

**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARCELA RD-19  
SECTOR 10 DE SALBURUA  
VITORIA-GASTEIZ

PROMOTOR:

**BASALDE BI, S.A.**

---

ARQUITECTOS

**CRISTINA GOMEZ DE SEGURA PORTERO**  
**JOAQUIN JOVER LAGUARDIA**  
**TOMÁS GONZALEZ MIÑANO**

C/ JOSE ERBINA, 5- BAJO  
TFNO. Y FAX: 945 23 37 99

01005 VITORIA-GASTEIZ  
E.MAIL: jover.arqui@gmail.com

## ÍNDICE

### A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

<b>A. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>A_1</b>
<b>A.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.....</b>	<b>A_1</b>
<b>A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>A_1</b>
A.2.1. PROMOTOR.....	A_1
A.2.2. EQUIPO REDACTOR:.....	A_1
<b>A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO .....</b>	<b>A_1</b>
<b>A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>A_2</b>
<b>A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....</b>	<b>A_2</b>
<b>A.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>A_2</b>
<b>A.7. CONDICIONES SECTORIALES.....</b>	<b>A_9</b>
<b>A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>A_9</b>
<b>A.9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>A_10</b>
A.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....	A_10
A.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS. ....	A_10
A.9.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....	A_11
A.9.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI 5 .....	A_11
A.9.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD .....	A_13
A.9.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE SOMETER ESTE DOCUMENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	A_13
A.9.7. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GENERO.....	A_13
A.9.8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESIDAD .....	A_14
A.9.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	A_14
A.9.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SECTORIALES .....	A_14

### B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<b>B.1.- Planos de Información</b>	
B.1.1 SITUACIÓN	
B.1.2 CONDICIONES VINCULANTES ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN	
B.1.3 TOPOGRÁFICO, MOBILIARIO URBANO	
<b>B.2.- Planos de ordenación</b>	
B.2.1 CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. <b>PLANTA SOTANO 1 Y 2.</b>	
B.2.2 CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. <b>PLANTA BAJA.</b>	
B.2.3 CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. <b>PLANTA PISOS.</b>	
B.2.4 SECCION. RASANTES	
B.2.5 JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DEL CUMPLIMIENTO DB-SI-5.1.	
B.2.6 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.	

## C.- RESUMEN EJECUTIVO

<b>C.1.</b>	<b>REGULACIÓN LEGAL .....</b>	<b>C_1</b>
<b>C.2.</b>	<b>AMBITO .....</b>	<b>C_1</b>
<b>C.3.</b>	<b>OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>C_1</b>
<b>C.4.</b>	<b>INFORMACIÓN GRAFICA.....</b>	<b>C_2</b>

## D.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

<b>D.1. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO .....</b>	<b>D_1</b>
D.1.1. MARCO LEGAL.....	D_1
D.1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	D_1
D.1.3. METODOLOGÍA .....	D_1
D.1.4. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA Y ZONIFICACIÓN .....	D_1
D.1.5. DATOS DE ENTRADA .....	D_2
D.1.5.1. Focos de ruido ambiental:.....	D_3
D.1.6. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS .....	D_3
D.1.7. MEDIDAS CORRECTORAS .....	D_7
D.1.8. CONCLUSIONES .....	D_7
<b>D.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GÉNERO .....</b>	<b>D_8</b>
D.2.1. NORMATIVA ESTATAL DE APLICACIÓN:.....	D_8
D.2.2. NORMATIVA AUTONÓMICA DE APLICACIÓN .....	D_8
D.2.3. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO .....	D_8
D.2.3.1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo .....	D_8
D.2.3.2. Promotor .....	D_9
D.2.3.3. Otras normas o planes relacionadas con el proyecto o propuesta.....	D_9
D.2.3.4. Exposición de los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo .....	D_9
D.2.3.5. Motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista de género .....	D_9
<b>D.3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS. ....</b>	<b>D_10</b>
<b>D.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESIDAD DE SOMETER EL DOCUMENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. ....</b>	<b>D_12</b>
D.4.1. NORMATIVA APLICABLE.....	D_12
<b>D.5. JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO .....</b>	<b>D_15</b>
D.5.1. NORMATIVA APLICABLE.....	D_15

## **A.MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Con el presente documento se procede a la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE sobre la parcela RD-19 del Sector 10 de Salburua en Vitoria-Gasteiz.

