

Nº 0934

**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA MANZANA OR-9-4  
DEL SECTOR 19 "ARECHAVALETA-GARDELEGUI".  
VITORIA-GASTEIZ**

- REFORMADO 1 -

MAYO 2010

Javier González-Lizasoain  
Arquitecto

**ITAU**

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO  
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402  
[www.itauarquitectos.com](http://www.itauarquitectos.com) [itau@itauarquitectos.com](mailto:itau@itauarquitectos.com)

**00.- ANTECEDENTES**

Con fecha de Diciembre de 2009 se redactó un Estudio de Detalle de la Manzana OR-9-4 del Sector 19. Con motivo de la redacción de la 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial del citado Sector 19, se redacta el Reformado-1 de dicho Estudio de Detalle para adaptarlo a las nuevas disposiciones contenidas en esta 4ª Modificación Puntual.

**01.- OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto del presente trabajo es la redacción de un Estudio de Detalle, para modificar las condiciones de edificación de la Manzana OR-9-4, al amparo de lo señalado en el artículo 20 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 19 (4ª Modificación Puntual).

Se redacta de acuerdo a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**02.- PROMOTOR**

Promociones y Obras Urroz, S.L.

**03.- ARQUITECTO REDACTOR**

Javier González-Lizasoain Aladro, arquitecto.

**04.- PARCELA RECEPTORA**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la Manzana OR-9-4 del Sector 19 "Arechavaleta-Gardelegui" del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz que dispone de una superficie de 3.043,53 m<sup>2</sup>.

Tiene forma sensiblemente triangular con los vértices redondeados y el lado más largo orientado al norte. Se encuentra dividida en 8 parcelas aptas para la edificación de una vivienda unifamiliar, cada una de ellas.

Los límites de la manzana son los siguientes:

Norte: calle de nueva creación V-11.

Sur y Oeste: calle de nueva creación que la separa del Suelo No Urbanizable.

Este: calle de nueva creación V-8 que la separa de la parcela de Equipamiento EQ-E-1.

Desde el punto de vista topográfico presenta una ligera pendiente ascendente desde el vértice situado al Noroeste (cota +536,025) hasta el situado al Sur-Este (cota +537,564): lo cual supone un desnivel de 1,54 m. en una longitud de 90 m. (1,71 %).

## 05.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La procedencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle están justificadas y fundamentadas en los mismos principios en los que se basó la redacción de la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector N° 19. Básicamente se pretende, al amparo del Texto de la Ley 2/2006, ofrecer la posibilidad de edificar sobre una parcela un mayor número de viviendas, manteniendo la misma superficie edificable.

## 06.- BASE LEGAL

Tal como ya se ha indicado el presente Estudio de Detalle tiene su fundamento legal en la promulgación de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En base a la misma se redactó la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 19 y posteriormente la 4ª Modificación Puntual y en concreto el artículo 20 de las Ordenanzas Reguladoras de dicho Plan Parcial dice textualmente:

*"Los estudios de Detalle, en el contexto del Sector nº 19, son instrumentos para completar ó reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente y por los Art. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*

*Aunque no parecen en principio necesarios, dada la particular ordenación del Plan Parcial, con bloque semi-impuesto, en las edificaciones alineadas hacia la red viaria, bien es cierto que pueden ser útiles en el caso de hacer propuestas alternativas a la "solución tipo", tanto en la zona indicada (modificando el fondo edificable, número de alturas, etc...), como en el área residencial unifamiliar mediante la agrupación de parcelas y adopción de tipología propia de OR-7."*

y más adelante, refiriéndose a la Zona Residencial Unifamiliar Aislada:

- *el ámbito mínimo es el correspondiente a tres parcelas definidas por el Plan Parcial, con una superficie total mínima de 800,00 m<sup>2</sup>.*
- *se permite agrupar parcelas (manteniendo siempre el aprovechamiento total) y adoptar la tipología propia de la Ordenanza OR-7 del Plan General. El aprovechamiento total será la suma de los aprovechamientos máximos asignados a cada parcela, indicada en el Plan Parcial. De forma automática, se podrán agrupar tres parcelas o más, adoptando la tipología OR-7 y pudiendo alcanzar un número de viviendas 1,4 veces el de parcelas.*
- *en el caso de adoptar tipología propia de la Ordenanza OR-7, la regulación de los usos será la propia de esta Ordenanza (Artículo 6.07.08 de las Ordenanzas del Plan General).*

## 07.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION CONTEMPLADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle contempla además del **aumento del número de viviendas** (de 8 viviendas previstas en la solución "tipo", se pasa a 10 viviendas), la **ordenación de la edificación** resultante sobre toda la parcela, la **unificación del cierre** perimetral y de los cuadros de contadores e instalaciones y el planteamiento de una **guardería de vehículos común** en sótano, con **acceso único**.

- El **aumento del número de viviendas** se consigue mediante la disposición sobre la parcela de 3 edificios de viviendas bifamiliares y un bloque de 4 viviendas todas ellas de tipología OR-7. Totalizan 10 viviendas con un total de 1.389,49 m<sup>2</sup> de aprovechamiento total, lo cual supone una media por vivienda de 138,949 m<sup>2</sup>.
- La **ordenación de la edificación** se consigue mediante el establecimiento de una alineación máxima, paralela al lindero Norte, en la cual se apoyarán tres de los cuatro edificios proyectados.  
Asimismo la uniformidad de los materiales de acabado exterior (fachadas y cubiertas) ayudará a conseguir dicha sensación de orden. En este sentido se propone además la **unificación del cierre** de la parcela hacia los viales perimetrales.
- La disposición de una **guardería de vehículos común** con un **acceso único**, es una de las ventajas claras de la propuesta de este Estudio de Detalle, frente a los 8 accesos rodados previstos en la solución tipo.
- En cuanto a la unificación de cuadros de contadores y planteamientos de posibles instalaciones comunes, se podrá decidir y concretar en la fase de Proyecto Básico, una vez estudiado cada caso con los instaladores específicos y la compañía suministradora correspondiente.  
De todas formas es evidente que el planteamiento de una actuación conjunta de Manzana facilita este tipo de acuerdos, con el consiguiente ahorro económico de inversión y de mantenimiento.

