



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

Aurianova Arquitectos SL

Iván Blanco Fernández. Arquitecto

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

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

[www.aurianova.es](http://www.aurianova.es)

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO A-08 ZUBIAURRE ERMUA (VIZCAYA)**

**Iniciativa: Galivivienda Aldapa Norte S. Coop.**

**Expediente 0317-U-2017**

**Marzo 2020**

**ÍNDICE**

<b>ÍNDICE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>4</b>
<b>4. SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO APORTADO.....</b>	<b>4</b>
<b>5. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE. ....</b>	<b>6</b>
<b>6. CONCLUSIONES.....</b>	<b>9</b>
<b>7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>9</b>

MEMORIA
---------

## 1. ANTECEDENTES

El presente documento responde al encargo efectuado por “GALIVIVIENDA CASA BUENOS AIRES, S.COOP.” para la redacción del Estudio de Detalle del ámbito de suelo urbano A-08 Zubiaurre, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua y el Programa de Actuación Urbanística para el Área A-08 “Zubiaurre” que lo desarrolla.

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 la ordenación del volumen en la manzana sobre la que se realiza el presente estudio, respetando los parámetros normativos vigentes y ajustando los aprovechamientos del bloque previsto en el suelo urbano del Ámbito A-08 Zubiaurre, partiendo de la superficie real del terreno obtenida del plano topográfico levantado y manteniendo como condicionante básico la edificabilidad. Asimismo, fija las alineaciones y las rasantes.

Como documento de desarrollo del Planeamiento existente, el Estudio de Detalle resulta necesario para concesión de licencias con arreglo a la 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 Plan de Actuación Urbanizadora PAU A-08 Ermua y el propio Planeamiento Municipal de la Villa de Ermua, cuyas directrices generales de ordenación se pueden resumir en los siguientes puntos:

- El objetivo general de la Ordenación diseñada para el ámbito es rematar las medianeras existentes, proponiendo una nueva edificación residencial que complete la manzana adosándose al edificio nº 37 de la calle Zubiaurre, de tal modo que las medianeras queden ocultas visualmente desde dicho vial, con un perfil escalonado desde PB + 7 en la zona adosada a la medianera, hasta PB + 5 en la parte más alejada de la misma, y un patio de luces interior en el que queden recogidos los huecos de las viviendas existentes.
- Para la planta baja del nuevo edificio proyectado, se prevé un pórtico de 3 metros de anchura en toda su fachada con frente a la calle Zubiaurre, pudiendo albergar la zona construida locales comerciales, aparcamiento y acceso al portal desde la calle.
- Para el resto de alturas, se prevé un frente edificado máximo con fachada a la calle Zubiaurre, de 15 metros, se destina el resto de parcela a espacio libre privado con uso y disfrute de dominio público en la cota de la acera con una zona porticada de 3m de fondo hacia la calle Zubiaurre y hacia el nuevo espacio público generado.
- Se disponen unas escaleras que conecten las dos cotas de las calles Zubiaurre y Zerukoa 1 dentro del espacio libre de uso público.
- La clasificación urbanística del ámbito, de 1.049 m<sup>2</sup> de extensión superficial según la Ficha del Plan General, es la de Suelo Urbano No Consolidado, asignándosele Uso Característico Residencial, y una edificabilidad total sobre rasante de 2414 m<sup>2</sup> y una edificabilidad total bajo rasante "a definir por la UE".

### 4. SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO APORTADO.

El ámbito espacial elegido para el desarrollo urbanístico del Estudio de Detalle, se identifica con la Unidad de Ejecución A-08 "Zubiaurre", cuyos límites coinciden con los de la Actuación Integrada A-08 "Zubiaurre" definida por el Plan General de Ordenación Urbana, y ello teniendo en cuenta la configuración del ámbito, la homogeneidad en cuanto a su Ordenación Urbanística, la interdependencia de todas sus zonas, y la entidad de la superficie afectada, que aconsejan que todo el ámbito de la actuación deba configurar una única Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución única así definida, comprende el solar sobre el que se levanta el inmueble señalado con el no 39 de la calle Zubiaurre, así como otros terrenos vacantes de propiedad privada, y los suelos de dominio público coincidentes con la vialidad perteneciente a las calles Zubiaurre y Zerukoa, y el tramo de escaleras que une ambos viales.

