



**ARQUIPLAN 2.0** \_ ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO

## **ESTUDIO DE DETALLE**

de la parcela sita en el AREA 5-6 ZUGAZARTE  
\_ Avda. Zugazarte nº61 \_

**[CASA CISCO]**

**Octubre 2018**

## INDICE

### MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES**
  - 1.1. Objeto del Estudio de Detalle Encargo.
  - 1.2. Encargo.
  - 1.3. Equipo redactor
  - 1.4. Ámbito de aplicación
  
- 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE**
  - 2.1. Terreno
  - 2.2. Edificación
  - 2.3. Infraestructuras
  
- 3. ORDENACIÓN VIGENTE: PGOU de Getxo**
  - 3.1. Marco Legislativo
  - 3.2. Determinaciones Urbanísticas Específicas del Ámbito
    - 3.2.1. Ordenanza Específica del Ámbito
    - 3.2.2. Régimen de Protección de la Edificación
    - 3.2.3. Ordenanza Zugazarte nº 5-6 Zugazarte
  
- 4. ORDENACIÓN PROPUESTA: Estudio de Detalle**
  - 4.1. Descripción del Estudio de Detalle
  - 4.2. Justificación del Estudio de Detalle
  - 4.3. Cumplimiento de los Estándares Urbanísticos
  
- 5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### DOCUMENTACION GRAFICA

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 Información. Situación de la parcela
- I.02 Información. Emplazamiento.
- I.03 Información. Topográfico y ámbito del Estudio de Detalle.
- I.04 Información. Situación Urbanística según PGOU – Getxo
- I.05 Información. Situación Urbanística según ACTUAL

#### PLANOS DE LA ORDENACIÓN

- O.01 Ordenación Propuesta. Alineaciones bajo rasante



arquiplan 2.0 SLP > Avda.Zugazarte 8-2º 48930 Getxo (Vizcaya) > [administracion@arquiplan.com](mailto:administracion@arquiplan.com) > +34.94.464.7344

---

---

## 1. ANTECEDENTES

## 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento recoge el Estudio de Detalle de la parcela donde actualmente se encuentra la denominada CASA CISCO, sita en el nº61 de la Avenida Zugazarte de Las Arenas, en Getxo (Bizkaia).

El presente documento tiene por objeto la Redacción del Estudio de Detalle de la parcela ordenada por el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo (en adelante PGOU) con motivo de **adaptar las determinaciones sobre alineaciones bajo rasante** a la parcela en cuestión.

## 1.2 ENCARGO

El presente trabajo se realiza por encargo de INVERPROSA S.L. con NIF B95589602, con domicilio C/ Mayor, nº23 BIS, Getxo – Vizcaya.

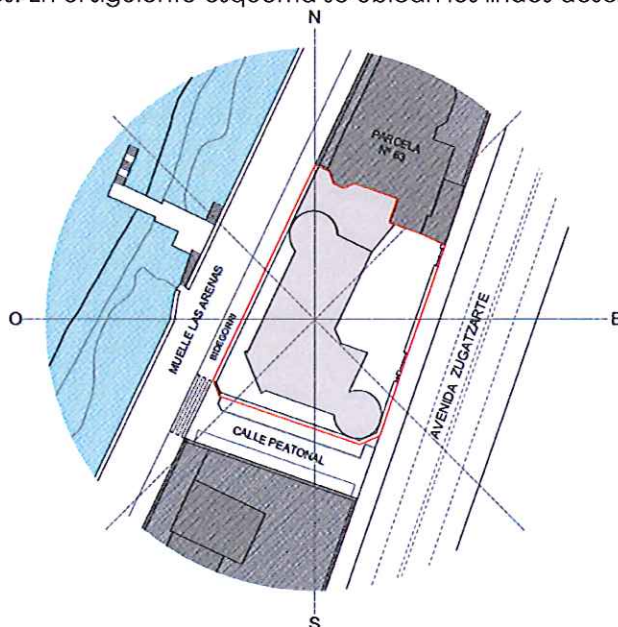
## 1.3 EQUIPO REDACTOR

El Estudio de detalle ha sido redactado por la Sociedad Arquiplan 2.0, S.L.P., inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, Delegación en Vizcaya y representada por el Arquitecto Juan Carlos Cardenal Abaitua, nº 65129 C.O.A.V.N.

## 1.4 AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito objeto de este estudio es la parcela completa del nº 61 de la Avenida Zugazarte, con una superficie de 896,40 m<sup>2</sup>.

