



arriarkitektura
Iker Arana Arri
ARQUITECTO :: COAVN 485357

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 38, 39 Y 40 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE BETIONDO

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 38, 39 Y 40 DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
DE BETIONDO :: ERMUA

MARZO 2022

arriarkitektura

Arriark :: Gran Vía 63Bis, 2º-Dpt. 3 - 48011 Bilbao (Bizkaia) :: info@arriark.com :: F. 946070526 :: www.arriark.com
Arriark Arquitectura e Ingeniería S.L. :: B95641957 :: Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el diario 333, asiento 1089.

INDICE

1. MEMORIA	Pág. 3
A. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN	
B. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE	
C. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
D. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS	
E. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
2. NORMAS URBANÍSTICAS	Pág. 7
3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	Pág. 8
A. SIT01 :: SITUACIÓN	
B. SIT02 :: EMPLAZAMIENTO	
C. EA01 :: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
D. URB01 :: PLANEAMIENTO PROPUESTO	
E. URB02 :: SECCIÓN Y RASANTES PROPUESTAS	

1. MEMORIA

1.1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, están emplazadas en la zona denominada Betiondo del término municipal de Ermua. Dentro del área de suelo urbano consolidado de Betiondo, concretamente las parcelas con número 38, 39 y 40 son objeto de estudio.

La actuación es promovida por la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES OLABARRI SL, con domicilio en C/Ripa nº1-2, bajo, C.P. 48001 de Bilbao (Bizkaia) y C.I.F. B48109821, representada por Idoia Olabarri Pereda con N.I.F. 30.605.783-M.

La presente documentación es redactada por ARRIARK S.L., con CIF B-95641957 y sita en la Gran Vía Don Diego López de Haro nº63Bis, 2º Dpto.3 de Bilbao, siendo el arquitecto Iker Arana Arri, colegiado nº3625 del COAVN autor principal.

1.2. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle procede al amparo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el BOPV nº138 de 20 de julio de 2006, y en vigor desde el 20 de septiembre de 2006, de aplicación a la redacción y formulación del presente Estudio de Detalle.

El Artículo 73 de la Ley 2/2006, define los Estudios de Detalle como Planes de desarrollo dentro de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

El planeamiento vigente que es de aplicación en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística de Ermua, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2015 y publicado en el B.O.B. nº 96, de 22 de mayo de 2015. En cuanto a el suelo urbano consolidado de Betiondo, la aprobación definitiva de las ordenanzas reguladoras del suelo urbano consolidado de Betiondo, publicado en el BOB nº 10, de 16 de enero de 2017.

Precisamente, es en la citada ordenanza reguladora donde, con el fin de dotar de mayor flexibilidad al desarrollo urbanístico del Plan, se permite en su artículo 8, Alineaciones de edificación;

“...Cualquier modificación de implantación de la edificación y su volumetría construida en las parcelas 35 a 42, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de la edificabilidad máxima permitida de la parcela.”

En el plano nº1 de la ordenanza, Ordenación Pormenorizada, se definen las parcelas 38, 39 y 40 figuran como Parcelas para viviendas adosadas en hilera, disponiendo de un área de “suelo edificable bajo rasante y en altura” y “suelo edificable en sótano bajo rasante”.

En el plano nº2 de la ordenanza, Definición geométrica. Alineaciones y rasantes” se definen;

- Separaciones a colindantes de 5 m para el frente de parcela y 3 m para el resto de colindantes.
- Rasante obligatoria de suelo de planta baja
 - o +210/+212 para la parcela 38
 - o +204/+206 para la parcela 39
 - o +199/+201 para la parcela 40

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 73 de la Ley 2/2006, indica que los Estudio de Detalle tienen como objeto completar o adaptar las determinación de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. 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 re- modelación 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.

El objeto del presente Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificatorios así como corregir la ubicación de las edificaciones planteadas. Para ello, se requiere de la unificación de criterio en las tres parcelas, eliminando las separaciones entre las mismas para poder optimizar la distribución en toda la longitud de las parcelas.

El resto de condiciones urbanísticas que deban cumplir las edificaciones del ámbito serán las que fijan las Ordenanzas reguladoras del suelo urbano consolidado de Betiondo.

La aprobación del Estudio de Detalle se sujetará a lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley 2/2006.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

El ámbito de intervención se emplaza a las parcelas 38, 39 y 40 del suelo urbano consolidado de Betiondo.

Se trata de tres parcelas tienen una planta semi-cuadrangular, a excepción de que la calle Monte Hermoso se genera en curva y dicha curvatura se mantiene en las parcelas, paralelamente a la calle. Los linderos de las parcelas unificadas son al Norte, Este y Oeste espacios libres, zonas verdes y caminos. En cuanto a Sur, el lindero es la calle Monte Hermoso.

El terreno en su estado actual posee una topografía abrupta, con fuertes pendientes, habiendo diferencia de cota de 20 m entre ambas esquinas, desde la cota +192 hasta ha cota +212. En la zona Norte, se ubica un terreno con fuertes taludes.

Las cotas de viales se mantienen dado que ya se encuentran construidas.

La superficie total del área de actuación asciende a **4.579 m²**, distribuidas en 3 parcelas originales;

- Parcela 38 :: 1.466 m²
- Parcela 39 :: 1.557 m²
- Parcela 40 :: 1.556 m²

Las rasantes preferentes del suelo de la planta baja son;

- Parcela 38: +210 a +212
- Parcela 39: +204 a +206
- Parcela 40: +199 a +201

Estas rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de ± 1 m.

1.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta consiste fundamentalmente en la definición de una nueva disposición de las edificaciones, que al unificar las parcelas, permite la generación de una única volumetría escalonada.

La definición geométrica imposibilita la ejecución de la totalidad de las viviendas, tras la modificación del Plan Parcial de Betiondo.

El planeamiento inicial ordenaba un volumen único en cada una de las tres parcelas objeto de este Estudio de Detalle. Dicho volumen permitía la ejecución de 4 viviendas con crujía de 7 m.

Posteriormente, se modificó el Plan Parcial, permitiendo la ejecución de 6 viviendas pero sin la modificación de linderos y/o alineaciones, por lo que la crujía para al ejecución de las viviendas pasaba a ser de 4,50 m, imposibilitando la ejecución de viviendas con un encaje adecuado.

Se propone unificar las parcelas 38, 39 y 40 anulando la distancia a linderos entre las mismas. De esta manera, se consigue alargar la edificación y proyectar crujías de mínimo 6 m, suficiente para el desarrollo de las viviendas.

La nueva volumetría mantiene las condiciones de altura y dimensiones de las exigencias, no alterando la composición volumétrica general dictada por la normativa actual pero mejorando las posibilidades distributivas.