Su objeto es definir las alineaciones y rasantes de la edificación a realizar en la citada parcela.

### A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

#### A.2.1. PROMOTOR

BASALDE BI, S.A.  
C/Postas, 10-Bajo  
01001 – Vitoria-Gasteiz  
CIF.: A-01230754

#### A.2.2. EQUIPO REDACTOR:

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle lo componen los Arquitectos colegiados en la Delegación de Alava del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro.

DÑA. CRISTINA GOMEZ DE SEGURA PORTERO

D. JOAQUÍN JOVER LAGUARDIA

D. TOMÁS GONZALEZ MIÑANO

### A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle se presenta por primera vez. No hay ningún documento previo que afecte a la Parcela RD-19 del Sector 10 de Salburua.

#### A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es la parcela RD-19 del Sector 10 de Salburua.

Se trata de una parcela trapezoidal situada entre las calles Ingeniero Alejandro Mendizabal al Este y Alba al Oeste. Al Norte linda con la parcela RD-18 y al Sur con zona verde.

Su superficie es 2.588,00 m<sup>2</sup>. y presenta un desnivel de casi el 5% subiendo de Este a Oeste.

#### A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- Plan General de Ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz.
- Plan Parcial del Sector 10, este Plan Parcial ha recibido modificaciones de distinto colado siendo la 4ª la última.
- Revisión Parcial del Plan General de Ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua.  
En esta revisión del Plan General se crea la parcela RD-19 sin que se defina en ella ninguna alineación obligatoria.

#### A.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela RD-19 del Sector 10 es de nueva creación.

Ocupa una parte de la que fue la Parcela RU-L1 del Plan Parcial del Sector 10.

La "REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ EN EL AMBITO DE SUELO URBANA DE LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 DE ZABALGANNA Y SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11 DE SALBURUA" (junio 2022), sitúa sobre la citada parcela RU-L1, dos nuevas parcelas RD-18 y RD-19 con edificación en altura que deben hacer de transición entre los bloques situados al Norte del sector y la parcela RU-L2 de vivienda unifamiliar.

La nueva parcela RD-19 según la revisión del Plan General tiene los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie:.....2.588,00 m<sup>2</sup>.  
 Alturas: .....B+4+A  
 Edificabilidad Residencial: .....3.275,61 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad bajo rasante: .....5.176,00 m<sup>2</sup>.  
 Nº máximo de viviendas: .....39

La revisión del Plan General establece como ordenanza de usos la OR-4. Las ordenanzas relativas a la edificación residencial son las siguientes:

#### **Artº 24. Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema Edificado Residencial**

##### **Artº 24.1. Aspectos introductorios**

Predominante el uso residencial colectivo según régimen de protección pública, en viviendas de protección oficial de régimen general y viviendas de protección oficial de precio tasado, y en colectiva libre en las transformaciones de vivienda operadas en Salburua, con terciario-comercial en planta baja, e incluso en planta primera y segunda, según colección de Fichas de Parcelas que se adjunta a las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de las Manzanas RD-7 y RD-8 de Zabalzana, y Manzanas RD-16 y RD-17 de Salburúa y ante la perspectiva futura de la aparición del nuevo boulevard del ferrocarril, tras el soterramiento de la línea de alta velocidad, se permitirán usos comerciales bajo la rasante superior, operándose del siguiente modo:

- a) Establecimiento por los servicios municipales de la cota de rasante inferior, en las zonas del trazado del actual ferrocarril, en su conversión en nuevo boulevard, en Zabalzana y Salburúa, con la conservación del actual puente de Avenida de Zabalzana.
- b) Adicionalmente en los casos de RD-7 y RD-8 de Zabalzana, se posibilitarán las siguientes acciones:
  - Ejecución de los frentes edificados hasta esta cota, posibilitando la apertura de huecos en las alineaciones Norte, Este y Oeste de estas manzanas.
  - Posibilidad de ejecutar hasta más de tres sótanos o semisótanos en estas manzanas permitiendo en los distintos niveles la coexistencia del uso de aparcamiento y el terciario comercial.

