

**ESTUDIO DE DETALLE
UE-2 SUBPOLÍGONO DE SAN PRUDENCIO**

(refundido febrero 2002)

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Memoria Justificativa
Memoria Descriptiva
Alineaciones y Rasantes, grados de vinculación según el PGOU vigente
Justificación del cumplimiento de los parámetros de la Ficha de Ámbito

DOCUMENTACIÓN GRAFICA

ed. 01 Situación E1/1000
ed. 02 Ordenación vigente. Calificación Pormenorizada E1/500
ed. 03 Topográfico. Estado Actual E1/500
ed. 04 Alineaciones y Rasantes E1/500
ed. 05 Ordenación y Áreas de Movimiento E1/500

MEMORIA JUSTIFICATIVA

(Objetivos y Criterios)

El presente estudio de detalle se redacta a petición de la correspondiente Junta de Compensación, que desde hace ya tiempo intenta desarrollar el planeamiento aprobado por el P.G.O.U. vigente para el ámbito que nos ocupa. Su naturaleza es por lo tanto privada. La modificación puntual de Plan redactada en su día, fue tenida en cuenta en la ficha correspondiente de la nueva redacción del documento. En ella ya se contemplan como instrumentos de desarrollo tanto el Estudio de Detalle que nos ocupa, como los futuros proyectos de Compensación y Urbanización.

Conocido coloquialmente como "El Mineral", esta unidad de ejecución (UE-2), afecta a un espacio que actualmente se configura como una isla de suelo urbano destinado todavía hoy a un uso agrícola. Su carácter absolutamente diferenciado respecto del resto de los tejidos residenciales que la circundan, hacen necesaria una actuación homogénea que supondrá la consolidación final del último flanco del Paseo de San Prudencio aún sin urbanizar.

Su posición fronteriza entre el parque del Mineral y las instalaciones deportivas de Mendizorroza respecto de la zonas residenciales de baja densidad, le otorgan un protagonismo comprometido respecto de una transición necesaria de acompañamiento del paseo peatonal más característico de la ciudad. Su desarrollo ha de contar con este carácter.

En cualquier caso, las intenciones de integración amable con el entorno en el que se encuentra, son estrictamente compaginadas con los parámetros de la ficha de ámbito existente, matizando la ordenación de forma pormenorizada en el desarrollo del presente documento, de modo que sirva de base para la correcta consecución de los proyectos de Compensación y Urbanización correspondientes.

MEMORIA DESCRIPTIVA

(Descripción de la Propuesta)

El ámbito de esta unidad recoge una parte no ejecutada del antiguo Polígono 20 – S. Prudencio del Plan General del 1963. En concreto 31.514M2s dispuestos según una forma triangular irregular proyectada sobre un suelo con gran pendiente. Su carácter residual obedece a la ubicación entre importantes vías de relación en la ciudad que, atendiendo a su diferente naturaleza, aíslan el espacio respecto de los tejidos adyacentes. Su delimitación es la siguiente;

Hacia el Norte; El Paseo de San Prudencio, que desde el vértice septentrional del ámbito discurre hacia Armentia según una pendiente ascendente y constante. Desde el mismo punto, y con dirección Sureste, Espacio libre público tratado como zona verde que hace las veces de frontera entre el parque del Mineral y el ámbito. Su continuidad a través de polígonos adyacentes hace las veces de hilo de unión entre los espacios libres de cada uno de ellos, permitiendo una conexión peatonal de fácil lectura.

Hacia el Este y coincidiendo con el anterior; El citado espacio libre público tratado como zona verde, que discurre hasta el vértice Suroriental durante 182ML confluyendo con el Bulevar Sur más allá del ámbito. Una parcela edificada y destinada a equipamiento hace las veces de frente en esta orientación a lo largo de 55ML

Hacia el Oeste, también coincidiendo con el primero; El citado Paseo de San Prudencio con un extensión de 195ML hasta el vértice occidental del ámbito en su confluencia con el Bulevar Sur, cuya embocadura transcurre a lo largo de 15ML.

Hacia el Sur; el Bulevar Sur, que de forma sinuosa delimita todo el frente durante más de 325ML. Los únicos accesos rodados al interior del ámbito se plantean desde las dos rotondas existentes en este trazado; actualmente sin mayor uso.

Su superficie queda condicionada por la geometría triangular del conjunto, la cual permite una distribución interior de parcelas muy ajustada pero de evidente homogeneidad. Permitiendo en la isleta central y su perímetro los lotes unifamiliares, y dejando en el frente oriental las dos parcelas destinadas a los pequeños bloques (OR-7), que habrán de conjugarse con el ya existente en la parcela de equipamiento. De este modo, el vial en bucle (de 15ML de ancho total), estructura el tejido residencial de baja densidad, mientras que el Bulevar Sur permite el acceso a los bloques.