Se mantienen las disposiciones de aprovechamiento edificatorio máximo del conjunto, unificando los máximos por parcela;

- Superficies máximas por parcela
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante por parcela :: 370m²
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante por parcela :: 560m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante por parcela :: 700m²c
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante por parcela :: 560m²c

- **Superficies totales máximas para parcelas unificadas**
 - **Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante total :: 1.110m²**
 - **Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante total :: 1.680m²**
 - **Superficie máxima de techo edificable sobre rasante total :: 2.100m²c**
 - **Superficie máxima de techo edificable bajo rasante total :: 1.680m²c**

Por otro lado, el Plan Parcial de Betiondo preveía una posición de la edificación en el centro de la parcela y la cota de planta baja relacionada con dicho centro. Sin embargo, la fuerte pendiente del terreno genera una diferencia importante entre el vial y acera ya construidos y dicha cota. Esto supondría la situación del edificio muy por encima de la rasante.

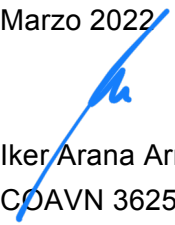
Es por ello que se propone mantener la idea original que las ordenanzas reguladoras del suelo urbano consolidado de Betiondo habían previsto. En el punto de las Condiciones de edificación, en *Rasantes preferentes del suelo de la planta baja*, dicta, "Se propone una ordenación ligeramente escalonada de las plantas bajas de las seis viviendas adosadas dispuestas en cada parcela...". Esto no mantenía la continuidad escalonada respecto a la vía pública por lo que, para poder mantener la proporción respecto a el vial, se proponen las siguientes rasantes;

- Parcela 38
 - o Bloque superior :: 38A :: +208,00 a +210,00
 - o Bloque central :: 38B :: +206,50 a +208,50
 - o Bloque inferior :: 38C :: +205,00 a +207,00
- Parcela 39
 - o Bloque superior :: 39A :: +203,50 a +205,50
 - o Bloque central :: 39B :: +202,00 a +204,00
 - o Bloque inferior :: 39C :: +200,50 a +202,50
- Parcela 40
 - o Bloque superior :: 40A :: +199,00 a +201,00
 - o Bloque central :: 40B :: +197,50 a +199,50
 - o Bloque inferior :: 40C :: +196,00 a +198,00

Finalmente, la urbanización ha dejado ejecutados los accesos a parcela desde el vial tal y como se plantearon en el Plan Parcial. Sin embargo, para poder realizar los accesos rodados a los garajes de vivienda, es necesario ejecutar el acceso a la parcela por su punto inferior por lo que se modifica la ubicación. Una vez en el interior de la parcela, se proyecta un vial paralelo en tres bancadas diferentes, en cada parcela. Las cotas de los puntos de acceso así como las cotas aproximadas de las plataformas del vial propuestas son;

- Parcela 38
 - o Cota acceso :: +204,29
 - o Cotas plataformas del vial interior
 - Bloque superior :: 38A :: +206,09
 - Bloque central :: 38B :: +205,09
 - Bloque inferior :: 38C :: +204,09
- Parcela 39
 - o Cota acceso :: +199,26
 - o Cotas plataformas del vial interior
 - Bloque superior :: 39A :: +201,06
 - Bloque central :: 39B :: +200,06
 - Bloque inferior :: 39C :: +199,06
- Parcela 40
 - o Cota acceso :: +194,18
 - o Cotas plataformas del vial interior
 - Bloque superior :: 40A :: +195,96
 - Bloque central :: 40B :: +194,97
 - Bloque inferior :: 40C :: +193,98

Marzo 2022



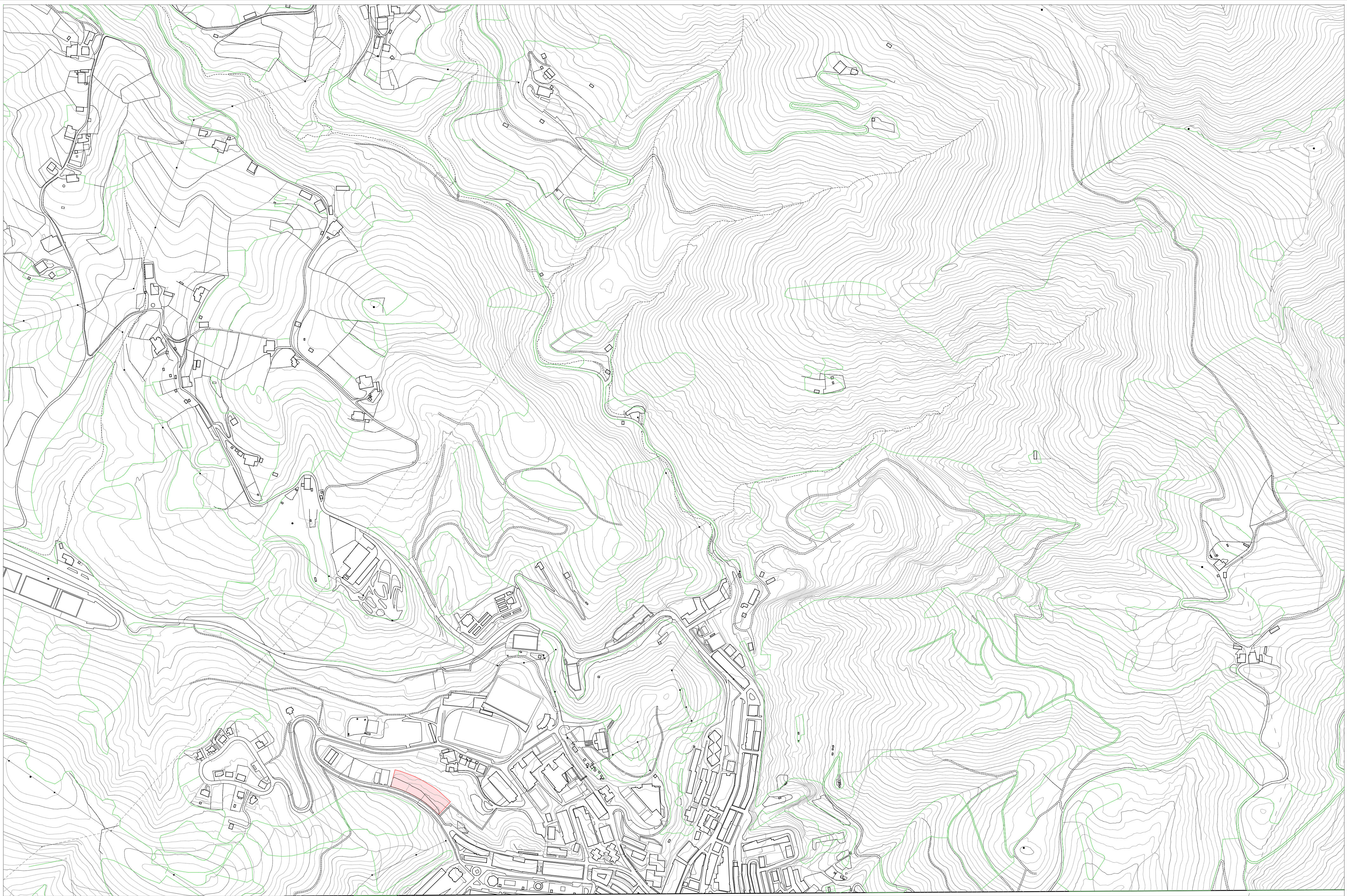
Iker Arana Arri
COAVN 3625

2. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas de aplicación serán las establecidas por las normas urbanísticas y las ordenanzas del área, con la excepción de las condiciones de posición y forma de la edificación de las parcelas 38, 39 y 40, que serán las definidas en el presente Estudio de Detalle.

