

**ESTUDIO DE DETALLE**

**MANZANA RU.L.4 DEL SECTOR 9 SANTO TOMÁS (SALBURUA)**

**VITORIA-GASTEIZ**

**(SUSTITUYE AL ENTREGADO EN JUNIO DE 2019)**

**MEMORIA**

## ÍNDICE GENERAL

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.1 AGENTES
- 1.2 ANTECEDENTES
- 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 1.5 JUSTIFICACIÓN DB SI-5.1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO
- 1.6 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- 1.7 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 2. ANEJOS A LA MEMORIA

- 2.1 ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 2.2 JUSTIFICACIÓN SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS
- 2.3 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- 2.4 RESUMEN EJECUTIVO

### 3. RELACIÓN DE PLANOS

- A01 SITUACIÓN
- A02 EMPLAZAMIENTO-PARCELACIÓN
- A03 ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA SÓTANO
- A04 ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA BAJA
- A05 ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA PRIMERA
- A06 ALINEACIONES Y RASANTES. BAJOCUBIERTA Y ATICOS
- A07 ORDENACIÓN DE VOLUMENES. RASANTES

## OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

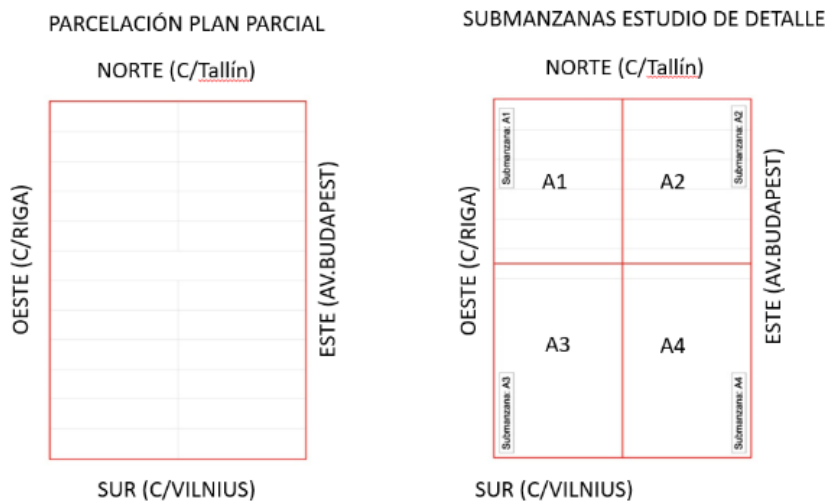
El objeto del presente documento es completar y adaptar alineaciones, rasantes y ordenar volúmenes del Plan Parcial del Sector 9 "SANTO TOMÁS". El presente Estudio de Detalle contiene las determinaciones que se señalan en el art.65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento, con el interés dispuesto por el Plan Parcial en el art. 38.6 de la 5ª modificación.

Este Estudio de Detalle de la manzana RU.L 4 del sector 9 "SANTO TOMÁS" se presenta con la finalidad de ordenar los volúmenes dentro de la propia manzana, agrupando las parcelas en 4 submanzanas diferentes (A1, A2, A3 y A4 indicadas en planos) para aplicar diferentes tipos edificatorios; "Residencial Colectiva de Baja Densidad" según la Ordenanza OR-7 del Plan General Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en las submanzanas A3 y A4, y mantener la solución "tipo" del plan parcial en las submanzanas A1 y A2, "Residencial Unifamiliar en Hilera" según la Ordenanza OR-8.

Esta nueva ordenación propuesta en el Estudio de Detalle permite el aumento del número de viviendas, sin alterar las volumetrías de la solución inicial del Plan Parcial. Se comparte, por tanto, la voluntad de las distintas modificaciones puntuales del Plan Parcial del S-9, que posibilitaban la ampliación del número de viviendas (satisfaciendo más necesidades en el mismo suelo); disminuyendo la superficie útil de las mismas, y manteniendo el índice de edificabilidad máxima permitida.

Los parámetros que regulan el número de alturas, rasantes, alineaciones y edificabilidad máxima se mantienen tal y como se especifican en el Plan Parcial del Sector 9 "SANTO TOMÁS" para ambas Ordenanzas.

