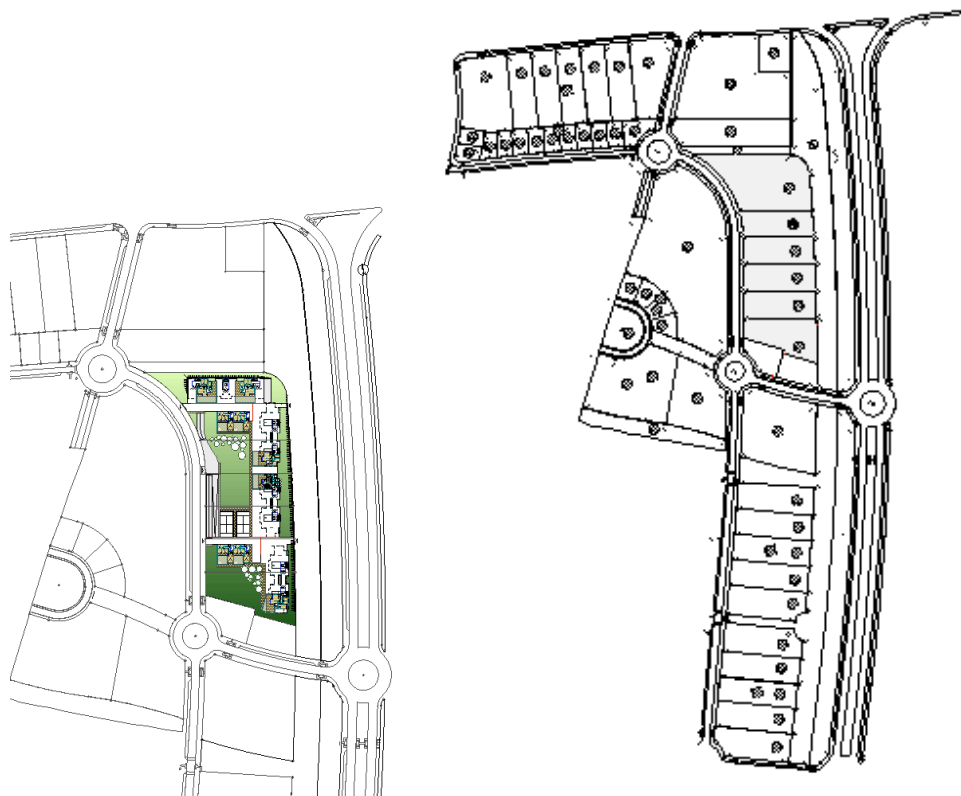


## ESTUDIO DE DETALLE

### PARCELA OR-7-3-a-b-c-d-e-f

Sector 19 (Arechavaleta-Gardelegui) Vitoria-Gasteiz (Alava)

(Octubre 2010)



### DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- 1-Memoria Justificativa
- 2-Memoria Descriptiva:
  - 2.1 Geometría
  - 2.2 Superficie y límites
  - 2.3 Estado actual
  - 2.4 Grados de vinculación según el Estudio de Detalle
  - 2.5 Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos

### DOCUMENTACIÓN GRAFICA

- esd. 001 Situación E1/10.000
- esd. 002 Ubicación en el Planeamiento E1/2.000
- esd. 003 UTM y Calificación Pormenorizada E1/2.000
- esd. 004 Rasantes y Áreas de Movimiento E1/500
- esd. 005 Rasantes y Sección Longitudinal E1/500
- esd. 006 Rasantes y Sección Transversal E1/500

## 1- MEMORIA JUSTIFICATIVA

(Objetivos y Criterios)

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de la propiedad de la citada parcela y para su aprobación por parte de los servicios Técnicos de Ordenación y Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Surge como consecuencia del desarrollo edificatorio planteado por la empresa **Promociones Arechavaleta 21 S.L.** con C.I.F. nº B-01457183. Domiciliada en Vitoria-Gasteiz, calle Olaguíbel, nº 2, 2º Dcha.), y para el ámbito que nos ocupa; situado en el Sector 19 (Arechavaleta- Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz.

