

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN  
EL PASEO DE FRAY FRANCISCO Nº29.**

**PROMOCIONES ZAGORVI, S.L.**

**VITORIA-GASTEIZ.**

---

**AGOSTO 2.002**



**1.-MEMORIA.**

## **1.1.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES.**

De acuerdo con los criterios tratados al respecto con los Servicios Técnicos Municipales, la presente documentación describe la ordenación de conjunto resultante en base a los parámetros regulados por la Ordenanza de aplicación OR-7, Ciudad Jardín Mixta.

El requerido cumplimiento de la Ordenanza en cuanto al número máximo de edificios permitido en la parcela, plantea la compatibilidad entre la materialización del aprovechamiento pendiente y la preservación de la formación vegetal existente.

La disposición de dos nuevos volúmenes, únicamente, implantados dentro del formato permitido de 24x30 m, junto con las separaciones mínimas obligatorias entre edificios, delimitan dos áreas de movimiento posible de la edificación que afectan a algunas especies y hace inviable el transplante previsto, requiriendo la sustitución de las mismas por otras de características más adecuadas, objeto del estudio específico que se acompaña.

Así mismo, debe indicarse la posibilidad de redactar y tramitar una modificación del Estudio de Detalle, ajustado a lo normado en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, una vez que ello sea legalmente posible.

## **1.2.- ORDENACIÓN RESULTANTE.**

### **1.2.1.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

La ordenación urbanística de conjunto dispone dos bloques residenciales, paralelos a los linderos Sur y Este, y en la proximidad de los mismos, separándose, como mínimo, las distancias correspondientes a los retranqueos obligatorios.

Se trata de pequeños bloques de cinco y seis viviendas, en formato de sótano, planta baja, planta primera y entrecubiertas, dentro de los parámetros permitidos, relativos a la altura de cornisa y pendiente máxima de cubierta.

La planta de sótano acoge la guardería de vehículos de la comunidad y las instalaciones generales del conjunto. En planta baja y primera se distribuyen las dependencias vivideras. La entrecubierta se ocupa con un espacio complementario a éstas, para dotar un programa de distribución con cuatro dormitorios, y los recintos destinados a trasteros, de superficie no superior a 12,00 m<sup>2</sup> por vivienda.

Esta tipología residencial se apoya en la aplicación de soluciones compositivas y expresiones estéticas acordes con el entorno, con el referente del modelo de las residencias de los “colleges” ingleses, en su influencia estilística.

Básicamente se aplican tratamientos de fachada a base de ladrillo caravista inglés en tonos ocres o pardos, definiendo los entrepaños mediante recercados de huecos con molduras pétreas y la interposición de impostas horizontales en el mismo material, que proponen lecturas horizontales de los lienzos de fachadas, en los que se intercalan los accesos agrupados comunes a las viviendas.

La pretendida amortiguación volumétrica se resuelve con la adopción de envoltentes de cubierta despejadas, con pendientes moderadas y el empleo de piezas de pizarra en disposición uniforme y cuidada ejecución, de modo que todo ello procura la integración de la cobertura de la edificación sin resaltes ni estridencias.

### **1.2.2.- IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL.**

De acuerdo con los parámetros de aplicación de la Ordenanza tipo, OR-7, resulta posible la implantación de diecisiete viviendas en la parcela, estando cuatro de ellas en el edificio catalogado existente.

Los bloques residenciales mantienen separaciones entre ellos y con edificio existente, de acuerdo con la relación, en función de la altura de los mismos, contemplada en la Ordenanza, a la vez que se busca permeabilizar visualmente el desarrollo lineal horizontal de las edificaciones.

### **1.2.3. URBANIZACIÓN INTERIOR.**

El espacio libre de parcela se urbaniza reproduciendo el tratamiento actual y manteniendo el carácter de zona verde general en el entorno que concentra la masa arbolada de valor.

Se conserva íntegramente el cerramiento de parcela existente, especialmente el tramo del frente a vía pública, por lo que, en la apertura de huecos para acceso rodado y peatonal, se cuidará especialmente la homogeneidad de materiales, la afinidad de las soluciones y las proporciones de opacidad.

Lógicamente, la evolución de la parcela requiere las adaptaciones precisas para crear senderos interiores, dotar de espacios pavimentados sin mantenimiento en el contorno de los edificios residenciales, colocar las instalaciones de riego y mantenimiento que posibiliten la adecuada conservación de la formación vegetal privada, adoptar las medidas necesarias en materia de accesibilidad y, en general, todas aquellas actuaciones que fuesen exigibles en los ámbitos normativos correspondientes.

