



aurianova
a r q u i t e c t o s

Aurianova Arquitectos SL

Iván Blanco Fernández. Arquitecto

Francisco Cuesta 2, 5ºB 19001 Guadalajara T. 949 23 15 86

Antonio Maura 13, 1º 28014 Madrid T. 917 370 585

www.aurianova.es

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 42 DÉL AMBITO DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO DE BETIONDO EN ERMUA (VIZCAYA)**

Iniciativa: Galivivienda Aldapa Norte S. Coop.

Expediente 0267-U-2017

Marzo 2018

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
4. SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO APORTADO.....	5
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA PREVISTA EN EL PLAN GENERAL	6
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.	7
7. CONCLUSIONES.....	10
8. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	10

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El presente documento responde al encargo efectuado por Galivivienda S. Coop. para la redacción del Estudio de Detalle del ámbito de suelo urbano consolidado de Betiondo, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Ermua.

Redacta el documento D. Iván Blanco Fernández, en su propio nombre y derecho, en su condición de arquitecto, perteneciente al Colegio de Arquitectos de Madrid, con el número de colegiado 15.102 y en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha con el número 7.990. Interviene igualmente en nombre y representación, como Administrador Único de la sociedad denominada AURIANOVA ARQUITECTOS S.L. española, de duración indefinida, titular del CIF B-32403206, con domicilio social en Guadalajara, Calle Francisco Cuesta, número 2 5ºB 19001; constituida mediante escritura otorgada el día 15 de enero de 2010 ante el notario de Guadalajara Don José Mariano Moyna Pérez, bajo el número 39 de su fe notarial e inscrita en el Registro Mercantil de Ourense al Tomo 801, Libro 0, Folio 102, Hoja OR-12499, Inscripción 1ª. Con domicilio profesional a efectos de notificación en C/ Francisco Cuesta 2, 5ºB 19001 Guadalajara T. 949 23 15 86 y correo electrónico: iblanco@aurianova.es y con número SP-0388 de sociedad colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

2. OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es ajustar los aprovechamientos de los diferentes bloques que conforman el suelo urbano consolidado de Betiondo, partiendo de la superficie real del terreno obtenida del plano topográfico levantado y manteniendo como condicionante básico la edificabilidad. Así mismo, fija alineaciones y rasantes, y los accesos a planta baja y sótanos, donde se sitúan las plazas de garaje.

Como documento de desarrollo del Planeamiento existente, el Estudio de Detalle resulta necesario para concesión de licencias con arreglo a la nueva ordenación propuesta.

La documentación que debe incluir el Estudio de Detalle queda referida en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 y en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento:

- 1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la posición de los volúmenes, se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre el extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior existente.*

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los elementos de partida para la solución adoptada en este Estudio de Detalle han sido los contenidos en el propio Planeamiento Municipal de la Villa de Ermua, cuyas directrices generales de ordenación se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Consecución de un espacio libre público de cierta calidad, sobre la base viaria existente en la actualidad y generar una zona de aparcamiento.
- Propiciar la extensión de la calle Ongarai dotándole de una actuación residencial que otorgue carácter urbano a esta zona.
- Urbanización de la parte final de la calle y de un paseo perimetral a la parcela que comunica dicha calle con la parte inferior, facilitando así el acceso desde la parte baja de San Pelayo hasta la zona de Ongarai y Betiondo.

Tomando como objetivo la consecución de estos criterios, el Estudio de Detalle plantea una ordenación que ajusta los aprovechamientos de los 3 bloques que conforman la Unidad de Ejecución, manteniendo como condicionante la edificabilidad máxima permitida.

Como conclusión, el Estudio de Detalle que se plantea, materializa los objetivos enunciados en las siguientes actuaciones:

- I) Configuración del área y recuperación para la ciudad de la importante reserva de suelo existente.

Realización de una propuesta de ordenación residencial que resuelva las situaciones de discontinuidad e irregularidad existentes. Adecentar la vegetación de la parcela para dejar despejados los accesos a la zona, así como dotar de continuidad visual con el ámbito UE09-01 Aldapa Norte.

