ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA OR 7-1 a-b-c-g
SECTOR 19 DE
ARECHAVALETA-GARDELEGUI
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

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... **A_1**
A.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE ..... **A_1**
A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN ..... **A_1**
A.2.1. PROMOTOR ..... A_1
A.2.2. EQUIPO REDACTOR: ..... A_1
A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO ..... **A_1**
A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ..... **A_2**
A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS ..... **A_2**
A.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS ..... **A_2**
A.7. CONDICIONES SECTORIALES ..... **A_7**
A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD ..... **A_7**
A.9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA ..... **A_7**
A.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA ..... A_7
A.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS. ..... A_8
A.9.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA ..... A_9
A.9.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI 5 ..... A_9
A.9.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD ..... A_10
A.9.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE SOMETER ESTE DOCUMENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ..... A_11
A.9.7. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GENERO ..... A_11
A.9.8. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO ..... A_11
A.9.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜISTICO. ..... A_11
A.9.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SECTORIALES ..... A_11
A.9.11 SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS ..... A_12

B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

B.1.- Planos de Información
B.1.1 SITUACIÓN
B.1.2 CONDICIONES VINCULANTES ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN
B.1.3 TOPOGRÁFICO, MOBILIARIO URBANO

B.2.- Planos de ordenación
B.2.1 CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. **PLANTA SOTANO.**
B.2.2 CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. **PLANTA BAJA Y PISOS.**
B.2.3 SECCION. RASANTES
B.2.4 JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DEL CUMPLIMIENTO DB-SI-5.1.

C.- RESUMEN EJECUTIVO

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

D.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

D.1. ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO ..... D_1
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_6
D.1.8. CONCLUSIONES ..... D_6
D.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GÉNERO ..... D_7
D.2.1. NORMATIVA ESTATAL DE APLICACIÓN: ..... D_7
D.2.2. NORMATIVA AUTONÓMICA DE APLICACIÓN ..... D_7
D.2.3. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO ..... D_7
D.2.3.1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo ..... D_7
D.2.3.2. Promotor ..... D_8
D.2.3.3. Otras normas o planes relacionadas con el proyecto o propuesta ..... D_8
D.2.3.4. Exposición de los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo ..... D_8
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_8
D.3. AFECCIONES POR LAS SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS. ..... D_9
D.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESIDAD DE SOMETER EL DOCUMENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. ..... D_13
D.4.1. NORMATIVA APLICABLE ..... D_13
D.4.2. CONCLUSIÓN ..... D_15
D.5. JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜISTICO ..... D_16
D.5.1. NORMATIVA APLICABLE ..... D_16

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 OR 7- 1 a-b-c-g del Sector 19 de Arechavaleta-Gardelegui en Vitoria-Gasteiz.

Su objeto es definir las alineaciones y rasantes de la edificación a realizar en la citada parcela, implementar alturas y modificar la ordenanza de aplicación.

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 OR 7- 1 a-b-c-g del Sector 19 de Arechavaleta-Gardelegui.

El documento ha sido aprobado inicialmente, no ha habido ninguna alegación y se presenta una nueva versión.

La aprobación inicial fue en junta de gobierno local el 21 de junio, publicándose en el BOTHA nº 77 del 10 de julio.

A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es la parcela OR 7- 1 a-b-c-g del Sector 19 de Arechavaleta-Gardelegui.

Se trata de una parcela trapezoidal situada entre las calles Zumabide al Norte, Barrundia al Oeste, parcela OR 7-1 d al Este y parcelas OR 9-1 a OR 9-7 y C/Gonzalez Petite al Sur.

Su superficie es 8.777,95 m^2. y presenta un ligero desnivel subiendo de Este a Oeste.

Esta parcela es el resultado de la agregación de las parcelas originales definidas por el Plan Parcial, OR 7-1 a-g y OR 7-1 b-c.

