



ESTUDIO de DETALLE
RU.04, Sector 5 - ALDAIA Zabalzana . VITORIA
ESTUDIO de DETALLE

BERRIAGA G.I.S.L. - YORRALDE S.L.
SORLUZA S.L. - ESQUIRIBAY S.L.

Vitoria, noviembre de 2013

Pedro Apaolaza
arquitectura y urbanismo

Marxal Kalea, nº 7 - 2º ES. 1 - 48901 Vitoria-Gasteiz
pedro@pedroapaolaza.com • T: 945 000 750

I MEMORIA

1. AGENTES
2. INFORMACIÓN PREVIA
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. PARCELA - ESTADO ACTUAL
5. NORMATIVA APLICABLE
6. SOLUCIÓN PROPUESTA

II RELACIÓN DE PLANOS.

G.01	SITUACIÓN – PP Zabalgana 5 - ALDAIA	1/2000
O.01	ORDENACIÓN ACTUAL	1/200
O.02	ORDENACIÓN PROPUESTA I	1/200
O.03	ORDENACIÓN PROPUESTA II	1/200

I MEMORIA

1. AGENTES.

Promotor: Los promotores del ESTUDIO de DETALLE en la Manzana RU.04 del Sector nº 5 "ALDAIA" de Vitoria-Gasteiz, son los siguientes propietarios de las parcelas:

Parcela RU.04-1	36%
	32%
	32%
Parcela RU.04-2	100%
Parcela RU.04-3	100%
Parcela RU.04-4	100%

Proyectista: La redacción del presente Estudio de Detalle, corre a cargo de D. PEDRO APAOLAZA MARTÍNEZ DE MUSITU, , arquitecto colegiado nº 1.365 en el COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO en su delegación de ALAVA, con domicilio profesional en la Calle Manuel Iradier nº 7, 3º Of. 1, CP 01005 de Vitoria-Gasteiz; tfno. 945 564 790 - E-mail: estudio@apaolazarquitectura.com.

2. INFORMACIÓN PREVIA.

Antecedentes y condicionantes de partida: El objeto del presente Estudio de Detalle es la definición de las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la edificación de la parcela RU.04, correspondiente al Plan Parcial del Sector nº 5 de Zabalgana "ALDAIA", de Vitoria-Gasteiz. De acuerdo con los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente.



Emplazamiento: La manzana, objeto del presente Estudio de Detalle, RU.04, se encuentra ubicada junto al gran parque urbano central del Sector nº 5 de Zabalzana, en la confluencia de los dos arroyos, este solar con una forma de cuadrilátero tiene los siguientes límites:

Norte: Línea recta de 93,45m, limita con la zona verde ZV-05 del Plan Parcial del Sector 5.

Sur: Línea recta de 82,19m, limita con el espacio libre EL-06 del Plan Parcial del Sector 5.

Este: Arco de 78,44m de longitud y 378,75m de radio, limita con la Calle de Salvador Dalí del Plan Parcial del Sector 5.

Oeste: Arco de 74,71m de longitud y 392,90m de radio, limita con la Avenida de Iruña-Veleia del Plan Parcial del Sector 5.