El terreno es irregular, y presenta una topografía natural con fuerte pendiente descendente desde su lado oeste hacia el este con un desnivel máximo aproximado de diez metros (10.30 m).

Sus límites son:

Norte: linda con terrenos adscritos a la actuación integrada A-09 "Zerukoa", y con las calles Zubiaurre y Zerukoa.

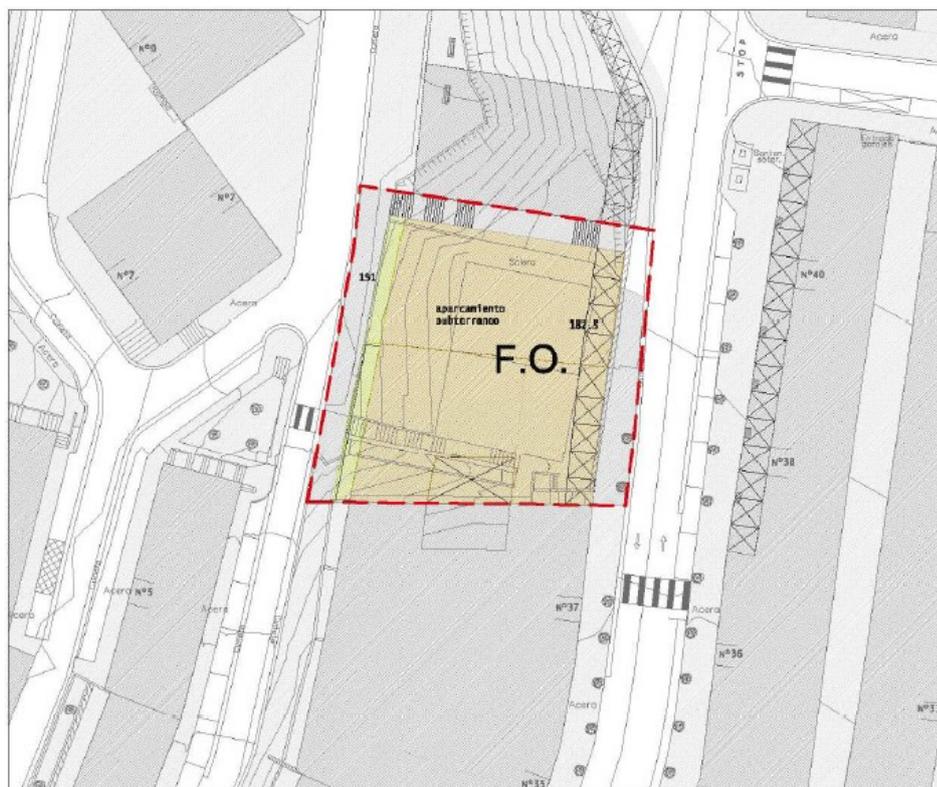
Este: Linda con calle Zubiaurre.

Oeste: Linda con calle Zerukoa 1.

Sur: Edificio en calle Zubiaurre nº 37.

De la trasposición de los límites de la Unidad sobre Plano Topográfico digitalizado levantado al efecto, resulta una superficie para la Unidad de Ejecución A-08 "Zubiaurre" de 1.049 m<sup>2</sup>, de propiedad de diferentes propietarios privados, a excepción de una superficie de 373,02 m<sup>2</sup> que resulta de dominio público municipal.