En el punto de inflexión del vial interno (tanto en planta como en rasante), se proyecta un escape peatonal que calificado como espacio libre verde y público, conecta con la traza verde de sistema general que en dirección NorOeste separa el ámbito propiamente dicho del Parque del Mineral. La continuidad de dicho espacio libre ejerce de frontera también con la edificación existente, que de esta forma deja de ser colindante. Su justificación práctica es la de permitir en el ancho de sus 6ML, la servidumbre de mantenimiento de un gran colector de pluviales que desde el Sur continúa descendiendo hasta el Mineral. De este modo todas las agrupaciones residenciales quedan totalmente rodeadas de espacios públicos, (bien sean vías rodadas o paseos peatonales). El retranqueo obligado como reserva del Paseo de la Senda (17,5ML respecto del eje actual), permite la urbanización de una acera en condiciones similares a las del frente opuesto, situación similar a la que ya existe respecto del bulevar Sur.

Del mismo modo, se han señalado en el plano **ed. 05** las áreas de movimiento dentro de las alineaciones máximas donde deben insertarse las volumetrías de cada parcela de acuerdo con lo permitido en la normativa. De este modo el conjunto ofrece una ordenación clara y sencilla que aprovecha las infraestructuras existentes respetando el planeamiento. Así se definen todas y cada una de las futuras unidades permitiendo la libertad necesaria establecida en las ordenanzas para desarrollar cada uno de los proyectos particulares.

ALINEACIONES Y RASANTES , GRADOS DE VINCULACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE

El PGOU contempla tan solo los acuerdos de rasante necesarios con el Bulevar Sur que ya se halla urbanizado, a excepción de la pertinente continuidad de la acera que habrá de configurarse con la urbanización de la unidad. Respecto del resto, permite cierta libertad teniendo en cuenta las condiciones lógicas de trazado y pendiente para la vía interna de acceso a cada una de las parcelas. Ya que se trata de un bucle, tanto su punto final como inicial están previamente definidos por la vía de mayor rango de la que son dependientes. En cualquier caso, su doble pendiente ascendente y descendente, no supera el 4% en ningún caso.

En cuanto a las alineaciones, (marcadas en el plano **ed. 04**), son las que resultan de la aplicación de las especificadas en la ordenanza así como las modificaciones reflejadas en la ficha. Especial atención merece el retranqueo obligado respecto el Paseo de la Senda (17,5ML respecto del eje actual), que retrasa toda la hilera de parcelas homogeneizando ambos frentes en toda su longitud. También, y debido a la estrechez de las parcelas que dan frente a dicho Paseo, se ha utilizado la sugerencia reflejada en la ficha de permitir, en parcelas OR-9 de anchura media inferior a 25ML, retranqueos laterales de 4ML.

En cuanto el resto de alineaciones, son las derivadas del mantenimiento de las establecidas en polígonos adyacentes, así como las descritas en el apartado anterior y condicionadas por las infraestructuras. No se modifica volumetría alguna respecto de las permitidas en ambas ordenanzas (OR-7 y OR-9) de aplicación. Por lo tanto se prevé un resultado final asimilable al del resto de tejidos colindantes de la misma naturaleza.

Todos los grados de vinculación aplicados vienen establecidos en la correspondiente ficha de la Unidad de Ejecución, Anexo tomo II, Suelo Urbano; Unidades de Ejecución **U.E.-2**. Tanto el aprovechamiento lucrativo total como el aprovechamiento tipo se mantienen en sus valores máximos reflejados en la ficha.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE LA FICHA DE AMBITO

(datos finales)

Los datos especificados en la ficha de ámbito correspondiente son los siguientes tal y como quedan tras el presente estudio de Detalle;

| | |
|---------------------------|--|
| Usos Globales | SGEL 3,73%. Residencial 96,27% |
| Uso Característico | Residencial unifamiliar y Colectiva |
| Clase de Suelo | Suelo Urbano |
| Superficie Total | 31.514m ² s |
| Edificabilidad Bruta | 0,216m ² c/m ² s |
| Aprovechamiento tipo | 0,2195m ² ch/m ² s |
| Instrumento de Desarrollo | Estudio de Detalle P. Compensación y Urbanización |
| Sistema de Actuación | Compensación |
| Iniciativa | Privada |
| Plazo | Dos años |

Parámetros que se respetan prácticamente en su totalidad, así como;

| | |
|---------------------------------|--|
| Aprovechamiento lucrativo total | 6.806m ² c |
| Edificabilidad Bruta | 0,216m ² c/m ² s |
| Edificabilidad Neta | 0,280m ² c/m ² s |
| Densidad Bruta | 9,51viv/ha |
| Densidad Neta Global | 9,88viv/ha |

Quedando la totalidad de la ordenación aportada por parcelas y superficies tal y como sigue;