### Manzana RU.L.4



## 1.1 AGENTES

### AUTOR DEL ENCARGO (PROMOTOR)

El presente documento se realiza por encargo de la empresa promotora MOUNTAIN VIEW REAL ESTATE, S.L., con C.I.F. B01503622y domicilio en la calle General Álava 26 1º, 01005 Vitoria-Gasteiz, la cual es propietaria de las Submanzanas A3y A4

Su naturaleza es por lo tanto privada, contemplándose el Estudio de Detalle reflejado en el presente documento como instrumento de desarrollo.

### **AUTOR DEL PROYECTO**

Los redactores del presente proyecto son los Arquitectos **D. Ismael Martínez Villa y Dña. Elisa Martínez Beitia**, colegiados en el COAVN delegación de Álava, con los números 645 y 4.749, respectivamente.

### **1.2 ANTECEDENTES**

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, mediante el Plan Parcial del Sector 9 “SANTO TOMÁS”, define la integración Sector 9 de la expansión Este de Salburua, ámbito completamente urbanizado y con alto grado de consolidación de la edificación residencial y de sus equipamientos, el presente documento se tramita como elemento de desarrollo localizado dentro del mismo y afecta a la totalidad de las parcelas de la manzana RU.L 4.

El Plan Parcial del SECTOR 9, EXPANSION ESTE DE SALBURÚA, DE VITORIA-GASTEIZ, tuvo una primera redacción en Marzo de 2002 y fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2.002, con publicación en BOTHA, el día 7 junio 2.002

Posteriormente, se han ido aprobando las siguientes modificaciones puntuales:

-1ª Modificación, aprobada el día 27 de Septiembre de 2004 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 4 de octubre de 2004.

-2ª Modificación, aprobada el día 23 de Septiembre de 2005 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 14 de Octubre de 2005.

-3ª Modificación, aprobada el día 29 de Mayo de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 7 de Julio 2006.

-4ª Modificación, aprobada el día 31 de Julio de 2006 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de Agosto 2006.

-5ª Modificación, aprobada el día 29 de Mayo de 2009 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 17 de Junio 2009.

-6ª Modificación, aprobada el día 28 de Septiembre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 2 de Noviembre 2009.

-7ª Modificación, aprobada el día 31 de Enero de 2011 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 16 de Febrero 2011.

-8ª Modificación, aprobada el día 3 de Octubre de 2011 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de Octubre 2011.

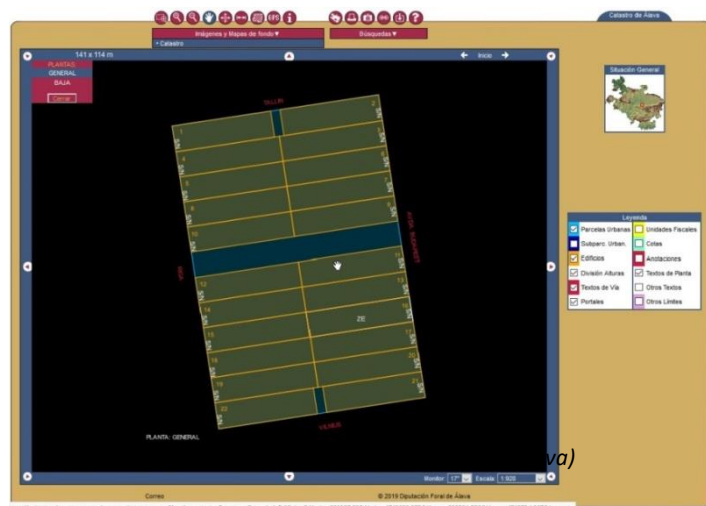
-9ª Modificación, aprobada el día 3 de agosto de 2015 y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 10 de agosto de 2015.

### **1.3 DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA**

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la citada manzana RU.L. 4, con una superficie total de 4.827 m<sup>2</sup>. Se ubica en la zona central del ámbito del plan parcial del Sector 9, al Oeste del denominado Parque del Este. De proporción rectangular, linda al Norte con la zona verde de la calle Tallin y al Sur con la zona verde de la calle Vilnius, con una longitud de 57,14 m. en ambos límites. Al Este, linda con espacio libre público previo a la Avenida de Budapest y al Oeste con el espacio libre público (Calle Riga) en una longitud de 84,45 m.



