

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA EDIFICACION A DESARROLLAR EN
LA A-09 ZERUKOA. ERMUA
(BIZKAIA).**

PROMOTOR: CONSTUCCIONES LEZIAGA 1995 S.L

ARQUITECTO: JORGE UNCETA-BARRENECHEA

1.- ANTECEDENTES:

Con anterioridad a este documento se ha aprobado por parte del Ayuntamiento de Ermua un Programa de Actuación Urbanizadora, PAU. que regula y organiza el desarrollo y la ejecución de las actuaciones previstas en la Actuación Integrada A-09 Zerukoa, de Suelo Urbano Residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

La redacción del presente Estudio de Detalle, tiene por objeto consolidar las alineaciones y ordenación volumétrica de la A-09 Zerukoa avanzadas en el mencionado PAU.

El mismo se formula y promueve, por la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES LEZIAGA, S.L, en su condición de propietaria en virtud de contrato privado, del 78% de los terrenos con derecho a aprovechamiento reconocido sobre el ámbito de la A-09 Zerukoa.

En todo caso, y hasta que no se proceda a la efectiva transmisión del suelo, la citada mercantil actúa conforme a la autorización para gestión urbanística al efecto conferida, en nombre y representación de los actuales titulares registrales de dicho suelo, la sociedad mercantil ZERUKOA ERMUA, S.L, titular de la finca registral 3.424 de Ermua.

El documento lo redacta Jorge Unceta Barrenechea, arquitecto colegiado con el nº 238589.

Se redacta este Estudio de Detalle a requerimiento de los servicios técnicos municipales en su informe para la aprobación del PAU, atendiendo y respetando la normativa existente y las condiciones urbanísticas aplicables provenientes del P.G.O.U. de Ermua.

2.- LEGISLACION APLICABLE:

Los Estudios de Detalle vienen definidos por el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la documentación constitutiva de estos por el artículo 74.

“Artículo 73. Estudios de detalle

- 1 Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.
2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:
 - a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
 - c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
- 3.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

“Artículo 74. Documentación

El contenido de los estudios de detalle se formalizara en los documentos siguientes:

- 1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
- 2.- Planos de información.
- 3.- Planos de ordenación.”

El presente documento cumple con las limitaciones y los objetivos de la documentación anteriormente indicadas.

3.- EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA A-09 ZERUKOA

Se trata de un terreno de suelo urbano del núcleo urbano de Ermua compuesto por tres zonas separadas entre sí o ámbitos discontinuos.

La primera zona, con forma rectangular cuasi regular de superficie aproximada 4.755,06m², ocupa el espacio delimitado por:

- Al norte con la carretera Ermua a Mallabia por Goitondo
- Al este con la calle Zubiaurre
- Al sur, con la A-08 Zubiaurre de PGOU de Ermua
- Al oeste, con la calle de acceso al barrio de Zerukoa.

La segunda zona, con forma rectangular irregular de superficie aproximada 408,78 m² se corresponde con una pequeña área de la calle Zubiaurre que contiene la parcela y edificio de viviendas del nº 23 bis de dicha calle y unos pequeños espacios residuales en planta baja del nº 25 y nº 27. El edificio del nº 23 bis está declarado en fuera de ordenación.

La tercera zona, con forma rectangular está ocupada por una edificación declarada fuera de ordenación, situada entre los números 3 y 5 de la calle San Isidro. Ocupa una superficie de 87,48 m².

La delimitación del ámbito se ha ajustado a la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Por tanto, el ámbito objeto de actuación tiene una superficie total en planta de 5.251,32 m², siendo la superficie con derechos es, decir privada o pública obtenida por compra, de 1.599,38 m².

La zona principal, zona 1, contenedora de la futura edificación, tiene una ligera pendiente del 5% aproximadamente en sentido norte-sur y en la parte sur del ámbito, y en sentido este-oeste, un talud de roca con una fuerte pendiente de más del 100%. Actualmente, en esta zona, se sitúa un parking en superficie que dispone de 69 parcelas dispuestas en espina de pez y en línea.

