

LEVANTAMIENTO del EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE

BARRIO ANTZORA, 24. PLAYA DE LAIDA

IBARRANGELU

JUNIO 2018



PROMOTOR:

IBARRANGELUKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE IBARRANGELU

INDICE

A.- MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. PROMOTOR.
4. REDACTOR.
5. EMPLAZAMIENTO.
6. NORMATIVA URBANISTICA.
7. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.
8. JUSTIFICACION NORMATIVA URBANISTICA.
9. ANEXO DE ACTIVIDAD.
10. AFECCION AL MEDIO AMBIENTE.

B.- FOTOGRAFIAS.

C.- PLANOS.

A.- MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 07/05/2018 se recibe comunicación de la Demarcación de Costas del País Vasco, conteniendo Resolución de fecha 19 de abril de 2018 por el que se somete a la aceptación del Ayuntamiento de Ibarangelu, las condiciones y prescripciones por las que podría otorgarse la concesión de ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, para la legalización de las obras comprendidas en el "Proyecto de rehabilitación de edificio en la playa de Laida, en el término municipal de Ibarangelu (Bizkaia)".

En la misma, se requiere la presentación de:

- *"Copia digital firmada por técnico competente de un proyecto básico que refleje el estado actual del edificio y las modificaciones realizadas con respecto al "Proyecto de rehabilitación de edificio en la playa de Laida, término municipal de Ibarangelu (Bizkaia)", suscrito en febrero de 2000 por el arquitecto técnico D. Pablo Aberasturi Azula, con los requisitos establecidos en el artículo 85 y siguientes del Reglamento General de Costas."*

2.- OBJETO.

Se redacta el presente documento de LEVANTAMIENTO DEL ESTADO ACTUAL del EDIFICIO MUNICIPAL BARRIO ANTZORA 24, PLAYA DE LAIDA, IBARRANGELU, con objeto de remitirlo a la Demarcación de Costas, y a las administraciones cuyo informe sea requerido.

Este documento complementa la documentación obrante en el Expediente Municipal sobre las obras de rehabilitación llevadas a cabo en base al Proyecto de Rehabilitación visado en el COAyATB con fecha 21/02/2000.

Y refleja el estado actual del edificio rehabilitado y en funcionamiento, a fecha de 4 de JUNIO de 2018.

3.- PROMOTOR.

Promueve y realiza el encargo, el Ayuntamiento de Ibarangelu, representado por el Sr. Alcalde.

4.- REDACTOR.

Redacta el documento, Felix Elorriaga Etxebarri, en calidad de arquitecto asesor municipal y colegiado en el C.O.A.V.N. con el número 1667.

5.- EMPLAZAMIENTO.

Se trata de un edificio existente, emplazado en la explanada de servicio de la Playa de Laida; siendo su dirección municipal Antzora Auzoa 24, Laida.

Se localiza en su extremo Sur, al borde del paseo marítimo que recorre la playa de Laida, desde el casco urbano de Laida hasta la ensenada de Arketa.

La explanada es un elemento urbanizado existente, que permite el disfrute de la población del arenal de la playa de Laida; limita por su lado Este con la Carretera Foral, que favorece el acceso rodado a toda la zona; limita por su lado Oeste con el frente del paseo marítimo, que favorece el acceso peatonal al arenal desde las correspondientes rampas situadas a los lados Norte y Sur del edificio.

Por lo que, por lo señalado, y como se observa en las fotografías adjuntas, el edificio no impide el disfrute público y el acceso público a la zona costera, arenal, ría y mar.

6.- NORMATIVA URBANISTICA.

6.1.-Son de aplicación las Normas Subsidiarias de Ibarangelu, aprobadas mediante ORDEN FORAL 542/1998, de 11 de septiembre, y publicadas en el BOB num. 25 de martes, 5 de febrero de 2002.

Conforme a las mismas, el edificio está emplazado en el Suelo Urbano de Laida.

Por lo que al ser el suelo urbano, suelo calificado como suelo OPU (a ordenar por el Planeamiento Urbanístico municipal), no resulta de aplicación el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (PRUG) publicado en el BOPV de fecha 28/11/2016.

6.2.-Por el emplazamiento del edificio dentro de la franja de dominio público marítimo-terrestre, resulta de aplicación la Ley de Costas y la reglamentación de desarrollo.

6.3.- También resulta de aplicación la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad.

7.- DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL.

7.1. EDIFICIO.

Se trata de un pequeño edificio exento, de planta rectangular de dimensiones 20 m. x 10 m.