Su naturaleza es por lo tanto privada, contemplándose como instrumentos de desarrollo tanto el Estudio de Detalle reflejado en el presente documento, como el anteproyecto del conjunto de bloques residenciales ubicados en dichas parcelas y ya comentado tanto con Ensanche XXI, como con los técnicos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Como parte integrante del Sector 19 (Arechavaleta- Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz, un ámbito a falta del remate final de su urbanización y en pleno proceso de edificación, el presente documento se tramita como elemento de desarrollo localizado dentro del mismo. Afecta a una serie de parcelas adyacentes de suelo residencial con posibilidad de ser destinadas a configurar un conjunto de bloques exentos circundado por espacios libres privados de diferente naturaleza. La edificación posible de acuerdo con las premisas del Plan Parcial ocupará parte de la parcela, y cubre el aparcamiento subterráneo necesario para dotar el uso residencial previsto en plantas superiores. Su carácter diferenciado le viene dado por el carácter singular de la ordenación. Jugando un papel conjunto con las edificaciones residenciales que según la dirección Norte-Sur frente al SGTC-2 del Plan (antigua carretera a Gardelegui), bordean de forma ritmada la futura avenida en la que habrá de convertirse. Haciendo cuando menos necesaria una actuación homogénea y controlada (mediante el presente documento) de una

serie de bloques que supondrán el comienzo de la consolidación de una imagen urbana de conjunto.

La posición en esquina de la parcela de referencia, respecto del vértice Nor-Oriental del principal acceso rodado al Sector, le otorga un protagonismo comprometido respecto de una transición necesaria de acompañamiento volumétrico y de usos entre el tejido densificado de mayor altura, y el nuevo crecimiento urbano que supone el Sector 19. Su desarrollo ha de contar con este carácter escalonado y en pendiente sin perder vistas desde todo el perímetro exterior hacia su permeabilidad interior.

En cualquier caso, las intenciones de integración amable con el entorno en el que se encuentra, son estrictamente compaginadas con los parámetros del Plan Parcial existente, matizando la ordenación y volumetría de forma pormenorizada en el desarrollo del presente documento respecto de la “**4ª Modificación** puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 19 (Arechavaleta- Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz” y anteriores, de modo que sirva de base para la correcta consecución de los proyectos constructivos correspondientes, y sin alterar la imagen de conjunto que se desea, independientemente de las distintas fases de su construcción.

## **2- MEMORIA DESCRIPTIVA**

(Descripción de la Propuesta)

El ámbito de este Estudio de Detalle se circunscribe a la citada parcela **OR-7-3-a-b-c-d-e-f** que proviene de la agrupación de las OR-7 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, y 3f situadas en el denominado Sector 19 (Arechavaleta-Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz. Plan Parcial aprobado inicialmente en fecha 23 de Julio del 2.004, aprobación definitiva de 29 de Julio del 2.005 (BOTH A 31/08/2005).

A continuación se adjunta copia de la ficha catastral de la parcela definitiva resultante de la agrupación descrita y objeto del presente documento.

En Octubre del 2.007 se redactó la 1ª Modificación puntual de dicho Plan, aprobada definitivamente el 22 de Febrero del 2.008 (BOTH A 7/04/2008). La 2ª Modificación puntual fue promovida por Ensanche XXI, y las 3ª y 4ª por la Junta de Concertación del Sector y la empresa Adania Residencial S.L.: Actualmente ya se halla en trámite la 5ª, si bien el presente documento se basa en las premisas establecidas en la anterior actualmente en vigor.

En realidad se trata de dar forma definitiva tanto en su disposición en planta, altura (hasta dos plantas más que en el Plan Parcial inicial), como en sus retranqueos a la edificación definitiva. Albergando la edificabilidad reservada para el conjunto, pero también agrupando en la medida de lo posible el espacio libre de la parcela disponible en su mejor orientación. Atendiendo a los nuevos datos introducidos en la citada 4ª Modificación del Plan Parcial, que en su párrafo novena ya resume de la siguiente forma;

**OR-7:**

*Se modifica la ocupación máxima en planta sótano del 30% al 50%, puesto que al aumentar el número de viviendas no hay superficie suficiente para dos plazas de aparcamiento por vivienda.*

*Se modifica la altura máxima de la edificación de "B+1+entrecubierta" a "B+2+ático (10,50 m a cornisa)".*

*No se limita el número de viviendas por edificio, pero se mantiene la longitud máxima de 60 m. para dicho bloque.*