- II) El espacio público: circulación peatonal perimetral y el nuevo aparcamiento.

La zona superior del área mantiene su uso definido desde el Plan General, se crea una zona de aparcamientos y un camino pavimentado que conecta con la calle Aldapa.

A partir de este punto, aproximadamente centro de la parcela, el pavimento duro da paso a una gran zona verde hasta llegar a la zona inferior delimitada por el camino.

- III) Remate de la trama urbana y reordenación del total de la unidad, adaptando la parcela a las características del terreno y red viaria existente.

La parcela edificable se sitúa al final de un ramal procedente de la calle Ongarai, cerrando la trama del vial proyectado dentro de los parámetros fijados por el Plan General, las alturas y fondos de edificaciones.

4. SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO APORTADO.

El solar objeto del Estudio de Detalle se encuentra ubicado tal y como se define en el Plan General, se sitúa en la parte inferior del ámbito de Betiondo rodeado de zona verde y libres en 3 de sus orientaciones y delimitando en su cara este con la UE-09 Aldapa Norte, y que tiene una superficie de **tres mil quinientos setenta metros y sesenta y dos centímetros cuadrados. (3.570,62m²)**

El terreno es totalmente irregular, y presenta una topografía natural con fuerte pendiente descendente desde su lado Norte hacia el Sur hasta el camino que conecta con la Calle Monte Hermoso, con un desnivel máximo aproximado de veinte metros (20 m).

Sus límites son:

- Norte, oeste y sur: linda con parcela de dominio público destinada a espacios libres, zonas verdes y caminos.
- Este: colindante con los terrenos pertenecientes a la Unidad de Ejecución UE 09-1 Aldapa Norte.

Todo ello según plano topográfico que acompaña a la documentación gráfica y que, en esquema, es el siguiente: (ver plano U-04)



5. SITUACIÓN URBANÍSTICA PREVISTA EN EL PLAN GENERAL

El planeamiento de rango general en el municipio de Ermua es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente en febrero de 2015 aparece una anotación en la cual el ámbito del suelo urbano consolidado de Betiondo se mantiene según el planeamiento anterior con fecha de por Orden Foral 18/2.000 de 28 de Enero, y publicado en el B.O.B nº 227 del Lunes 27 de Noviembre de 2.000. Posteriormente se sacaron las ORDENANZAS REGULADORAS DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE BETIONDO aprobadas inicialmente en junio de 2016 que son las reguladoras de la parcela 42.

Las características del ámbito de la Parcela 42 de Betiondo con la ordenación propuesta en la Ordenanza Reguladora (ver plano U-05), son las siguientes:

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M ² S	CALIF. PORMEN.	SUP. M ² S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M ² C	Nº VIV.
Suelo Urbano	Residencial	3.571 m ²			Edificabilidad sobre rasante	1.320 m ²	
			ZZVV y EELL	2.791 m ²	Cuerpos volados cubiertos (no computa)	270	
			Garaje (Ocupación bajo rasante)	1.200 m ²	Entre bloques en planta baja (no computa)	122 x 2= 244	
			Residencial Colectiva. (Ocupación sobre rasante)	750 m ²	Portales en planta baja (no computa)	105	
					Superficie construida máxima	1.939	
TOTALES		3.571			Edificabilidad Total	1.320	18

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN EDIFICATORIA SOBRE RASANTE: 750 m²

SUPERFICIE MÁXIMA DE TECHO EDIFICABLE SOBRE RASANTE: 1.320 m²c

SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA: 1.939 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,37 m²c/m²s

Nº DE VIVIENDAS: 18 viviendas

Desde el PGOU, se propone una edificación residencial dispuesta en tres bloques de tres alturas unidos por una planta baja continua y un sótano. Con esta disposición las viviendas que salen resultan muy pequeñas para la demanda que existe en la localidad.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Tras varias reuniones con el Arquitecto del Ayuntamiento de Ermua se acordaron algunas mejoras sobre la ordenación inicial de la Parcela 42 que propone el Plan General, en sus aspectos edificatorios y urbanísticos, en beneficio del interés público general. Entre ellas, cabe destacar los siguientes:

Nueva propuesta para el área de movimiento de las edificaciones y de la vialidad, que permite dejar despejado visualmente el ámbito de la parcela y dar continuidad al entorno tanto peatonal como rodado.