Limita al noroeste (NO) con el Muelle Las Arenas; al noreste (NE) con la parcela edificada del nº63; al sureste (SE) con la Avenida Zugazarte y, por último, al suroeste (SO) con la calle peatonal sin nombre específico que une la Avenida Zugazarte con el Paseo marítimo la cual alberga cuatro aparcamientos públicos. En el siguiente esquema se ubican los lindes descritos.



La planta sótano de la Casa Cisco corresponde a la parcela Catastral U0092537.



arquiplan 2.0 SLP > Avda.Zugazarte 8-2º 48930 Getxo (Vizcaya) > [administracion@arquiplan.com](mailto:administracion@arquiplan.com) > +34.94.464.7344

---

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

## 2.1 Terreno

Como ya se ha descrito anteriormente, el terreno esta delimitado por tres espacios públicos (Paseo Marítimo al norte, Avda. Zugazarte al sur y calle peatonal al oeste) y colindante al este con una parcela privada.

La **zona no edificada** no presenta desniveles importantes, siendo la rasante del acceso peatonal por la Avda. Zugazarte +9,54m y la entrada peatonal por la misma avenida +9,42m, 0,12 m de diferencia en 22 metros de distancia.

Ver documentación gráfica INFORMACIÓN: I.02 Emplazamiento y ámbito de ED

## 2.2 Edificación

En la parcela se encuentra la Casa Cisco, edificio realizado en 1909 por Manuel María Smith en un estilo inglés innovador y de gran sencillez inspirado en los cottages ingleses, pero que tras las reformas del mismo arquitecto entre 1914 y 1928 se fue barroquizando, perdiendo su simplicidad primitiva y adquiriendo detalles del estilo "Reina Ana".

Es una de las obras más destacadas y originales de Smith que, años más tarde, sirvió de inspiración para los edificios que continúan la fachada, Cisco II y Cisco III, de Eugenio Aguinaga. Construida por encargo de Luis Arana Urigüen, empresario, político conservador y deportista bilbaíno, casado con Dolores Ibarra López Calle.

El inmueble está dividido en cuatro plantas, semisótano, planta baja, 1ª y 2ª (bajo cubierta) con una **ocupación** en planta baja de 514,00 m2.

La **ocupación en planta de semisótano** es mayor, ya que no solo se limita a la huella del edificio en su planta baja y elevadas, sino que se extiende hasta los linderos con el paseo marítimo y con la calle peatonal, siendo la misma de 625,45 m2.

La **altura libre** de suelo a techo oscila entre 2,60 m. y 3,40 m. según la documentación gráfica de las plantas facilitada por la Propiedad.

La estructura del edificio está formada a base de muros de carga de mampostería y de albañilería, así como de vigas y cargaderos formados por perfiles metálicos y forjados formados por viguetillas metálicas y soliverías.

La distribución original estaba pensada para su **uso** como dos **viviendas**, una para las tres primeras plantas y una segunda en la planta bajo cubierta, aunque en la actualidad y tras intervención de reforma interior se encuentra acondicionado para uso de oficinas en el total de su superficie.

Las cuatro plantas quedan vinculadas entre sí a través de distintos tramos de escaleras y la ejecución posterior de un ascensor en perfecto estado y funcionamiento.

## 2.3 Infraestructuras Existentes

Como corresponde a suelo urbano consolidado con edificación, todo el ámbito cuenta con las infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el uso que en ella se da, existiendo a nivel de planta baja o de semisótano acometida eléctrica y de agua, así como sumideros y sistema de saneamiento.



arquiplan 2.0 SLP > Avda.Zugazarte 8-2º 48930 Getxo (Vizcaya) > [administracion@arquiplan.com](mailto:administracion@arquiplan.com) > +34.94.464.7344

---

### **3. ORDENACIÓN VIGENTE: P.G.O.U de Getxo**

---

### 3.1 Marco legislativo

La legislación que afecta a la redacción de estudios de detalle es la que se contempla en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el BOPV del 20 de Julio de 2006, en la que se explica la finalidad de los estudios de detalle en los artículos 73 y 74.

### 3.2 Determinaciones Urbanísticas Específicas del Ámbito

El Instrumento de Planeamiento General vigente en la actualidad en el Municipio de Getxo viene constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Bizkaia, de 18 de Enero de 2.000, y siendo posteriormente actualizado y aprobado por Decreto de Alcaldía nº 1410 / 2013, y publicado en el BOB nº 172 de 9 de Septiembre de 2013; con corrección de errores en BOB nº 184 de 25 de Septiembre de 2013.