Se desarrolla en planta baja, pero dispone de una cubierta plana transitable.

Además, por su origen de antigua instalación depuradora, dispone de una planta sótano ejecutada para dicha función. Ya antes del año 2000, esa función de instalación había sido desmantelada y sustituida por la EDAR localizada en la cercana ensenada de Arketa.

Ocurre que, las características constructivas, morfológicas y funcionales del espacio de sótano no permiten una utilización apropiada; por lo que resulta inservible.

Además se presenta habitualmente inundado por infiltraciones de agua dulce + agua salada.

7.2. PLANTA BAJA.

Se encuentra acondicionada como BAR, disponiendo del siguiente programa y cuadro de superficies:

PLANTA BAJA					
PUBLICO		SERVICIO		ACCESO SOTANO	
BAR	91,33 m2	BARRA	19,76 m2	ACCESO	5,08 m2
ASEOS	9,92 m2	COCINA	17,77 m2		
ESCALERA	3,18 m2	ASEO	2,55 m2		
		DISTRIBUIDOR	4,57 m2		
		DUCHA	1,36 m2		
		ALMACEN	22,55 m2		
SU PUBLICO	104,42 m2	SU SERVICIO	68,56 m2	SU ACCESO	5,06 m2
SC PUBLICO	111,86 m2	SC SERVICIO	77,10 m2	SC ACCESO	12,29 m2
SUPERFICIE UTIL TOTAL				178,11 m2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL				201,25 m2	

Cabe destacar que una pequeña superficie en su esquina Sureste no puede ser utilizada para la actividad hostelera, puesto que se trata del acceso a la planta sótano.

7.3. PLANTA SOTANO.

Como se ha señalado permanece sin uso desde que se desalojara la depuradora inicial.

Su cuadro de superficies es el siguiente:

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	200,90 m2
-----------------------------	-----------

Por sus características arquitectónicas y constructivas, no es utilizable.

También procede advertir que requiere una inspección sobre su estado de conservación; en particular, por la visión de armaduras vistas con corrosión, en el forjado de techo, vigas y pilares; todos ellos de hormigón armado.

7.4. CUBIERTA PLANA-TERRAZA.

El edificio dispone de una cubierta plana con una barandilla de protección perimetral.

Acoge también algunas instalaciones: chimeneas, antenas, maquinaria de climatización,.....

La escalera cubierta permite el acceso del público desde el bar a la terraza.

Se encuentra acondicionado como terraza del bar, disponiendo del siguiente cuadro de superficies:

PLANTA CUBIERTA			
PUBLICO		ACCESO CUBIERTA	
PISABLE PUBLICO	197,40 m2	ACCESO	1,41 m2
S.U. PUBLICO	197,40 m2	S. U. ACCESO	1,41 m2
SUPERFICIE UTIL TOTAL		198,81 m2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL		224,68 m2	

Cabe advertir, que se trata de una cubierta plana transitable, pero no se puede considerar su superficie como si fuera una "planta primera".

No se puede computar en la superficie construida total del edificio.

8.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

8.1.-Son de aplicación las **Normas Subsidiarias de Ibarangelu**, aprobadas mediante ORDEN FORAL 542/1998, de 11 de septiembre, y publicadas en el BOB num. 25 de martes, 5 de febrero de 2002.

Conforme a las mismas, el edificio está emplazado en el Suelo Urbano de Laida.

Por lo que al ser el suelo urbano suelo calificado como suelo OPU (a ordenar por el Planeamiento Urbanístico municipal), no resulta de aplicación el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (PRUG) publicado en el BOPV de fecha 28/11/2016.

A los efectos de las NNSS, se trata de una edificación existente emplazada en el suelo urbano de Laida.

Edificación que tiene Uso Hostelero.

Por todo ello, con independencia de su titularidad Municipal, se trata de un edificio existente emplazado en suelo clasificado urbano y calificado residencial, con un uso hostelero, que se encuentra entre los usos permitidos del suelo urbano residencial.

En conclusión, el edificio con su uso hostelero de bar-restaurant es CONFORME a la Normativa Urbanística Municipal (NNSS).

8.2.-Por el emplazamiento del edificio dentro de la franja de dominio público marítimo-terrestre, resulta de aplicación la **Ley de Costas** y la reglamentación de desarrollo.

