



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Estudios de Detalle Informe

*Xehetasun Azterketen onespena
Txostena*

7796/2019

PLA14I08Z

Código de validación/*Balidazio kodea*
3N571D1B4R546T1W0X39



ASUNTO: INFORME APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO A-08 “ZUBIAURRE”

Por parte de D. Iván Blanco Fernández, en representación de “GALIVIVIENDA CASA BUENOS AIRES, S.COOP.”, se presenta Estudio de Detalle con la intención de precisar las alineaciones sobre rasante y volúmenes y establecer las rasantes de la edificación prevista en el ámbito A-08 Zubiaurre.

El Estudio de Detalle presentado contiene memoria explicativa y planos de las rasantes, volúmenes 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, 1.049 m², coincide con la superficie delimitada para el ámbito A-08 "ZUBIAURRE" descrito en la ficha urbanística del Plan General.
- El aprovechamiento definido computable sobre rasante, 2.340,20 m², y el número de viviendas se encuentran dentro de lo permitido por el Plan General y el número de plantas y su volumétrica cumple con la normativa vigente.
- No se modifica la delimitación del Área.
- El régimen de viviendas es de viviendas libres.
- Se respetan y precisan las alineaciones de la edificación diseñada sobre rasante y que aparece en los planos de ordenación pormenorizada, manteniéndose la alineación con la calle, diseñándose un pórtico de 3m de fondo. Al suprimirse la parte de la planta baja que sobresale de las alineaciones de plantas altas, se posibilita el aumento de la pequeña plazoleta, en la rasante de la calle Zubiaurre entre el nuevo edificio y el de la contigua A-09 ZERUKOA, manteniéndose la totalidad de la superficie de uso público previsto, plazoleta que se destina al uso público.
- Se colocan unas escaleras, junto al ascensor público, a situar en esta última Unidad de Ejecución, que salvan el desnivel entre la c/ Zubiaurre y la c/ Zerukoa nº 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.
- Se precisa la volumetría. PB+7 (inferior a las PB +8 autorizadas) en la zona medianera con el nº 37 y PB+6 en la zona mas alejada tal y como señala la normativa del Plan General,
- Se respetan, asimismo, los criterios respecto de la altura libre de cada planta, y los criterios de medición de alturas contenidos asimismo en la normativa del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Aprobación de Estudios de Detalle Informe

Xehetasun Azterketen onespena Txostena

7796/2019

PLA14I08Z

Código de validación/*Balidazio kodea*

3N571D1B4R546T1W0X39



- En el cálculo de la superficie computable se utiliza el criterio de medición establecido por el Plan General, excluyéndose las zonas consideradas como semisótano, terrazas abiertas, las plantas bajo rasante, portales y elementos anexos, huecos de ascensores y patinillos de instalaciones, todo ello de acuerdo con la normativa vigente.

En esencia, se detallan y precisan las alineaciones, rasantes y volumetría del edificio, sin modificar los parámetros fundamentales definidos por la normativa de aplicación, estando de acuerdo dichas definiciones y precisiones, 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.