## 08.- NORMATIVA URBANISTICA

La Manzana objeto del Estudio de Detalle está afectada por las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector 19 "Arechavaleta-Gardelegui" y en concreto por el Artículo 28, apartado d) que dice textualmente:

### d) Zonas de Uso predominante Residencial unifamiliar aislada

#### - Generalidades:

*Se trata de edificaciones unifamiliares aisladas en parcela ajardinada. Se permite además la edificación bifamiliar aislada en parcelas resultado de fusión de dos inicialmente unifamiliares ó incluso como resultado de compartir una medianería, manteniendo la independencia parcelaria. También se admiten tres viviendas adosadas en parcelas independientes con dos medianerías, ocupando cada vivienda su parcela, de forma que pueda mantenerse la independencia parcelaria. En cualquiera de los casos el proyecto y la construcción deben realizarse a la vez o que conste registralmente el acuerdo de medianería.*

*Se admite además según regula el Art. 20 de estas ordenanzas, adoptar la tipología propia de la Ordenanza OR-7, a través de un Estudio de Detalle y previa agrupación de un mínimo de tres parcelas que alcancen los 800,00 m<sup>2</sup>.*

*Se recomienda la adopción de energía solar, no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.*

- *Las compatibilidades de usos, vendrán reguladas por el Art. 6.09.07 de la normativa del Plan General vigente, o por el Art. 6.07.08 en el caso de adoptar la tipología OR-7.*
- *Condiciones de Edificación:*
- *La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-9 "Edificación unifamiliar aislada", del Plan General vigente, en su grado 1º (Art. 6.09.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:*
  - *El aprovechamiento máximo y la ocupación por edificación de cada parcela, será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas".*
  - *La rampa de acceso rodado al sótano no contará como ocupación de parcela.*
  - *En las parcelas, cuya rasante natural en el área central, sea inferior en más de 0,30 m. respecto de la del viario por donde discorra el saneamiento general al que deben acometer, la altura máxima de la edificación, a cornisa, podrá elevarse hasta un máximo de 7,00 m. con el fin de poder elevar el suelo de planta baja.*
  - *En el caso de actuaciones conjuntas sobre tres parcelas contiguas, se permite adosar todas las edificaciones entre sí, sin perjuicio de que las extremas deban mantener el retranqueo correspondiente respecto a las actuaciones colindantes ajenas a la agrupación.*

#### **09.- DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle establece sobre la Manzana OR-9-4 del Sector 19, las siguientes determinaciones:

**Alineaciones** Se señalan alineaciones máximas en el plano correspondiente, respetándose en todo caso el retranqueo de 5,00 m. respecto de la alineación oficial de parcela hacia el viario público.

**Rasantes:** Se establecen las cotas de pavimento acabado de las distintas plantas de la edificación, en base al planteamiento de mantener las rasantes de los viales perimetrales señaladas en el Proyecto de Urbanización y la continuidad de la planta de sótano (guardería de vehículos común). Las rasantes se reflejan en el plano correspondiente.

**Materiales de fachadas y cubiertas:** El Estudio de Detalle establece la obligación de unificar materiales de fachadas y cubierta para toda la manzana. Serán los siguientes:

**Fachadas:** Ladrillo caravista en color marrón-rojizo y carpintería de aluminio anodizado color gris antracita con rotura de puente térmico y persianas de aluminio color gris Ral 9006 o gris antracita.

**Cubierta:** Teja o pizarra en color negro.

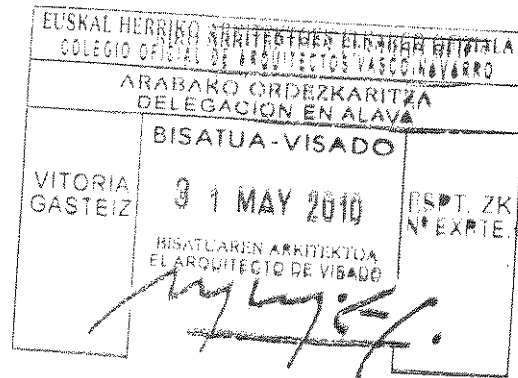
**Cierre de parcela:** Zócalo de hormigón visto con altura máxima de 50 cm. y cierre ligero superior de celosía de aluminio, madera o vidrio, hasta una altura total de 1,85 m. con puertas integradas.

**Accesos:** Se define un acceso rodado único para la guardería de vehículos situada en sótano y un acceso peatonal para cada uno de los 4 edificios proyectados.

**Organización del garaje:** El Estudio de Detalle establece la organización del garaje subterráneo, definiendo la rampa de acceso, salida peatonal, cotas de pavimento acabado, calle de distribución y situación de los conductos de evacuación de aire viciado.

**Edificabilidad de la parcela:** Se mantiene la edificabilidad máxima total de la parcela señalada en el Plan Parcial: 1.389,49 m<sup>2</sup>.

**Ordenanza de aplicación:** OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.



Vitoria-Gasteiz, Mayo 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Javier González-Lizasoain".

JAVIER GONZÁLEZ-LIZASOAIN