Es por ello, por lo que se está instruyendo por parte de la Demarcación de Costas el correspondiente expediente de autorización-legalización. Y como se recoge en el mismo:

"1) El expediente se tramita conforme al artículo 152 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

2) Las actividades que se solicitan son de aquellas a las que se refiere el artículo 61 del Reglamento General de Costas y, por consiguiente, se podrían autorizar, siempre que se acepten por parte del peticionario las condiciones y prescripciones establecidas

4) En relación a la playa de Laida, de lo informado por la Demarcación de Costas en Bizkaia y del planeamiento municipal vigente....., que clasifica el suelo como Suelo Urbano Consolidado), se deduce que la playa tiene carácter urbano.

8.3.-Es de aplicación la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Las obras se ejecutaron conforme al Proyecto de Rehabilitación visado en el COAyATB con fecha 21/02/2000; por lo que era de aplicación la Ley, pero no el Decreto.

El presente documento es un Levantamiento del estado actual para su legalización administrativa, esto es, no contempla la ejecución de obras.

En cualquier caso, procede señalar que el establecimiento hostelero cuenta con acceso a cota del espacio exterior, sin peldaño. Y que dispone de aseo adaptado para discapacitados.

Por último, cabe advertir que para adaptarse a la vigente Ley y Reglamento, sería conveniente mejorar la anchura de las puertas de acceso; y en cualquier caso, la próxima vez que se ejecuten obras de rehabilitación, se deberá ajustar a la legislación vigente en materia de accesibilidad.

9.- ANEXO DE ACTIVIDAD.

El Proyecto de Rehabilitación del año 2000, incluía el correspondiente Anexo de Actividad, conforme al cual se viene desarrollando la actividad hostelera de bar y restaurante de platos combinados.

En el mismo documento, se señala que, según la clasificación de establecimientos de hostelería del Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco, está incluido en el GRUPO I (HOSTELERIA Y PLATOS PREPARADOS NO INDUSTRIALES)

El programa de usos y espacios del establecimiento hostelero es el reflejado en los planos que acompañan esta memoria, que cabe describirse como sigue:

- ESPACIO UTILIZABLE POR EL PÚBLICO.

- En planta baja, se dispone de un gran espacio de bar y mesas.

-El espacio público del bar comunica con la zona de aseos, donde dispone de un anteaseo con lavabo y dos cabinas de inodoro, una de ellas adaptada para su utilización por personas discapacitadas.

-Desde el bar, mediante una escalera interior, se accede a la cubierta.

-En planta de cubierta, dispone de una terraza transitable, a la que se accede mediante la escalera interior que se cubre y cierra con un elemento emergente acristalado.

- ESPACIO DE UTILIZACION DEL PERSONAL-SERVICIO.

-En planta baja, con entrada independiente y directa desde el espacio exterior, se accede a un vestíbulo-distribuidor, que permite comunicar con la cocina, el aseo de personal y el almacén, que a su vez contiene una ducha para servicio del personal.

También, desde ese vestíbulo se comunica la cocina con la zona de mesas, para atender el servicio de comedor.

Y también, desde la cocina existe una comunicación directa con el servicio de barra, para atender el servicio de pintxos.

10.- AFECCION AL MEDIO AMBIENTE.

La actividad hostelera se viene desarrollando desde la ejecución de las obras de rehabilitación, en el año 2000.

No consta en el Ayuntamiento de Ibarangelu ninguna queja o expediente abierto en relación con denuncias o quejas sobre afecciones al medio ambiente ni molestias derivadas de la actividad.

- Red de saneamiento.

Dispone de una red de saneamiento separativa: fecales y pluviales.

Las aguas residuales procedentes de la cocina y aseos, tanto de público como de personal, se recogen mediante la correspondiente red de conductos y arquetas, conduciendo su vertido o acometida a la red municipal de saneamiento. Red de saneamiento del suelo urbano de Laida, que discurre paralela al edificio y se dirige hasta la depuradora EDAR de Laida-Arketa.

Con lo que se garantiza la protección de entorno en esta materia, descartándose cualquier vertido al arenal, ría, mar.

- Red de evacuación de humos, gases y olores.

El edificio es exento, disponiendo de ventanas para ventilación natural.

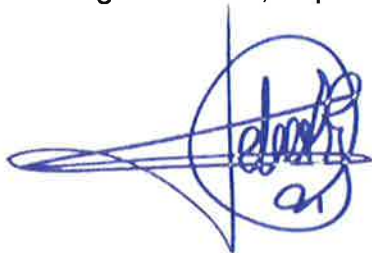
La evacuación de humos de la cocina, se recoge con la correspondiente campana extractora y se dirige a la chimenea, emplazada en la cubierta a una altura superior a 2m. por encima del alero de la edificación, sin producir molestias o ruidos.