Se trata de una manzana de carácter residencial destinada inicialmente a “*Vivienda Unifamiliar en Hilera*”, según la tipología definida en la OR-8. Se subdivide en 22 unidades, además de las áreas destinadas a accesos de garajes, emergencias y la zona libre privada y mancomunada entre las diferentes unidades.

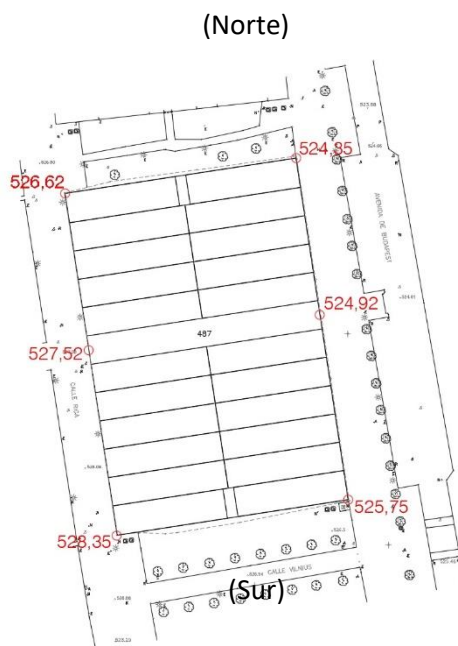


El plan parcial define, en la zona más occidental del ámbito, una zona de transición entre las cotas más elevadas del antiguo límite de la ciudad consolidada y perfectamente delimitado por la senda de los Astrónomos, y el gran llano donde se desarrolla la expansión Este de Salburua. Para esta zona, se

agrupaban un conjunto de manzanas para “Vivienda Unifamiliar en Hileras”, en torno a los ejes Norte Sur, formados por la Avenida de Budapest, situada en el fondo de la llanura; la calle Riga a una cota intermedia y en la misma dirección; y el parque lineal existente o senda verde que marca el límite de vial con mayor cota, delimitando las nuevas edificaciones residenciales propuestas.



Topográficamente, la urbanización del Plan Parcial presenta diferencia de cota en cada una de las cuatro esquinas de la manzana, definiendo pendientes más pronunciadas en los ejes Este Oeste, a las resultantes en el eje Norte Sur.



#### **1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN CONTEMPLADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe a la citada manzana de Vivienda Unifamiliar RU.L. 4 situada en el sector 9 SANTO TOMÁS de Vitoria-Gasteiz, Plan Parcial aprobado inicialmente el 15 de enero de 2002, y aprobación definitiva el 17 de mayo de 2002 (BOTH A 07/07/2002).



Tal y como aparece reflejado en los Art. 12 y 13 de la sección 2ª, Regulación de los Estudios de Detalle del Plan Parcial, los Estudios de Detalle son instrumentos para prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes, que vienen regulados por los Art. 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.

#### **Artº 12 Definición**

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden **a los artículos 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.**

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artº 2.02.06 y artº 2.02.07 y en el presente Plan Parcial.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario, de cada manzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

#### **Artº 13 Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación**

En las manzanas cerradas (S9.RC.PA-1, S9.RC.PA-5 y S9.RC.PA-6) y de bloque impuesto (S9.RCPA-7), no se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle.

Se redactarán obligatoriamente en las manzanas:

Manzanas semiabiertas (S9- RCPA-2, 3 y 4)

Manzanas RU unifamiliares en hilera.

Manzanas jardín (S9.RJL- 1,2,3 y 4).

En el resto de manzanas, en el momento de adoptar fondos edificados diferenciados, se deberán redactar Estudios de Detalle.