Se propone un bloque continuo con los tres portales alineados, propiciando la continuidad urbana al vial saliente de la Calle Ongarai. Entre el vial y el edificio se configura una zona de aparcamiento al nivel de las rasantes de entrada a la parcela.

Las características del ámbito de la Parcela 42 de Betiondo con la ordenación en el presente Estudio de Detalle (ver plano U-07), son los siguientes:

CLASE DE SUELO	CALIF. GLOBAL	SUP. M ² S	CALIF. PORMEN.	SUP. M ² S	ORD. DE APLICACIÓN	APROV. M ² C	Nº VIV.
Suelo Urbano	Residencial	3.571 m ²			Edificabilidad sobre rasante	1.318 m ²	
			ZZVV y EELL	2.791 m ²	Cuerpos volados cubiertos (no computa)	269	
			Garaje (Ocupación bajo rasante)	1.190 m ²	Entre bloques en planta baja (no computa)	117 x 2 = 234	
			Residencial Colectiva. (Ocupación sobre rasante)	733 m ²	Portales en planta baja (no computa)	96	
					Superficie construida máxima	1.912	
TOTALES		3.571			Edificabilidad Computable	1.319	16

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN EDIFICATORIA SOBRE RASANTE: 733 m²

SUPERFICIE MÁXIMA DE TECHO EDIFICABLE SOBRE RASANTE: 1.319 m²c

SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA: 1.912 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,37 m²c/m²s

Nº DE VIVIENDAS: 16 viviendas

La edificación residencial tendrá una altura máxima de tres plantas incluida la planta baja.

6.1. Parcela resultante en la Parcela 42 de Betiondo.

Las superficies edificables se dividen en tres portales unidos en un mismo inmueble.

La edificación se ajustará a lo referido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua en el "Título VI. Ordenanzas de la Edificación y de los Usos. Capítulo 4 Ordenanza OR-3. Edificación Abierta en parcela independiente".

Las características de la edificación propuesta y la distribución del uso en la parcela son:

El edificio mantendrá las alineaciones de fachada señaladas en la documentación gráfica.

- Número de viviendas: 16
- Número de plantas bajo rasante: 1 planta
- Número máximo de plantas sobre rasante: PB+2 plantas, desde la Calle Ongarai.

-Tipología

Proyecto unitario de 15 viviendas distribuidas en 1 edificio con 3 portales de PB+2P.

Los tres portales serán independientes en sus plantas altas y dispondrán de una planta común de sótano corrido con acceso rodado unificado.

- Rasantes obligatorias del suelo de la planta baja. +222

Según normativa es +221 con una posible variación de 1 metro. Puesto que la cota exterior según el topográfico es +222 se estima adecuarlo a esa altura.

Cota altimétrica referida al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil S + PB + 2P.

Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas. □Las cubiertas de cada uno de los dos portales serán independientes.

Las cubiertas de la planta baja y primera que se resolverá con cubierta plana y terrazas de las viviendas colindantes.

- Altura +10.

La altura de cornisa o cara inferior de forjado será 9,35 inferior a los 10m estipulados y la altura máxima, al ser cubiertas planas tampoco supera los 14m respecto a la rasante del suelo de planta baja.

La altura del sótano podrá ser de más de 3,00 m entre el suelo de sótano y de planta baja.

- Alineaciones y vuelos

Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos n.6 de zonificación pormenorizada y n.7 de definición geométrica. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

- Cuadro de superficies.