- Ruido.

Se trata de un edificio exento separado del resto de edificaciones residenciales de Laida. No consta que haya habido quejas o expedientes de denuncia por molestias de ruido, durante los años que se viene desarrollando la actividad hostelera.

En Gernika, a 4 de junio de 2018

Fdo. Felix Elorriaga Etxebarri, arquitecto asesor



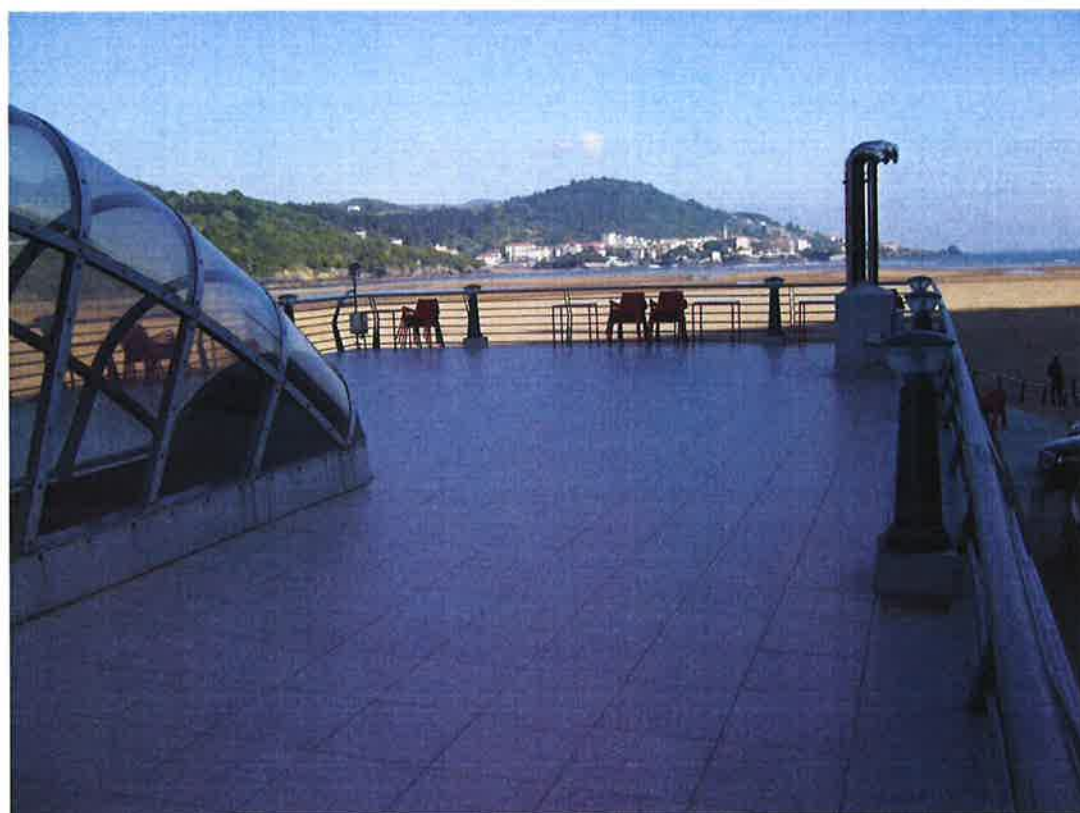
B.- FOTOGRAFIAS.











C.- PLANOS.

LEYENDA

● ● ● ● LIMITE SUELO URBANO

SISTEMA GENERAL DE EQUIPO COMUNITARIO

- ☒ EDIFICIO PUBLICO
- ☒ PASEO PUBLICO
- ☒ APARCAMIENTO PUBLICO
- ☒ PLAYA PUBLICA

- +---+--- LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- LIMITE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
- LIMITE INTERIOR DE LA RIBERA DEL MAR
- LIMITE DE CALIFICACION DEL SUELO
- C2** AREA DE LITORAL
- P3** AREA DE ENCINARES CARTABRICOS
- P4** ZONAS DE PROTECCION DE LITORAL Y MARGENES DE ARROYOS DE ALTO INTERES NATURALISTICO, PAISAJISTICO E HISTORICO
- P5** ZONAS DE PROTECCION DE ENCINARES CARTABRICOS, BOSQUES NATURALES Y SUELOS CON RIESGO DE EROSION MUY ALTO
- ECR** EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y RECREATIVO
- SRC** SUELO RUSTICO COMEN