En la segunda zona, zona 2, existe una edificación residencial que contiene tres viviendas y un local y que se encuentra fuera de ordenación y es preciso derribar y unos pequeños jardines vallados situados también fuera de ordenación en parte.

En la tercera zona una edificación terciaria también fuera de ordenación destinada al derribo.

Estas zonas en las que se encuentran edificaciones fuera de ordenación se destinan a la ampliación de la trama viaria y deberán ser convenientemente urbanizadas.

4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El ámbito del presente Estudio de Detalle, lo constituye la zona 1 de las tres descritas en el apartado anterior.

Mediante este Estudio de Detalle se pretenden definir las alineaciones de la nueva edificación sobre y bajo rasante, las rasantes del espacio público de uso mixto para aparcamiento y mercado, su encuentro con la calle existente y con la A-08 Zubiaurre y las alturas de la edificación teniendo en cuenta la altura máxima de baja más seis plantas definida por la ficha urbanística.

Las alturas parciales que se proponen y que cumplimentan las ordenanzas de la edificación, 2,60 m altura libre entre forjado en plantas de vivienda, y 5,60m libres máximos en planta baja, permiten la construcción de una entreplanta de trasteros que no computa a efectos de edificabilidad y locales para satisfacer la carga dotacional calculada en el PAU, de altura libre suficiente para permitir además la formación de la terraza de uso público a una cota que no interfiera con el uso de vivienda en la primera planta.

A esta terraza de uso público se accede por unas escaleras que se sitúan en el extremo del local dotacional adosadas al muro de contención.

En el espacio de separación con la A-08 Zubiaurre, obtenido con el desplazamiento que se propone del edificio, se genera un espacio público con locales comerciales en el fondo adosados también al muro de contención, sobre los que se sitúa una terraza de uso privado vinculada a las viviendas de la primera planta a una cota que permita su acceso desde ellas.

Los objetivos señalados se alcanzarán respetando las rasantes de calle existentes, así como las alineaciones que se definen en la documentación gráfica de este estudio de detalle.

5.- SOLUCION ADOPTADA:

Se trata de la Actuación Integrada en suelo urbano no consolidado, A-09: Zerukoa, de uso global residencial, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

Las propuestas para la zona 1 de la A- 09 Zerukoa, objeto del presente Estudio de Detalle, se concretan en:

Adaptar la edificación bajo rasante al desnivel existente entre un extremo y otro de la misma sin que esta sobresalga de la rasante actual de la calle Zubiaurre, para ello se ha dotado al forjado de la plaza de una pendiente uniforme del 5,19% similar a la de la superficie actualmente existente y a los forjados bajo rasante del 3% con la misma dirección. El acceso y la salida del aparcamiento se plantea desde la calle Zubiaurre mediante dos rampas paralelas.

Se plantean unas alineaciones bajo rasante que permiten respetar la franja del talud contenida por el muro de mampostería actual en el tramo del edificio del aparcamiento coincidente con la primera fase de las dos planteadas por el PAU. En el tramo coincidente con la segunda fase se plantean unas alineaciones más próximas a la acera del arranque de la calle Zerukoa ya que el nuevo muro en este tramo resulta de un menor impacto dada su menor altura media.

Con esta solución se procura facilitar la conservación de la franja de arbolado existente en el margen de la acera de la calle Zerukoa.

Asimismo, se propone el desplazamiento del bloque de viviendas debido a que la situación planteada por la ficha urbanística, dada la cercanía de la edificación propuesta a la existente en la A-08 Zubiaurre y el fuerte desnivel existente entre las nuevas rasantes y las existentes, hace imposible el desarrollo de la A-09 Zerukoa, si no se ejecuta simultáneamente a la A-08, lo que contraviene el principio de autonomía del desarrollo de las actuaciones en suelo urbano.