La sustitución de algunas plantaciones arbóreas por otros ejemplares de especie y porte más adecuados al nuevo entorno residencial, junto con a preservación del seto y demás conjuntos arbustivos, potencia la identidad de la trama realizando el carácter doméstico, relajado y tradicional que adopta el conjunto residencial proyectado.

En cuanto a criterios generales de urbanización se refiere, hay que indicar que se mantienen las rasantes actuales de la parcela. Su topografía, prácticamente plana, permite definir fácilmente las alineaciones y alturas de los edificios, de acuerdo con los parámetros de la Ordenanza. Se ha desplazado el acceso rodado a la parcela paralelo al lindero oeste, lo que alivia en gran medida el espacio central de la parcela libre de edificación, resaltando los ejemplares dignos de conservación.

El acceso a las viviendas se realizará a una cota ligeramente elevada sobre la rasante interior de parcela, correspondiente al nivel pavimentado de los frentes y fondos, que resuelve su encuentro con los espacios ajardinados mediante el oportuno acuerdo de niveles, habida cuenta de la escasa diferencia de altura, equivalente a una grada, mínima para permitir la correcta evacuación del agua de lluvia.

El resto de determinaciones en el ámbito de la urbanización únicamente comprenden el tratamiento de jardinería interior, ya indicada en el párrafo inicial del presente apartado, sin trascendencia, por tanto, respecto a los parámetros básicos sistemáticos de ocupación del conjunto.

### **1.3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **1.3.1.- CUMPLIMIENTO-ADAPTACIÓN A LA OR-7.**

##### **1.3.1.1.- Condiciones de parcela.**

La parcela objeto de estudio ocupa una superficie de 5.023 m<sup>2</sup>, por lo que la propia Ordenanza OR-7, remite al artículo 6.07.09.1, Condiciones Particulares para Ordenación de Conjunto.

De acuerdo con las condiciones establecidas en el punto segundo del citado artículo, debe mantenerse la parcela existente sin subdivisiones, toda vez que la unidad parcelaria sobre la que pueden realizarse actuaciones de conjunto debe superar los 5.000 m<sup>2</sup>s de superficie mínima.

Consecuentemente, el número de viviendas resultante de la aplicación directa del parámetro contenido en el artículo 6.07.03.1, que admite la parcela es de diecisiete, si bien, actualmente en fase inicial, se implantarán quince viviendas, en aras del acomodo a la normativa vigente respecto de parámetros básicos sistemáticos, principalmente en cuanto al tamaño máximo de las edificaciones se refiere.

De la relación:

Superficie de parcela (800/2.300 m<sup>2</sup>s) - 3/8 viviendas, resulta:

Superficie de parcela existente: 5.023 m<sup>2</sup>s / 2.300 m<sup>2</sup>s = 2,18.

Resto de 423,00 m<sup>2</sup> = 1 vivienda.

Nº de viviendas admitido: (2x8 viviendas) + 1 = 17 viviendas.

Las viviendas se agrupan en dos bloques, de cinco y seis viviendas respectivamente, por lo que, en ningún caso se rebasa la agrupación máxima permitida.

La implantación de estos bloques supone un complemento a la intervención rehabilitadora sobre el edificio catalogado, de la que resultan cuatro viviendas, a raíz de la subdivisión del mismo en las plantas vivideras de que consta actualmente incluyendo, además, la partición de la de entrecubiertas.

---

No se superan, por tanto, las agrupaciones máximas de viviendas permitidas por cada unidad parcelaria mínima de 2.300 m<sup>2</sup>s de superficie, que arrojan un total de dieciseis viviendas, alcanzando hasta diecisiete viviendas al disponerse, también, de un resto de parcela hasta el cómputo de superficie total de 5.023 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la relación anteriormente expuesta en el presente apartado.

Este supuesto queda recogido en el enunciado del artículo 6.07.09 al constituir una variación de las condiciones de parcela mínima de 2.300 m<sup>2</sup>s, que, a su vez, mejora las condiciones urbanísticas, estéticas y de uso previstas, como más adelante se justifica.

Como bien se recoge en la memoria del Plan General, en el capítulo dedicado a la Estructura Urbana y Modelos de Ciudad-Jardín, incluso en zonas de nueva delimitación en las proximidades del Paseo de San Prudencio, las parcelas - “pueden evolucionar en función de su tamaño”.

