

*PROYECTO* : *ESTUDIO DE DETALLE*  
*SECTOR 11, PARCELA PT1-2*

*EMPLAZAMIENTO* : *PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA, MIÑANO*  
*PROPIETARIO* : *GUASCOR I+D*  
*ARQUITECTOS* : *AURTENECHEA Y PEREZ-IRIONDO*

*LAS ARENAS, JULIO DE 1996*

## DOCUMENTACION PRESENTADA

---

1. MEMORIA
  - 1.1 ANTECEDENTES
  - 1.2 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
  - 1.3 SITUACION Y PROPIETARIO
  - 1.4 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
    - 1.4.1 CARACTERISTICAS DE LA ACTIVIDAD
    - 1.4.2 CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACION
  - 1.5 JUSTIFICACION DE SOLUCION ADOPTADA
  - 1.6 CUADROS DE SUPERFICIES Y REGIMEN DE LA EDIFICACION
2. ANEXOS A LA MEMORIA
  - 2.1 FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO D.291/1983 S/BARRERAS URBANISTICAS
3. PLANOS
  01. SITUACION Y ORDENACION VIGENTE
  02. ALINEACIONES Y RASANTES P.PARCIAL
  03. PLANO GENERAL DE LA PARCELA, COTAS Y SUPERFICIES.
  04. PLANTA PROPUESTA , SUPERFICIES
  05. PLANTA PROPUESTA COTAS ,ALINEACIONES Y RASANTES
  06. SECCIONES

*1. MEMORIA*

## **1. MEMORIA**

### **1.1 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**

Conforme a lo establecido en el art.91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 92, y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación y definición de las alineaciones de los volúmenes que corresponden a la parcela identificada en los planos adjuntos, sita en el Sector 11 del Parque Tecnológico de Alava en Miñano.

### **1.2 ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Sector 11 del Parque Tecnológico de Alava en Miñano, establece una calificación global del suelo, ( basada en el P.A.U del mismo Sector ) que corresponde a un uso denominado productivo-tecnológico ó productivo-especializado, y terciario industrial ó servicios avanzados, respectivamente.

En la correspondiente calificación pormenorizada del suelo, la parcela objeto de éste estudio queda adscrita al Sistema de Asentamientos , Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo. Dentro del Sistema, se califica como Zona PTi-2.

El citado Plan Parcial del Sector 11 del Parque Tecnológico, establece en su Sección 2, Art. 13, 14 y 15, la Regulación de los Estudios de Detalle y establece la obligatoriedad de su redacción, entre otras, en las Parcelas con Aprovechamiento Lucrativo PTi-2 de  $S > 12.000 \text{ m}^2$ .

La calificación de la parcela que nos ocupa, unida a su superficie =  $13.098 \text{ m}^2$ , justifican por tanto el presente Estudio de Detalle.

Dicho Estudio de Detalle, tendrá que hacer referencia, además, a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11 del Parque Tecnológico de Alava, de junio de 1996, que modifica las alineaciones de las edificaciones que dan frente al vial que nos afecta.

### 1.3 SITUACION Y PROPIETARIO

La parcela sobre la que se desarrolla éste Estudio de Detalle, queda perfectamente situada en la documentación gráfica adjunta, siendo su dirección:

Calle Transversal 1, Parcela n.12  
Parque Tecnológico de Alava  
Miñano, Alava.

La sociedad GUASCOR I+D es la propietaria de la citada parcela, y Construcciones BIKANI SL realiza en su nombre el presente encargo de Estudio de Detalle a los abajo firmantes, Aurtenechea y Pérez-Iriondo, Arquitectos.

#### 1.4 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La parcela se ordena principalmente en función de las necesidades de la actividad, que condiciona las relaciones entre los distintos edificios. Además, se han respetado las especificaciones de las Ordenanzas y del vigente Plan Parcial, así como de la anteriormente citada Modificación Puntual de Junio de 1996.

En cuanto a la superficie dedicada a aparcamientos, los parámetros fijados en el art. 48 del PP, hacen necesaria la creación de 120 plazas, de las que tres estarán dedicadas a minusválidos, en cumplimiento de la Normativa vigente.

Su disposición está convenientemente reflejada en los planos números 4 y 5.