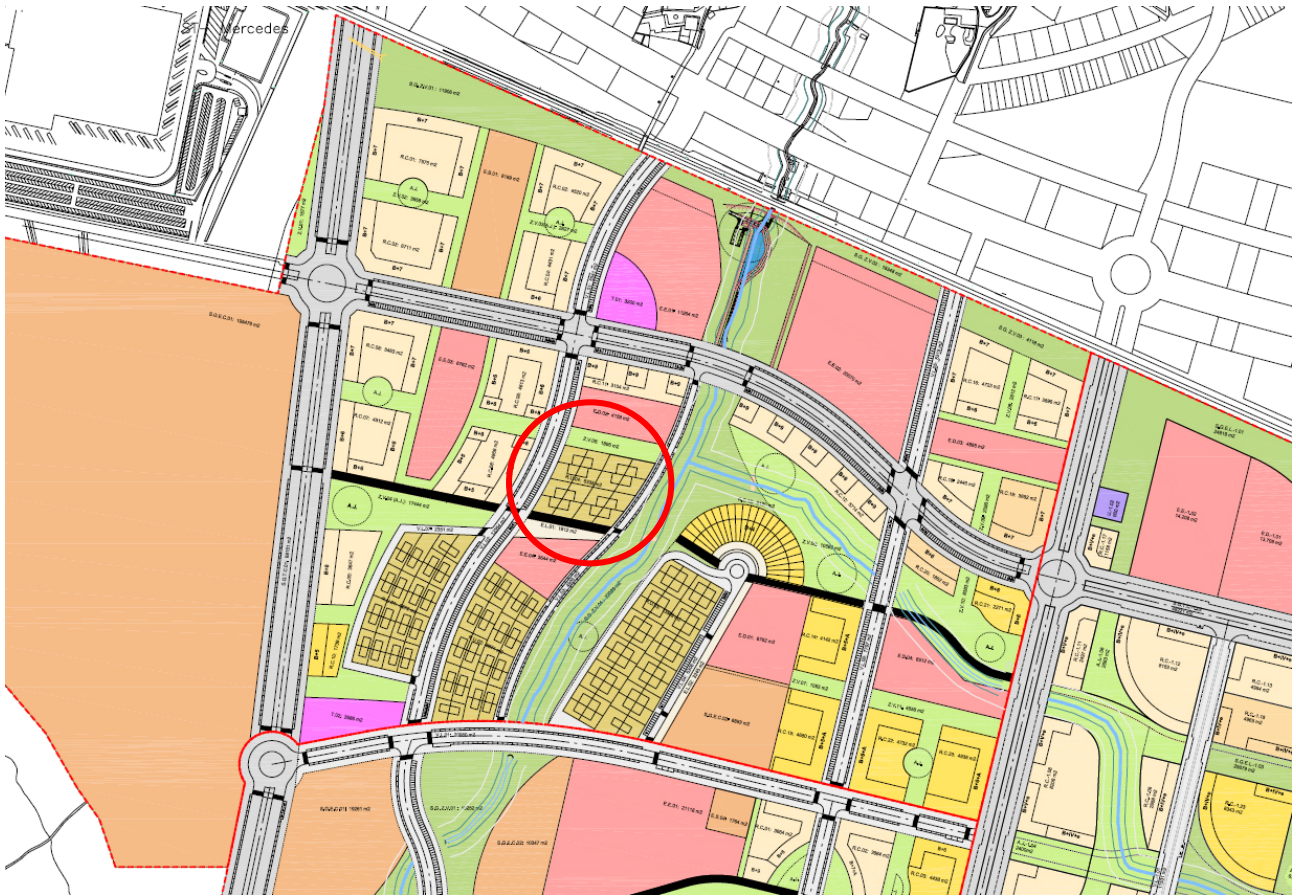
La manzana está integrada por las siguientes parcelas: Parcela RU.04-1, Parcela RU.04-2, Parcela RU.04-3 y Parcela RU.04-4, resultantes del Proyecto de Compensación del Sector nº 5 de Zabalzana "ALDAIA" de Vitoria-Gasteiz.

Parcela RU.04-1; Tiene una superficie de mil seiscientos treinta y cinco metros cuadrados (1.635m²). Linda: Norte, parcela ZV-5 destinada a zona verde; Sur, parcela RU-4-2 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Este, parcela RU-4-4 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Oeste, parcela VL-2 destinada a viario local (Avenida de Iruña-Veleia). A esta parcela le corresponde un aprovechamiento de seiscientos metros cuadrados (600m²) para uso residencial unifamiliar libre.

Parcela RU.04-2; Tiene una superficie de mil quinientos treinta y cuatro metros cuadrados (1.534m²). Linda: Norte, parcela RU-4-1 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Sur, parcela EL-1 destinada a espacio libre de uso y dominio público; Este, parcela RU-4-3 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Oeste, parcela VL-2 destinada a viario local (Avenida de Iruña-Veleia). A esta parcela le corresponde un aprovechamiento de seiscientos metros cuadrados (600m²) para uso residencial unifamiliar libre.

Parcela RU.04-3; Tiene una superficie de mil quinientos treinta y un metros cuadrados (1.531m²). Linda: Norte, parcela RU-4-4 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Sur, parcela EL-1 destinada a espacio libre de uso y dominio público; Este, parcela VL-3 destinada a viario local (Calle de Salvador Dalí); Oeste, parcela RU-4-2 destinada a uso residencial unifamiliar libre. A esta parcela le corresponde un aprovechamiento de seiscientos metros cuadrados (600m²) para uso residencial unifamiliar libre.

Parcela RU.04-4; Tiene una superficie de mil seiscientos treinta y cinco metros cuadrados (1.635m²). Linda: Norte, parcela ZV-5 destinada a zona verde; Sur, parcela RU-4-3 destinada a uso residencial unifamiliar libre; Este, parcela VL-3 destinada a viario local (Calle de Salvador Dalí); Oeste, parcela RU-4-1 destinada a uso residencial unifamiliar libre. A esta parcela le corresponde un aprovechamiento de seiscientos metros cuadrados (600m²) para uso residencial unifamiliar libre.



