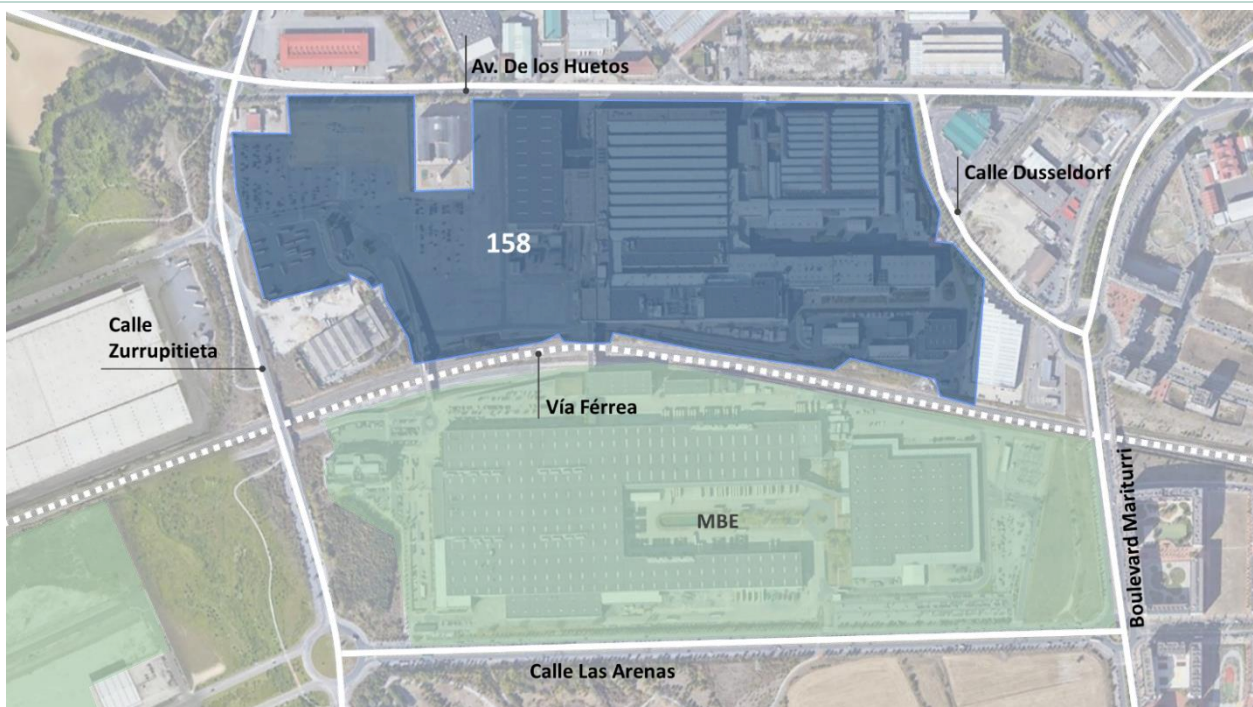
- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

### Ámbito del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela catastral nº 158 del polígono 37 de Vitoria Gasteiz, que limita al oeste con la calle Zurrupitieta, al este con la calle Dusseldorf, al sur con la vía férrea y, al norte con la Av. de los Huetos.

Específicamente, el ámbito incluye la parcela P.37-158 que forma parte del Ámbito Actuación de Dotación AD-5 Mercedes.