#### 3.2.1 Ordenanza Específica de Ámbito

La parcela objeto de estudio de detalle esta incluida en el Área 5-6 de Zugazarte, con clasificación de Suelo Urbano y uso Residencial de Media-Baja Densidad. La ordenanza de aplicación es la **Ordenanza nº5-6 Zugazarte**, siendo de aplicación aquellas determinaciones relativas a la edificación "no diseñada". Se adjunta extracto de la ordenanza.

#### 3.2.2 Régimen de Protección de la Edificación

Además, el planeamiento delimita la zona donde se ubica la parcela como Conjunto Monumental Zona B, otorgando a la Casa Cisco (M52) el **Régimen de Protección Media**.

Las prescripciones de los elementos incluidos en este nivel se regulan según el artículo 11.3.7.2 de la norma general, donde se hace referencia al **Proyecto de Decreto 317/02** sobre actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado para definir las intervenciones autorizadas en función del estado de conservación que presenten las edificaciones, siendo éstas las obras establecidas para la **Restauración Científica** y las obras que el Proyecto de Decreto establece en las Categorías A y B de la **Restauración Conservadora**.

La parcela limita con la zona de protección del paseo marítimo, así como con el límite de zona de Servidumbre de Plan de Utilización de Espacios Portuarios (P.U.E.P), no encontrándose la parcela en cuestión dentro de ninguno de los anteriores límites.



### 3.2.3 Ordenanza nº5-6 Zugazarte

A continuación se extraen las determinaciones establecidas en la **Ordenanza nº5-6 Zugazarte**:

#### 1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Zugazarte.

Área urbana residencial de medio densidad situada de Norte a Sur del barrio de Las Arenas, en paralelo al muelle del mismo. La edificación predominante es la de bloque aislado de vivienda colectiva en su mayor parte, y de vivienda unifamiliar en la zona de Ondategi. Las plantas bajas son utilizadas como vivienda o porche, no existiendo el uso de comercio.

#### 2. **Clasificación y calificación (3)**

Clasificación: Urbano.

Calificación: Residencial Mixta.

#### 3. **Condiciones de uso (1)**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Usos permitidos para la parcela Bake Eder: todos aquellos que den servicio al uso administrativo en cualquiera de las plantas del edificio.

#### 4. **Condiciones de la edificación (1)**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo.....600 m2.
2. Ocupación máxima.....30%
3. Altura máxima de la edificación.....3 plantas.
4. Separación a colindantes y viales.....4 mts.
5. Separación entre edificios.....8 mts.
6. Coeficiente de techo sobre rasante.....0,51 m2/m2.
7. Aprovechamiento tipo del área..... 0,46 m2/m2.

Edificación diseñada:

Edificio Nº	Nº Plantas	Sup. Edificable
1	B+4	2.000 m2

\*Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos adjuntos.

\*\*A cara inferior del forjado de cubierta.

#### 5. **Coeficiente de ponderación relativa entre usos (1)**

Son los que se recogen en el capítulo quinto del título X.

#### 6. **Ejecución de las actuaciones (1)**

Se define la unidad de ejecución 5-6-1.

Superficie de la U.E.....11.194 m2.

Edificabilidad sobre rasante.....5.709 m2.

Observaciones: La edificabilidad respetará la línea de entorno edificatorio para conservar el arbolado protegido en la parcela de la calle Lertegi.

La edificabilidad Geométrica se distribuye del siguiente modo:

En la parcela de la calle Lertegi.....1.442 m2.

En la parcela de la Avda. Zugazarte.....4.267 m2.



arquiplan 2.0 SLP > Avda.Zugazarte 8-2º 48930 Getxo (Vizcaya) > [administracion@arquiplan.com](mailto:administracion@arquiplan.com) > +34.94.464.7344

---

#### **4. ORDENACIÓN PROPUESTA: Estudio de Detalle**

---

## 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle **resuelve las cuestiones** relativas a la alineación bajo rasante de la parcela nº 61 de la Avda. Zugazarte.

Se modifica la alineación resultante de la situación urbanística del edificio en planta sótano para posibilitar su utilización como aparcamiento y aquellos usos permitidos por las ordenanzas de la normativa vigente. Con la limitación de separación de 4 metros a la avenida Zugazarte, no es posible diseñar un espacio de acuerdo a las normas reguladoras de estos usos ni a las de accesibilidad, por lo que se propone llevar al límite de la parcela dicha alineación y posibilitar su uso bajo rasante.

Se respetan el resto de parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente, sin incrementarse en ningún caso el aprovechamiento máximo de la parcela.

## 4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El PGOU establece las Ordenanzas propias para cada área de reparto y se apoya en las determinaciones gráficas de sus planos de ordenación pormenorizada.

