



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME ESTUDIO DE DETALLE DE LA A-09 ZERUKOA

INFORME

HOJA 1.

INFORME

Fecha: 25 de noviembre de 2016

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL

A: CONCEJALÍA DE URBANISMO

DIRECTOR ÁREA TÉCNICA

ASUNTO: INFORME APROBACION INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
A-09 ZERUKOA

Por parte de D. Francisco Javier Zaballa Larrinaga, en representación de la empresa Leziaga 1995 Construcciones SL, se presenta estudio de detalle con la intención de precisar las alineaciones sobre rasante y establecer las rasantes de la edificación prevista en la A-09 Zerukoa.

El Estudio de Detalle presentado contiene memoria explicativa y planos de las rasantes y nuevas alineaciones propuestas.

Los estudios de detalle vienen regulados por los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El art. 73-2 en concreto, establece que las determinaciones del estudio de detalle deben circunscribirse a:

- El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.
- 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.

El artículo 74 determina el contenido material de los estudios de detalle.

Del estudio de detalle presentado puede inferirse lo siguiente:

- La superficie del terreno que se ve afectada, 5.251,32 m², coincide con la superficie delimitada para la A 09 "ZERUKOA" descrita en la ficha urbanística del Plan General.
- El aprovechamiento definido, el número de viviendas, y el número de plantas coincide con la normativa vigente.
- No se modifica la delimitación del Area.
- Se pretende minimizar el volumen de excavación y equilibrarlo en lo posible con los rellenos a efectuar y afectar lo menos posible al actual edificio de Zubiaurre nº 39..
- El tipo de viviendas es de viviendas libres.
- Se modifica ligeramente la alineación de la edificación diseñada sobre rasante y que aparece en los planos de ordenación pormenorizada, de tal manera que se aumenta la distancia en aproximadamente 11 m, respecto de la edificación diseñada en la contigua A-08 Zubiaurre, manteniéndose la alineación con la calle, posibilitándose la creación de una pequeña plazoleta en la rasante de la calle Zubiaurre, en sustitución del estrecho callejón previsto de 2,80 m de anchura. Dicho desplazamiento lateral viene obligado al no respetarse las distancias mínimas de servidumbre de luces mutuas entre ambas edificaciones previstas, además de conseguirse una solución de diseño urbano mas acertada. Según indicaciones de la Oficina Técnica del ayuntamiento, en la plazoleta será posible la instalación de un ascensor que comunique la calle Zubiaurre con la calle Zerukoa C/1.
- Se precisan con exactitud, sin modificarse, las alineaciones bajo rasante en la zona del parking.
- Tampoco se modifican las rasantes de implantación sobre el terreno en el frente que da a la calle Zubiaurre.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME ESTUDIO DE DETALLE DE LA A-09 ZERUKOA

INFORME

HOJA 2.

- Se precisa la volumetría por aplicación de la normativa del Plan General, respecto de la altura libre de cada planta, y a los criterios de medición de alturas contenido asimismo en la normativa del Plan General.
- En el cálculo de la superficie computable se excluyen los trasteros en la entreplanta según el criterio de medición establecido por el Plan General, así como la superficie bajo rasante, portales y elementos anexos y huecos de ascensores, todo ello de acuerdo con la normativa vigente.

En esencia se propone modificar ligeramente la alineación del edificio previsto sin modificar el resto de parámetros fundamentales definidos por la normativa de aplicación, estando de acuerdo dichas modificaciones con lo previsto legalmente para los estudios de detalle.

Visto lo anterior y considerando que el Estudio de Detalle que se plantea se ajusta en sus fines y determinaciones a lo previsto por los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 del Suelo, y considerando que el Estudio de Detalle define de forma adecuada las alineaciones, volúmenes y rasantes de implantación, conservándose el número de plantas previsto y sin modificar el aprovechamiento computable, SE PROPONE APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle presentado y someterlo a información pública por el plazo legalmente establecido.



En Ermua 25 de noviembre de 2016

Fdo.: Benjamin Palacios Díaz.

Arquitecto municipal