En cuanto a la coexistencia de equipamiento comunitario público y el uso residencial colectivo, en colección de Fichas de Parcela se señalan aquellas manzanas, que en su planta baja, e incluso primera, mediante la técnica de la estratificación, disponen de suelo destinado a equipamiento siendo estas las que siguen:

<b>ZABALGANA</b>	<b>SALBURÚA</b>
RD-1	RD-1
RD-2	RD-2
	RD-13
	RD-15
	RD-16
	RD-17
	RD-20
	RD-21
	RD-23
	RD-25
	RD-26
	RD-27

Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 y OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, R.S.U. y ortos), no computarán aprovechamiento.

En lo referente a las zonas de aparcamiento, las mismas se dispondrán en planta de sótano, quedando permitidas en planta baja e incluso en planta primera, y que al

amparo del PGOU de Vitoria-Gasteiz, al responder a las plazas necesarias mínimas, no computan superficie edificable, de acuerdo al artículo 5.01.17, (modificado por BOTHA nº 43 de 12 de Abril de 2006), y a lo preceptuado en el artículo 79.2b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como en la sección 10 (uso de estacionamiento) del capítulo 3 (Normas particulares de los usos) del PGOU.

El número de sótanos, plantas y situación, según la estructuración de categorías y situaciones del Régimen de compatibilidad de usos de PGOU, se establece conforme a lo que sigue:

- **Área de Zabalgana**

En el área de Zabalgana, se autorizan hasta tres sótanos en los casos señalados en la colección de Fichas de Parcela y cuatro plantas de aparcamiento, excepcionalmente en RD-7 y RD-8.

Igualmente se autoriza el uso de aparcamiento en planta baja y planta primera con la superficie construida indicada en la colección de Fichas de Parcela.

- **Área de Salburua**

En el área de Salburua, se autorizan dos plantas de sótano, excepto en el antiguo sector 11, en el que se reduce a una única planta.

Igualmente se autoriza el uso de aparcamiento en planta baja y planta primera con la superficie construida indicada en la colección de Fichas de Parcela.

- **Régimen de compatibilidad de usos**

Las situaciones anteriores en planta baja (situación 2ª) y planta primera (situación 3ª) de la categoría I, del uso aparcamiento, se incorporan al régimen de compatibilidad con el uso característico (residencial colectivo) en las ordenanzas OR-3 y OR-4.

**Artº 24.2. Régimen de usos**

**1. Plantas de Sótano y o Semisótano**

Se destinarán a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, con las excepciones citadas para las manzanas RD-7 y RD-8 de Zabalgana.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

**2. Planta Baja y Planta Primera**

Se destinarán preferentemente a los siguientes usos:

- Portales, en planta baja, con acceso preferente por viario y/o espacio libre público, permitiéndose los mismos a patio de manzana, lo que facilitará, en algunos casos, el acceso del Servicio de Bomberos, preveyéndose con ello un gálibo suficiente de entrada desde el viario y consecuente sobrecarga en forjado de techo a sótano.
- La sobrecarga de uso en la zona de paso del Servicio de Bomberos, será como mínimo de 2.000 Kg/m<sup>2</sup>.
- Accesos, salidas y emergencia, en planta baja, del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).



- Pequeñas zonas, en planta baja, destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación.
- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada Ficha de Parcela.
- Uso de Equipamiento Público, con la superficie destinada a este uso en la colección de Fichas de Parcela y con la localización establecida en el artículo 24.1 precedente.
- Aparcamientos, con la edificabilidad física que figura en la colección de Fichas de Parcela.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros, complementarios y vinculados al uso residencial, que no computan aprovechamiento.
- Excepcionalmente, y sólo en Zabalgana, se permite el uso de vivienda en planta baja en aquellas manzanas en alineación a cauce fluvial, ríos Ali y Zاراuna, como son los casos de las manzanas RD-13, RD-16, RD-18, RD-19 y RD-27.

### **Artº 24.3. Régimen de la Edificación**

#### **1. Plantas de Sótano y o semisótano**

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela en dos plantas de sótano, o más según las superficies indicadas en las Fichas de Parcela, que cumplimentan las determinaciones del artº 79.2.b. de la Ley 2/2006, que establece las reservas mínimas de plazas de aparcamiento, para todos los usos, y asimismo las del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

El número máximo de sótanos en Zabalgana y en Salburua, queda establecido en el artículo 24.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **2. Planta Baja**

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones de la Calificación de Uso Característico Residencial y respetará las alineaciones obligatorias señaladas en las Fichas de Parcela, que disponen del carácter de determinación vinculante.