A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- Plan General de Ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz.
- Plan Parcial del Sector 19 Arechavaleta-Gardelegui.
    - Aprobación 29/07/2005 BOTHA 31/08/2005.
        - Modificaciones:
            - 1ª Modificación 22/02/2008 BOTHA 07/04/2008.
            - 2ª Modificación 27/11/2009 BOTHA 16/12/2009.
            - 3ª Modificación 27/11/2009 BOTHA 22/01/2010.
            - 4ª Modificación 30/07/2010 BOTHA 13/08/2010.
            - 5ª Modificación 29/10/2010 BOTHA 03/12/2010.
            - 6ª Modificación 28/01/2011 BOTHA 16/02/2011.
            - 7ª Modificación 20/04/2011 BOTHA 16/05/2011.
            - 8ª Modificación 30/09/2011 BOTHA 21/10/2011.
            - 9ª Modificación 27/11/2015 BOTHA 07/12/2015 y 11/03/2016.
            - 10ª Modificación 29/01/2016 BOTHA 10/02/2016.
            - 11ª Modificación 29/01/2016 BOTHA 10/02/2016.
            - 12ª Modificación 22/04/2016 BOTHA 13/05/2016.

A.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es el resultado de la agregación de las parcelas OR 7- 1 a-g y OR 7-1 b-c.

Sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

Parcela nº	Superficie (m^2)	Ocupación máxima de parcela en sótano (m^2.c)	Ocupación máxima de parcela planta baja (m^2.c) (1)	Zona libre verde privada (m^2)	Nº máx. plantas (2)	Nº máximo Viviendas	Modalidad	Aprovechamiento máximo Residencial (m^2.c.)	Aprovechamiento Total (m^2.c.) (1)	Ordenanza de aplicación
OR 7- 1 a-g	3.792,64	1.896,32	1.137,79	2.654,85	B+2+a	22	libre	2.544,00	2.544,00	Art. 28 c) del Plan Parcial
OR 7-1 b-c	4.985,31	2.492,66	1.495,59	3.489,72	B+2+a	30	libre	3.498,00	3.498,00	Art. 28 c) del Plan Parcial
OR 7-1a-b-c-g	**8.777,95**	**4.388,98**	**2.633,38**	**6.144,57**	**B+2+a**	**52**	**libre**	**6.042,00**	**6.042,00**	**Art. 28 c) del Plan Parcial**

Las ordenanzas de aplicación del Plan Parcial del Sector 19 que le afectan son:

Artículo 20. Regulación de los Estudios de Detalle

Definición

Los estudios de Detalle, en el contexto del Sector 19, son instrumentos para completar ó reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 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.

Aunque no parecen en principio necesarios, dada la particular ordenación del Plan Parcial, con bloque semi-impuesto, en las edificaciones alineadas hacia la red viaria, bien es cierto que pueden ser útiles en el caso de hacer propuestas alternativas a la "solución tipo", tanto en la zona indicada (modificando el fondo edificable, número de alturas...), como en el área residencial unifamiliar mediante la agrupación de parcelas y adopción de tipología propia de OR-7.

Para las manzanas residenciales colectivas con edificación según alineación viaria, se podrá sustituir el Estudio de Detalle por un anteproyecto conjunto (o por un Proyecto Básico si se trata de un promotor único para toda la manzana o parcela definida en el Plan Parcial), que deberá respetar los parámetros indicados en el párrafo siguiente.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle, respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, en cuanto a superficies construidas en los distintos usos, número máximo de viviendas, y criterios básicos indicados en las Ordenanzas Particulares para cada Zona. Pudiéndose ajustar alineaciones, longitudes de edificios y rasantes.

Deberá asimismo justificar el 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.