*Se admite, en Ordenaciones de Conjunto de más de 4.500 m<sup>2</sup>, a través de un Estudio de Detalle y previa agrupación de parcelas si fuera necesario, una mayor flexibilidad en el número de bloques por parcela, cuya ordenación mejore las condiciones urbanísticas, estéticas y de uso previstas. Esta flexibilidad se materializa en la liberalización del número de bloques por cada una de estas Ordenaciones y del número de viviendas por bloque, si bien se mantiene la longitud máxima de 60 m. para cada uno de ellos.*

*En el caso del párrafo anterior, si la parcelas agrupas presentan al vial SGTC-2, **previa presentación de un Estudio de Detalle**, podrá admitirse la modificación de la altura hasta B+4+a en los bloques que limitan con el citado vial y la zona verde contigua (ZV-2a4 y ZV-8). La entidad del vial, con mediana central y zona verde aneja permite absorber una edificación de mayor altura en su orientación, permitiendo esponjar la edificación hacia el interior del polígono, facilitando la concentración de masas vegetales y escorrentías hacia el subsuelo.*

*Se proponen las mismas condiciones que el punto anterior para la manzana de la OR-7 que da frente al GGTC-1, paseo de Zumabide, puesto que el vial y la manzana son muy similares a las anteriores*

*Se autoriza la construcción de una cubierta para la protección de la rampa de garaje, siendo la misma de una altura máxima de este elemento de 3,20 m.*

## **2.1 GEOMETRÍA**

El conjunto resultante de la citada parcela, receptora de la edificación objeto del presente Estudio de Detalle, dispone de una forma irregular alargada, compuesta

por una adición de unidades rectangulares claramente identificables. Presentando su flanco más septentrional (antigua 3a) dos caras (Este y Oeste) curvas debido a su adaptación a la geometría de la ordenación De proyección en planta rectangular aunque con un importante desnivel, se inscribe en un perímetro de 195,00 x 110,00ML de lado. Según una orientación principal Norte-Sur y paralelo a lo largo del eje marcado por la citada carretera a Gardélegui (y separado de ella por la franja ZV2 urbanizada como zona verde con caminos peatonales adyacentes al límite oriental de la parcela).

## **2.2 SUPERFICIE Y LIMITES**

El ámbito objeto del presente Documento, se circunscribe a la parcela inicialmente denominada como **OR-7-3-a-b-c-d-e-f**.

Disponen de una superficie total de **13.558,99 m<sup>2</sup>s** (3a 4.393,05M2s/3b 1.750,16M2s/3c 1.748,31M2s/3d 1.773,58M2s/3e 1.791,82M2s/3f 2.102,07M2s) con los siguientes límites:

- Norte: Espacio Libre L1 entre el vial V-3 y ZV2.
- Sur : Parcelas OR7-3g y 3h
- Este: ZV2.
- Oeste: vial V-3 (norte-sur en curva). Entre R-3.1 y R-3.2.

## **2.3 ESTADO ACTUAL**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra desprovista de edificación y uso alguno, quedando habilitada tras el proceso planificador y de gestión urbanizadora para la recepción del programa enunciado.

Por otro lado, la disposición alargada según la dirección Norte-Sur, en la que se dispondrán la pastillas edificadas, permiten los accesos peatonales de conexión tanto hacia el vial V3 como a la zona verde ZV2. De este modo toda la futura agrupación residencial queda condicionada por la construcción de los elementos urbanos necesarios para dichos accesos peatonales (pues los rodados quedan

limitados al V3). Haciendo que los recorridos peatonales tanto de acceso a los portales, como de comunicación entre los diferentes espacios públicos sean de capital importancia. Siempre desde la premisa de minimizar su número y afección al dominio público perimetral.

Del mismo modo, se han señalado en el plano **esd. 04** las áreas de movimiento dentro de las alineaciones máximas donde deben insertarse las volumetrías de los futuros bloques residenciales de acuerdo con lo permitido en la normativa. De este modo el conjunto ofrece una ordenación clara y sencilla que aprovecha las infraestructuras existentes respetando el planeamiento. Así se definen todas y cada una de las alturas necesarias para garantizar el escalonamiento volumétrico y visual deseado respecto del bloque más septentrional. Permitiendo la libertad necesaria establecida en las ordenanzas para desarrollar cada uno de los proyectos particulares necesarios a la hora de desarrollar un conjunto equilibrado.