La convivencia de una determinada tipología en parcela y, por ende, el número de viviendas que se admiten en cada una, se hace depender del tamaño de la parcela mediante la doble definición: la edificabilidad en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y la densidad de viviendas en relación con la superficie de la parcela.

El frente de la parcela a viario público es de 78,71 m, cumpliéndose el mínimo que exige la Ordenanza, según la relación expresada en el artículo 6.07.03.3, que es:

Frente mínimo: 18m.

Incremento s/frente mínimo: (Nº de viviendas>agrupación de 3 viviendas)=17-3=14 viviendas.

Incremento s/Ordenanza= 14 x 3m/vivienda=42m.

Frente requerido: Frente mínimo +incremento= 18+42=60m.

60m de frente requerido < 78,71m de frente disponible.

### 1.3.1.2.- Condiciones de ocupación de parcela.

Como retranqueo del edificio catalogado respecto al frente de parcela se considera el existente, por tratarse de una situación consolidada a efectos de aplicación de la Ordenanza.

Los bloques residenciales mantendrán una separación de 4,5m respecto a todos los linderos y de 8,00 m, como mínimo, al frente de parcela al Paseo de Fray Francisco.

El grado de ocupación de parcela resulta del cómputo correspondiente al edificio objeto de protección, incrementado con el desarrollo en planta del conjunto residencial, total que no supera el porcentaje establecido como máximo del 25% de la superficie neta de parcela.

Edificio catalogado existente.

- Ocupación de parcela: 254,04 m<sup>2</sup>.

Bloques residenciales.

- Ocupación de parcela: 680,87 m<sup>2</sup>.

Superficie total de parcela ocupada:

$254,04 + 680,87 = 934,91 \text{ m}^2$ .

$25\% \text{ s/ } 5.023 \text{ m}^2 = 1.255,75 \text{ m}^2$ .

$934,91 \text{ m}^2 < \text{ocupación permitida de } 1.255,75 \text{ m}^2$ .

### 1.3.1.3.- Condiciones de la edificación.

Los edificios residenciales planteados desarrollan una altura de cornisa de 6 m, de acuerdo con los criterios considerados respecto de la rasante interior de la urbanización.

---

Superiormente, se organiza una cubierta con vertiente a dos aguas, dentro de la envolvente definida por la pendiente máxima permitida de 35 grados, en la que se forman buhardillas para iluminación del espacio de entrecubiertas que cumplen los parámetros relativos a la proporción sobre la longitud de fachada y altura.

Las dimensiones de longitud y anchura de los nuevos edificios dentro del formato de 24x30m permitido, y el cumplimiento de los parámetros regulados de las separaciones a linderos y entre edificaciones, fuerza la sustitución de ejemplares del arbolado situados dentro del área de movimiento de los nuevos bloques, permitiendo el mantenimiento de los ejemplares realmente valiosos como las secuoias.

Se encuentra lógico que la planta de los bloques residenciales reproduzca el desarrollo en forma de "L", adoptando este formato frente a otro más compacto, que afectaría directamente al arbolado digno de mantenimiento indicado, o no se distanciaría razonablemente del edificio catalogado.

De acuerdo con la relación expresada en la Ordenanza, el edificio catalogado debería separarse de cualquier otra edificación una distancia mínima igual a su altura de cornisa, es decir, 11m de media, aproximadamente. Los dos bloques residenciales de nueva construcción se separan aproximadamente 19 m.

La implantación proyectada establece una separación entre bloques, de acuerdo con el citado criterio de la Ordenanza, que ayuda eficazmente a permeabilizar el conjunto aliviando volumetrías, de otro modo más densas, a la vez que ajusta las proporciones a una relación más propia del tamaño doméstico que presentan.

Hay que considerar que el aprovechamiento edificatorio de la parcela permitido por la Ordenanza, supone materializar todavía el 71,55%,

aproximadamente, del mismo, ya que la única edificabilidad desarrollada actualmente corresponde a la superficie construida computable del edificio catalogado, que es de 714,74 m<sup>2</sup>.

Consecuentemente, como ya se indicaba en el apartado 1.1.- de la presente memoria, cabe la posibilidad de redactar la oportuna modificación del Estudio de Detalle para poder materializar la totalidad del aprovechamiento y el número de viviendas.