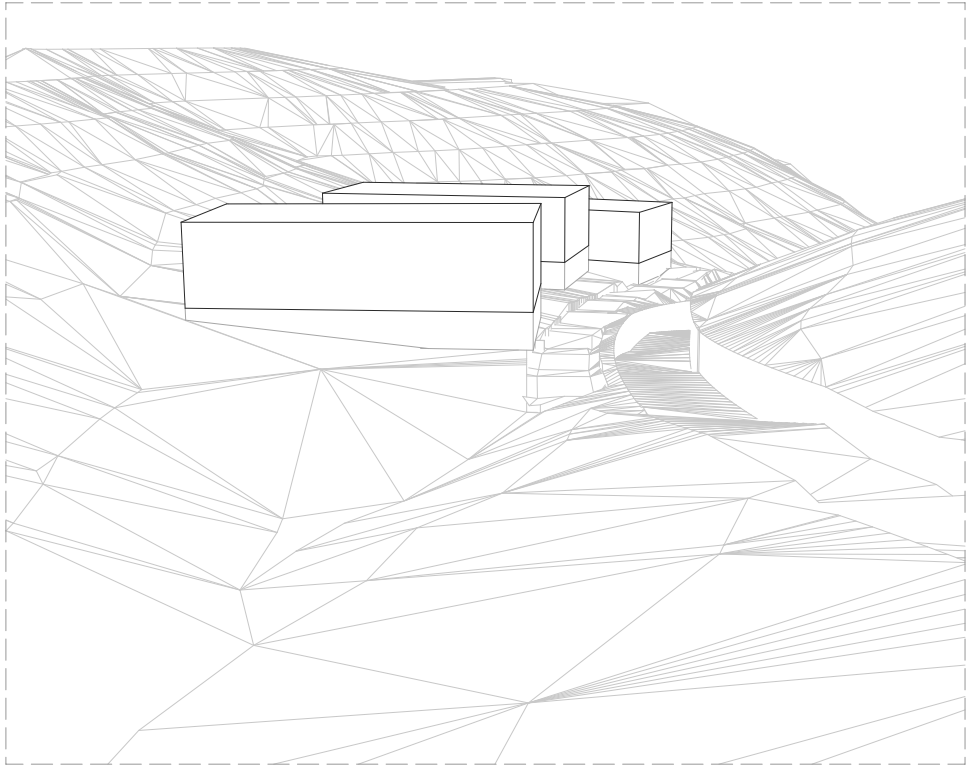
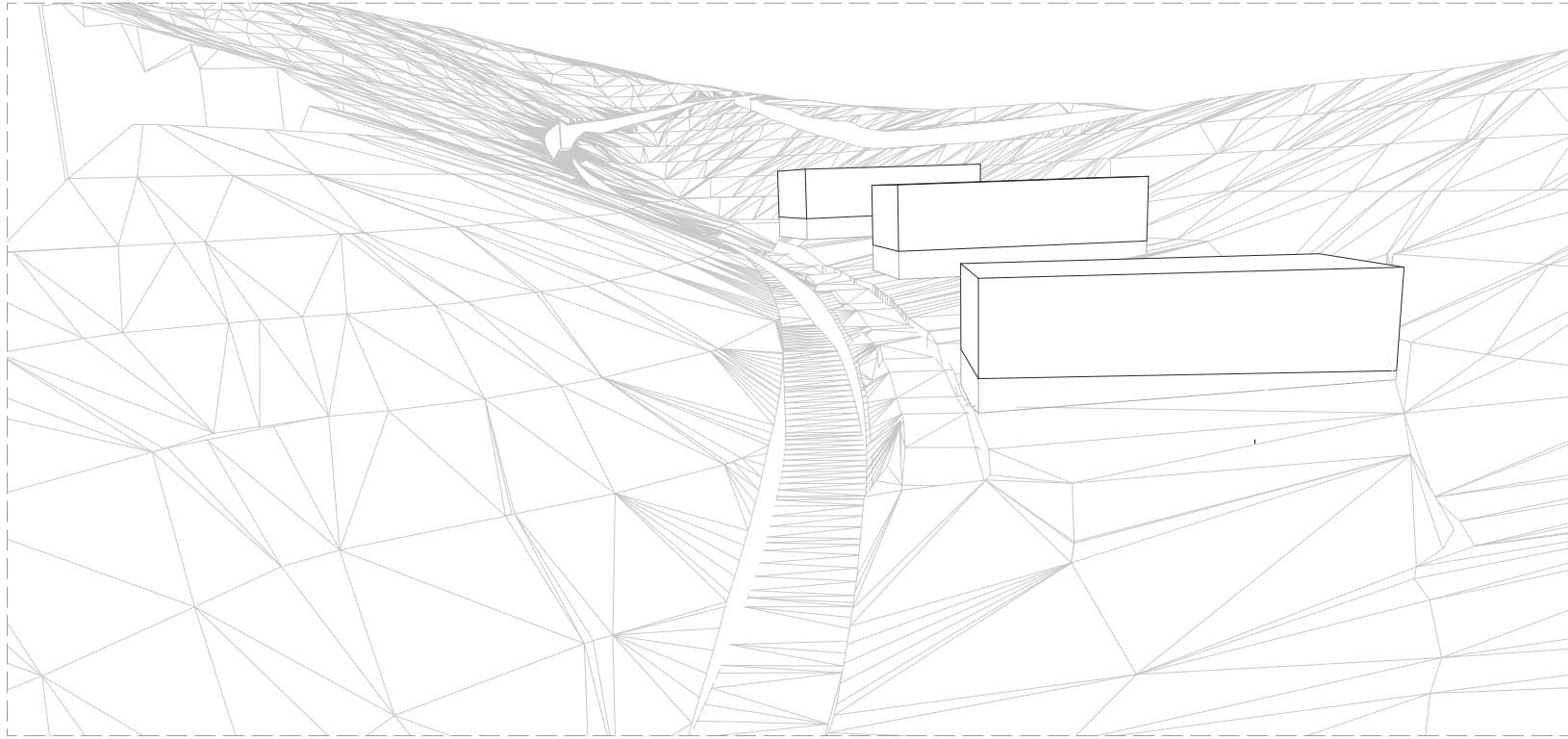
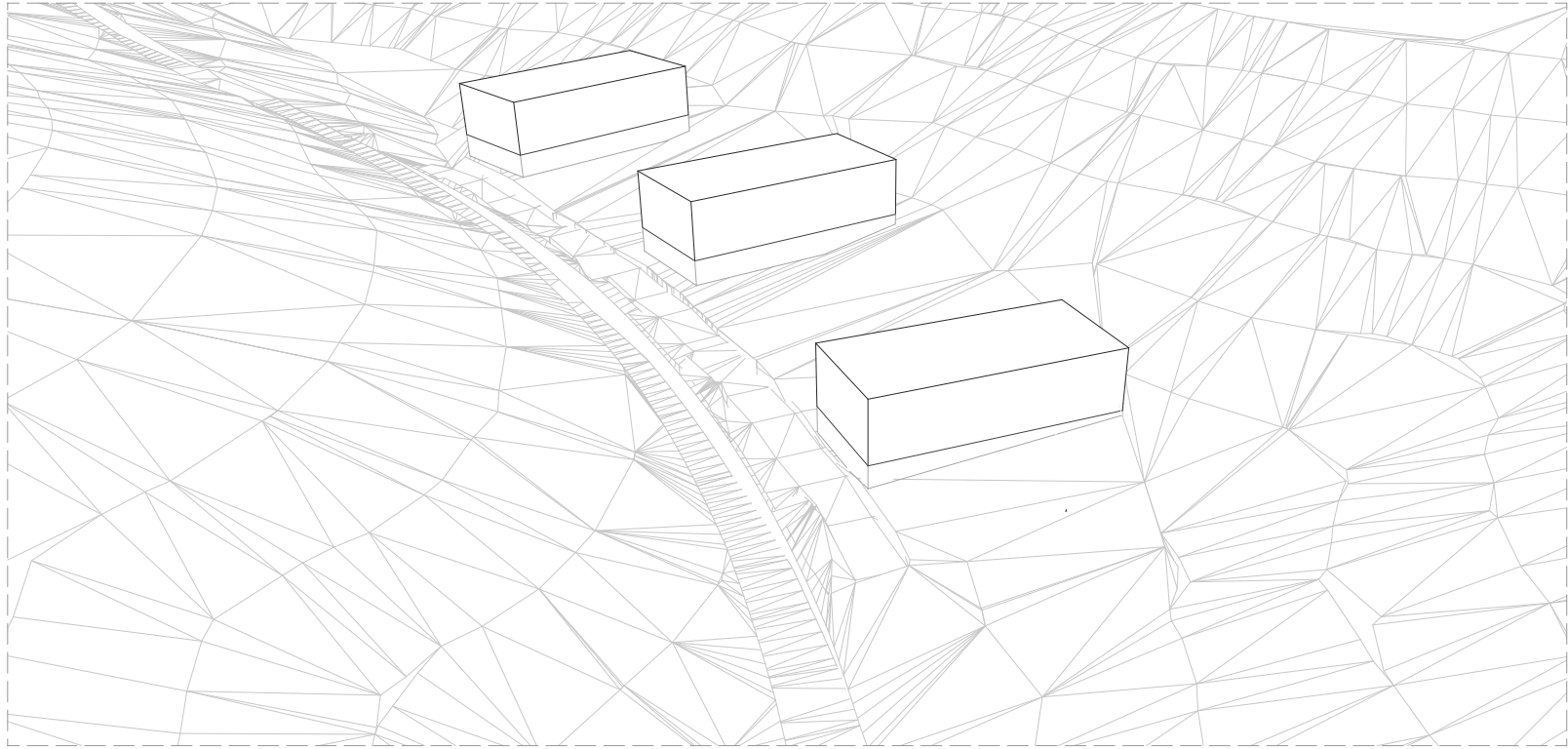