A tal efecto, **la alineación bajo rasante** de la parcela objeto de Estudio de Detalle viene determinada tanto por la Ordenanza nº5-6 Zugazarte como por el Plano 6.2 Ordenación Pormenorizada del planeamiento municipal.

Al tratarse de una "edificación no diseñada", las normas generales de la edificación y urbanizaciones establece en el artículo 7.1.2 que la alineación máxima será la definida por la separación a viales y colindantes señalada en la ficha correspondiente donde, dentro de la misma, podrá desarrollarse la edificación con total libertad.

Esta separación, extraída de la Ordenanza nº 5-6 Zugazarte de aplicación, es de **4 metros a viales**, y de **8 metros a colindantes**. La disyuntiva aparece cuando en la parcela objeto de estudio se ubica actualmente un edificio que ya con su planta sótano excede esas determinaciones en tres de sus linderos: no se separa 4 metros en sus linderos sur y oeste, y tampoco se separa 8 metros al edificio colindante de la parcela situada al norte y que, además, es un edificio con **Protección Media**.

Se consideran Edificios de Conservación Media aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

Las **prescripciones** de los elementos incluidos en este nivel se regulan según el artículo 11.3.7.2 de la norma general se establece que en toda obra o intervención que afecte a estos edificios o elementos urbanos deberá **mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones**.

Por lo tanto, si bien las alineaciones sobre rasante de la edificación quedan amparadas por el régimen de protección, nos encontramos ante una clara inadaptación al Plan por razón de alineación de plantas bajo rasante que hacen que se trate de un edificio en **régimen de Tolerado**.

Para poder resolver esta inadaptación, se realiza el presente estudio de detalle, que tiene como objeto **adaptar las determinaciones sobre alineaciones bajo rasante** de la parcela en cuestión, con motivo de consolidar el edificio existente de acuerdo con el planeamiento vigente y de posibilitar la ejecución de un aparcamiento en plantas sótano

## 4.3 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La propuesta no supone alteración ninguna de los estándares urbanísticos dentro de las determinaciones estructurantes.



arquiplan 2.0 SLP > Avda.Zugazarte 8-2º 48930 Getxo (Vizcaya) > [administracion@arquiplan.com](mailto:administracion@arquiplan.com) > +34.94.464.7344

---

## **5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

---

## 5.1 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el plano O.01 de este Estudio de Detalle se recoge y delimita con exactitud la alineación máxima bajo rasante propuesta para los usos previstos en el PGOU.

Esta nueva alineación bajo rasante posibilita una superficie superior a la ocupación actual del semisótano, de cara a que la nueva ocupación bajo rasante pueda extenderse en su totalidad, hasta la zona no ocupada actualmente por edificación en altura.

En conformidad con el presente ESTUDIO DE DETALLE, para la parcela del edificio "CASA CISCO" situado en la Avenida Zugazarte nº61 dentro del área de la Ordenanza nº5-6 "Area Zugazarte" en el municipio de Getxo (Bizkaia), lo firma en,

Atentamente.

En Getxo, 8 OCTUBRE 2018

Fdo.



D. Juan Carlos Cardenal Abaitua  
Arquiplan 2.0 s.l.p.

*Los documentos del presente Estudio, del que es autor el Arquitecto Juan Carlos Cardenal Abaitua (ARQUIPLAN 2.0 S.L.P.), son copias del original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral de los mismos.*



NOTAS:

ESTUDIO DE DETALLE  
Avda. Zaguazate nº61 - CASA CISCO -  
Las Arenas (Guzto)