Normativa urbanística: La normativa urbanística de aplicación son las Ordenanzas de la 7ª Modificación puntual del Plan Parcial del Sector 5 – Aldaia, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el Art. 20 de las ordenanzas de la 7ª Modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 5, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial.

El objeto del presente Estudio de Detalle es:

- **Realizar la agrupación de parcelas de la manzana RU.04**, de manera que pueda adoptarse la tipología propia de la ordenanza **OR-8 (viviendas unifamiliares en hilera)**, con las siguientes condiciones:

Parcela mínima - 225 m².

No se plantea la ejecución de un sótano común, aunque si la agrupación de accesos desde los dos viales exteriores; Calle de Salvador Dalí y Avenida de Iruña-Veleia.

Los aprovechamientos máximos edificables y la altura máxima de edificación serán los indicados en el Plan Parcial para el área afectada

Las demás condiciones de edificación no especificadas en el presente Plan Parcial, se regularán por la ordenanza OR-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente.

4. PARCELA - ESTADO ACTUAL

Las parcelas RU.04-1, RU.04-2, RU.04-3 y RU.04-4, que integran la manzana RU.04, son las resultantes del Proyecto de Compensación del Sector nº 5 de Zabalzana (Aldaia) de Vitoria-Gasteiz, siendo sus parámetros urbanísticos los siguientes:

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial.

Art.27.2.- Parcelas con uso predominante residencial unifamiliar

Generalidades:

Se refiere a las parcelas ó manzanas RU-01; RU-02; RU-03 y RU-04, situadas en la parte central del sector 5, ligadas al gran parque urbano en márgenes de los arroyos.

Por su situación, (en las vaguadas), éstas manzanas (y sus parcelas), pueden presentar topográficamente diversas circunstancias; desde pendientes del orden del 1,7 por ciento, hasta pendientes del 8,79 por ciento, descendentes hacia el parque.

Esta particularidad supone que si se realizan sótanos de aparcamiento comunes para varias parcelas, y simultáneamente se pretende que las edificaciones sobre rasante, en cada parcela se aproximen a la zona más elevada, (que es la más alejada del parque, a fin de dar hacia él las vistas preferentes), en algunos casos esta edificación sobre rasante, no coincida verticalmente con la ocupación en sótano, y por tanto la ocupación de parcela sea superior.

Las ordenanzas, pretenden posibilitar el mayor número de alternativas de organización interna de las agrupaciones.

De cualquier manera, será necesario redactar un anteproyecto de ordenación, ó un estudio de detalle, de cada manzana ó de cada parte de manzana según los criterios que para ello se indican en el Art. 20 y 22 de estas ordenanzas.

Usos:

Residencial "ciudad jardín mixta" OR-7 (mediante estudios de detalle se puede adaptar al tipo residencial "unifamiliar en hilera" OR-8).

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-7 (Art. 6.07.08 del Plan General) salvo si se realiza estudio de detalle adoptando la ordenanza OR-8. (según condiciones indicadas en el Art. 20 de estas ordenanzas).

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas de servicios (centros de transformación; servicios comunes de basuras; etc...) no computarán como aprovechamiento.

Planta de sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones.

Si se destina a aparcamientos, deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 (y de 12 parcelas en OR-8, tras estudio de detalle), con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.

La superficie máxima de ocupación en la solución tipo unifamiliar en esta planta para cada manzana, es la indicada en el "cuadro general de parcelas". A través de estudios de detalle, según se regula en el Art. 20 se pueden modificar los parámetros de alineación, fondo y ocupación de parcela por la edificación, limitándose a un máximo del 75 por ciento de la superficie de parcela.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Planta baja y superiores:

El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 4,50 m. hacia viales y lindero posterior; y de 3 m. a linderos laterales. Dado que pudieran quedar medianerías vistas, y salvo que en proyecto común se hagan varias unidades, todas las medianerías se tratarán como fachada, en cuanto a materiales y cuidado de remates y composición.

La altura máxima a la cornisa ó alero, desde el terreno natural será de 7,00 m. medida en el centro de cada edificio. Sin embargo, cuando la pendiente longitudinal de la parcela alcance el 6 por ciento en las fachadas de rasante inferior podrá incrementarse la altura máxima hasta 7,50 m. La altura máxima edificable será de tres plantas (B+1+e).