**En cualquier caso, en todas las manzanas del Sector será necesario Estudio de Detalle, siempre que existan diferentes propietarios dentro de las mismas.**

**Los Estudios de Detalle deberán justificar el cumplimiento del documento Básico DR-SI del C.T.E. (Seguridad en caso de incendios) en cuanto a**

**En el ámbito del Sector nº 9, 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 de parcela por la edificación bajo rasante (puede llegar al 100%, salvo en las parcelas de tipología unifamiliar, que no sobrepasará el 75%).**
- **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 podrán realizar por manzanas completas Estudios de Detalle que agrupen las viviendas y parcelas, pudiéndose aplicar la Ordenanza OR-8 ó la OR-7 limitándose la altura máxima de las edificaciones a B+2+A en esta última.**
- **En estos casos serán las Ordenanzas OR-8 u OR-7 del Plan General respectivamente las que regulen la edificación.**

Tal y como se muestra en el extracto anterior, dentro del ámbito de cada manzana, se pueden presentar ordenaciones alternativas que agrupen las viviendas y apliquen las Ordenanzas OR-7 y OR-8 para su regulación, dentro de los parámetros indicados en el mismo artículo. De igual manera, el cuadro general de parcelas residenciales del sector, permite para cada una de las manzanas una ampliación del número máximo de viviendas a materializar, otorgando a la parcela RU.L. 4 un total máximo de 31 viviendas.

PARCELA	SUPERFICIE m2s	SOTANO	PLANTA RASANTE			PLANTAS			Nº MAXIMO PLANTAS	REGIMEN ADMINISTRATIVO	TOTAL APROVECHAMIENTO		TIPO DE PROMOCION	
			OCUPACION MAX. SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE	SUPERFICIE MINIMA PARCELA NETA EDIFICABLE	PARCELAS NETAS EDIFICABLES	ACCESOS GARAJE EMERGENCIAS, ZONA LIBRE PRIVADA	OCUPACION MAX. SOBRE PARCELA NETA EDIFICABLE	Nº MAXIMO VIVIENDAS			RESIDENCIAL POR CADA PARCELA NETA EDIFICABLE m2c	TOTAL m2c		
RU UNIFAMILIAR EN HILERA LIBRE	S9-RU.L-1	2.309	55%	175/300(6)	2.062,88	246,12	65%	14	B+1	LIBRE	0	150x10=1.500	1.500	PRIVADA
	S9-RU.L-2	4.596	55%	175/300(6)	4.150,50	445,50	65%	28	B+1	LIBRE	0	150x20=3.000	3.000	PRIVADA
	S9-RU.L-3	2.415	55%	175	2.177,04	237,96	65%	16	B+1	LIBRE	0	150x11=1.650	1.650	PRIVADA
	S9-RU.L-4	4.827	65%	175	4.389,36	437,64	65%	31	B+1	LIBRE	0	150x22=3.300	3.300	PRIVADA
	S9-RU.L-5	4.160	65%	175	3.917,00	243,00	65%	26	B+1	LIBRE	0	150x18=2.700	2.700	PRIVADA
	S9-RU.L-6	1.518	65%	175	1.294,17	223,83	65%	9	B+1	LIBRE	0	150x6=900	900	PRIVADA
	S9-RU.L-7	1.000	65%	175	1.000,00		65%	7	B+1	LIBRE	0	150x5=750	750	PRIVADA
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>	<b>20.825</b>				<b>18.990,95</b>	<b>1.834,05</b>		<b>131</b>			<b>0</b>	<b>13.800</b>	<b>13.800</b>	