Su altura libre mínima será de 3,5 m y la máxima de 5,5 m.

#### **3. Plantas Superiores**

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada manzana, respetándose los distintos saltos en el número de plantas que se señalan en las Fichas de Parcela, que igualmente resultan vinculantes.

La edificación respetará las alineaciones obligatorias señaladas en fichas de parcela.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de la edificabilidad máxima de cada manzana, serán permitidos, con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas, observándose lo indicado en el artículo 17.4 de las presentes Normas Urbanísticas, en lo referente a la separación de las edificaciones

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 m respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial. Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación, pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente con su planta inferior.

#### **4. Planta de Entrecubierta y Cubierta**

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima del 70% (35°) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios y cualquier otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

#### **Artº 24.4. Aprovechamiento y Edificabilidad física**

La colección de Fichas de Parcela señala para las manzanas residenciales los siguientes parámetros y determinaciones:

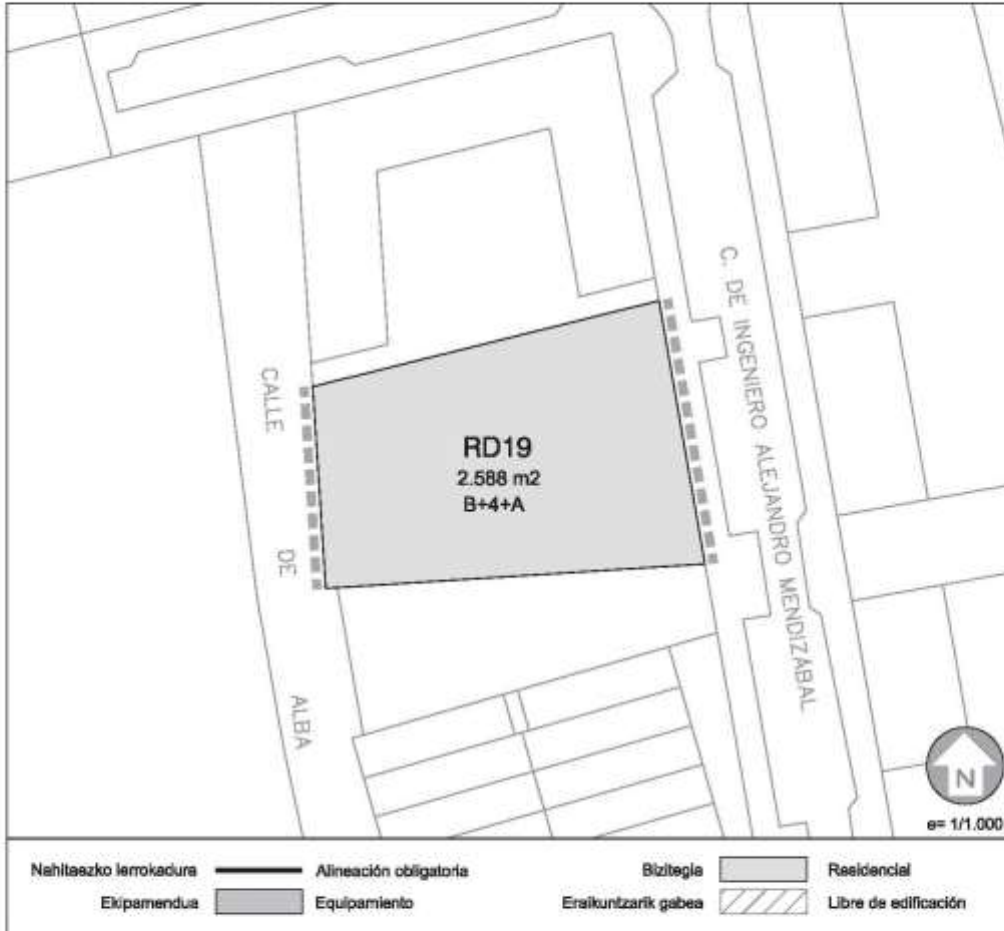
- Aprovechamiento máximo, residencial y terciario-equipamiento privado.
- Edificabilidad física máxima de cada manzana, según su uso residencial, comercial, o de equipamiento público, tanto sobre como bajo rasante.
- Número de alturas máximas de la edificación, número máximo de viviendas y régimen administrativo de las mismas (VPO-VPT y Libres).