Por medio de Estudios de Detalle, se permite la flexibilidad siguiente, según zonas de calificación pormenorizada:

- Zona Residencial "Ciudad Jardín Mixta"(OR-7):

- *El ámbito mínimo para el Estudio de Detalle es una manzana, bloque completo o parcela definida por el Plan Parcial o agrupación de las mismas. Se permite agrupar parcelas (manteniendo el aprovechamiento total, así como el número máximo de viviendas total). El aprovechamiento total será la suma de los aprovechamientos máximos asignados a cada parcela, indicada en el Plan Parcial.*
- *El número de alturas edificables B+2+ático (10,50 m a cornisa) puede incrementarse, mediante Estudio de Detalle, para aquellas unidades o agrupaciones de más de 4.500 m2, y que presenten frente principal al vial SG-TC-2 (manzanas OR-7-3 a OR-7-10) hasta B+4+a (18,70 m. a cornisa) en las edificaciones que dan a este vial. Estas edificaciones de mayor altura sólo se concentrarán hacia el citado vial, agrupando el suelo libre y las edificaciones bajas (B+2+a) hacia el interior del Sector. Estos edificios de mayor entidad serán paralelos al vial en cuestión. Se permite la coexistencia de distintas tipologías de vivienda.*
- *En las mismas condiciones del punto anterior se encontraría la manzana (OR-7-1) que da frente al Paseo de Zumabide, de similares condiciones en cuanto a configuración de manzana o agrupación y de entidad del vial. Como vial de referencia en cuanto a alineación y concentración de edificaciones de mayor altura se toma el Paseo de Zumabide (SGCT-1).*
- *Las edificaciones de altura máxima B+4+a citadas en los párrafos anteriores tendrán un carácter lineal, procurando el acompañamiento a las vías rodadas citadas. Dado su carácter lineal, si los testeros no disponen de huecos de iluminación y ventilación únicos e indispensables, si se resuelve la ventilación e iluminación por otra fachada, la*

separación en el sentido longitudinal entre los citados edificios podrá quedar reducida a 6 metros. Si existen huecos de iluminación y ventilación, la separación en el sentido longitudinal de los citados edificios será 1,25 veces la altura del edificio situado al sur. Para el resto de condiciones estas edificaciones se regularán por la Ordenanza OR-5, asimilable a su tipología. El resto de edificios se regularán por la regla general de esta Ordenanza (OR-7), y en su caso, se permite la solución de viviendas adosadas en agrupaciones lineales, asimilable a la tipología OR-8.
La longitud de cada una de las edificaciones será menor de 60 m. y la separación entre edificios de diferentes tipologías: 6 metros mínimo si los testeros no disponen de huecos de habitaciones vivideras y 0,75 veces la altura del bloque más alto en caso de que dispongan de ellos.

- *El estacionamiento de vehículos será común para toda la parcela.*

Artículo 28. Ordenanzas relativas a Zonas edificables de Uso y Dominio Privado

c) Zonas de Uso predominante Residencial "Ciudad Jardín Mixta", con edificación aislada en parcela independiente (OR-7- 1 a-g OR-7-10).

- Generalidades:

Se trata tanto de edificaciones uni ó bifamiliares, como de agrupaciones de viviendas (tanto vertical como horizontalmente), aisladas, retranqueadas en relación con todos los linderos, en parcelas ajardinadas.

Se recomienda la adopción de sistemas de energía renovable (solar), no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

- Usos:

- *El uso predominante será el Residencial tanto unifamiliar como colectivo.*
- *Se autoriza además el uso de infraestructuras comunes (Centros de Transformación Eléctricos) que no contabilizará como aprovechamiento lucrativo en ningún caso.*
- *Las compatibilidades de usos vendrán reguladas por el Art. 6.07.08 de la normativa del Plan General vigente.*

- Condiciones de Edificación:

- *La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-7 "Ciudad Jardín Mixta" del Plan General vigente (Art. 6.07.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:*

  - *Los aprovechamientos máximos; la máxima ocupación de parcela; y el número máximo de viviendas en cada parcela ó manzana serán los indicados en el "Cuadro General de parcelas".*