La ocupación máxima por edificación en la solución tipo (incluido el sótano aunque no corresponda verticalmente con plantas superiores) será del 75 por ciento.

Los vuelos máximos en planta 1ª serán de 1,00 m. respecto de los retranqueos mínimos indicados anteriormente y con una longitud máxima del 40 por ciento de cada fachada.

Cuando estos vuelos den sobre espacio público, no se permite vuelo a menos de 3,00 m. de la rasante de citado espacio público.

Según el Art. 20, a través de estudios de detalle, se puede optar por edificaciones propias de la ordenanza OR-8 del Plan General, que será la que regule las condiciones de la edificación, pudiéndose alcanzar una altura máxima de B+2+A.

Cubiertas:

Tendrán una pendiente máxima de 35° (70 por ciento) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40 por ciento de la longitud de fachada.

El cerramiento, obligatorio de las parcelas hacia todo espacio público, será idéntico en cada frente ó fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y un total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en 0,50 m. a causa de rasantes en pendiente, y debiendo proceder a escalonamientos, si se supera esta tolerancia. En la parcela ó manzana RU-03 se permite (que para permitir una cierta nivelación de las parcelas) hacer un muro ó zócalo en la alineación oeste hacia el parque público, de un máximo de 3,00 m. de altura, con un acabado exterior forrado de piedra natural, escollera revegetada, ó solución equivalente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opaco y hasta 1,85 m. de altura total.

Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica interior de las mismas.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el "cuadro general de parcelas residenciales" del presente Plan Parcial, pudiendo a través de estudios de detalle (según recoge el Art. 20) liberar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.

RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCION PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCION PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² .c)			PROMOCION (5)
			RESIDENCIAL (m ² .c) (1)	TERCIARIO (m ² .c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m ²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m ² .c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-01	7.575,00	6.956,00	910,00	800,00	5.865,00	B+8	19.040,00	292	V.P.P.	800,00	19.950,00	20.750,00	Publica
RC-02	4.520,00	4.520,00	700,00	280,00	3.540,00	B+7	14.735,00	206	V.P.P.	280,00	15.435,00	15.715,00	Publica
RC-03	6.711,00	6.070,00	840,00	1.220,00	4.651,00	B+7	16.800,00	236	V.P.P.	1.220,00	17.640,00	18.860,00	Publica
RC-04	4.431,00	4.431,00	700,00	780,00	2.951,00	B+7/ B+6	13.580,00	191	V.P.P.	780,00	14.280,00	15.060,00	Publica
RC-05	5.463,00	5.463,00	770,00	1.140,00	3.553,00	B+7	16.450,00	230	V.P.P.	1.140,00	17.220,00	18.360,00	Publica
RC-06	4.613,00	4.613,00	700,00	670,00	3.243,00	B+6 / B+8	11.513,00	217	V.P.P.	670,00	12.213,00	12.883,00	Publica
RC-07	4.912,00	4.600,00	700,00	600,00	3.612,00	B+7	12.530,00	177	V.P.P.	600,00	13.230,00	13.830,00	Publica
RC-08	4.866,00	4.866,00	770,00	530,00	3.566,00	B+6 / B+8	12.322,00	226	V.P.P.	530,00	13.092,00	13.622,00	Publica
RC-09	3.647,00	3.647,00	280,00	640,00	2.727,00	B+6	5.390,00	76	V.P.P.	640,00	5.670,00	6.310,00	Publica
RC-11	3.104,00	3.104,00	240,00	960,00	1.904,00	B+9	11.100,00	152	V.P.P.	960,00	11.340,00	12.300,00	Publica
RC-12	5.714,00	5.714,00	400,00	1.600,00	3.714,00	B+9	18.500,00	252	V.P.P.	1.600,00	18.900,00	20.500,00	Publica
RC-16	4.723,00	4.660,00	700,00	459,00	3.564,00	B+7 / B+6	14.000,00	196	V.P.P.	459,00	14.700,00	15.159,00	Publica
RC-17	3.899,00	3.899,00	560,00	680,00	2.659,00	B+6 / B+8	11.515,00	180	V.P.P.	680,00	12.075,00	12.755,00	Publica
RC-18	2.446,00	1.700,00	280,00	620,00	1.546,00	B+7	6.335,00	89	V.P.P.	620,00	6.615,00	7.235,00	Publica
TOTAL	66.624,00	64.243,00	8.550,00	10.979,00	47.095,00		183.810,00	2720		10.979,00	192.360,00	203.339,00	

RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCION PUBLICA Y PREVISIBLE PROMOCION PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² .c)			PROMOCION (5)
			RESIDENCIAL (m ² .c) (1)	TERCIARIO (m ² .c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m ²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m ² .c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-19	3.692,00	2.750,00	420,00	575,00	2.697,00	B+7	9.030,00	126	V.P.P.	575,00	9.450,00	10.025,00	Privada
RC-20	1.862,00	1.862,00	210,00	300,00	1.352,00	B+6	4.515,00	63	V.P.P.	300,00	4.725,00	5.025,00	Privada
TOTAL	5.554,00	4.612,00	630,00	875,00	4.049,00		13.545,00	189		875,00	14.175,00	15.050,00	

RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCION PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² .c)			PROMOCION (5)
			RESIDENCIAL (m ² .c) (1)	TERCIARIO (m ² .c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m ²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m ² .c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-22	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00	B+6+A	12.895,00	164	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Publica/Privada
TOTAL	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00		12.895,00	164	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Publica/Privada

RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCION PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² .c)			PROMOCION (5)
			RESIDENCIAL (m ² .c) (1)	TERCIARIO (m ² .c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m ²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m ² .c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-10	1.739,00	1.739,00	210,00	290,00	1.239,00	B+5	2.780,00	37	Libre	290,00	2.990,00	3.280,00	Privada
RC-13	5.130,00	2.400,00	2.400,00	0,00	2.730,00	B+4	3.120,00	68	Libre	0,00	5.520,00	5.520,00	Privada
RC-14	4.142,00	2.750,00	490,00	0,00	3.652,00	B+5+A	8.940,00	115	Libre	0,00	9.430,00	9.430,00	Privada
RC-15	4.680,00	3.150,00	490,00	800,00	3.390,00	B+5+A	9.285,00	119	Libre	800,00	9.775,00	10.575,00	Privada
RC-21	2.271,00	2.000,00	280,00	550,00	1.441,00	B+6	5.930,00	76	Libre	550,00	6.210,00	6.760,00	Privada
RC-23	4.938,00	3.400,00	560,00	954,00	3.424,00	B+6+A	12.320,00	157	Libre	954,00	12.880,00	13.834,00	Privada
TOTAL	22.900,00	15.439,00	4.430,00	2.594,00	15.876,00		42.375,00	572		2.594,00	46.805,00	49.399,00	

(1) Portales: Esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores.

(2) Aparcamientos: trasteros e instalaciones comunitarias.

(3) No contabiliza aprovechamiento la ocupación posible por Centros de Transformación eléctricos.

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

(6) Modificable según Art. 20 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle.

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE MEDIA PARCELA UNIFAMILIAR (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²) (2)	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	MÁX. SUPERF. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ²) (1)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (6)	MODALIDAD	PROMOCION
RU-01	9.272,00	272,71	4.636	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-02	9.871,00	290,32	4.936	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-03	13.569,00	294,98	6.785	65	6900	B+1+e	Libre	Privada
RU-04	6.335,00	395,94	3.168	23	2400	B+1+e	Libre	Privada
TOTAL	39.047,00	300,36	19.525	184	19.500			

(1) Incluidos vuelos

(2) Aparcamientos: trasteros e instalaciones comunitarias.

TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACION MÁXIMA EN SOTANO (m ²)	NUMERO MAXIMO PLANTAS	TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m ² .c)		PROMOCION (5)
				TERCIARIO (4)	TOTAL	
T-01	3.200,00	3.200,00	B+4	9.450,00	9.450,00	Publica
T-02	3.586,00	3.586,00	B+3	4.000,00	4.000,00	Privada
TOTAL	6.786,00	6.786,00		13.450,00	13.450,00	

(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

5. NORMATIVA APLICABLE

El Estudio de Detalle para la manzana RU.04 se redacta de acuerdo con los Art. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente y del Art. 20 de las ordenanzas de la 7ª Modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 5 de Zabalzana-Aldaia por el que se regulan los Estudios de Detalle en determinadas manzanas de predominante uso residencial.

De acuerdo con la 7ª Modificación puntual del Plan Parcial 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 el área de uso residencial unifamiliar, se podrá realizar agrupación de parcelas, de manera que pueda adoptarse la tipología propia de las ordenanzas OR-7 y OR-8 (agrupación de viviendas en bloque aislado en parcela ajardinada común o viviendas unifamiliares en hilera), con las siguientes condiciones:

Para OR-8:

Parcela mínima - 225 m².