TOMO VII - ANEXO 3

**LUR-ZATIAREN FITXA**  
**FINKATU GABEKO HIRI-LURRA**

**SALBURUA**  
**RD19**

**FICHA DE PARCELA**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**



Zortasun aeronautikoarengatik eraikuntza eta haren elementu orok errespetatu behar dituzten sestrak, baita obra gauzatzean ere. (377/11 ED)

555 Rasantes que deben respetarse por servidumbre aeronáutica incluso en la ejecución de obra para la edificación y sus elementos complementarios (R.D. 377/11)

Isolamendu orokomerenko gomendioa, fabadetan, soinu eraginaren proiektua eduki arte

37 db (A) 37 db (A) Recomendación de aislamiento global en fachadas hasta tener proyecto de impacto sonoro  
33 db (A) 33 db (A)

Ibaistetik aldentzea, LAParen arabera

15 m. eraikuntzara 15 m. a la edificación Retiros a cauces fluviales según PTS  
5 m. urbanizazioara 5 m. a la urbanización

Beteko dira ingurumenaren gaineko eraginari buruzko ebaluazio bateratuaren azierlaneko babes, zuzentze eta konpentsatze neurriak eta, baita ere, hirigintza arauetan agertzen direnak

Se cumplirán las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y programa de supervisión del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental (EsECIA) y las señaladas en las Normas Urbanísticas

LUR-ZATIA	GEH. ETX. KOP.	ETX. MOTA	SOLAIRU KOPURUA	LUR-ZATIAREN AZALERA (m <sup>2</sup> ) SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )			APROBETXAMENDUA (m <sup>2</sup> ) APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )			ERAIKIGARRITASUN FISIKOA (m <sup>2</sup> ) EDIFICABILIDAD FÍSICA (m <sup>2</sup> )		
				BIZILEKUA	EKIP. PUBLIKOA	GUZTIRA	BIZILEKUA	HIR./EKIP. PRIVATUA	EKIP. PUBLIKOA	GESTRA GAINEAN	APARKALEKUNK APARCAMIENTO	
PARCELA	Nº MAX. VIV.	TIPO VIV.	NÚMERO ALTURAS	RESIDENC.	EQ.PUBL.	TOTAL	RESIDENC.	T/EQUIPAM. PRIVADO	EQUIPAM. PÚBLICO	SOBRE RASANTE	SOSTRA GAINAN SOBRESANTE	SOSTRA AZPIAN BAJOS RASANTE
RD19	39	L	B+4+A	2.588	-	2.588	3.275,81	-	-	3.275,81	-	5.178

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ. REVISIÓN. TEXTO REFUNDIDO (20/05/2013)

La ficha de la parcela RD-19 de la Revisión Parcial del Plan General no establece ninguna alineación obligatoria y tampoco se grafía como en otras parcelas, una solución recomendada. En la RD-18 se marca un bloque en U abierta al Sur ceñido a las alineaciones viarias.

La aprobación inicial del nuevo Plan General no altera las condiciones urbanísticas de la parcela tal como se recoge en el Tomo V, Fichas de Ámbito, en el punto A-13/UE – Zabalzana – Salburua, tal como establece en su “Régimen Urbanístico”.



Salburua: ordenación pormenorizada

**RÉGIMEN URBANÍSTICO:**

Será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente a la “Revisión Parcial del P.G.O.U.

de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano no consolidado de los antiguos Sectores 2, 3,

5, y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa” aprobada en pleno el 27 de julio de 2.012 (publicado en BOTHA nº149 de 19 de diciembre de 2.012, así como sus posteriores revisiones.

Serán de aplicación las siguientes Fichas de parcela de Zabalgana del Anexo 2 de la citada Revisión Parcial:

Residencial: RD01, RD02, RD03, RD04, RD05, TF06, TF07, RD08, RD09, RD13, RD16, RD17, RD18, RD19, RD20, RD21, RD22, RD23, RD24, RD25, RD26, RD27;

Equipamiento: EQ01, EQ02, EQ05, EQ13, EQ18, EQ19,

EQ27, EQ28; Terciario: TE02, TE04;

Alojamientos Dotacionales: ADOT01, ADOT02.