Las nuevas alineaciones posibilitan la creación de una plaza de uso público, entre ambas actuaciones integradas. La planta baja, destinada en su mayoría a satisfacer la carga dotacional que corresponde al ayuntamiento, desborda las alineaciones de las plantas superiores, creando un gran zócalo, en parte porticado con 3 m de fondo y dos terrazas independientes a cada lado del edificio sobre las cubiertas de esta planta baja, destinándose a uso público la que da al espacio público de uso mixto para aparcamiento y mercado, por disponer de acceso desde este mediante escaleras, y a uso privado de las viviendas de planta primera la que se forma sobre el soportal y el local que se genera en el espacio público de encuentro con la A-08 Zubiaurre.

Este desplazamiento devuelve la autonomía a la actuación. Generándose un espacio público común a ambas actuaciones integradas, que provoca su tratamiento mediante un proyecto de urbanización coordinado de manera que las soluciones adoptadas por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación propuesta facilita así la continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

La ficha del PGOU no establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, remitiendo únicamente a lo definido por ella misma y por ende a las precisiones del presente Estudio de Detalle.

Sobre la regulación de usos remite a las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

Por otra parte, con las alineaciones y cotas de planta establecidas en este Estudio de Detalle se posibilita extender el uso de vivienda en primera planta más allá del fondo de 10m paralelo a la calle VI Zubiaurre, ya que las viviendas de planta primera quedan ahora notablemente separadas del límite con la A-08 y a una altura adecuada.

El resto de determinaciones de la ficha urbanística se respeta en su integridad.

5.1.- Rasantes de planta baja y cotas de forjado.

Las rasantes de la calle en el perímetro de la A-09 se mantienen inalteradas respecto de las actualmente existentes, para ello se define un plano inclinado con pendiente del 5,19% en sentido oblicuo a la directriz de la calle Zubiaurre, el encuentro de este plano con el cilindro que define el límite de la A-09 determina las rasantes en estos puntos.

La cota de planta baja del edificio se establece a la 181,50 con un plano horizontal que comprende la parte trasera de la planta baja y los locales, los límites de este plano se unen con la rasante de la calle, los soportales y la plaza mediante otros planos y superficies regladas para dar continuidad a los recorridos interiores y exteriores.

A partir de esta cota de referencia de 181,50 se establecen las cotas de los distintos planos de entreplanta, terrazas y plantas de vivienda para permitir los usos definidos para cada una de ellas.

Los forjados bajo rasante se plantean también inclinados, pero con una menor pendiente del 3% en el mismo sentido que la de la plaza para evitar la sobre excavación y minimizar la altura de los muros de contención.

5.2.- Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante del edificio planteado se han definido con un rectángulo adosado al muro de contención y unas dimensiones de 24m en sentido perpendicular a la calle Zubiaurre y 13, 80 en paralelo a ella que junto con los vuelos reglamentarios definen un volumen suficiente para albergar la edificabilidad residencial indicada en la ficha.

En planta baja se define un retranqueo de tres metros en los frentes libres del rectángulo definido para las plantas altas para conformar unos soportales análogos a los existentes en las edificaciones del frente opuesto de la calle Zubiaurre.

En la parte del fondo y rebasando las alineaciones del volumen destinado al uso residencial se definen unas alineaciones de planta baja suficientes para albergar los usos dotacionales públicos y privados establecidos en la ficha del PGOU.

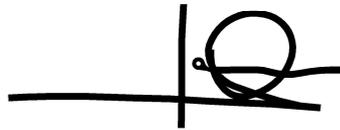
Las determinaciones de la ficha para el establecimiento de las alineaciones bajo rasante tienen un carácter abierto en función de la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante. La propuesta definida en el Estudio de Detalle se ha diseñado según el criterio explicado más arriba.

5.3.- Vuelos.

Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todos los casos será de 1,25 ml.

El total de cuerpos volados se calculará según lo dispuesto en el artículo 12.

San Sebastián, noviembre de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line, a vertical line, and a circular flourish.

Fdo. Jorge Unceta-Barrenechea
Arquitecto