



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE 09-01 ALDAPA NORTE

INFORME

HOJA 1.

INFORME

Fecha: 28 de octubre de 2015

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL
A: CONCEJALÍA DE URBANISMO
DIRECTOR ÁREA TÉCNICA

ASUNTO: MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. 09-01 "ALDAPA NORTE"

Por parte de la empresa Aurianova Arquitectos, en representación de la empresa Sociedad Cooperativa Galivivienda XXI, se presenta estudio de detalle con la intención de modificar ligeramente la volumetría de las edificaciones previstas por el estudio de detalle que se modifica.

El Estudio de Detalle presentado contiene memoria explicativa y planos de la nueva volumetría propuesta.

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, 8.842 m², coincide con la superficie delimitada para la UE 09-01 "Aldapa Norte" contenida en el proyecto de precisión de límites anteriormente tramitado y aprobado.
- El aprovechamiento definido, el número de viviendas, y el número de plantas coincide con la normativa vigente.
- No se modifica la delimitación de la Unidad de Ejecución
- Se pretende minimizar el volumen de excavación y equilibrarlo en lo posible con los rellenos a efectuar.
- El tipo de viviendas es viviendas de precio tasado según establece el Plan Especial vigente tramitado y aprobado en su día.
- No se modifican las alineaciones de la edificación diseñada excepto que se varía la situación de la rampa de acceso a los garajes. Tampoco se modifican las rasantes de implantación sobre el terreno en el frente que da a la calle Aldapa.
- Se modifica ligeramente la volumetría, incluyéndose los vuelos posibles según determinan las normas de aplicación del Plan General. Se escalonan los edificios de acuerdo a la pendiente del terreno y a los criterios de medición de alturas contenido asimismo en la normativa del Plan General, todo ello para optimizar el aprovechamiento y minimizar el movimiento de tierras.
- Se mantiene la cota de implantación y se modifica ligeramente la cota de coronación, aumentándose la altura del edificio A en 1,68 m y la del edificio B en 1,43 m, todo ello por aplicación de la normativa del Plan General, respecto de la altura libre de cada planta y las necesidades



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE 09-01 ALDAPA NORTE

INFORME

HOJA 2.

constructivas de los futuros edificios. Estas modificaciones aumentan ligeramente el volumen de los edificios diseñados respecto de las anteriores previsiones, pero sin aumentar el aprovechamiento máximo materializable sobre rasante, 4.863 m²c.

- En el cálculo de la superficie computable se excluyen los trasteros en semisótanos 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 el volumen edificatorio mediante un pequeño aumento de altura y el escalonamiento de los edificios, todo ello sin aumentar el aprovechamiento máximo y 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 la modificación del 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 mantiene las alineaciones y rasantes de implantación de acuerdo a la ordenación anteriormente aprobada, limitándose a efectuar un pequeño ajuste volumétrico, que aumenta ligeramente la altura total de los edificios conservándose el número de plantas previsto y sin modificar el aprovechamiento computable, SE PROPONE aprobar inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle presentado y someterlo a información pública por el plazo legalmente establecido.



Fdo. Benjamin Palacios Díaz.
Arquitecto municipal