Serán de aplicación las siguientes Fichas de parcela de Salburua del Anexo 3 de la citada Revisión Parcial:

Residencial: RD03, RD04, RD05, RD06, RD07, RD08, RD09, RD10, RD11, RD12, RD14, RD18, RD19, RD22, RD24, D28, RD29, RD30, RD31, RD32, RD33;

Residencial con equipamiento: RD01, RD02, RD13, RD15, RD16, RD17, RD20, RD21, RD23, RD25, RD26, RD27;

Equipamiento: EQ03, EQ 07, EQ08, EQ11, EQ12, EQ 15, EQ16, EQ17, EQ20, EQ21, EQ22, EQ26, EQ27, EQ28, EQ32, EQ33;

## A .7. CONDICIONES SECTORIALES

La normativa sectorial que le afecta a la parcela RD-19 es la de Aeropuertos según el plano “*Condiciones superpuestas. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de instalaciones militares*”

Se adjunta como **DOC 2** y plano B.2.6 Servidumbres Aeronáuticas.

## A .8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción de este Estudio de Detalle es necesaria para establecer una volumetría que permita cumplir los deseos del Plan General en su Revisión de junio de 2012 de crear una edificación de transición entre las viviendas unifamiliares situadas al Sur y dos bloques de B+8 situados al Norte.

Además, es importante dar una solución coherente con el diseño para la parcela colindante RD-18.

## **A .9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**

### **A.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**

Se plantea un bloque lineal con fachada principal al Sur y que se alinea en sus dos testeros a la calle Ingeniero Alejandro Mendizabal al Este y Alba al Oeste, con una altura de B+4+A como establece la ordenación y dos sótanos bajo rasante.

Este bloque permite mantener la alineación en ambas calles y generar una edificación de viviendas con orientaciones Norte-Sur. El fondo edificable previsto es de 18,50 m.

Se crea una zona libre situada al Sur de la parcela que prolonga visualmente la zona verde colindante.

La separación mínima a lindero Norte será de 10 m.

La entrada al sótano se realizará desde el vial situado al Este por el linde Norte de la parcela tal como está ya previsto en la urbanización del sector.

Los usos previstos en las distintas plantas los siguientes:

- P. Sótano: Aparcamiento, trasteros e instalaciones.
- P. Baja: Trasteros, instalaciones, rampa de garaje y portales, el resto será espacio libre de uso privado.
- P. 1ª a 4ª: Uso residencial: viviendas.
- P. Ático: Uso residencial: viviendas.

El cierre perimetral que delimita la parcela se realizará con un murete de hormigón de 70 cm. de altura y a continuación y hasta la altura máxima de 1,85 ml. será resuelto mediante seto vegetal acompañado de cierre metálico.

### **A.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.**

La solución propuesta aparece grafiada en una infografía realizada sobre el desarrollo de Salburua previsto por el Plan General. Parece la solución más acertada para crear una transición en altura desde las viviendas unifamiliares al Sur y los bloques cerrados de 8 alturas al Norte.

Junto con la edificación de la parcela RD-18 al Norte se crea una manzana escalonada semi abierta que permite un desarrollo en ella de viviendas con buenas condiciones de ventilación y soleamiento.

Al Sur se genera un espacio que prolonga visualmente la zona verde colindante quedando una zona libre más amplio hasta las viviendas unifamiliares.

<b>Cumplimiento de las Condiciones Urbanísticas de Ordenación</b>		
	<b>Ordenación</b>	<b>Estudio de Detalle</b>
Superficie de parcela	2.588,00 m <sup>2</sup> .	2.588,00 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad sobre rasante residencial	3.275,61 m <sup>2</sup> .	3.275,61 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad bajo rasante	5.176,00 m <sup>2</sup> .	5.176,00 m <sup>2</sup> .
Nº. de viviendas	39	39
Altura máxima de la edificación	B+4+A	B+4+A

La edificación se escalonará entre las diferentes rasantes de los viales públicos situados al Este y al Oeste de la parcela.