Cuadro General de Parcelas del Sector

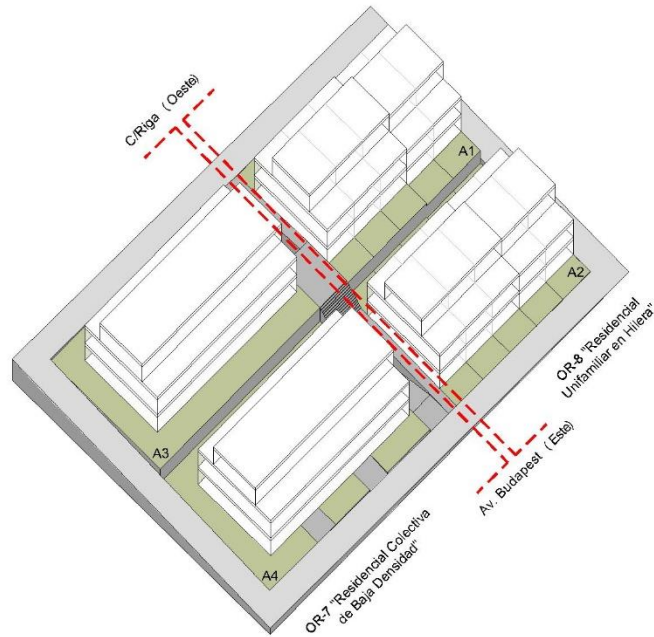
### 1.4.1 DEFINICIÓN DE LA GEOMETRÍA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle plantea tipologías diferentes implantables en las submanzanas de la RU.L.4. Para ello, mantiene la tipología de **“Vivienda Unifamiliar en Hilera”**, basada en la Ordenanza municipal OR-8 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para las submanzanas A1 y A2; mientras que para las submanzanas A3 y A4, se organizan bloques aislados de **“Vivienda Residencial Colectiva De Baja Densidad”**, siguiendo la filosofía de la Ordenanza municipal OR-7 del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Las Ordenanzas del Plan Parcial permiten la ampliación de la altura de las edificaciones en PB+II+A en el caso de aplicación de la Ordenanza OR-7. Sin embargo, las alturas de edificación propuestas para los bloques de vivienda residencial colectiva (OR-7) en submanzanas A3 y A4 contabilizan dos plantas y ático retranqueado (PB+I+A), asimilando la edificación a la volumetría de las viviendas en hilera de la solución “tipo” del Plan Parcial, que ocuparán las submanzanas A1 y A2 y el resto de submanzanas edificadas en el entorno más próximo. Debido a la diferencia de cota existente entre la alineación Este y Oeste de la manzana, el estacionamiento de vehículos se resuelve mediante sótano fraccionado en dos, con accesos y salidas independientes en dichas alineaciones (Avenida de Budapest y calle Riga), conforme a la opción Ab recogida en el plano “Condiciones Vinculantes de la Edificación. Variantes de agrupaciones de la parcela RU.L.4” del Plan Parcial.

La nueva ordenación que se propone, mantiene la franja central de acceso a garajes y zona libre de edificación mancomunada agrupando las edificaciones en 4 submanzanas, con las oportunas servidumbres de acceso creadas entre ellas, conforme al Art. 15b Condiciones de Parcelación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial (A1+A2+A3+A4). De esta forma, se crean dos submanzanas en el lado Norte de la franja (A1+A2) y dos submanzanas al lado Sur (A3+A4), todo ello conforme a las posibles variantes indicadas en los Planos de Ordenación “Condiciones Vinculantes de la Edificación. Variantes de agrupaciones de la parcela RU.L.4” del Plan Parcial.





*Volumetría máxima del Estudio de Detalle*

- **JUSTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTO DE EDIFICABILIDAD**

Edificabilidad máxima Plan Parcial:

- Submanzana A1: 150 m<sup>2</sup>/parcela (Total: 750 m<sup>2</sup>)
- Submanzana A2: 150 m<sup>2</sup>/parcela (Total: 750 m<sup>2</sup>)
- Submanzana A3: 900 m<sup>2</sup>
- Submanzana A4: 900 m<sup>2</sup>

Los parámetros regulados por el Estudio de Detalle (Alineaciones y Rasantes) definen un sólido capaz o volumetría máxima en la que se puede materializar la edificabilidad establecida por el Plan Parcial.

Superficies máximas resultantes de las alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle:

- Submanzana A1: 336,69 m<sup>2</sup>/parcela (Total: 1.683,45m<sup>2</sup>)
- Submanzana A2: 336,69 m<sup>2</sup>/parcela (Total: 1.683,45m<sup>2</sup>)
- Submanzana A3: 1751,91 m<sup>2</sup>
- Submanzana A4: 1751,91 m<sup>2</sup>

Tal y como se muestra, el volumen máximo regulado por el Estudio de Detalle puede albergar el 100% de la edificabilidad máxima permitida por el Plan Parcial e incluso duplicarla.

### 1.4.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS PROPUESTOS

Las compatibilidades de usos serán las indicadas en el Art.38.6 del Plan Parcial Sector 9 SANTO TOMÁS de Vitoria-Gasteiz.

#### PLANTAS DE SÓTANO

Estará fraccionado en dos, con acceso por alineación Este (Avenida de Budapest) para las submanzanas A2 y A4; y acceso por la alineación Oeste (Calle Riga) para las submanzanas A1 y A3. Ambos accesos se sitúan en la franja central de accesos y Zona Libre Mancomunada, definida en el Plano de Ordenación del Plan Parcial (Condiciones vinculantes de la edificación. Variantes de agrupaciones manzanas R.U.L) con las oportunas servidumbres recíprocas entre las diferentes parcelas. Las salidas peatonales de emergencia serán comunes para cada garaje.