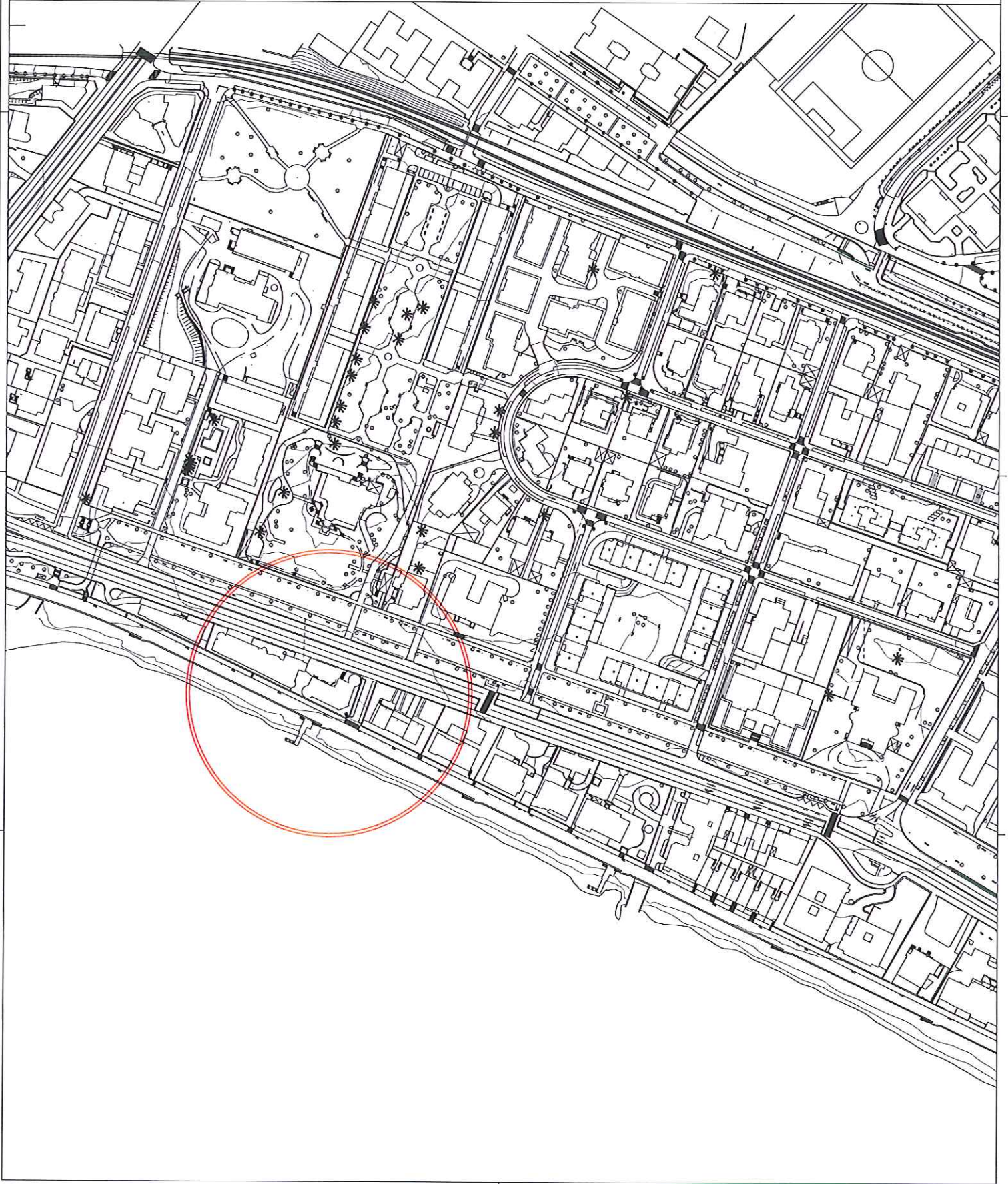
INFORMACIÓN  
situación de la parcela

LOT  
Parcela: 1/1000 m<sup>2</sup>3

Fecha: OCTUBRE 2018  
Diseñador: INGENIEROS S.L.