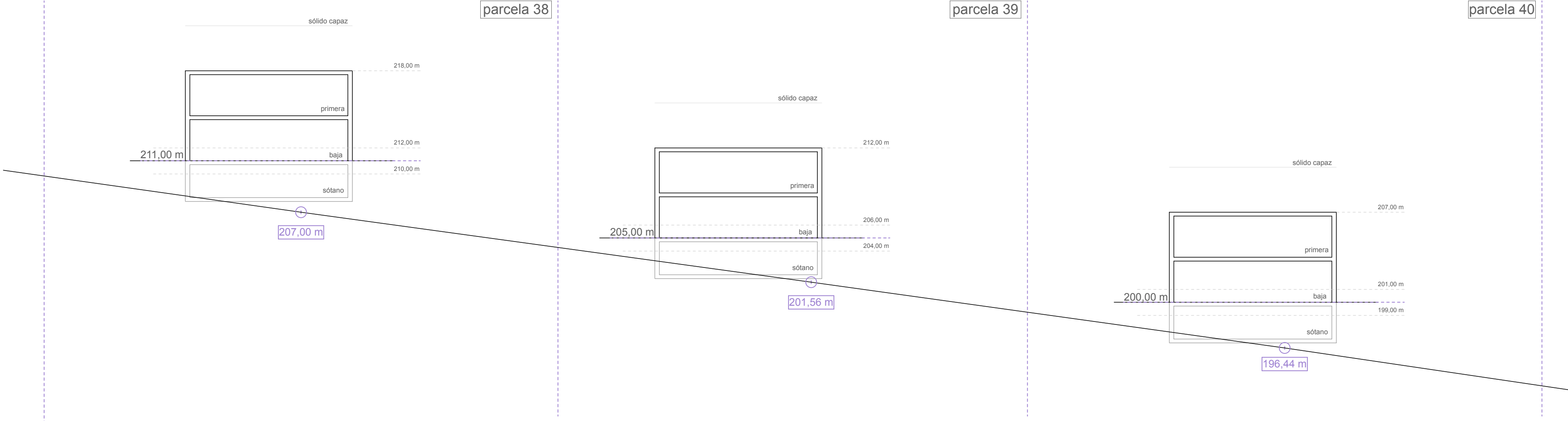
3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