( No obstante, la empresa propietaria de la parcela ha tramitado ante el Consejo de Administración del Parque una solicitud formal para que , en virtud de sus necesidades reales, se le autorice a crear unicamente 32 plazas de aparcamiento. Esta facultad de disminuir plazas, se le otorga en el propio Plan Parcial. )

##### 1.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad a desarrollar, está ligada a la producción eléctrica dentro del campo de Investigación y Desarrollo I+D. Queda por tanto claramente englobada dentro de lo que

en el PP se califica como usos característicos dentro del Régimen de Usos.

#### 1.4.2 CONDICIONES Y USOS DE LA EDIFICACION

Se ordenan en la parcela tres edificaciones aisladas , que se han identificado en la documentación gráfica de la siguiente manera :

- E1 : La nave .Le corresponde el uso principal, de tipo Industrial Tecnológico.  
Se desarrolla en un volumen de planta practicamente rectangular, de 63 x 38 m. y una altura de 9 m.
- E2 : Las Oficinas. Están englobadas dentro de los usos característicos previstos , y ocupan un edificio de B+1, de 8.6 m de altura, y planta de 35 x 16 m. Está colocado de forma paralela al vial, y a la nave.
- E3 : Los vestuarios y comedores. Se califican de usos compatibles de tipo terciario, y tienen el caracter de auxiliares y complementarios de la actividad principal. Su planta es irregular, desarrollándose en P 55 y mayoritariamente en PB, con una pequeña ocupacion en P1. Su altura máxima es de 6 m.

Se preveen además de éstos , otros usos de servicios en la parcela, como el centro de transformación, el cuarto de baterías ( junto a aquél ), la caseta de bombas contra incendios , las torres de refrigeración , las casetas de

transformadores, y la E.R.M. de gas. Su carácter es claramente auxiliar y ,según la normativa vigente, no computable.

No obstante, e independientemente de las alineaciones y rasantes, en los cuadros de superficies y ocupaciones, se han tenido en cuenta los datos correspondientes al centro de transformación y el edificio de regulación y control del gas, por su mayor envergadura.

#### 1.5 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle, queda justificada en función de lo prescrito en el vigente Plan Parcial, que establece la figura del ED como sistema de gestión de ésta parcela.

Cumpliendo lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, éste E.D no altera ni modifica las determinaciones del T.R.P.G.O.U de Vitoria-Gasteiz, ni del Plan Parcial, ni de la Modificación Puntual del mismo, que las desarrolla, como vemos a continuación :

1. El Estudio de Detalle se formula con la finalidad de precisar las alineaciones de los distintos volúmenes contenidos en la parcela , dentro del perímetro edificatorio definido por el Plan Parcial. Otro tanto se fija con respecto a los aparcamientos.
2. Su contenido es, por tanto necesario para el desarrollo edificatorio de la parcela.

3. Se mantienen todas las determinaciones del Plan , sin aumentar los aprovechamientos, ocupación, número de plantas, alturas máximas, etc. Los volúmenes ordenados en éste Estudio de Detalle, no agotan la edificabilidad prevista en el Plan Parcial.

Estas superficies, caso de ser necesario su incremento en un futuro, deberá ser objeto de un nuevo estudio y contar con la preceptiva aprobación.

4. No se alteran ni la vialidad del sector ni sus espacios libres, actuando unicamente dentro del ámbito de la parcela privada .
5. La presente memoria, junto con los planos que integran éste documento, justifican y expresan , de forma gráfica y escrita, el contenido del Estudio de Detalle.

## 1.6 CUADROS DE SUPERFICIE Y REGIMEN DE LA EDIFICACION

### REGIMEN DE LA EDIFICACION

	P. PARCIAL	MAXIMO S/PARCELA	E. DETALLE
SUP. PARCELA	6.000 m <sup>2</sup>		13.100 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.550 m <sup>2</sup>	6.550 m <sup>2</sup>
ALINEACIONES			
Viales acceso	13,5 m		13,5 m
P. colindantes	10 m		10 m
E. Libres	10 m		10 m
OCUPACION	0,30 (*)	3.930 m <sup>2</sup>	3.672,66m <sup>2</sup>
NUMERO PLANTAS	B+1		B+1
ALTURA MAXIMA	13 M		9 M
DOTACION APARCAM.	1pl/30m <sup>2</sup>		120 plazas
OCUPACION APARCM.	0,3666(*)	4.802 m <sup>2</sup>	4.126 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES	0,3334(*)	4.368 m <sup>2</sup>	5.301,34m <sup>2</sup>

(\*) Según prescripciones ART.48 del P.Parcial y según situación de aparcamientos