  - *Ocupación máxima bajo rasante: 50% de la parcela.*

  - *Ocupación máxima sobre rasante: 30% de la parcela.*

  - *El cerramiento de las parcelas respecto a los espacios de uso y dominio público, así como en linderos con otras parcelas colindantes de diferente calificación pormenorizada, es obligatorio.*

- *Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.*

- *La zona libre de parcela, que deberá ajardinarse, podrá ocuparse parcialmente por accesos rodados ó peatonales a la planta de sótano.*

- *Se permiten agrupaciones de viviendas en un mismo edificio, con dimensión máxima de 60 m.*

- *Se permite asimismo, más de un edificio residencial por parcela, en cuyo caso la separación mínima entre ellos será igual a la altura de cornisa del edificio más elevado.*

- *La altura máxima de edificación será de B+2+ático (10,50 m a cornisa). Además de la alternativa de cubierta inclinada (pendiente máxima 35º) con ocupación del espacio de entrecubierta, con buhardillas para iluminación, etc., se permite solución de ático con retranqueo mínimo en este caso de 3m (en un mínimo de un 50% de la longitud total de la fachada).*

- *El número de alturas edificables B+2+ático (10,50 m a cornisa) puede incrementarse, para aquellas unidades o agrupaciones de más de 4.500 m2, (a través de Estudio de Detalle) y que presenten frente al vial SG-TC-2 (zonas OR-7-3 a OR-7-10) ó SG-TC-1 "Paseo de Zumabide"(zona o manzana OR-7-1), hasta B+4+a (18,70m.). Estas edificaciones de mayor altura se concentrarán hacia los citados viales, agrupando el suelo libre y las edificaciones bajas (B+2+a) hacia el interior del Sector (orientación oeste para las primera y sur la segunda). El eje longitudinal de las citadas edificaciones será paralelo a los citados viales principales.*

- *Las edificaciones de altura máxima B+4+a citadas en el párrafo anterior tendrán un carácter lineal, procurando el acompañamiento a las vías rodadas citadas. Dado su carácter lineal, si los testeros no disponen de huecos de iluminación y ventilación únicos e indispensables, la separación en el sentido longitudinal entre los citados edificios podrá quedar reducida a 6 metros.*

- *Podrán convivir en la misma parcela distintas tipologías de vivienda, como unifamiliar, bifamiliar o agrupaciones de viviendas verticales u horizontales, de acuerdo con el Estudio de Detalle.*

- *La rampa de garaje podrá dotarse de cubierta de protección, de altura máxima de 3,20 m, compuesta por elementos ligeros, preferentemente semitransparentes.*

A .7. CONDICIONES SECTORIALES

La normativa sectorial que le afecta a la parcela OR 7- 1 a-b-c-g del Sector 19 de Arechavaleta-Gardelegui 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.2.5 Servidumbres Aeronáuticas.

A .8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción del presente Estudio de Detalle viene indicada por la normativa del Plan Parcial que impone la necesidad de su redacción para poder elevar a una altura de B+4+A los bloques que se sitúen junto a la calle Zumabide situada al Norte de la parcela.

A .9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

A.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

- Se plantean dos bloques lineales adosados al lindero Norte de la parcela, acompañando a la calle Zumabide que tendrán planta baja más cuatro plantas de pisos y un tercer bloque lineal perpendicular a estos junto al lindero Este de la parcela. Tienen todos ellos una longitud aproximada de 45 m. y 15 m. de profundidad.

- Queda de esta forma la mayor parte de la urbanización interior abierta al Sur y Oeste y protegida del tráfico rodado. Todos los salones, cocinas y terrazas de las viviendas se plantean orientados a este gran espacio garantizándose la amplitud de vistas y el soleamiento óptimo.