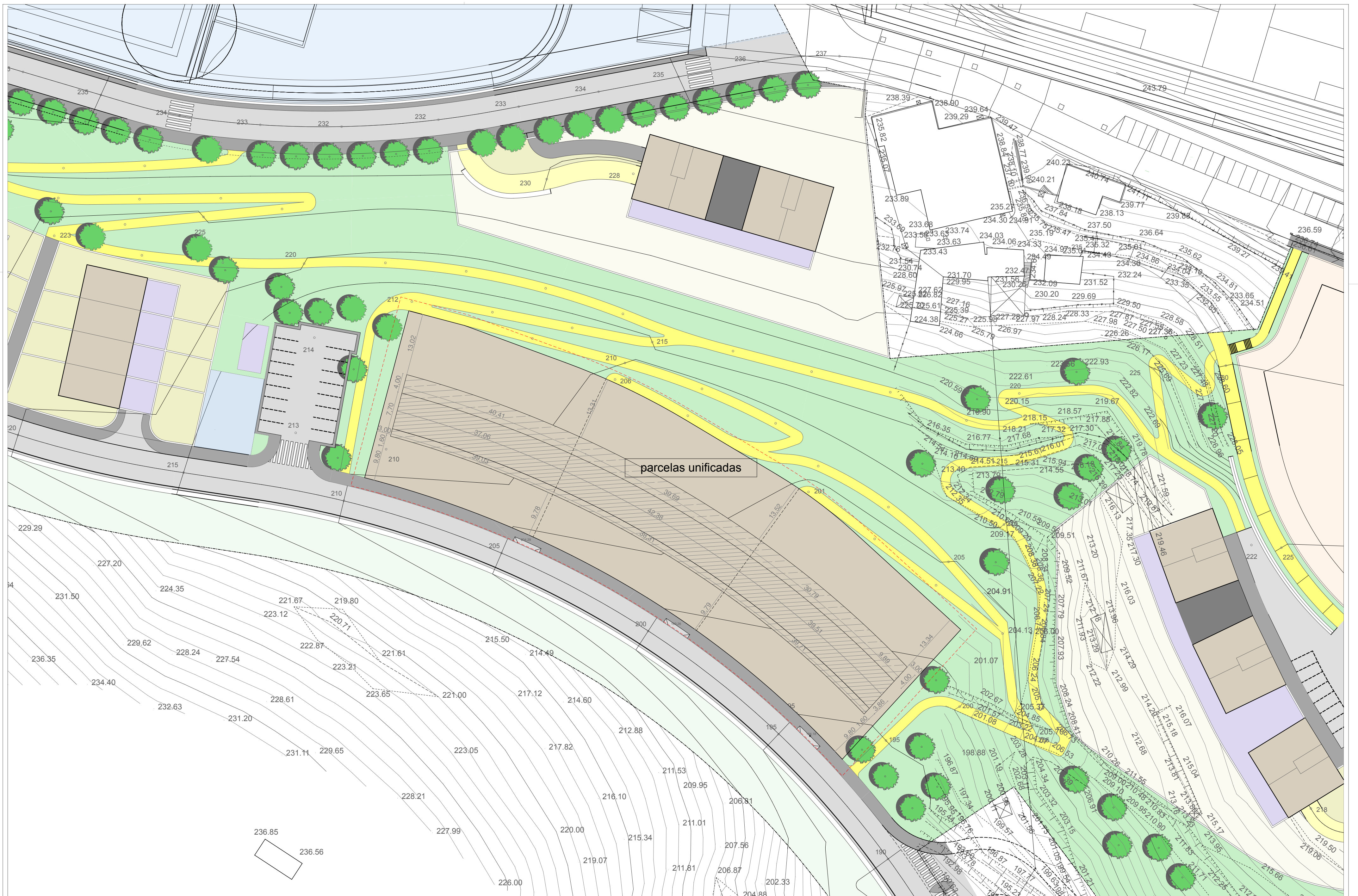
sit01	Situación :: Situación	1/5.000
sit02	Situación :: Emplazamiento	1/2.000
ea01	Planeamiento vigente :: Ordenación vigente	1/125
ea02	Planeamiento vigente :: Rasantes y volumetría vigentes	1/250
urb01	Planeamiento propuesto :: Ordenación propuesta	1/125
urb02	Planeamiento propuesto :: Detalle cotas propuestas	1/125
urb03	Planeamiento propuesto :: Rasantes y volumetría propuestas	1/250
urb03	Planeamiento propuesto :: Rasantes propuestas :: Parcela 38	1/75
urb04	Planeamiento propuesto :: Rasantes propuestas :: Parcela 39	1/75
urb05	Planeamiento propuesto :: Rasantes propuestas :: Parcela 40	1/75
urb03	Planeamiento propuesto :: Volumetría ordenación propuesta	