## **2.4 GRADOS DE VINCULACIÓN SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE**

Este Estudio de Detalle contempla las condiciones derivadas de la última modificación aprobada del Planeamiento vigente “Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 19 (Arechavaleta-Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz” y más concretamente sus Ordenanzas Reguladoras, especialmente su artículo 28 (Ordenanzas relativas a zonas edificables de uso y dominio privado):

Zonas de uso predominante Residencial Colectivo en edificación abierta en parcela independiente (OR-5-1 a OR-5-12).

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

Las alineaciones, rasantes y alturas iniciales son las que se señalan en los planos de Ordenación del citado Planeamiento (Alineaciones y Rasantes Básicas. Condiciones vinculantes de la Edificación). Que son modificadas en virtud del siguiente apartado de la citada modificación:

## **ORDENANZAS REGULADORAS 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **Art.20- Regulación de los Estudios de Detalle**

...

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.**

....

#### **- 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 m<sup>2</sup>, 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 éste vial. Estas edificaciones de mayor altura sólo se concentrará 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.

En cuanto a los usos, el predominante (característico) es el uso residencial, sujeto a la siguiente condición que afecta a la parcela que nos ocupa;

### **Art. 22.- Condiciones de Parcelación**

#### **a) Parcelas de uso predominante residencial**

Parece conveniente permitir subdivisiones ó parcelaciones **y agrupaciones**, que posibiliten reducir en lo posible los proindivisos, a la vez que mantengan la coherencia tipológica correspondiente a cada ordenanza edificatoria.

Y más concretamente, especialmente en el artículo 28 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan (Ordenanzas relativas a zonas edificables de uso y dominio privado) se especifica lo siguiente:

**Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas edificables de Uso y Dominio Privado**

Las zonas destinadas a Centro de Transformación Eléctrico común a la urbanización, no contabilizarán aprovechamiento edificable lucrativo en ningún caso.

Para el riego de las áreas ajardinadas de las parcelas, se dotará de un depósito para recogida de aguas pluviales, con capacidad mínima de 0,025 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por edificación, debiendo adoptarse tipos de césped que requieran poco riego para su mantenimiento.

...

c) Zonas de Uso predominante Residencial "Ciudad Jardín Mixta", con edificación aislada en parcela independiente (OR-7-1 a 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 (10,50m. a cornisa)**. Además de la alternativa de cubierta inclinada (pendiente máxima 35°) con ocupación del espacio de entrecubierta, con buhardillas para iluminación, etc., se permite solución de ático con retranqueo mínimo en este caso de 3 m (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 m<sup>2</sup>, (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 la 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.

En cualquier caso, la continuidad interpretada del frente Norte–Sur de la carretera a Gardélegui (SGTC2), así como la integración general de los volúmenes resultantes dentro de la secuencia de pastillas lineales que se suceden (ligeramente decaladas con el objeto de garantizar una vibración de fachadas que evite su monotonía), han sido factores claves a la hora de formalizar la situación aportada.

En cuanto a las alineaciones y retranqueos, (marcadas en **esd. 03-04-05**), son las que resultan de la aplicación de las especificadas en la citada ordenanza así como las lógicas derivadas de un análisis de la distribución de los niveles superiores, homogeneizando los frentes en toda su longitud con el objeto de conseguir un conjunto lo más unitario posible si que resulte un límite monótono. Y atendiendo a la propiedad única que existe en el conjunto, la cual ha desarrollado una propuesta edificatoria global que abarca la totalidad del conjunto configurado por la parcela. Sus pormenores y niveles vienen señalados en la correspondiente documentación gráfica.

El resto de alineaciones, son las derivadas del mantenimiento de las ya establecidas en los tejidos urbanos adyacentes, así como las descritas en el apartado anterior y condicionadas por las infraestructuras. Por lo tanto se prevé un resultado final asimilable al del resto de tejidos colindantes de la misma naturaleza.