Tal y como establece el art.13 y art.38.6 del Plan Parcial, la ocupación máxima del sótano será del 65% del total de la parcela.

#### PLANTA BAJA

Para las submanzanas A1 y A2, con *“Viviendas unifamiliares en hilera”*. Tal y como se prevé en el Plan Parcial se ordenan un total de 10 viviendas; 5 viviendas en la submanzana A1, independientes para cada parcela, con accesos desde la Avenida de Budapest, y 5 viviendas en la submanzana A2, independientes para cada parcela, con acceso desde la Calle Riga, con un aprovechamiento de uso Residencial de 150 m<sup>2</sup>c por unidad de parcela, que sumarán un total de 1500 m<sup>2</sup>c para las dos submanzanas.

Para las submanzanas A3 y A4, *“Residencial Colectiva”* según OR-7. Para cada uno de los bloques ordenados en las submanzanas A3 y A4 se ordenan 7 viviendas con accesos desde la Avenida de Budapest y la Calle Riga, respectivamente. Los bloques se organizarán en portales comunes, adoptando la tipología de vivienda con jardín en planta baja y viviendas en planta primera tipo dúplex con ático. Cada bloque cuenta con un aprovechamiento de 900 m<sup>2</sup>c de Uso Residencial, siendo la media por unidad de vivienda de 128,57 m<sup>2</sup> y el aprovechamiento total para las dos submanzanas será 1.800 m<sup>2</sup>c.

Todo el área no ocupada por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada y emergencias, se podrá ajardinar libremente.

### 1.4.3 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES

Se señala en la documentación gráfica del Estudio de Detalle las alineaciones máximas que afectan a las edificaciones en cada una de las submanzanas.

Las alineaciones del Estudio de Detalle cambian ligeramente con las establecidas en el plano *“Condiciones Vinculantes de la Edificación Variantes de Agrupaciones Manzana R.U.L”* del Plan Parcial y se detallan a continuación:

Submanzanas A1 y A2:

P.Baja y P.Primeras: Retranqueo obligatorio de la edificación a frente de viario (Avenida de Budapest y Calle Riga) de 5m con un fondo máximo de 18,57 m.

P.Bajocubierta: Retranqueos resultantes de la envolvente máxima de la edificación (conformada por un plano de pendiente máxima 70%, a partir de la alineación obligatoria a frente de viario y a la de fondo máximo permitido. Retranqueos libres en laterales (C/ Tallin y C/Vilnius).

Submanzanas A3 y A4:

P.Baja y P.Primeras: Retranqueo obligatorio de la edificación a frente de viario (Avenida de Budapest y Calle Riga) de 5m con un fondo máximo de 18,57 m. Retranqueo obligatorio de la edificación a frentes laterales de cada submanzana de 4,5m.

P.Ático: Retranqueo mínimo de 4m a partir de la alineación obligatoria a Avenida de Budapest y Calle Riga y retranqueo mínimo de 4 m respecto al fondo máximo de la edificación. Retranqueos libres en laterales (C/ Tallin y C/Vilnius), siendo igual o superior a los 4,5m obligatorios en P.Baja y P.Primeras.

#### **1.4.4 DETERMINACION DE RASANTES**

Se establece en la documentación gráfica, las rasantes de los diferentes niveles para cada una de las edificaciones de la submanzana RU.L. 4. Las rasantes indican los niveles de suelo acabado.

Asimismo, se establecen las rasantes de los espacios libres privativos, zonas libres mancomunadas entre agrupaciones, rasantes exteriores de la edificación y pendientes en plataformas de accesos resultantes.

Las rasantes vienen condicionadas por la topografía perimetral del ámbito del Estudio de Detalle y el condicionante establecido en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, ante la necesidad de adaptar la edificación a dicha topografía, que establece una diferencia de cota entre la rasante de planta baja y la de la urbanización exterior de  $\pm 0,50$  m. La solución establece pendientes en los suelos de los garajes por debajo del 3%.