**CUADROS DE SUPERFICIES**

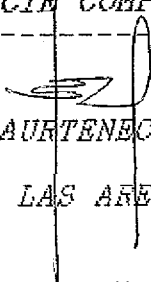
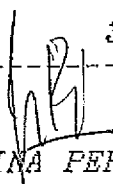
**EDIFICACION**

	USO	PLANTAS	OCUPACION:	SUP. ED.:
			M2	M2
E1	NAVE INDUSTRIAL	E	2.310,45	2.310,45
E2	OFICINAS	B+1	575,80	1.152,00
E3	VESTUARIOS+COM.	B+1	550,16	643,91
<b>TOTAL EDIFICACION</b>			<b>3.436,41</b>	<b>4.106,36</b>

**SERVICIOS AUXILIARES**

COMPUT.	CTRO. TRANSFORM.		161,25	180,00
NÓ COMP.	ERM		75,00	75,00
" "	CASET DE BATERIAS		50,00	50,00
" "	CASETA DE BOMBAS		54,76	54,76
" "	TORRES DE REFRIG		110,25	110,25
<b>TOTAL SERV. AUX. COMPUTABLES</b>			<b>236,25</b>	<b>236,25</b>
<b>TOTAL SERV. AUX. NO COMPUTAB.</b>			<b>215,01</b>	<b>215,01</b>

**TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE 3.672,66 M2**


  
**EDUARDO AURTENECHEA CRISTINA PEREZ-IRIONDO**  
**ARQUITECTOS**  
**LAS ARENAS, JULIO DE 1996**

**AURTENECHEA Y PEREZ-IRIONDO**  
**ARQUITECTOS**  
 c/ Las Mercedes, 14 - 3.º Dcha.  
 Telef. (94) 463 77 62  
 48930 - LAS ARENAS - GETXO



*2. ANEXOS A LA MEMORIA*

DECRETO 291/1983 DE 19 DE DICIEMBRE SOBRE NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS

FICHA JUSTIFICATIVA DE SU CUMPLIMIENTO

=====

ACERAS :

- Bordillo de separación tráfico..... Existe
- Pavimento : Duro y antideslizante  
Sin resaltes..... Cumple
- Pendiente transv. < 1-2% ..... "
- Ancho > 1,80 m. .... "
- Altura bordillo < 12 cm. .... "

RAMPAS :

- Anchura : Doble dirección > 1,80 m. .... -----  
Una dirección > 1,10 m. .... -----
- Protección de desniveles ..... Existe
- Barandillas ..... "

ESCALERAS :

- Ancho > 1,20 m. .... Cumple
- Tramo < 12 peldaños ..... "
- Huella > 32 cm. .... "
- Contrahuella < 15 cm. .... "
- Descansillo a > 1,20 m. .... "
- Pasamanos 90 ± 5 cm. .... "

**PASOS PEATONALES :**

- Ancho > 1,50 m. .... Cumple
- Obstáculos ..... No
- Pendiente : aceras < 2 m. : < 12 % ..... Cumple
- Pavimento : franja de señalización ..... "
- Isletas > 1,20 m. .... -----

**JARDINES Y URBANIZACION :**

- Caminos > 1,80 m. .... Cumple
- Pavimentos : antideslizante y antideformante..... "
- Desniveles : mediante rampas ..... "
- Mojones : paso > 0,95 m. .... -----

**SEÑALIZACION :**

- Ubicación : bordes de acera ..... Si
- Altura > 2,10 m. .... "

**MOBILIARIO :**

- Teléfonos : h = 90 cm.- 1,20 cm. .... -----
- Quioscos etc. : señalización en pavimento ..... -----



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

E. AURTENECHEA Y C. PEREZ-IRIONDO  
 Arquitectos  
 Las ARENAS - GETXO  
**AURTENECHEA Y PEREZ-IRIONDO**  
 ARQUITECTOS  
 c/. Las Mercedes, 14 - 3.º Dcha.  
 Telef. (94) 463 77 62  
 48930 - LAS ARENAS - GETXO

*LISTA DE PLANOS*

---

- 01. SITUACION Y ORDENACION VIGENTE*
- 02. ALINEACIONES Y RASANTES P.PARCIAL Y MODIFIC.PUNTUAL*
- 03. PLANO DE PARCELA. COTAS Y SUPERFICIES*
- 04. PLANTA PROPUESTA. SUPERFICIES*
- 05. PLANTA PROPUESTA. COTAS, ALINEACIONES Y RASANTES*
- 06. SECCIONES GENERALES*