Todos los grados de vinculación aplicados por defecto serán los establecidos en el Título V (Normas Generales de Edificación y Usos) y el Título VI de la Revisión 2.001 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, y más concretamente sus capítulos 1 (Normas Generales de la Edificación) y capítulo 3 (Normas Particulares de los Usos - Sección 1ª “Uso Residencial” y Sección 10ª “Uso de Estacionamiento”), en todo aquello referente a parámetros edificatorios generales y usos que han de contemplarse en la ejecución y desarrollo del presente documento en los sucesivos proyectos.

## **2.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO (POR PARTE DEL RESENTE ETUDIO DE DETALLE) DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ATENDIENDO A SU CARÁCTER DE ORDENACIÓN DE CONJUNTO > 4.500M2S.**

Los datos especificados en la ficha de las parcelas iniciales correspondientes (y previas a la agrupación realizada), son los siguientes tal y como se mantienen en el presente estudio de Detalle, y exactamente iguales a los del Plan Parcial correspondiente. Se completan con los desarrollados en el Anteproyecto residencial previsto para colmatar el ámbito sobre la parcela global ocupada.

### **CUADRO GENERAL DE PARCELAS (SECTOR-19) (SEGÚN PLAN PARCIAL 4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL)**

<b>Parcela nº</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Ocupación máxima de parcela en sótano (m2.c)</b>	<b>Ocupación máxima de parcela planta baja (m2.c) (1)</b>	<b>Zona libre verde privada (m2)</b>	<b>Nº máx. plantas (2)</b>	<b>Nº máx. Viv.</b>	<b>Mod.</b>	<b>Aprov. máximo Residencial (m2.c.)</b>	<b>Aprov. Total (m2.c.) (1)</b>
<b>OR-7-3</b>	<b>13.558,99</b>	<b>6.779,50</b>	<b>4.067,70</b>	<b>9.491,29</b>	<b>B+2+a</b>	<b>85</b>	<b>libre</b>	<b>9.699,00</b>	<b>9.699,00</b>
OR-7-3a	4.393,05	2.196,53	1.317,92	3.075,14	B+2+a	27	libre	3.021,00	3.021,00
OR-7-3b	1.750,16	875,08	525,05	1.225,11	B+2+a	11	libre	1.272,00	1.272,00
OR-7-3c	1.748,31	874,16	524,49	1.223,82	B+2+a	11	libre	1.272,00	1.272,00
OR-7-3d	1.773,58	886,79	532,07	1.241,51	B+2+a	11	libre	1.272,00	1.272,00
OR-7-3e	1.791,82	895,91	537,55	1.254,27	B+2+a	11	libre	1.272,00	1.272,00
OR-7-3f	2.102,07	1.051,04	630,62	1.471,45	B+2+a	14	libre	1.590,00	1.590,00

#### **Ordenanza de aplicación Art. 28 c) del Plan Parcial**

(1) En caso de que en alguna parcela hubiera que colocar un Centro de Transformación Eléctrico no contabilizaría ni como ocupación, ni como aprovechamiento lucrativo

(2) Por medio de Estudios de Detalle (Art. 20) y para agrupación de más de 4.500 m2 se puede edificar B+4+a junto a SG-TC-2 y SG-TC-1

El presente documento se ajusta en todo a las determinaciones emanadas del “Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 19 (Arechavaleta- Gardelegui) de Vitoria-Gasteiz” y de su Proyecto de Concertación (incluidas las citadas modificaciones), siendo los criterios urbanísticos contemplados en la solución propuesta los que siguen a continuación:

**Ocupación** por la planta bajo-rasante (sótano o semisótano destinado a Garajes vinculados y trasteros) de la envolvente definida en el presente documento, con lo que el espacio afectado por la construcción del sótano alcanza un fondo variable sobre el que siempre se ubicará la edificación en altura, que se integrará en la totalidad de la parcela privada, así como las rampas de acceso al garaje común. La superficie ocupada bajo-rasante es como máximo de 6.779,50 m<sup>2</sup>s. Del mismo modo, la planta baja será ocupada por los portales, porches, y las viviendas que se decida ubicar en este nivel inferior; además de las escaleras de acceso al garaje y la edificación complementaria común a todas las viviendas, con un máximo de 4.067,70 m<sup>2</sup>s permitiendo una superficie libre de 9.491,29 m<sup>2</sup>s.