El aprovechamiento urbanístico de la parcela permite alcanzar un volumen edificatorio de 2.511,50m<sup>2</sup> construidos, correspondiente a la relación de 0,5 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s aplicada sobre la superficie neta de la parcela disponible, de 5.023 m<sup>2</sup>, lo cual queda justificado en el siguiente cuadro.

| CUADRO DE SUPERFICIES |                      |   |             |              |  |
|-----------------------|----------------------|---|-------------|--------------|--|
| PLANTA                | USO                  | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) |             |              | SUP. CONST. COMPUTABLE (m <sup>2</sup> ) |
|                       |                      | EDIF. CATALOGADO                        | BLOQUE ESTE | BLOQUE OESTE |  |
| Semisótano/Sótano     | Ins./Guard. Vehicul. | 254,04                                  | 1.474,57    |              |  |
| Baja                  | Vivienda             | 233,56                                  | 360,16      | 320,71       | 914,43                                   |
| Primera               | Vivienda             | 256,88                                  | 380,76      | 337,91       | 975,55                                   |
| Entrecubierta         | Vivienda             | 198,55+25,75                            | 61,92       | 51,60        | 337,82                                   |
| Entrecubierta         | Trastero             |   | 72,00       | 60,00        |  |
| <b>TOTAL</b>          |                      |   |             |              | <b>2.227,80</b>                          |

Edificabilidad máxima permitida= 0,5 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s. Esto es,  
0,5x 5.023m<sup>2</sup>= 2.511,50m<sup>2</sup>. Luego,  
Edificabilidad s/proyecto (2.227,80m<sup>2</sup>) < Edificabilidad máxima permitida (2.511,50m<sup>2</sup>).

En cuanto a condiciones estéticas y de composición, el objetivo es la consecución de volúmenes complementarios, que sean armónicos y

---

coherentes con la edificación existente, y representen un modelo referencial de las características y valores del entorno de la actuación.

Se entiende que la mejor respuesta tipológica consiste en el formato adoptado de pequeño bloque residencial, cuya planta rectangular de fondo edificado reducido, representa una alternativa admitida en OR-7, como traslación de los edificios que conforman la comunidad que ocupa la parcela colindante por el Sur y que, precisamente formaba parte, junto con la que nos ocupa, de la parcela original en su momento.

Se respetan y mantienen los diferentes elementos y situaciones que contribuyen, en su medida, a la preservación de la denominada “escena urbana”. Cierre de parcela; plantaciones arbustivas, tanto de linderos y frente, como interiores; configuración del conjunto actual, vivienda/sequoias, abierto al frente de viario, a la vez que constituye un tamiz vegetal para la vista del interior de la parcela y su futuro contenido, procurando una relajada privacidad.

#### 1.3.1.4.- Ordenación de Conjunto.

Toda la ordenación urbanística de conjunto se justifica a partir de la rehabilitación del edificio existente, sometido a la Ordenanza de Conservación Estructural del Régimen Especial de Protección, y de la preservación de la formación vegetal privada que conformará, principalmente, la urbanización interior de la parcela, condicionando de un modo determinante la implantación residencial, tal como se ha descrito en apartados precedentes.

A partir del cumplimiento de los parámetros básicos sistemáticos en la ordenación propuesta, ya se ha avanzado una mejora sensible de las condiciones urbanísticas y estéticas.

Respecto de las condiciones de uso, se admite la implantación del uso residencial en la parcela, al tratarse de bloques como soluciones integradas.

Se distribuyen en régimen de Comunidad de Propietarios a modo de propiedad vertical.

La ordenación urbanística de conjunto planteada, alberga dos situaciones tipológicas en la misma parcela, como circunstancia derivada de un supuesto totalmente particular.

Esto es, la obligación de mantener, sin merma de sus características, un edificio sujeto a un régimen estricto de protección, debe armonizarse con otro bien igualmente protegible, cual es el derecho al aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento vigente.

Según lo hasta aquí expuesto en esta memoria, queda sometido el presente Anexo al Estudio de Detalle al trámite administrativo tendente a la obtención de la preceptiva aprobación del mismo, previa a la presentación del correspondiente proyecto constructivo.

En Vitoria-Gasteiz, Agosto de 2.002.

Los Arquitectos.

Alejandro Díaz de Tuesta Barredo.

José Luis Barrón Fernández.

|   |             |                        |
|---|-------------|------------------------|
| EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA<br>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRA |             |                        |
| ARABAKO ORDEZKARITZA<br>DELEGACION EN ALAVA   |             |                        |
| BISATUA-VISADO  |             |                        |
| VITORIA<br>GASTEIZ  | 16 AGO 2002 | ESPT. ZK.<br>Nº EXPTE. |
| BISATUAREN ARKITEKTOA<br>EL ARQUITECTO DE VISADO  |             |                        |