El resumen del cuadro de superficies por plantas y usos es el siguiente:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS Y USOS

	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE COMPUTABLE EDIFICABILIDAD	JUSTIFICACIÓN
PLANTA 2ª			
VIVIENDAS (4)	440,42	361,62	440,42 - 77 cvc - 1,80 pi
TENDEDEROS (Abiertos por tres lados > no computan)	21,32	0,00	
TERRAZAS (No computan)	305,34	0,00	
ZONAS COMUNES	38,22	38,22	
CUERPOS VOLADOS CERRADOS (cvc) (No computan)	77,00	0,00	
PATINILLOS INST (pi) (0,45m2/viv) (No computan)	1,80		
TOTAL 2ª	499,96	399,84	
PLANTA 1ª			
VIVIENDAS (6)	655,38	537,18	655,38 - 115,50 cvc - 2,70 pi
TENDEDEROS (Abiertos por tres lados > no computan)	31,98	0,00	
TERRAZAS (No computan)	345,44	0,00	
ZONAS COMUNES	57,33	57,33	
CUERPOS VOLADOS CERRADOS (cvc) (No computan)	115,50	0,00	
PATINILLOS INST (pi) (0,45m2/viv) (No computan)	2,70	0,00	
TOTAL 1ª	744,69	594,51	
BAJA			
VIVIENDAS (6)	636,37	323,94	636,37 - 233,33 see - 77 cvc - 1,80 pi
TENDEDEROS (Abiertos por tres lados > no computan)	31,20	0,00	
TERRAZAS (No computan)	119,78	0,00	
ZONAS COMUNES	96,39	0,00	
CUERPOS VOLADOS CERRADOS (cvc) (No computan)	77,00	0,00	
PATINILLOS INST (pi) (0,45m2/viv) (No computan)	1,80	0,00	
SOPORTALES	280,23	0,00	
SUPERFICIE ENTRE EDIFICIOS (see) (2 viviendas)	233,63	0,00	
TOTAL BAJA	667,57	323,94	
SUMA SOBRE RASANTE:	1.912,22	1.318,29	< 1.320 m2
SÓTANO			
GARAJE	953,24	953,24	
TRASTEROS	72,01	72,01	
INSTALACIONES GARAJE	30,65	30,65	
ZONAS COMUNES	134,10	134,10	
		0,00	
TOTAL SOTANO	1.190,00	1.190,00	
SUMA BAJO RASANTE:	1.190,00	1.190,00	< 1.200 m2

El aprovechamiento sobre rasante es de 1.318,29 m².

* La superficie computable de la vivienda resulta de restar la superficie construida de la vivienda menos los cuerpos volados cerrados y un patinillo de 0,45 m² por vivienda. En planta baja además se resta la superficie entre edificios que no computa.

7. CONCLUSIONES

La ordenación propuesta en este Estudio de Detalle trata de mantener al respeto a los criterios enunciados en la Normativa del Plan General y a las Ordenanzas reguladoras del ámbito de suelo urbano consolidado de Betiondo. Sin embargo, la tipología de vivienda que está planteada en esta parcela no es la demandada a día de hoy por lo que se pretende mejorar la oferta con viviendas más grandes y adecuarla a los vecinos de Ermua.

Se ha producido un ajuste del número de viviendas, así como del aprovechamiento de la edificabilidad existente prescindiendo de los locales comerciales de planta baja que se originaban entre los edificios para convertirlos en viviendas manteniendo los 3 núcleos de comunicación que generan unas viviendas con doble y triple orientación.

Por todo lo expuesto se considera, que con la presente memoria y con la documentación gráfica que se acompaña, quedan expuestas las bases y justificaciones necesarias en las que se apoya el Estudio de Detalle que se propone para la Parcela 42 del ámbito de Betiondo del municipio de Ermua, y queda concretado el alcance y la finalidad que a tal documento le confiere el artículo del Reglamento de Planeamiento que le es de aplicación.

8. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- U-01. Situación
- U-02. Emplazamiento
- U-03. Delimitación
- U-04. Topográfico
- U-05. Ordenación del Plan General
- U-06. Ordenación propuesta
- U-07. Ordenación propuesta. Alineaciones y rasantes
- U-08. Ordenación propuesta. Superficies y volúmenes.
- U-09. Ordenación propuesta. Alzados y secciones.

Ermua, a 16 de marzo de 2018

Fdo. Iván Blanco Fernández. Arquitecto.