LOS DERIVADOS DEL DOMINIO PUBLICO SE REPRESENTAN SEGUN LOS DATOS APORTADOS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y TURISMO DE ESPAÑA SEGUN EL ART. 11 Y 58 DE LA LEY 22/89 Y 18 Y 55 DEL REGLAMENTO QUE LA DESARROLLA

TEXTO REVISADO POR EL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS DE OBRAS DE LA UDA

IBARRANGELUKO UDALA

Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento



Egitamuketaren Arau Ordezko Muzikipala



11 SEP 1990
18 JUN 2001
SISTEMA GENERAL DE EQUIPO COMUNITARIO

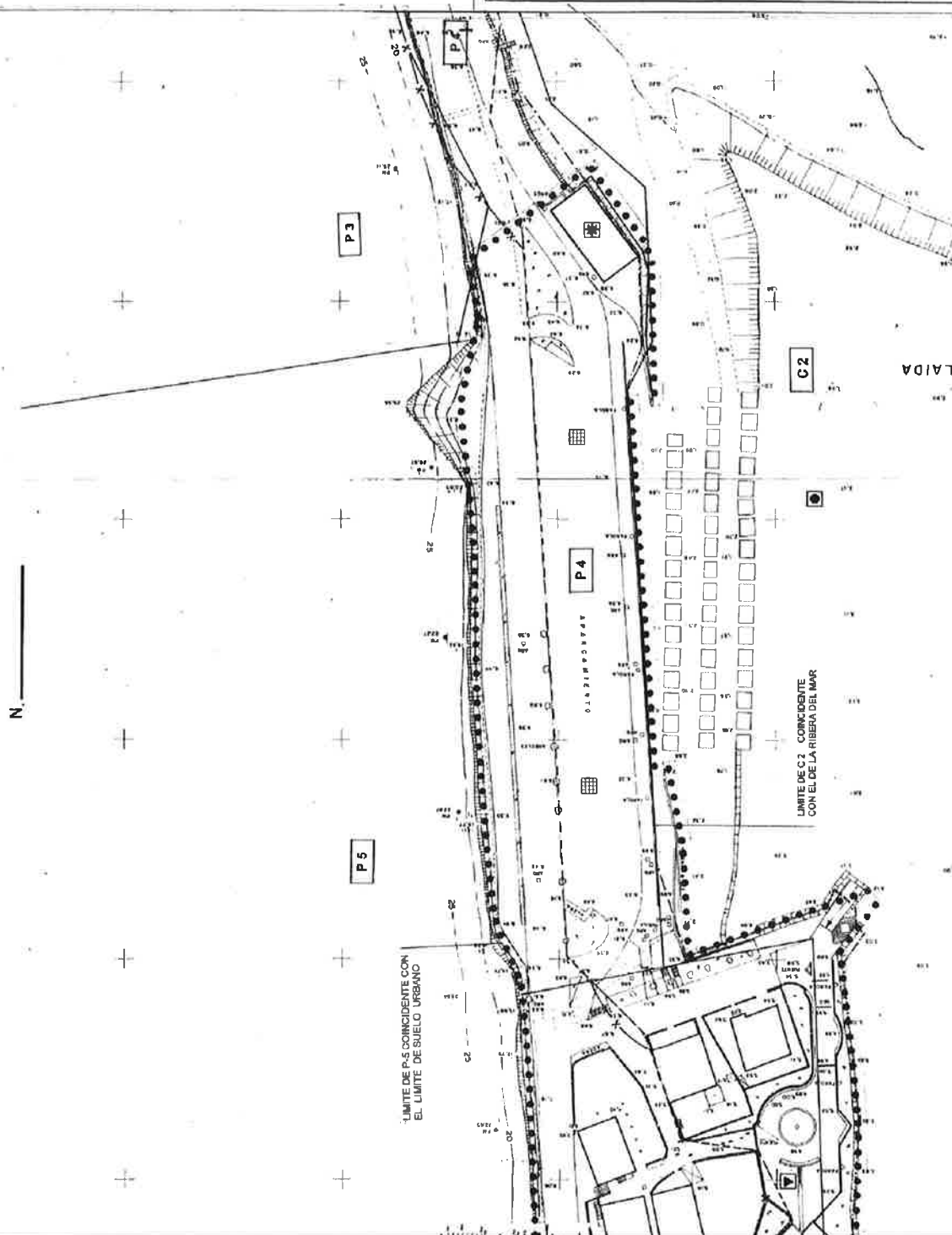
LAIDA

PLANO: ORDENACION

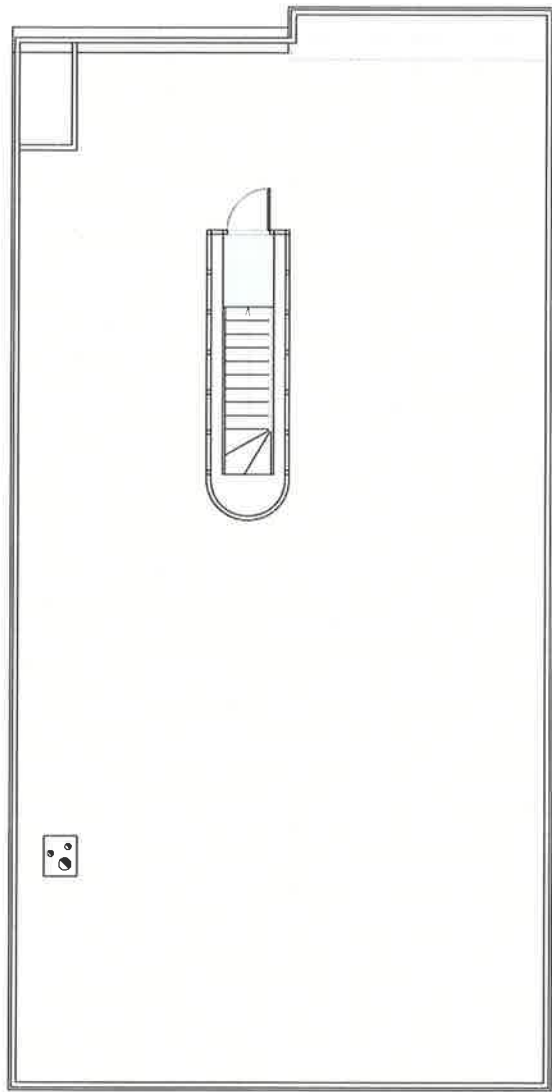
ESCALA: 1/500

NUMERO: 19

LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	01	NSSS ORDENACION LAIDA	ESCALA 1/1.000 DIN A3
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24, PLAYA DE LAIDA, IBARRANGELU	FECHA	04-06-2018
PROMOTOR	IBARRANGELUKO UDALA	Foto.	
OTICNA TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto asesor	Foto.	