En cualquier caso, la altura máxima de la edificación para todas las submanzanas, será de PB+I+ ático o entrecubierta, no sobrepasando los 6,5 m. de altura de cornisa.

#### **1.4.4 RESTO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN**

Los parámetros que regulan las edificaciones en cada una de las submanzanas, vienen determinados por las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector 9 SANTO TOMÁS. Quedan a continuación recogidas en el cuadro resumen por submanzanas:

PARAMETRO	P.P. SECTOR 9	ESTUDIO DE DETALLE				TOTAL
		SUBMANZ. A1	SUBMANZ. A2	SUBMANZ. A3	SUBMANZ. A4	
Nº Parcelas	22	5	5	1	1	12
Ocupación máxima bajo rasante (S/Parcela Neta Edificable)	75%	65%	65%	65%	65%	
Fondo edificable	LIBRE	18,57 m	18,57 m	18,57 m	18,57 m	
Nº máximo de plantas	B+I+e <sup>(1)</sup> B+II+A <sup>(2)</sup>	B+I+e <sup>(1)</sup>	B+I+e <sup>(1)</sup>	B+I+A <sup>(2)</sup>	B+I+A <sup>(2)</sup>	
Altura de edificación	6,50 +3,10 por planta incrementada	6,50 m.	6,50 m.	6,50 m.	6,50 m.	
Nº de viviendas	31	5	5	7	7	24
Aprovechamiento máximo residencial	3.300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> /parcela	150 m <sup>2</sup> /parcela	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Altura de edificación para Residencial Unifamiliar en hilera (OR-8). La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35°), a partir de la línea de alineación obligatoria y a partir de la de fondo máximo permitido. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, sin admitirse soluciones de buhardilla.

<sup>(2)</sup> Altura de edificación para Residencial Colectiva (OR-7).

### CIERRES DE PARCELA

Los cierres de parcela serán obligatorios en todos los lindes con espacio de uso y dominio público, y serán idénticos a todas las submanzanas en todos y cada uno de los linderos. Tendrán una altura máxima de 70 cm en zócalo opaco y 185 cm de altura total. Se podrá admitir superar estos límites en 25 cm. en casos de rasante de acusada pendiente.

Los cerramientos entre submanzanas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 120 cm opacos y hasta un límite de 185 cm con verja transparente o elementos vegetales.

Los parámetros edificatorios no definidos por estas Ordenanzas, y que no sean recogidos en el presente Estudio de Detalle, serán regulados conforme a las Ordenanzas del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz *OR-7 Ciudad Jardín mixta*, para las submanzanas A3 y A4; y *OR-8 Edificación Unifamiliar en Hilera* para las submanzanas A1 y A2.

## **1.5 JUSTIFICACIÓN DB-SI 5.1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO**

### **APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS**

El presente Estudio de Detalle no varía las condiciones de los viales de aproximación a los edificios para los vehículos de bomberos. Los edificios ordenados son perfectamente accesibles desde los viales que rodean la manzana.

### **ENTORNO DE LOS EDIFICIOS**

La altura de evacuación de las soluciones propuestas (viviendas P.1ª Submanzaas A3 y A4) es de 3,25 m. inferior a los 9,00 m. a partir de los cuales el Documento Básico exige el cumplimiento de las condiciones de este apartado.

## **1.6 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

El presente Estudio de Detalle ordena volúmenes dentro de la manzana RU.L. 4 del Plan Parcial del sector 9 SANTO TOMÁS. La propuesta presentada no supone alteración alguna desde el punto de vista económico al Plan Parcial en vigor, dado que la urbanización del ámbito ya se encuentra terminada y con este documento solo se plantean ajustes volumétricos en la definición de las edificaciones posibles.

## **1.7 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El presente Estudio de Detalle no altera la sostenibilidad de la actuación puesto que no genera nuevas obligaciones para la economía pública local, conforme al artículo 22.4 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.

El impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación y mantenimiento es nulo.

Además, dado que el objeto del documento es la ordenación de volúmenes en el interior de la manzana RU.L.4, con la propuesta planteada no hay afección alguna a la superficie para usos productivos.

Vitoria-Gasteiz, mayo de 2.020.

Los Arquitectos:

Ismael Martínez Villa



Elisa Martínez Beitia