Si se plantea sótano común, deberá serlo para un mínimo de 12 parcelas, con el fin de limitar el número de accesos desde la red viaria.

Los aprovechamientos máximos edificables y la altura máxima de edificación serán los indicados en el Plan Parcial para el área afectada

Las demás condiciones de edificación no especificadas en el presente Plan Parcial, se regularán por la ordenanza OR-8 del Plan General vigente.

Los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones señaladas en el Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos y criterios generales compositivos.

Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA

La Manzana RU.04 propuesta, de acuerdo con la normativa urbanística citada y las regulaciones establecidas por el Plan Parcial para el Sector nº 5 para los Estudios de Detalle en determinadas manzanas de predominante uso residencial, queda definida por los siguientes parámetros urbanísticos:

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial.

Art.27.2.- Parcelas con uso predominante residencial unifamiliar

Generalidades:

Se refiere a las parcelas ó manzanas RU-01; RU-02; RU-03 y RU-04, situadas en la parte central del sector 5, ligadas al gran parque urbano en márgenes de los arroyos.

Por su situación, (en las vaguadas), éstas manzanas (y sus parcelas), pueden presentar topográficamente diversas circunstancias; desde pendientes del orden del 1,7 por ciento, hasta pendientes del 8,79 por ciento, descendentes hacia el parque.

Esta particularidad supone que si se realizan sótanos de aparcamiento comunes para varias parcelas, y simultáneamente se pretende que las edificaciones sobre rasante, en cada parcela se aproximen a la zona más elevada, (que es la más alejada del parque, a fin de dar hacia él las vistas preferentes), en algunos casos esta edificación sobre rasante, no coincida verticalmente con la ocupación en sótano, y por tanto la ocupación de parcela sea superior.

Las ordenanzas, pretenden posibilitar el mayor número de alternativas de organización interna de las agrupaciones.

De cualquier manera, será necesario redactar un anteproyecto de ordenación, ó un estudio de detalle, de cada manzana ó de cada parte de manzana según los criterios que para ello se indican en el Art. 20 y 22 de estas ordenanzas.

Usos:

Residencial "unifamiliar en hilera" OR-8.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-8. (según condiciones indicadas en el Art. 20 de estas ordenanzas).

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas de servicios (centros de transformación; servicios comunes de basuras; etc...) no computarán como aprovechamiento.

Planta de sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones.

Si se destina a aparcamientos, deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 (y de 12 parcelas en OR-8, tras estudio de detalle), con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.

La superficie máxima de ocupación en la solución tipo unifamiliar en esta planta para cada manzana, es la indicada en el "cuadro general de parcelas". A través de estudios de detalle, según se regula en el Art. 20 se pueden modificar los parámetros de alineación, fondo y ocupación de parcela por la edificación, limitándose a un máximo del 75 por ciento de la superficie de parcela.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Planta baja y superiores:

El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 4,50 m. hacia viales y lindero posterior; y de 3 m. a linderos laterales.

Dado que pudieran quedar medianerías vistas, y salvo que en proyecto común se hagan varias unidades, todas las medianerías se tratarán como fachada, en cuanto a materiales y cuidado de remates y composición.

La altura máxima a la cornisa ó alero, desde el terreno natural será de 7,00 m. medida en el centro de cada edificio. Sin embargo, cuando la pendiente longitudinal de la parcela alcance el 6 por ciento en las fachadas de rasante inferior podrá incrementarse la altura máxima hasta 7,50 m. La altura máxima edificable será de tres plantas (B+1+e).

La ocupación máxima por edificación en la solución tipo (incluido el sótano aunque no corresponda verticalmente con plantas superiores) será del 75 por ciento.

Los vuelos máximos en planta 1ª serán de 1,00 m. respecto de los retranqueos mínimos indicados anteriormente y con una longitud máxima del 40 por ciento de cada fachada.

Cuando estos vuelos den sobre espacio público, no se permite vuelo a menos de 3,00 m. de la rasante de citado espacio público.

Según el Art. 20, a través de estudios de detalle, se puede optar por edificaciones propias de la ordenanza OR-8 del Plan General, que será la que regule las condiciones de la edificación, pudiéndose alcanzar una altura máxima de B+2+A.

Cubiertas:

Tendrán una pendiente máxima de 35° (70 por ciento) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40 por ciento de la longitud de fachada.