Adopción del **Límite Edificable** retranqueado de acuerdo con la alineación máxima fijada en Plan en sus áreas de movimiento. Aumentando hasta 5ML (como en la OR-5) el retranqueo en todas las alineaciones con posibles afecciones mayores a terceros, a pesar de colindar dos de ellas (Norte y Este) con espacios de dominio público. Y considerando los retranqueos de los áticos respecto de las alineaciones interiores Sur y Oeste (las que reciben más asoleo), quedando enrasados respecto del resto de la edificación en sus alineación Este y Norte.

Fijación de la **Envolvente** de las edificaciones que ocuparán su área de movimiento con las condiciones del Plan vigente; bloques lineales de hasta 60ML con separaciones mínimas de: OR5 con OR5-6ml, OR5 con OR9-8ml y OR5 con OR7-3,5ml. Si los testeros no presentan vistas a través de huecos “*únicos e indispensables*” ni la edificación mayor se ubica al Sur de la menor. La

altura máxima a cornisa de 18,70ML a cornisa de cada bloque (B+4+a) perimetral exterior (ya que los interiores se recomienda que sean más bajos), permite con mucha precisión los pisos que habrán de proyectarse, dentro de una altura de 3,06ML entre similares cotas de estructura (18,36ML cota superior de forjado). Todas las alturas intermedias cumplirán con lo establecido en el articulado del planeamiento vigente (mínimo 2,60ML en plantas de pisos y también en la planta baja asimilable por albergar también viviendas).

Disposición de una planta de **Ático** en cada bloque, sobre planta cuarta y segunda según el caso, con geometría retranqueada tal y como se señala en el planeamiento correspondiente, y que se destinará tanto a los áticos residenciales y sus terrazas, por encima de los cuales solo podrán aparecer los casetones de ascensores y escaleras. Los cuartos de instalaciones (telecomunicaciones y maquinaria de ascensores) quedarán, si ello es posible, albergados en este nivel. En su formulación planimétrica se atiende desde el presente documento a una envolvente menor que la máxima de cubierta inclinada permitida, que queda definida, conforme al planeamiento vigente.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico otorgado al conjunto de la parcela **OR-7-3-a-b-c-d-e-f** (antiguas OR-7 3a, 3a, 3c, 3d, 3e, y 3f), por el precitado Proyecto de Concertación, la solución adoptada se concretará en lo que sigue:

Ejecución de hasta 85 unidades residenciales, en un total máximo de planta baja y 4 plantas de pisos más ático (en el frene al SGTC 2), planta baja y 2 plantas de pisos más ático en el resto, con una superficie construida computable de 9.699 m<sup>2</sup>c como el máximo materializable según el planeamiento.

**ANEXO .I- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD (LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD 20/1997, DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL)**

El fundamento del presente documento es cumplimentar el ANEJO II del citado Decreto, indicando de manera clara y pormenorizada su efectivo cumplimiento, con una descripción de las medidas tomadas a tal efecto. Evidentemente, y en esta fase del estudio, solo se hace mención a los aspectos generales del diseño. En los sucesivos proyectos de Edificación también será de obligado cumplimiento la presente Normativa, así como la referente a "Condiciones técnicas de Accesibilidad a los Edificios" (Anejo III). De esta manera, por el momento tan solo se justificará dicho Anejo II.

-Trazado de vías, rampas o recorridos de servicio; en las que nunca se supera en pendiente longitudinal el 6,00% (5% CTE db-SUA), por lo que se consideran absolutamente circulables por cualquier clase de usuario.

-Pavimentos; que ya antes de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa, se puede aclarar que cumplirán las determinaciones para señalar los vados peatonales y rebajes de aceras, (art 3.3).

-Aceras; todas de un ancho superior a 2,00M, y una pendiente transversal comprendida entre el 1 y el 2%. El resto de las determinaciones se contemplarán en el Proyecto de Urbanización.

-Pasos de peatones; previendo las barbancas o rebajes con especificaciones técnicas conforme el artículo 3.5.

-Rampas; todas con una anchura superior a 2,00M y de pendiente inferior al 8%, disponiendo del obligado descansillo de longitud similar a la mínima anchura por lo menos cada 10M. Las señalizaciones de nivel, desembarco, y las disposiciones del pasamanos serán definidas en el Proyecto de Urbanización (art 3.8).