Figura 1. Ámbito de actuación



Fuente: Equipo redactor, 2024

## Objeto del Estudio de Detalle

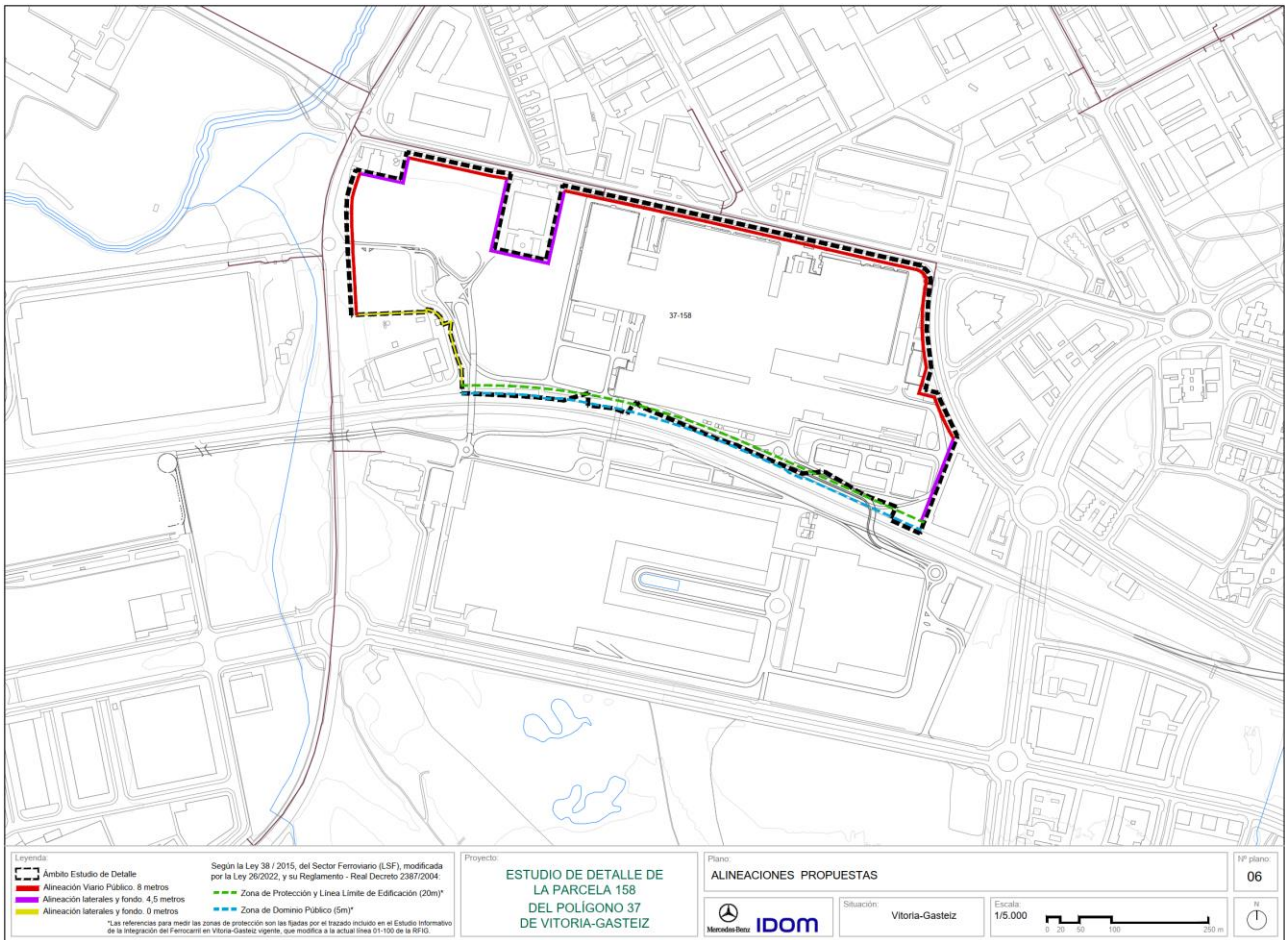
El Estudio de Detalle se redacta de conformidad a lo dispuesto en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU). En este sentido, las determinaciones del Estudio de Detalle tienen por objeto:

- El señalamiento de las alineaciones y rasantes en el área objeto del estudio de detalle, destacando los retranqueos iguales a 0 ml entre la parcela del ED y su colindante parcela Av. de los Huetos, 79. Estas alineaciones permitirán desarrollar edificaciones fusionadas entre la parcela que forma parte del ámbito, y la parcela Av. de los Huetos, 79, ambas propiedad de MBE.
- La ordenación de los volúmenes (Altura sobre y bajo rasante).
- Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación y urbanización.

### Ordenación vigente y propuesta:

ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
<p><b>1) Alineaciones:</b></p> <p>Las alineaciones estipuladas en la AD-5 establecen 4,5 ml a linderos laterales y fondo, y 8 ml al frente de viario público; exceptuando el frente colindante con la vía férrea que se rige por lo estipulado en la ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2015) y su desarrollo reglamentario.</p>	<p><b>1) Alineaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcela del ámbito del ED tendrá un retranqueo de 4,5 ml a linderos laterales y fondo; exceptuando los retranqueos colindantes entre esta y la parcela Av. de los Huetos, 79 que serán de 0 ml.</li> <li>• Retranqueo de 8 ml al frente de viario público</li> <li>• El frente colindante con la vía férrea se rige por lo estipulado en la ley del Sector Ferroviario (Ley 38/2015, modificada por la Ley 26/2022) y su desarrollo reglamentario.</li> <li>• Esta alineación representa, a su vez, la ocupación máxima bajo rasante.</li> </ul>
<p><b>2) Ordenación de los volúmenes (alturas sobre y bajo rasante):</b></p> <p>La altura máxima será de 10 ml cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 25 ml.</p>	<p><b>2) Ordenación de los volúmenes (alturas sobre y bajo rasante):</b></p> <p>La altura máxima permitida sobre rasante será de 10 ml cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 25 ml. A su vez, se permitirá un desarrollo bajo rasante de dos plantas.</p>

Figura 2. Alineaciones propuestas



**Legenda:**

- Ámbito Estudio de Detalle
- Alineación Viario Público. 8 metros
- Alineación laterales y fondo. 4,5 metros
- Alineación laterales y fondo. 0 metros

Según la Ley 38 / 2015, del Sector Ferroviario (LSF), modificada por la Ley 26/2022, y su Reglamento - Real Decreto 2387/2004:

- Zona de Protección y Línea Límite de Edificación (20m)\*
- Zona de Dominio Público (5m)\*

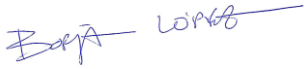
\*Las referencias para medir las zonas de protección son las fijadas por el trazado incluido en el Estudio Informativo de la Integración del Ferrocarril en Vitoria-Gasteiz vigente, que modifica a la actual línea 01-100 de la RFIG.

## Suspensión de licencias

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. En este caso, no se considera precisa la suspensión de licencias urbanísticas de modo general, es decir, las licencias que se otorguen tendrán que cumplir las condiciones del plan vigente y las del presente Estudio de Detalle.

## Equipo de Trabajo

En la elaboración del presente documento, por parte de la empresa IDOM Consulting, Engineering, Architecture, SAU, ha participado el siguiente equipo:

Técnico	Titulación/ Especialidad	Firma
Fco. de Borja López Roca 16.064.617-Z	Arquitecto	
Yohany Socas 54.985.281-D	Urbanista	