El cerramiento, obligatorio de las parcelas hacia todo espacio público, será idéntico en cada frente ó fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y un total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en 0,50 m. a causa de rasantes en pendiente, y debiendo proceder a escalonamientos, si se supera esta tolerancia. En la parcela ó manzana RU-03 se permite (que para permitir una cierta nivelación de las parcelas) hacer un muro ó zócalo en la alineación oeste hacia el parque público, de un máximo de 3,00 m. de altura, con un acabado exterior forrado de piedra natural, escollera revegetada, ó solución equivalente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opaco y hasta 1,85 m. de altura total.

Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica interior de las mismas.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el "cuadro general de parcelas residenciales" del presente Plan Parcial, pudiendo a través de estudios de detalle (según recoge el Art. 20) liberar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.

RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m².c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m².c) (1)	TERCIARIO (m².c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m².c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-01	7.575,00	6.956,00	910,00	800,00	5.865,00	B+8	19.040,00	292	V.P.P.	800,00	19.950,00	20.750,00	Pública
RC-02	4.520,00	4.520,00	700,00	280,00	3.540,00	B+7	14.735,00	206	V.P.P.	280,00	15.435,00	15.715,00	Pública
RC-03	6.711,00	6.070,00	840,00	1.220,00	4.651,00	B+7	16.800,00	236	V.P.P.	1.220,00	17.640,00	18.860,00	Pública
RC-04	4.431,00	4.431,00	700,00	780,00	2.951,00	B+7/ B+6	13.580,00	191	V.P.P.	780,00	14.280,00	15.060,00	Pública
RC-05	5.463,00	5.463,00	770,00	1.140,00	3.553,00	B+7	16.450,00	230	V.P.P.	1.140,00	17.220,00	18.360,00	Pública
RC-06	4.613,00	4.613,00	700,00	670,00	3.243,00	B+6 / B+8	11.513,00	217	V.P.P.	670,00	12.213,00	12.883,00	Pública
RC-07	4.912,00	4.600,00	700,00	600,00	3.612,00	B+7	12.530,00	177	V.P.P.	600,00	13.230,00	13.830,00	Pública
RC-08	4.866,00	4.866,00	770,00	530,00	3.566,00	B+6 / B+8	12.322,00	226	V.P.P.	530,00	13.092,00	13.622,00	Pública
RC-09	3.647,00	3.647,00	280,00	640,00	2.727,00	B+6	5.390,00	76	V.P.P.	640,00	5.670,00	6.310,00	Pública
RC-11	3.104,00	3.104,00	240,00	960,00	1.904,00	B+9	11.100,00	152	V.P.P.	960,00	11.340,00	12.300,00	Pública
RC-12	5.714,00	5.714,00	400,00	1.600,00	3.714,00	B+9	18.500,00	252	V.P.P.	1.600,00	18.900,00	20.500,00	Pública
RC-16	4.723,00	4.660,00	700,00	459,00	3.564,00	B+7 / B+6	14.000,00	196	V.P.P.	459,00	14.700,00	15.159,00	Pública
RC-17	3.899,00	3.899,00	560,00	680,00	2.659,00	B+6 / B+8	11.515,00	180	V.P.P.	680,00	12.075,00	12.755,00	Pública
RC-18	2.446,00	1.700,00	280,00	620,00	1.546,00	B+7	6.335,00	89	V.P.P.	620,00	6.615,00	7.235,00	Pública
TOTAL	66.624,00	64.243,00	8.550,00	10.979,00	47.095,00		183.810,00	2720		10.979,00	192.360,00	203.339,00	

RESIDENCIALES COLECTIVAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m².c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m².c) (1)	TERCIARIO (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m².c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-19	3.692,00	2.750,00	420,00	575,00	2.697,00	B+7	9.030,00	126	V.P.P.	575,00	9.450,00	10.025,00	Privada
RC-20	1.862,00	1.862,00	210,00	300,00	1.352,00	B+6	4.515,00	63	V.P.P.	300,00	4.725,00	5.025,00	Privada
TOTAL	5.554,00	4.612,00	630,00	875,00	4.049,00		13.545,00	189		875,00	14.175,00	15.050,00	

RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PÚBLICA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m².c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m².c) (1)	TERCIARIO (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m².c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-22	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00	B+6+A	12.895,00	164	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Publica/Privada
TOTAL	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00		12.895,00	164	Libre	1.120,00	13.455,00	14.575,00	Publica/Privada

