

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente documento es la redacción de la “1ª Modificación del Estudio de Detalle” de la Manzana RU-03 del MOA-2/28. Sector 6. Mariturri en Vitoria-Gasteiz. Mediante la presente modificación se pretende recoger lo admitido en la en la 7ª Modificación Puntual del Plan Parcial del sector 6 que permite un aumento de la ocupación sobre y bajo rasante y flexibilizar las condiciones de volumetría y ordenación del Estudio de Detalle vigente que parecen adecuarse a un proyecto concreto.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Según establece en el Art.19 de la 7ª Modificación del Plan Parcial Sector Nº 6 Mariturri, los Estudios de Detalle son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Así mismo el Art. 19 establece:

En el ámbito del Sector nº 6, 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, y de una planta en las Parcelas RU-1 a RU-5).*
- *alturas de la 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 RU-1 a RU-5, que no sobrepasará el 75%.*
- *ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante:*

RU-1 a RU-5	50%
-------------	-----
- *deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.*

Tal y como se muestra en lo expuesto anteriormente para la parcela RU-3 el art. 19 de la 7ª Modificación del Plan Parcial mediante estudio de detalle permite liberar el fondo edificable y aumentar la ocupación bajo rasante al 75% y sobre rasante al 50%.

Definición de la Geometría Propuesta.

Sobre rasante:

La 1ª Modificación del Estudio de Detalle plantea la agrupación de las viviendas en cuatro bloques.

- Las viviendas y se agrupan en cuatro bloques, dos con 4 viviendas y dos con 5 viviendas, que se alinean enfrentados en torno al paso común obligatorio permitiendo un retranqueo mínimo de 2'00 m con respecto a dicho paso, con el fin de mejorar la privacidad de los elementos y el soleamiento de las fachadas.
- Los bloques de cuatro viviendas tendrán una longitud máxima de 26'30 m y una profundidad de 15'00 m, la ocupación máxima de cada bloque es de 394'50 m2. La longitud máxima de los bloques de cinco viviendas será de 32'80m y la profundidad de 15'00 m, con una ocupación máxima por bloque de 492'00m2. Lo que establece una ocupación máxima de 1.773'00 m2.

- El nº máximo de plantas será B+1 con una altura máxima de cornisa de 6'75m.
- Se determina cubierta plana en toda la edificación con una pendiente máxima de 5%.

Bajo rasante:

El estacionamiento de los vehículos se resuelve en un sótano común, con un único acceso rodado fijado por el Plan Parcial a través de una rampa situada en la esquina noreste desde la calle Oyón.

- Se plantea la ocupación, en planta sótano, de la totalidad del espacio central común de planta baja, por ser necesario como calle de acceso de vehículos a las plazas de aparcamiento situadas bajo cada vivienda.
- Se establece una ocupación máxima bajo rasante de 2.315'00 m2.

La modificación propuesta tiene dos objetos fundamentales:

- La ordenación de los volúmenes acorde a las soluciones adoptadas en el entorno con el fin de unificar la **visión de conjunto**. Para ello se propone volver a la solución inicial del Plan Parcial que agrupa las viviendas en bloques enfrentados con cuatro y cinco viviendas por pareja y el aumento de la ocupación en planta.
- La modificación de alineación obligatoria de las fachadas respecto del espacio longitudinal común de 6 metros. La finalidad de dicha modificación es aumentar la separación entre las viviendas a ambos lados de ese espacio central para **mejorar la privacidad de las viviendas y el soleamiento de las fachadas**.

5.3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

La normativa urbanística de la parcela viene recogida en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector Nº 6 "Mariturri" y en el Estudio de Detalle de la misma. En éstas se dispone que se deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos.

La presente Modificación del Estudio de Detalle vigente plantea aumentar:

- la edificabilidad propuesta por el Plan Parcial, 2.700'00 m2, que había sido limitada a 2.699'22 m2c en el Estudio de Detalle vigente.
- la ocupación máxima sobre y bajo rasante.

Los parámetros edificatorios regulados en la presente 1ª Modificación del Estudio de Detalle quedan resumidos en la siguiente tabla y en la documentación gráfica adjunta:

	1ª MODIFICACIÓN E.D.
<i>Superficie Total de la parcela</i>	4.699'00 m2
<i>Ocupación máxima bajo rasante</i>	2.315'00 m2
<i>Ocupación máxima en P.B.</i>	1.773'00 m2
<i>Nº máximo de plantas</i>	B+1
<i>Nº máximo de viviendas</i>	18
<i>Aprovechamiento máximo</i>	2.700'00 m2

Vitoria-Gasteiz, Junio de 2020



MARIANOFLORESARQUITECTO