LIMITE DE C3 COINCIDENTE CON EL DE LA RIBERA DEL MAR



PLANTA CUBIERTA

PLANTA CUBIERTA

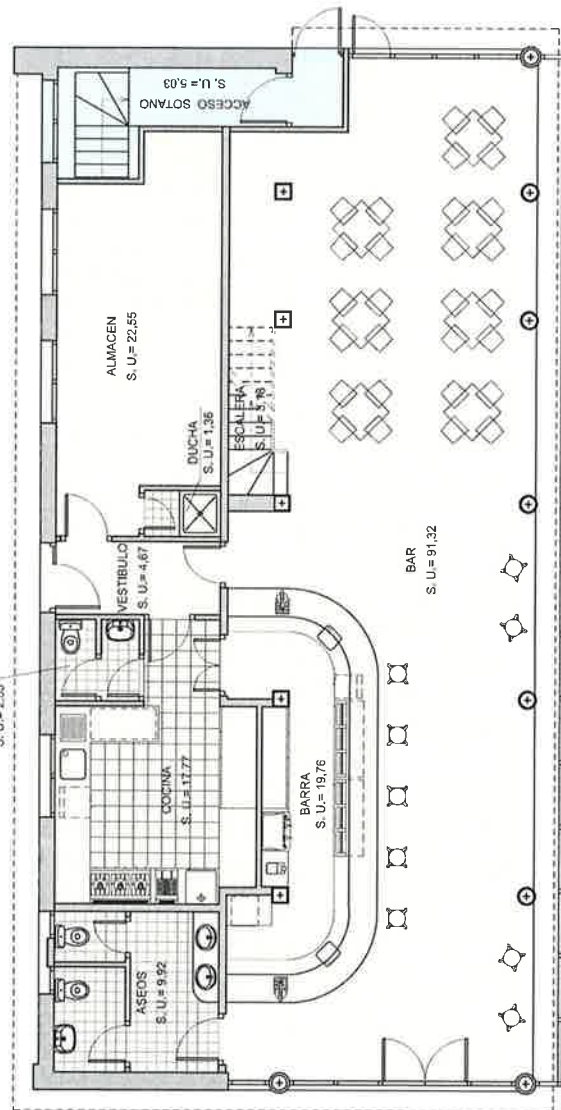
PUBLICO	
PSABLE PUBLIC	197,40 m ²

ACCESO CUBIERTA	
ACCESO	1,41 m ²

S. U. PUBLICO	197,40 m ²
---------------	-----------------------

S. U. ACCESO	1,41 m ²
--------------	---------------------

S. U. TOTAL	198,81 m ²
S. C. TOTAL	224,68 m ²



PLANTA BAJA

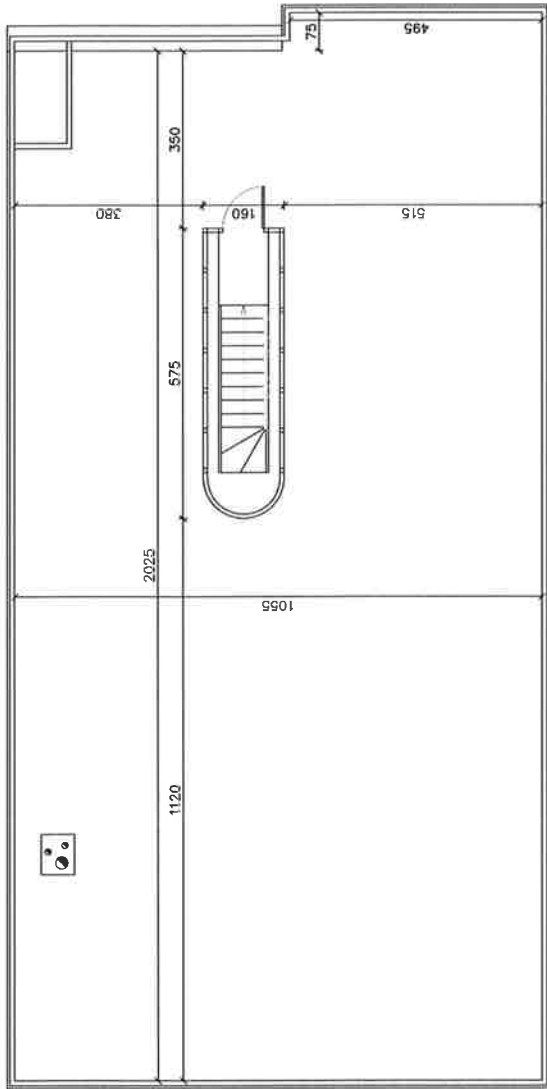