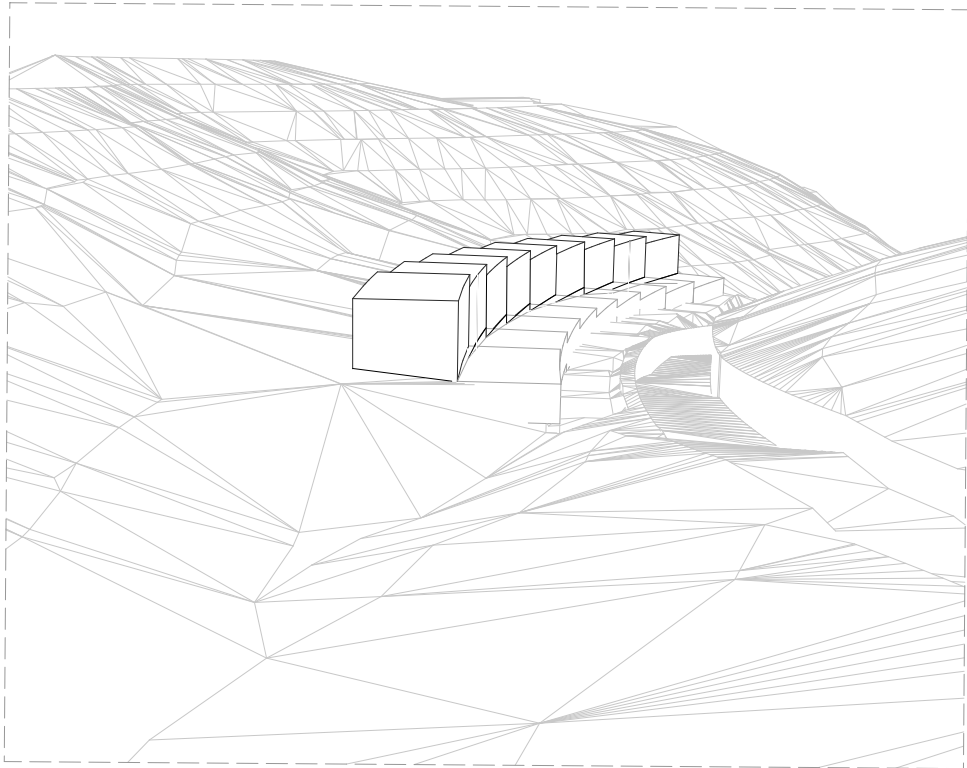
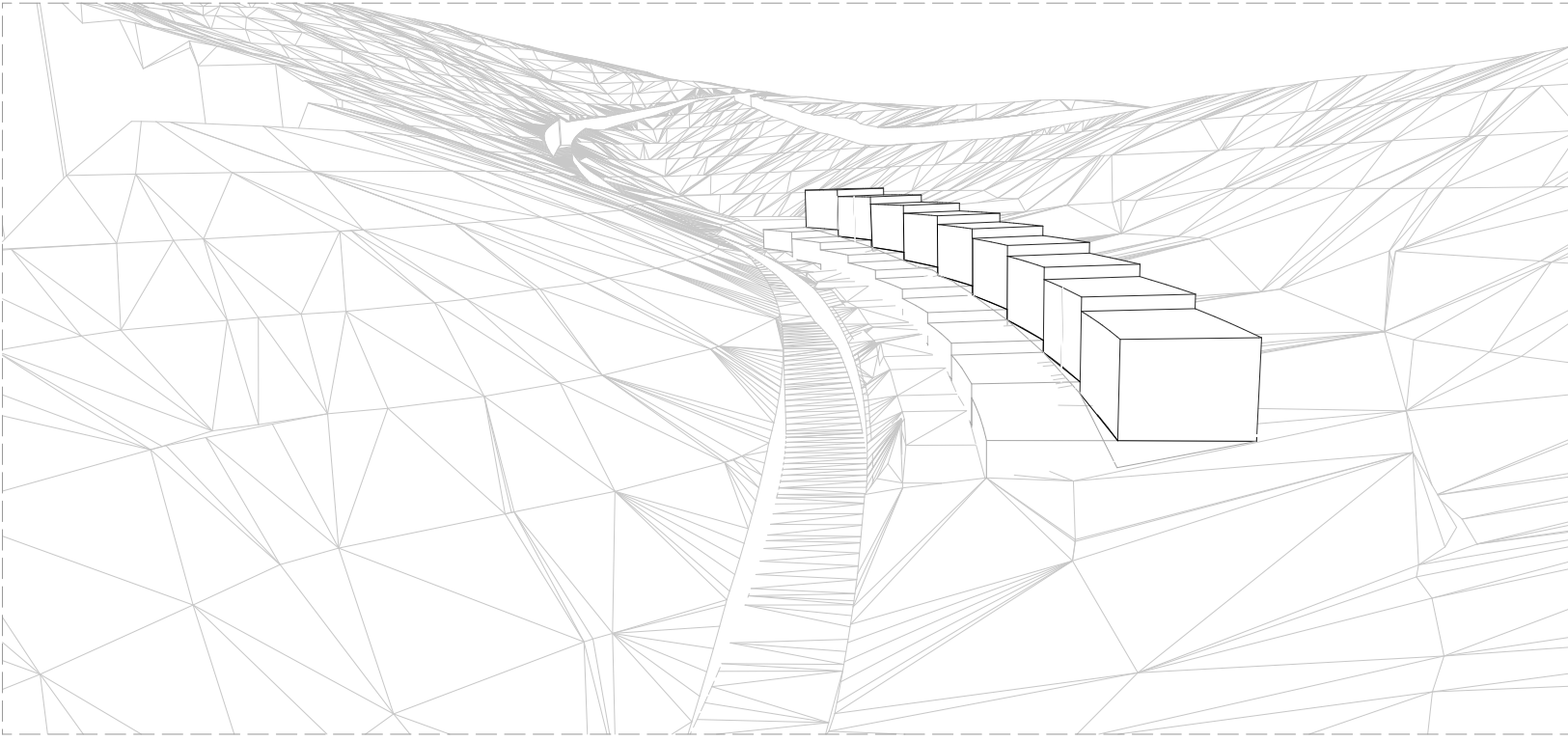
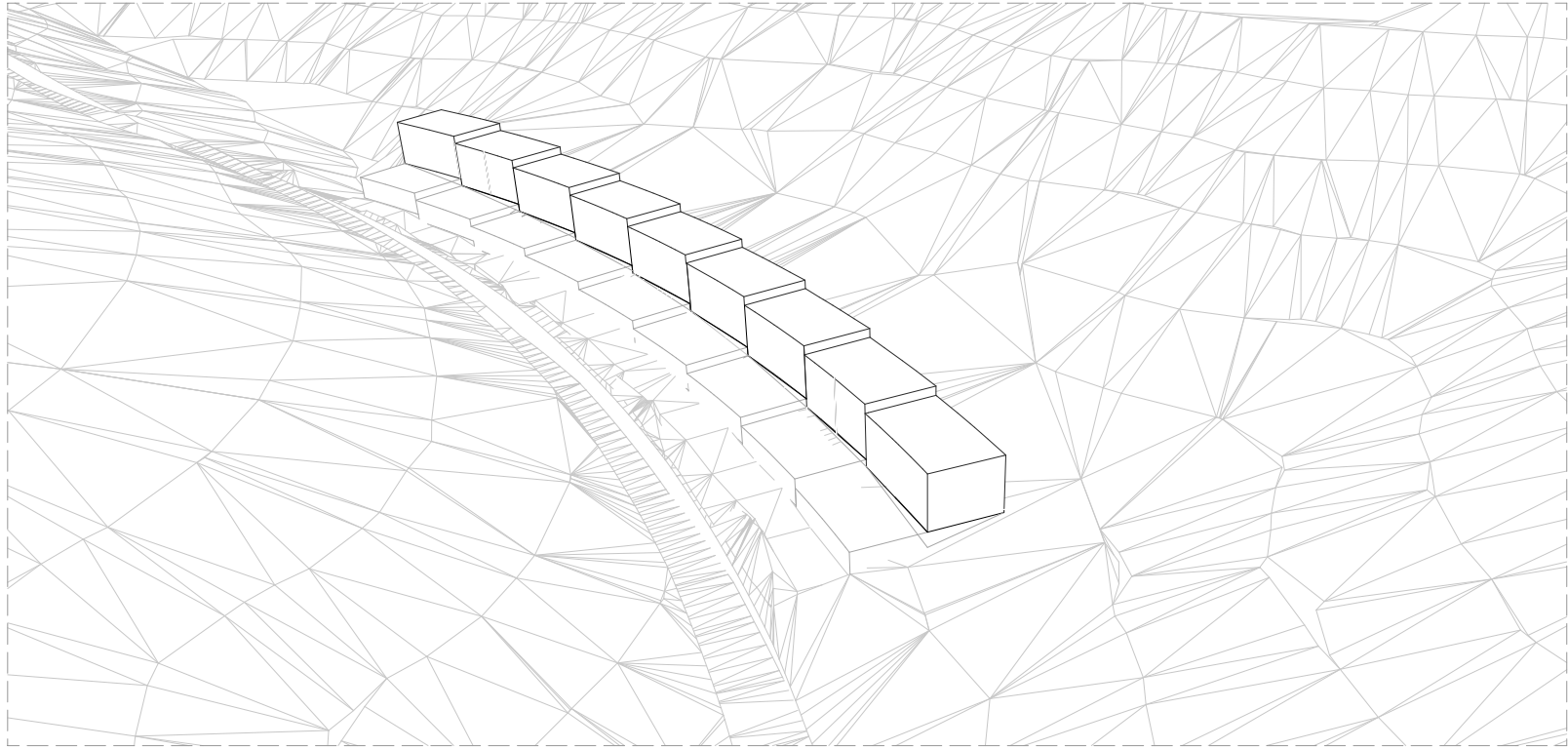
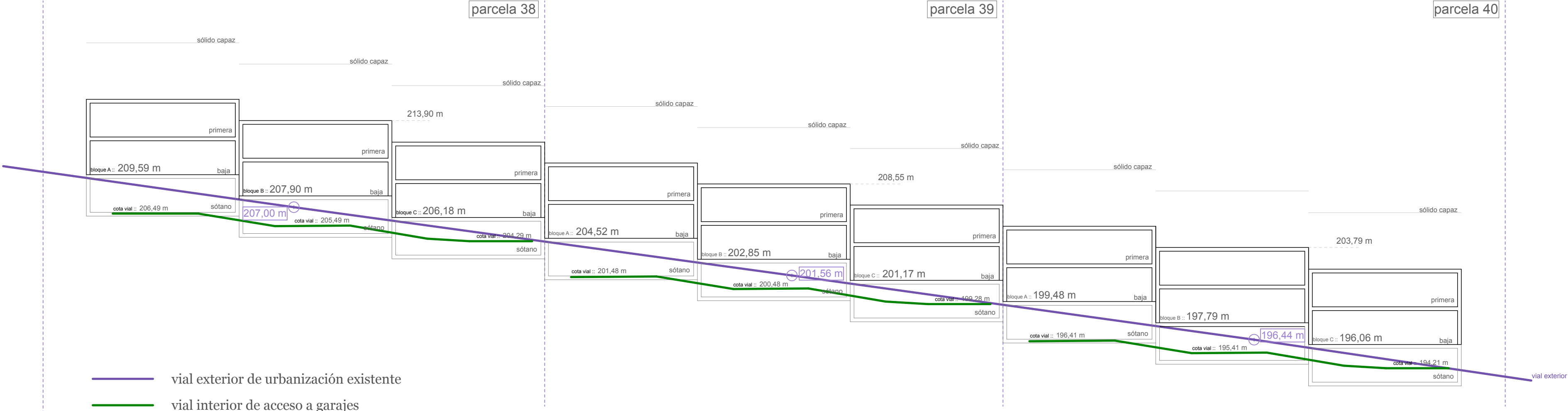