- El aparcamiento se plantea principalmente en un único sótano bajo la zona edificada y su entorno próximo, invadiendo los retranqueos mínimos. El acceso al mismo se realizará desde la calle Felíx Gonzalez Petite a través de la antigua parcela OR 7-1 g situada al Sur.

- De acuerdo con las ordenanzas de aplicación OR 5 Y OR 7 para los bloques de B+4 y B+2+A respectivamente, los usos permitidos serán:

    - P. Sótano: Aparcamiento, instalaciones, trasteros, cuarto de bicicletas.

- P. Baja: Residencial, viviendas, portales, instalaciones, rampa de garaje y accesos peatonales al mismo.
- P. 1ª a 4ª: Residencial, viviendas.

- Se realizará un muro de separación con la vía pública de un máximo de 1,85 m. Podrá ser de vidrio sobre zocalo de hormigón y armazón metálico y/o compuesto por un murete de hormigón de 70 cm. y cierre metálico permeable hasta la altura de 1,85 m. permitida.
  El cierre con la parcela colindante edificada al Este ya está realizado. Al Sur se realizará un cierre mediante malla metálica y seto vegetal.

- Fuera de las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante definidas en este Estudio de Detalle, se podrán realizar pérgolas en la zona ajardinada, computando también como ocupación en P. Baja.

- Los áticos se retranquearán 3 m. de la alineación de la planta inferir, en un 50% mínimo de su longitud. En los bloques OR 5 el retranqueo será al Sur, Sur-Este y en el OR 7 al Oeste.

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

La ordenación propuesta desarrolla una tipología residencial de bloques lineales exentos rodeados de zonas ajardinadas siguiendo las directrices del Plan Parcial. Se mantiene la altura de B+4+a hacía la calle Zumabide como en todas las parcelas situadas lindantes con ella y se rebaja la altura hacía el Sur donde se sitúan las viviendas unifamiliares en parcelas OR 9- 1 a-g 7.

Las separaciones de los dos bloques de B+4+a con el linde Norte y Oeste son iguales o superiores a 5 m., según ordenanza OR 5 y del bloque de B+2+A con el linde Este y Sur es igual o superior a 4,5 m. según ordenanza OR-7.

- La longitud de las edificaciones es inferior a 60 m. Los bloques situados al Norte tienen una separación superior a 6 m. entre ellos.

- Cumplimiento de las Condiciones Urbanísticas de Ordenación.

Condiciones Urbanísticas de Ordenación	
	Ordenación
Superficie de parcela	8.512,45 m^2.
Edificabilidad sobre rasante.	6.042,00 m^2.
Ocupación de parcela en P. Baja.	2.553,73 m^2.
Ocupación de parcela en P. Sótano.	4.256,23 m^2.

- Las áreas de movimiento de la edificación permiten realizar la ocupación y la edificación máxima correspondiente a la parcela.

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	6.042,00 m^2.	1.870,00 m^2. 844,00 m^2.	B+4+A B+2+A	10.750,00 3.165,00	SI
Ocupación máxima en sótano	4.256,23 m^2.	4.784,00 m^2.	1	4.784,00	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^2)		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.

- 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.
- 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.
- 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.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) (1)		Separación máxima del vehículo (m) (2)		Distancia máxima (m) (3)		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		

(1) La altura libre normativa es la del edificio.
(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:

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.

(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

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 OR 7- 1 a-b-c-g del Sector 19 Arechavaleta-Gardelegui 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. EVALUACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO

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 SOCIOLINGÜISTICO.

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.2.5**.**

A.9.11. SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS.

Respecto al suficiencia de las redes el Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos en cuanto a edificabilidad, número de viviendas y ocupación, por lo que no es necesario realizar ninguna modificación o ampliación en las redes previstas y ejecutadas por el Proyecto de Urbanización del Sector 19.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de septiembre de 2024
L@s Arquitect@s:

Cristina Gz. de Segura Portero Joaquín Jover Laguardia Tomás Gonzalez Miñano