**UE-2. Subpolígono
San Prudencio**

| | superficie (m ² s) | aprovechamiento (m ² c) | Nº viviendas |
|---------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| RE-OR9 | | | |
| PARCELA 1 | 1048 | 270,91 | 1 |
| PARCELA 2 | 1069 | 276,34 | 1 |
| PARCELA 3 | 1006 | 260,05 | 1 |
| PARCELA 4 | 1023 | 264,45 | 1 |
| PARCELA 5 | 1035 | 267,55 | 1 |
| PARCELA 6 | 1027 | 265,48 | 1 |
| PARCELA 7 | 1007 | 260,31 | 1 |
| PARCELA 8 | 1044 | 269,36 | 1 |
| PARCELA 9 | 997 | 257,72 | 1 |
| PARCELA 10 | 997 | 257,72 | 1 |
| PARCELA 11 | 997 | 257,72 | 1 |
| PARCELA 12 | 1042 | 269,36 | 1 |
| PARCELA 13 | 1024 | 264,70 | 1 |
| PARCELA 14 | 1026 | 265,22 | 1 |
| PARCELA 15 | 1000 | 258,50 | 1 |
| PARCELA 16 | 1060 | 274,01 | 1 |
| PARCELA 17 | 1078 | 278,66 | 1 |
| PARCELA 18 | 1004 | 259,53 | 1 |
| PARCELA 19 | 1039 | 268,58 | 1 |
| PARCELA 20 | 1002 | 259,02 | 1 |
| SUBTOTAL | 20525 | 5306 | 20 |
| RE-OR7 | | | |
| PARCELA 21 | 1883 | 750,00 | 5 |
| PARCELA 22 | 1889 | 750,00 | 5 |
| SUBTOTAL | 3772 | 1500 | 10 |
| TOTAL RE | 24297 | 6806 | |
| ES-LI | 2170 | | |
| SGTC (CO-U) | 1135 | | |
| CO-U | 3912 | | |
| TOTAL SECTOR | 31514 | | 30 |

Garantizando la conservación del montante del aprovechamiento tipo exactamente por debajo del valor especificado en la citada ficha de la Unidad de Ejecución.

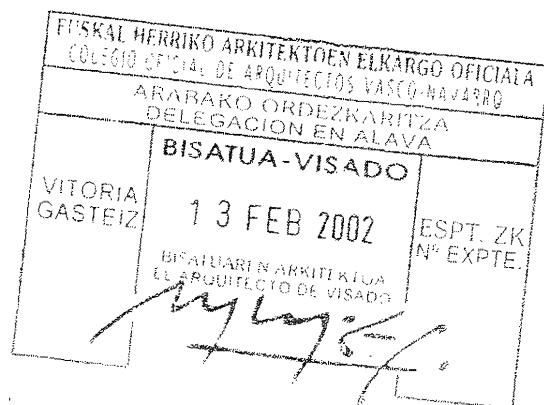
Aprovechamiento Tipo;

$$A. \text{ tipo} = (5.306 \times 1) + (1.500 \times 1,082) / 31.514 = 0,21986 < 0,2199$$

De los valores de suelo especificados, son cesiones obligatorias el SGTC como ampliación del Paseo de la Senda, el ES-Libre como sistema de conexión, y el viario local interior CO-U. Su urbanización en las condiciones que marca la ficha correspondiente se establece como carga específica, siendo su desarrollo objeto del Proyecto de Urbanización.

En Vitoria/Gasteiz, Febrero 2002

Fernando Bajo Mtz de Murguía
arquitecto



ANEXO .I- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD (LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD 20/1997, DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL)

El fundamento del presente documento es cumplimentar el ANEJO II del citado Decreto, indicando de manera clara y pormenorizada su efectivo cumplimiento, con una descripción de las medidas tomadas a tal efecto. Evidentemente, y en esta fase del estudio, solo se hace mención a los aspectos generales del diseño. En los sucesivos proyectos de Urbanización y Edificación también será de obligado cumplimiento la presente Normativa, así como la referente a "Condiciones técnicas de Accesibilidad a los Edificios" (Anejo III). De esta manera, solo se justificará dicho Anejo II.

-Trazado de vías; en las que nunca se supera en pendiente longitudinal el 6,00%, por lo que se consideran absolutamente circulables por cualquier clase de usuario.

-Pavimentos; que ya antes de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, se puede aclarar que cumplirán las determinaciones para señalar los vados peatonales y rebajes de aceras, (art 3.3).

-Aceras; todas de un ancho superior a 2,00M, y una pendiente transversal comprendida entre el 1 y el 2%. El resto de las determinaciones se contemplarán en el Proyecto de Urbanización.

-Pasos de peatones; previendo las barbacanas o rebajes con especificaciones técnicas conforme el artículo 3.5.

-Rampas; todas con una anchura superior a 2,00M y de pendiente inferior al 8%, disponiendo del obligado descansillo de longitud similar a la mínima anchura por lo menos cada 10M. Las señalizaciones de nivel, desembarco, y las disposiciones del pasamanos serán definidas en el Proyecto de Urbanización (art 3.8).

-Aparcamientos; distribuyéndose las áreas de aparcamiento de manera que se cumpla la proporción de una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada 40 o fracción (art 3.11).

-Parques, jardines y plazas; cumpliendo los apartados del artículo 3.6 y que se habrán de contemplar en el Proyecto de Urbanización.

-Mobiliario Urbano; de acuerdo con el artículo 4.2 del citado Anejo.