PROYECTO: JUAN C. GARDUÑALBERTA  
**arquiplan**

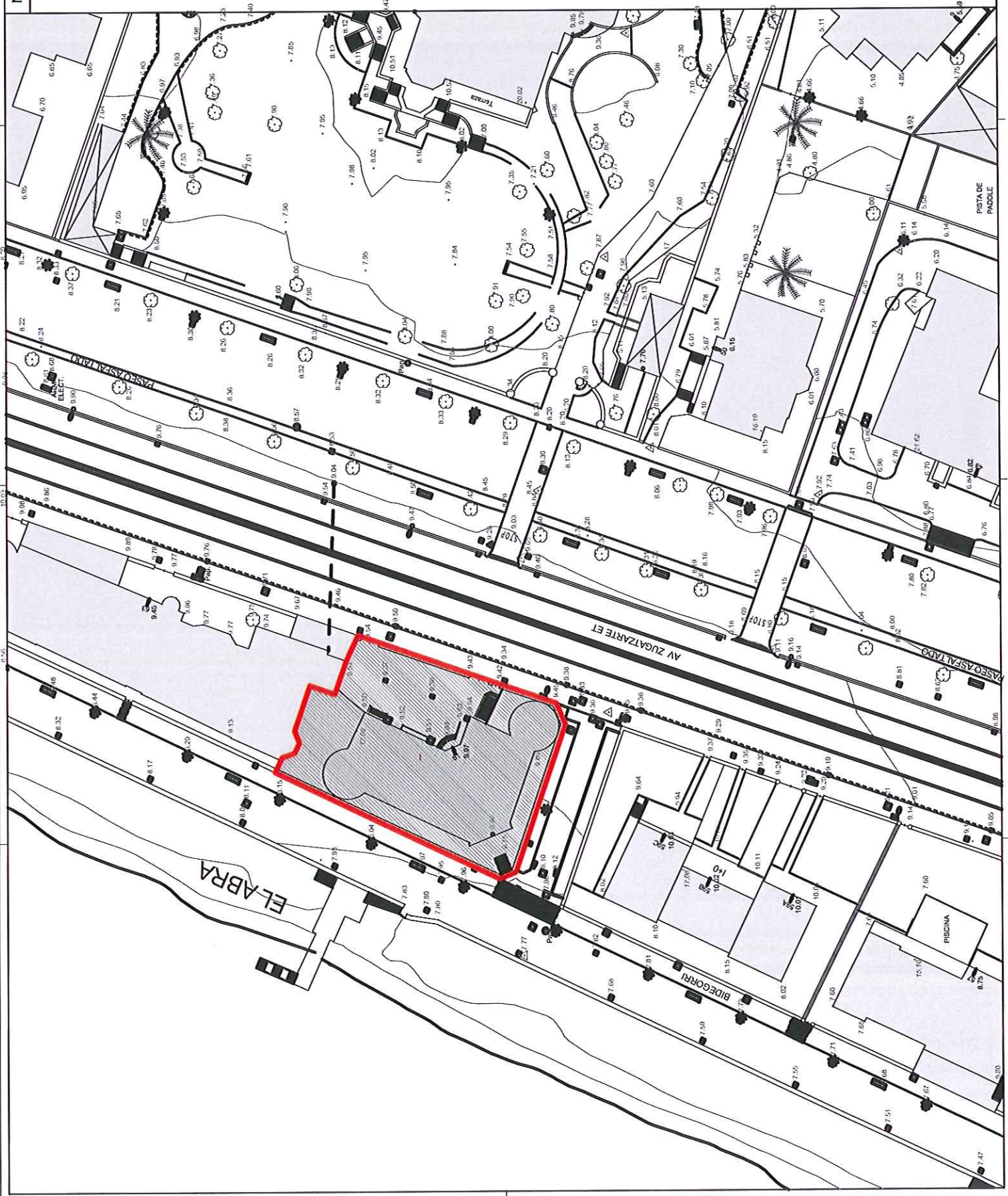
PROYECTO: AN 21 S.L.P. - Arquitectura y Urbanismo  
C/Alfonso XIII, 11 - 48001 Leizor (Bizkaia)  
Tfno: 945 21 21 21 - Fax: 945 21 21 22  
www.arquiplan.com







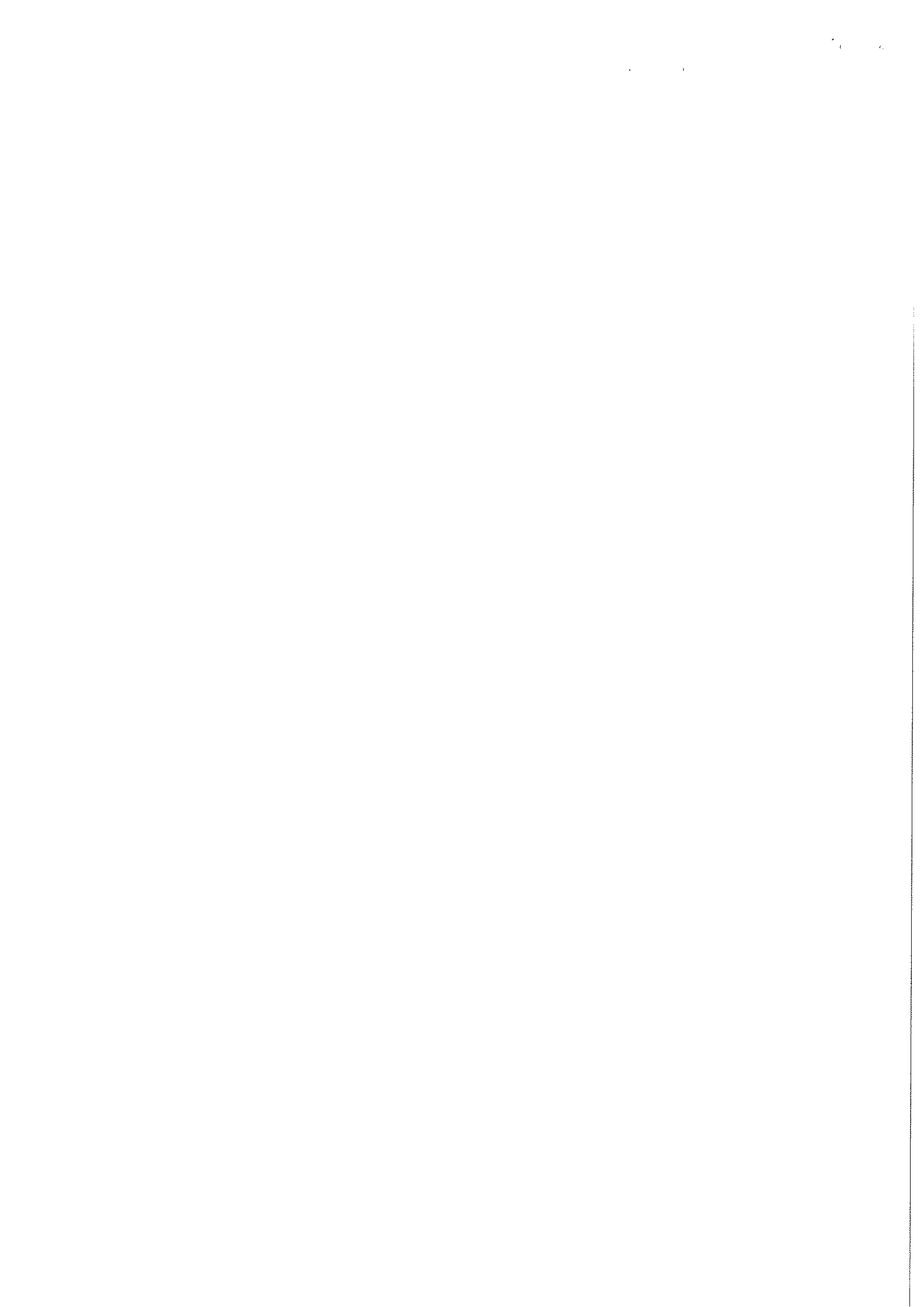
NOTAS:



**Ambio del Estudio de Detalle**  
 Sup. graficas del Ambio: 806,40 m<sup>2</sup>

\*\* NOTA: plano cartografico adquirido del portal de descargas del ayuntamiento de Cabre, minutas:3761C3, 3761C4, 675A1 y 675A2.

nº 7718	
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>	
Avda. Zugazarte nº61 - CASA CISCO - Las Arenas (Cabo)	
<b>INFORMACIÓN</b>	
emplazamiento	L02
Interal: 15/09/14	Interal: 02/04/14
Proyectado: INGENIEROS S.L.	
<small>INGENIEROS JUAN VICENTE GONZALEZ MARTIN</small> <small>ARQUIP S.L. S.U.P. - ARQUITECTURA Y SERVICIOS</small> <small>AVDA. DE LA INDUSTRIA, 11 - 48100 BILBAO (VIZCAYA)</small>	











NOTAS:

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**  
**ORDENANZA N.º 5-6 ZUGAZARTE**

- ALINEACIÓN MÁXIMA  
Separación a Viales
- ALINEACIÓN MÁXIMA  
Separación a Colindantes



Protección Media

**RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

- Ocupación ACTUAL Sobre Rasante  
en Régimen Tolerado
- Ocupación ACTUAL Bajo Rasante  
en Régimen Tolerado  
Sup. gráfica del ámbito: 625,45 m<sup>2</sup>