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



## 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

Las características del ámbito de la parcela A-08 Zubiaurre con la ordenación en el presente Estudio de Detalle (ver plano ED-07), son los siguientes:

ORDENACIÓN		
SUPERFICIE (m2)		
<b>SUPERFICIE DE PARCELA</b>	1.049,00	
<b>OCUPACIÓN</b>	SUPERFICIE (m2)	
SOBRE RASANTE	480,75	
BAJO RASANTE	893,64	
	SUPERFICIE (m2/m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (m2 t/m2 s)
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	2.414,00	2,30
USO RESIDENCIAL		
	SUPERFICIE (m2)	Nº MAX VIVIENDAS
	2.277,00	30
USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA		
	SUPERFICIE (m2)	
	137,00	
SUPERFICIE DE LOS VUELOS		
	L FACHADA (m)	L VUELO (m)
FACHADA NORTE	24,90	1,25
FACHADA ESTE (ZUBIAURRE)	15,00	0,80
FACHADA OESTE	18,46	0,80
N PLANTAS		
	SUPERFICIE (m2)	
<b>SUPERFICIE TOTAL VUELO</b>	7,00	202,63

Nº DE VIVIENDAS: 22 viviendas.

ALTURA MÁXIMA: La edificación residencial tendrá una altura máxima de ocho plantas incluida la planta baja.

### 5.1. Parcela resultante en la Parcela A-08 Zubiaurre.

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

**-Tipología**

Proyecto unitario de 22 viviendas distribuidas en 1 edificio con 1 portal.

- Rasantes del suelo de la planta baja. +180.00 m

- Perfil S2+S1 + PB + 7P.

Plantas de sótano S2 y S1, planta baja y siete plantas altas.

**- Altura**

La altura de cornisa o cara inferior de forjado será de 22,50 aprox.

La altura del sótano será 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. 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:

GALIVIVIENDA CASA BUENOS AIRES SOC.COOP.		MARZO 2020
C/ ZUBIAURRE 39 - ERMUA		
SUPERFICIE DE PARCELA	1.049,00	
OCUPACION SOBRE RASANTE	480,75	45,83%
OCUPACION BAJO RASANTE	865,40	82,50%
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS Y USOS		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE COMPUTABLE
<b>PLANTA CASETONES</b>		
ZONAS COMUNES	10,28	
PATINILLOS INSTALACIONES	2,20	
INSTALACIONES	11,60	
HUECOS ELEVACION	3,24	
<b>TOTAL PLANTA CASETONES</b>	<b>21,88</b>	<b>0,00</b>
<b>PLANTA 7ª</b>		
TERRAZA DESCUBIERTA	148,90	
VIVIENDA	187,37	187,37
ZONAS COMUNES	19,92	19,92
PATINILLOS INSTALACIONES	5,05	
HUECOS ELEVACION	3,33	
<b>TOTAL PLANTA 7ª</b>	<b>356,19</b>	<b>207,29</b>
<b>PLANTA 6ª</b>		
TERRAZA DESCUBIERTA	30,16	
VIVIENDA	372,12	372,12
ZONAS COMUNES	25,08	25,08
PATINILLOS INSTALACIONES	4,85	
HUECOS ELEVACION	3,33	
<b>TOTAL PLANTA 6ª</b>	<b>427,36</b>	<b>397,20</b>
<b>PLANTAS 4ª y 5ª</b>		
VIVIENDAS	380,41	380,41
TERRAZAS CUBIERTAS	14,19	7,10
HUECOS ELEVACIÓN	3,33	
PATINILLOS INSTALACIONES	6,01	
ZONAS COMUNES	33,47	33,47
SUMA x PLANTA	428,07	420,98
<b>TOTAL PLANTAS 4ª a 5ª (x2)</b>	<b>856,14</b>	<b>841,95</b>
<b>PLANTAS 3ª</b>		
VIVIENDAS	380,93	380,93
TERRAZAS CUBIERTAS	15,52	7,76
HUECOS ELEVACIÓN	3,33	
PATINILLOS INSTALACIONES	5,73	
ZONAS COMUNES	30,71	30,71
<b>TOTAL PLANTAS 3ª</b>	<b>427,16</b>	<b>419,40</b>