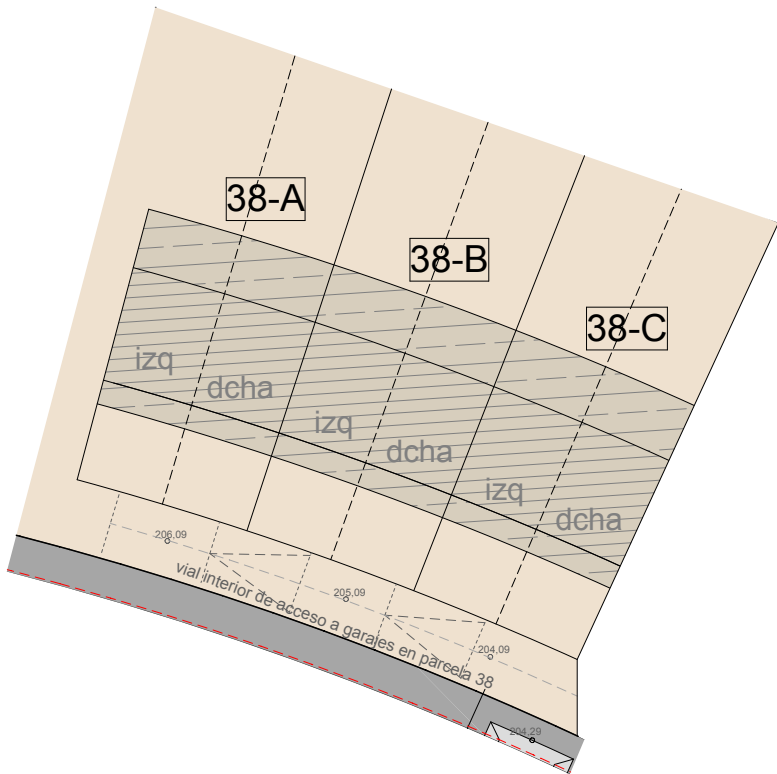
parcelas unificadas





infografías

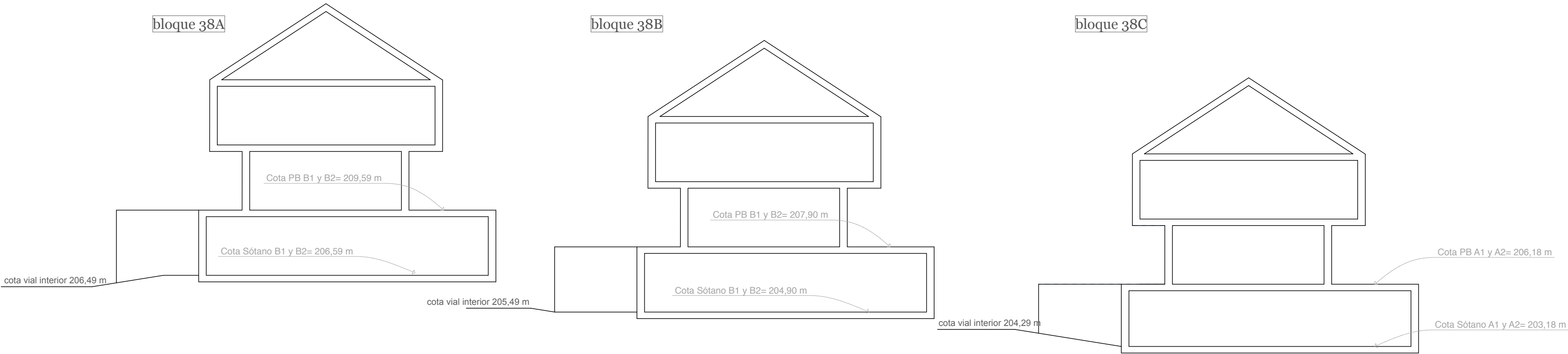
PARCELA 38



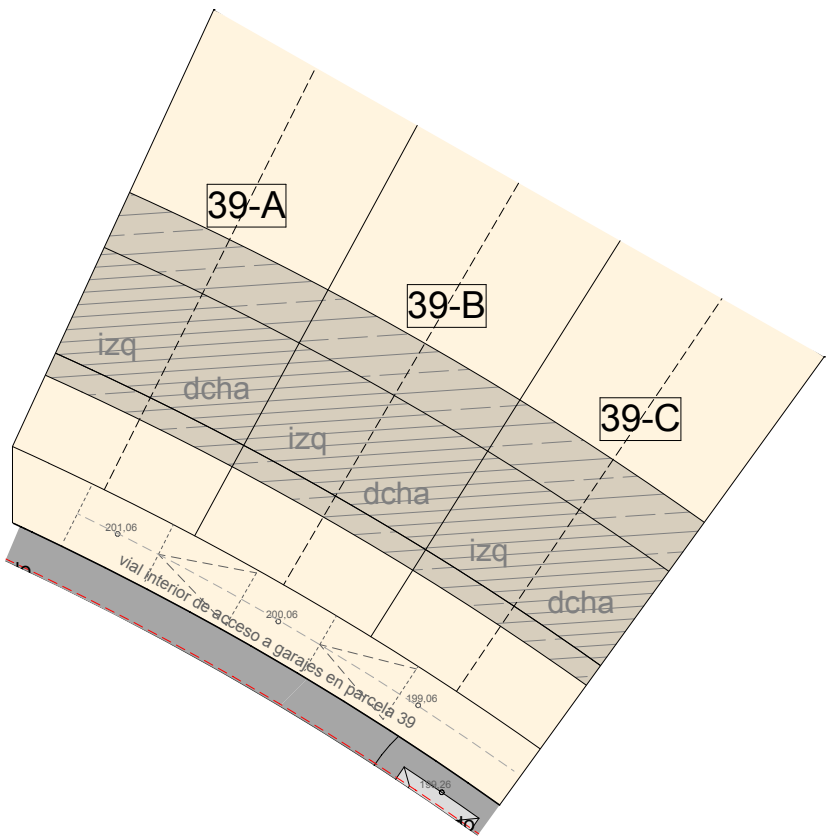
sección máxima



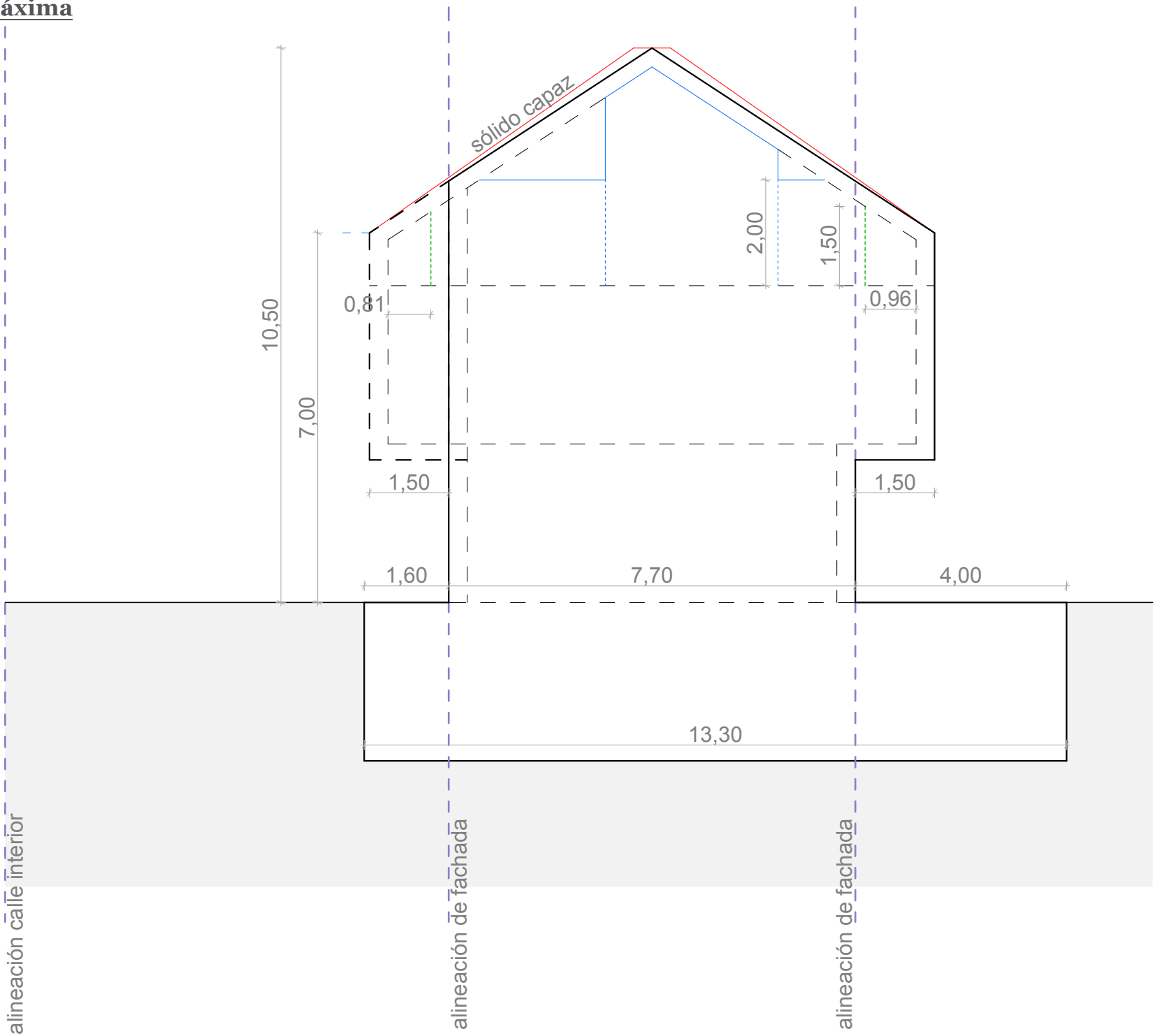
rasantes de planta baja



PARCELA 39



sección máxima



rasantes de planta baja

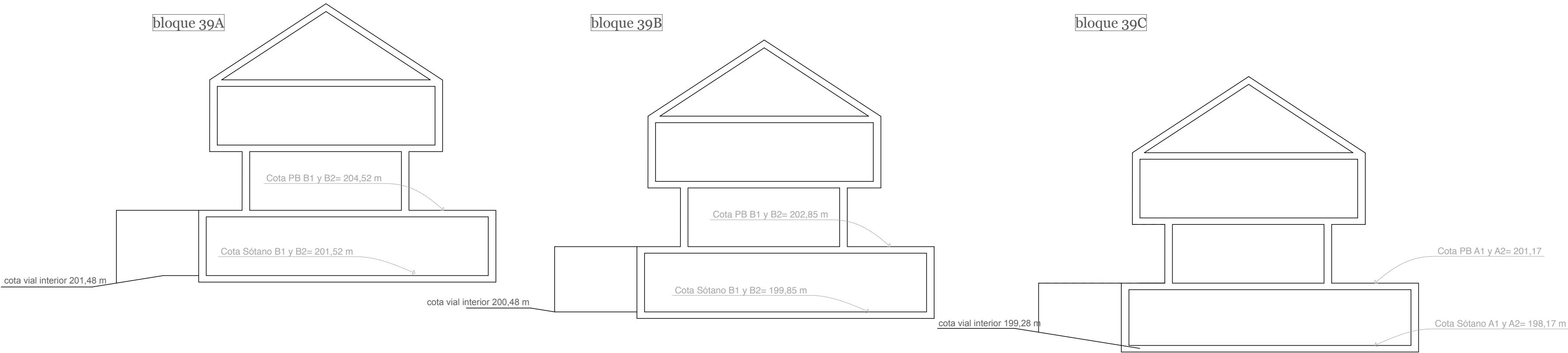


Diagrama de un terreno triangular con tres parcelas numeradas 40-A, 40-B y 40-C. Las parcelas 40-A y 40-B están sombreadas y etiquetadas como 'dcha' (derecha) y 'izq' (izquierda). La parcela 40-C es blanca y etiquetada como 'dcha'. Se indica un 'vial interior de acceso a garajes en parcela 40' y una 'vialidad' con una flecha roja.

The drawing illustrates the maximum dimensions and setbacks for a house facade. Key dimensions include a total height of 10.50, a main body height of 7.00, and a base width of 13.30. The facade is divided into sections with widths of 1.60, 7.70, and 4.00. The roof is labeled 'sólido capaz'. The drawing also shows setbacks from the 'alineación de calle interior' (0.81), 'alineación de fachada' (1.50), and 'alineación de fachada' (0.96).

The image displays three architectural cross-sections of a building, illustrating different floor levels and elevations. Each section shows a basement (Sótano) and a ground floor (Piso 0).

- Section 1 (Left):** Shows a basement level (Cota Sótano B1 y B2= 196,48 m) and a ground floor level (Cota PB B1 y B2= 199,48 m). The interior level is marked as cota vial interior 196,41 m.
- Section 2 (Middle):** Shows a basement level (Cota Sótano B1 y B2= 194,79m) and a ground floor level (Cota PB B1 y B2= 197,79 m). The interior level is marked as cota vial interior 195,41 m.
- Section 3 (Right):** Shows a basement level (Cota Sótano A1 y A2= 193,06 m) and a ground floor level (Cota PB A1 y A2= 196,06 m). The interior level is marked as cota vial interior 194,21 m. The ground floor is also labeled as Suelo piso 0 :: +13,6 cm.