RESIDENCIALES COLECTIVAS LIBRES Y PREVISIBLE PROMOCIÓN PRIVADA

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²) (2)	PLANTA BAJA			PLANTAS SUPERIORES				TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m².c)			PROMOCIÓN (5)
			RESIDENCIAL (m².c) (1)	TERCIARIO (m².c) (3)	PORCHES O ZONA LIBRE PRIVADA (m²)	Nº MAX. PLANTAS (6)	RESIDENCIAL (m².c) (4)	Nº MAX. VIVIENDAS	MODALIDAD	TERCIARIO (3)	RESIDENCIAL (4)	TOTAL	
RC-10	1.739,00	1.739,00	210,00	290,00	1.239,00	B+5	2.780,00	37	Libre	290,00	2.990,00	3.280,00	Privada
RC-13	5.130,00	5.130,00	2.400,00	0,00	2.730,00	B+4	3.120,00	68	Libre	0,00	5.520,00	5.520,00	Privada
RC-14	4.142,00	2.750,00	490,00	0,00	3.652,00	B+5+A	8.940,00	115	Libre	0,00	9.430,00	9.430,00	Privada
RC-15	4.680,00	3.150,00	490,00	800,00	3.390,00	B+5+A	9.285,00	119	Libre	800,00	9.775,00	10.575,00	Privada
RC-21	2.271,00	2.000,00	280,00	550,00	1.441,00	B+6	5.930,00	76	Libre	550,00	6.210,00	6.760,00	Privada
RC-23	4.938,00	3.400,00	560,00	954,00	3.424,00	B+6+A	12.320,00	157	Libre	954,00	12.880,00	13.834,00	Privada
TOTAL	22.900,00	13.039,00	4.430,00	2.594,00	15.876,00		42.375,00	572		2.594,00	46.805,00	49.399,00	

- (1) Portales: Esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores.
(2) Aparcamientos: trasteros e instalaciones comunitarias.
(3) No contabiliza aprovechamiento la ocupación posible por Centros de Transformación eléctricos.
(4) Incluye aprovechamiento en vuelos.
(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.
(6) Modificable según Art. 20 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle.

CUADRO DE PARCELAS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES

MANZANA Nº	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE MEDIA PARCELA UNIFAMILIAR (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²) (2)	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	MÁX. SUPERF. EDIFICABLE RESIDENCIAL (m²) (1)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (6)	MODALIDAD	PROMOCIÓN
RU-01	9.272,00	272,71	4.636	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-02	9.871,00	290,32	4.936	48	5100	B+1+e	Libre	Privada
RU-03	13.569,00	294,98	6.785	65	6900	B+1+e	Libre	Privada
RU-04	6.335,00	395,94	3.168	23	2400	B+1+e	Libre	Privada
TOTAL	39.047,00	300,36	19.525	184	19.500			

- (1) Incluidos vuelos
(2) Aparcamientos: trasteros e instalaciones comunitarias.

TERCIARIO - COMERCIAL EXCLUSIVO

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN MÁXIMA EN SOTANO (m²)	NÚMERO MÁXIMO PLANTAS	TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO (m².c)		PROMOCIÓN (5)
				TERCIARIO (4)	TOTAL	
T-01	3.200,00	3.200,00	B+4	9.450,00	9.450,00	Pública
T-02	3.586,00	3.586,00	B+3	4.000,00	4.000,00	Privada
TOTAL	6.786,00	6.786,00		13.450,00	13.450,00	

- (4) Incluye aprovechamiento en vuelos.
(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

La edificación se inscribirá en el área de movimiento definida por los retranqueos indicados por la ordenanza OR-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente.

El Estudio de Detalle respeta las determinaciones que se indican en el Plan Parcial del Sector 5 de Zabalgana, tanto en cuanto a alineaciones obligadas (las exteriores de parcela) como en cuanto a superficies construidas en distintos usos y el número máximo de viviendas.

La propuesta del presente Estudio de Detalle cumple, como cumplía antes de su redacción la parcela, con el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI 5: Seguridad en caso de Incendio. Intervención de los bomberos.

El espacio libre perimetral a la parcela, viales de aproximación de los vehículos de bomberos cumplen con una anchura mínima libre mayor a 3,5 m, una altura mínima libre o gálibo superior a 4,5 m y una capacidad portante del vial mayor a 20 kN/m². En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

El edificio tendrá una altura de evacuación descendente inferior a 15 m y por ello dispondrá de un espacio de maniobra para los bomberos a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos con anchura mínima libre de 5 m, una altura libre de igual a la del edificio, una separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio de 23 m por ser su altura de evacuación inferior a 15 m, una distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas inferior a 30 m, una pendiente máxima del 10% y resistencia al punzonamiento del suelo de 100 kN sobre 20 cm ϕ .

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 2013.



Pedro Apaolaza, arquitecto.