<b>PLANTAS 2ª</b>		
VIVIENDAS	275,03	194,85
TERRAZAS CUBIERTAS	9,24	4,62
HUECOS ELEVACIÓN	3,33	
PATINILLOS INSTALACIONES	5,73	
ZONAS COMUNES	22,30	8,73
CAMAROTES	68,62	
<b>TOTAL PLANTAS 2ª</b>	<b>375,19</b>	<b>208,20</b>
<b>PLANTAS 1ª</b>		
VIVIENDAS	176,97	176,97
TERRAZAS DESCUBIERTAS	109,33	
HUECOS ELEVACIÓN	3,33	
PATINILLOS INSTALACIONES	6,43	
ZONAS COMUNES	27,82	15,36
ZONAS COMUNES DE OCIO	89,69	10,63
TERRAZAS DESCUBIERTAS ZC O	36,74	
CAMAROTES	80,72	
<b>TOTAL PLANTA 1ª</b>	<b>521,27</b>	<b>202,96</b>
<b>BAJA</b>		
CAMAROTES	87,94	
CUARTO BICICLETAS	14,44	
HUECOS ELEVACIÓN	3,33	
PATINILLOS INSTALACIONES	3,23	
INSTALACIONES	46,46	
CTO BASURAS	15,33	
ZONAS COMUNES	57,03	
SOPORTALES	118,51	
<b>TOTAL BAJA RESIDENCIAL</b>	<b>346,27</b>	
ESPACIO LIBRE PLAZA	335,53	
ESPACIO LIBRE PASO TRASERO	58,39	
LOCAL COMERCIAL	137,00	63,20
<b>TOTAL BAJA RESIDENCIAL</b>	<b>733,63</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL BAJA COMERCIAL</b>	<b>137,00</b>	<b>63,20</b>
<b>SOBRE RASANTE RESIDENCIAL:</b>	<b>3.718,82</b>	<b>2.277,00</b>
<b>SOBRE RASANTE COMERCIAL:</b>	<b>137,00</b>	<b>63,20</b>
<b>SUMA TOTAL SOBRE RASANTE:</b>	<b>3.855,82</b>	<b>2.340,20</b>
<b>SÓTANO -1 y -2</b>		
INSTALACIONES	94,10	
HUECOS ELEVACION	3,24	
PATINILLOS INSTALACIONES	4,10	
GARAJE	729,65	
ZONAS COMUNES	41,80	
<b>TOTAL SUMA POR PLANTA</b>	<b>872,89</b>	
<b>TOTAL PLANTAS S1 Y S2 (x2)</b>	<b>1745,78</b>	
<b>SUMA BAJO RASANTE:</b>	<b>1.745,78</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES</b>	<b>5.601,60</b>	<b>2.340,20</b>
	<b>CONSTRUIDA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>

**El aprovechamiento sobre rasante es de 2.340,20 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.277,00 m<sup>2</sup> son de uso residencial y 63,20 son de uso comercial.**

## 6. 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 no consolidado de Zubiaurre.

Se ha ajustado la edificación a la alineación existente del edificio Zubiaurre 37, ocultando la fachada medianera en toda su altura.

Se ha dado continuidad al Espacio Libre producido en Planta baja entre el Ámbito A09 de Zerukoa y el Ámbito a08 de Zubiaurre.

Se ha dado acceso a las plazas de aparcamiento en las plantas sótano S2 y S1 a través de las rampas que dan acceso al aparcamiento del ámbito A09 Zerukoa.

Se ha dado comunicación vertical entre las calles Zubiaurre y Zerukoa 1 a través de una escalera y un ascensor.

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 del ámbito A08 de Zubiaurre 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.

## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- ED 01. Situación.
- ED 02. Emplazamiento.
- ED 03. Delimitación ámbito Zubiaurre (Plan General).
- ED 04. Topográfico.
- ED 05. Delimitación del ámbito y colindante.
- ED 06. Ordenación propuesta. Alineaciones.
- ED 07. Ordenación propuesta. Alturas y Rasantes.
- ED 08. Ordenación propuesta. Alzados.
- ED 09. Ordenación propuesta. Volúmenes.
- ED 10. Ordenación propuesta. Esquemas de plantas y usos.

Ermua, a 27 de marzo de 2019

Fdo. Iván Blanco Fernández. Arquitecto.