La altura mínima de la planta baja será de 3,50 m. y la máxima 5,50 m. según ordenanzas.

El retranqueo del ático será en la fachada longitudinal del edificio en la orientación Sur, Este y Oeste en un mínimo del 70% de su longitud.

Los vuelos a vía pública serán libres hasta una anchura de 1,50 m.

Respecto a la suficiencia de las redes, el Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos establecidos por la redensificación para esta parcela, no obstante, al ser anteriormente también edificable, dispone de todos los servicios urbanísticos en el vial situado al Este de dicha parcela. Tratándose de una parcela de incremento de edificabilidad perteneciente a la redensificación de Zabalgana, responderá en cuanto a la actualización de redes existentes y demás determinaciones al Proyecto de Urbanización en desarrollo del PAU vigente de Salburua-Zabalgana.

### A.9.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La siguiente tabla justifica la capacidad del volumen definido por el Estudio de Detalle para dar cabida a todo el aprovechamiento urbanístico.

Planeamiento	Edificabilidad máxima	Volumen propuesto			Cumple
		Área de movimientos	Nº. de alturas	Superficie máxima resultante	
Edificabilidad residencial	3.932,96 m <sup>2</sup> .	1.182,33	4+A	5.557,00	SI
Ocupación máxima en sótano	5.178,00 m <sup>2</sup> .	2.588,00	2	5.178,00	SI

### A.9.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI 5

Justificación del 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 DB-SI-5 Intervención de los Bomberos.

#### SI 5.1 – Condiciones de aproximación y entorno

Aproximación a los edificios											
Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.											
Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m <sup>2</sup> )		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	>3,50	4,50	>4,50	20		5,30		12,50		7,20	>7,20

Entorno de los edificios.																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.</li> <li>El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.</li> <li>En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m. de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.</li> </ul>																	
Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) <sup>(1)</sup>		Separación máxima del vehículo (m) <sup>(2)</sup>		Distancia máxima (m) <sup>(3)</sup>		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo							
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto						
5,00	>5,00					30,00	<30	10	1								
<p>(1) La altura libre normativa es la del edificio.</p> <p>(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación</td> <td>23 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación</td> <td>18 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación</td> <td>10 m.</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.</p>												Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación	23 m.	Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación	18 m.	Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación	10 m.
Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación	23 m.																
Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación	18 m.																
Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación	10 m.																



### **SI 5.2 – Accesibilidad por fachada**

Las fachadas a las que hace referencia el apartado anterior dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.

Dichos huecos deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alfeizar respecto al nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20m.
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical deber ser, al menos, 0,80 x 1,20 m. respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m. medida sobre la fachada.
- c) No se deben instalar en la fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9,00 m.

Las condiciones de accesibilidad “serán justificadas convenientemente en el correspondiente proyecto edificatorio”.

#### **A.9.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

Será obligatorio el cumplimiento en los proyectos de edificación del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad que desarrolla la Ley 20/1997 sobre promoción de la Accesibilidad (art. 22 del Plan Parcial).

#### **A.9.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE SOMETER ESTE DOCUMENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Se adjunta Documento Ambiental Estratégico en el que se justifica que el Estudio de Detalle de la parcela RD-19 del Sector 10 - Salburua queda exento de la necesidad de someterla a Evaluación Ambiental Estratégica. **(D.4)**.

#### **A.9.7. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GENERO.**

Se adjunta “Informe justificativo de la relevancia desde el punto de vista de género” dentro de la documentación complementaria. **(D.2)**.

**A.9.8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESIDAD**

Se adjunta la evaluación del impacto acústico según el artículo 37 del Decreto 213/2012 de 12 de octubre de contaminación acústica en la C.A.P.V. **(D.1)**.

**A.9.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.**

Se adjunta la justificación de la no necesidad de elaboración de un Estudio de Impacto Socio lingüístico **(D.5)**.

**A.9.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SECTORIALES**

Respecto al condicionante sectorial de aeropuertos. Se adjunta el documento de "Afecciones por las servidumbres Aeroportuarias": **(D.3)** y plano B.2.6.

Vitoria-Gasteiz, a 15 de febrero de 2024

L@s Architect@s:



Cristina Gz. de Segura Portero



Joaquín Jover Laguardia



Tomás Gonzalez Miñano