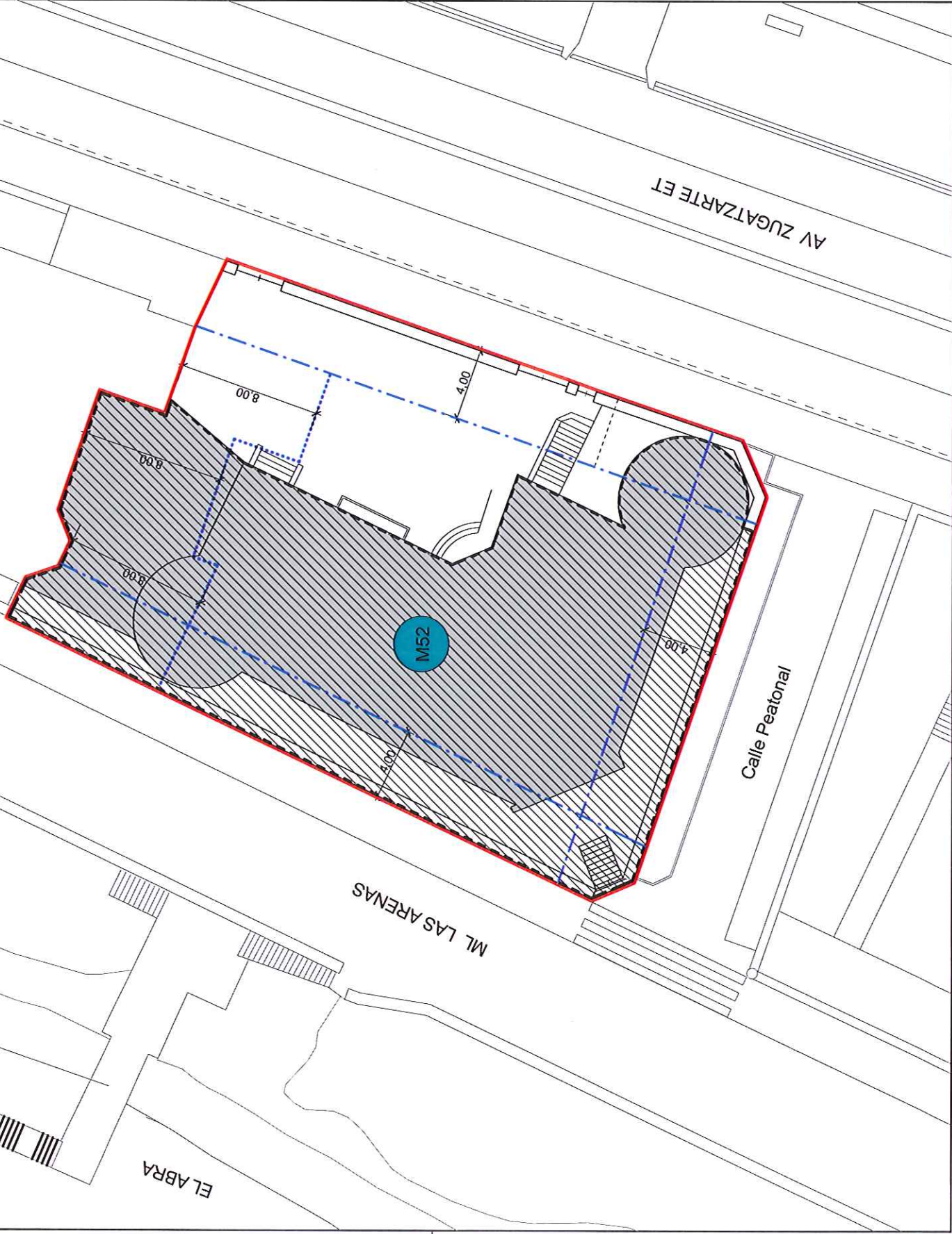
**ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE**

- Ámbito del Estudio de Detalle  
Sup. gráfica del ámbito: 800,40 m<sup>2</sup>

\*\* NOTA: plano cartográfico adscrito del portal de descargas del ayuntamiento de Guecho, minutas:3701C3, 3701C4, 015A1 y 015A2.

n.º 7716

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> Avda. Zugazarte nº81 - CASA CISCO - Las Arenas (Guecho)	
<b>INFORMACIÓN</b> situación urbanística ACTUAL	L05
Inscrito: 1970 m.º 43	Fecha: OCTUBRE 2018
Proyectado: INGENIEROS S.L.	
Ingenieros: JUAN C. GONZÁLEZ MARTÍN	
<b>arquiplan</b>	
ARQUITECTOS S.L.P. - INGENIEROS URBANISTAS	







NOTAS:

**DETERMINACIONES URBANISTICAS  
ESTUDIO DE DETALLE**

ALINEACION MAXIMA  
BAJO RASANTE

**RÉGIMEN PROPUESTO DE LA  
EDIFICACION**

Ocupación Bajo Rasante Dentro de  
Ordenación  
Sup. grafica del ámbito: 896,40 m<sup>2</sup>

**ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE**

Ámbito del Estudio de Detalle  
Sup. grafica del ámbito: 896,40 m<sup>2</sup>

\*\* NOTA: plano cartográfico adquirido del portal de descargas del Ayuntamiento de Góndar, minutos:37(1)C3, 37(1)C4, 37(1)C4, 37(1)C4 y 61(5)C2.

nº 7748	
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> Avda. Zugazarte nº61 - CASA CISCO - Las Arenas (Góndar)	
<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b> afiliación bajo rasante	OUT
Formato: 1/500-ma3	Fecha: OCTUBRE 2016
Ingeniería: INYERTEC S.L.	
Ingeniero: JAVIER CORDERO MARTÍN	
<b>arquiplan</b>	
ARQUPLAN S.L.P. - Arquitectos Colaboradores C/Alfonso de Ercilla, 10 - 48100 Góndar (León) Tfno: 987 22 22 22 - Fax: 987 22 22 22 www.arquiplan.es	

