

**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA R.C.22 SECTOR 5 ZABALGANA
VITORIA-GASTEIZ
JOSÉ ANTONIO BARROSO ASPE. ARQUITECTO
MAYO 2009**

**PROMOTORES:
ADANIA RESIDENCIAL S.L.
ITURRIMENDI 2010 S.L.
RESIDENCIAL PAJARILLOS S.L.
VALPO S.L.**

**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA R.C.22 SECTOR 5, ZABALGANA,
VITORIA-GASTEIZ**

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Se presentó un estudio de detalle así como un anexo al mismo en enero de 2007 estableciendo las alineaciones y rasantes de la edificación.

2.- ENTIDAD PROMOTORA (LISTA DE PROPIETARIOS)

3.- OBJETO DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la presente modificación del Estudio de Detalle es la descripción y definición de los cambios que se producen en la planta de garaje.

El estudio de detalle aprobado actualmente contempla la ejecución de una única rampa doble de garaje de 6 m de anchura, situada en el centro de la parcela en forma de "U". Debido a la difícil situación actual del mercado inmobiliario, se da la circunstancia de que los propietarios de la subparcela que posee dicha rampa no pueden acometer a corto plazo la ejecución de los trabajos de edificación, y por otro lado una sola parcela situada al sur de la manzana, se encuentra en avanzado estado de ejecución y su posibilidad de materializar a sus plazas de aparcamiento.

La presente modificación pretende facilitar la ejecución de dos rampas de 3 metros, enfrentados en las esquinas de las "U" para facilitar así la ejecución de los accesos a planta sótano en estas subparcelas que están ejecutando las obras o tienen intención a corto plazo de comenzar.

Por otro lado el aumento de densidad del número de viviendas autorizado por la reciente modificación del plan parcial, obliga a los proyectos edificatorios a materializar un mayor número de plazas de estacionamiento, para lo cual proponemos retranquear el límite de la ocupación en planta de sótano según el plano adjunto, lo que permite aumentar considerablemente el número de plazas obtenidas con un mínimo aumento de la ocupación de la parcela.

Por otra parte y debido al aumento de la densidad del número de viviendas de la promoción y su consecuente aumento de plazas de garaje y trasteros se plantea ampliar la zona este del sótano y poder así acometer todas las necesidades generadas. No obstante esta ampliación de los sótanos se hará hacia la zona interior de la parcela zona común de la urbanización.

4.- CONDICIONES DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS:

Se ha modificado la rampa de acceso al garaje, pasándose de una solución de una única entrada central a dos entradas separadas, desde la misma calle de acceso planteada inicialmente.

Después de conversaciones mantenidas con los servicios técnicos de Ensanche XXI y con el fin de llegar a los mínimos de las plazas de garaje se amplía la superficie de las plantas de garaje, solo en la zona este hacia el interior de la parcela común.

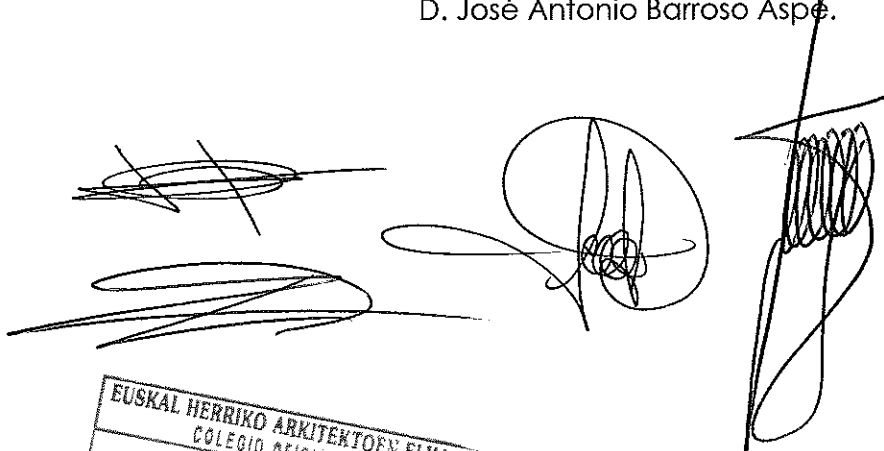
Se adjunta plano conjunto de garajes, indicando la situación de las dos rampas de acceso planteadas.

Se adjunta plano con la ocupación de la edificación en planta baja. La cual mantiene con las mismas dimensiones, rasantes, cotas, con la excepción de la composición de los locales comerciales ya que al ubicar dos rampas de acceso se modifican dichos locales.

Vitoria-Gasteiz, Mayo de 2.009
EL ARQUITECTO:



D. José Antonio Barroso Aspe.



EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARTEA OGBAELA		
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS		
ARABAKO ORDEZKARITZA		
DELEGACION EN ALAVA		
VITORIA GASTEIZ	BISATUA-VISADO 12 JUN 2009 BISATUAREN ARKITEKTOA EL ARQUITECTO DE VISADO	ESPT. ZK Nº EXPT.