PLANTA BAJA

PUBLICO		SERVICIO	ACCESO SOTANO
BAR	91,32 m ²	BARRA	19,76 m ²
ASEOS	9,92 m ²	COCINA	17,77 m ²
ESCALERA	3,18 m ²	ASEO	2,55 m ²
		VESTIBULO	4,67 m ²
		DUCHA	1,36 m ²
		ALMACEN	22,55 m ²

S. U. PUBLICO	104,42 m ²	S. U. SERVICIO	68,66 m ²	S. U. ACCESO	5,03 m ²
S. C. PUBLICO	113,86 m ²	S. C. SERVICIO	77,10 m ²	S. C. ACCESO	12,29 m ²

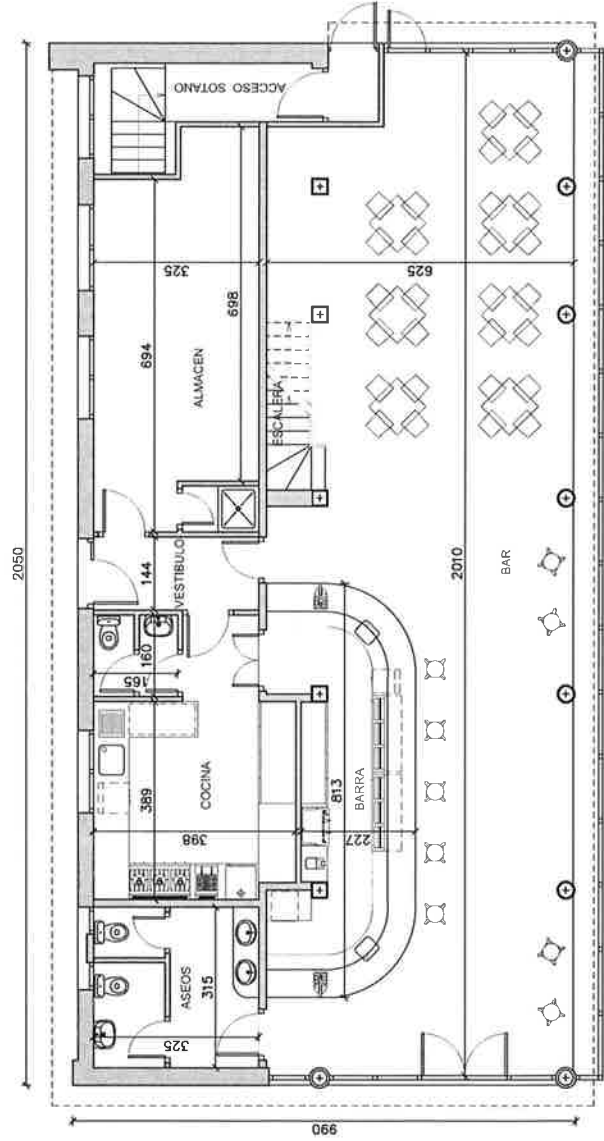
S. U. TOTAL	178,11 m ²
S. C. TOTAL	201,25 m ²

LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	03	PLANTA BAJA Y CUBIERTA, DISTRIBUCION	ESCALA 1/100
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24. PLAYA DE LAUDA, IBARRANGELU	FECHA	04-08-2018
PROMOTOR	IBARRANGELU UDALA	Fdo.	
OPCION TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto autor	Fdo.	



PLANTA CUBIERTA

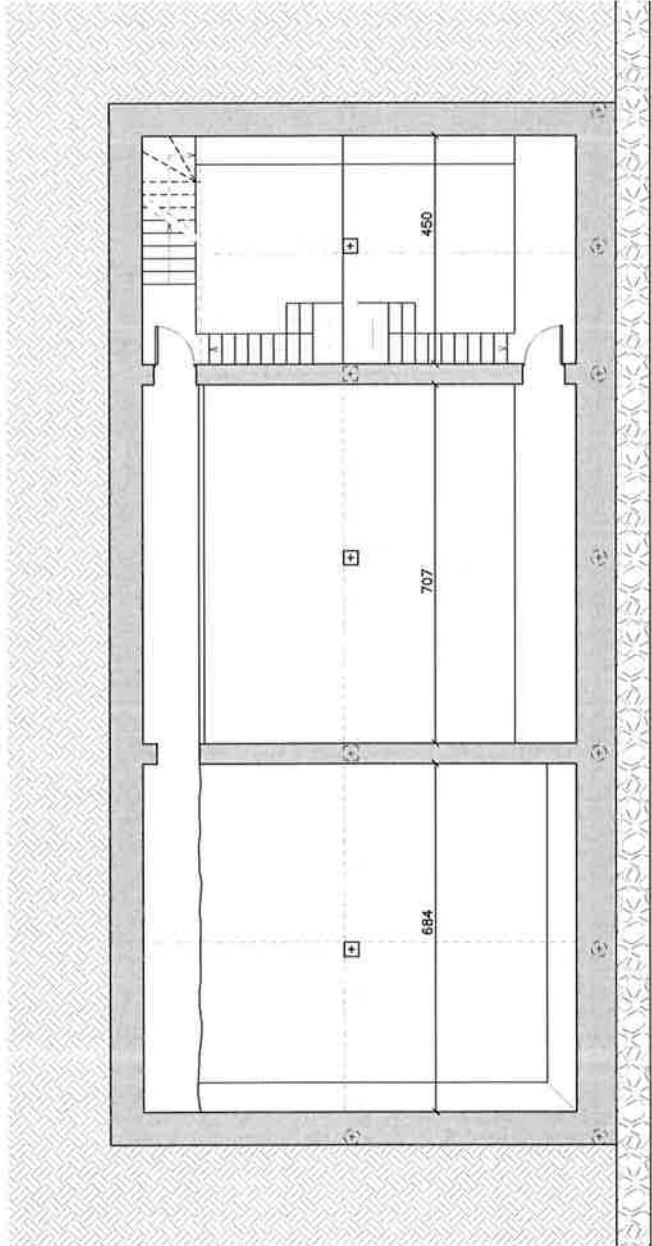
PLANTA CUBIERTA			
PUBICO		ACCESO CUBIERTA	
PSABLE PUBLIC	197,40 m²	ACCESO	1,41 m²
S. U. PUBLICO	197,40 m²	S. U. ACCESO	1,41 m²
S. U. TOTAL	198,81 m²	S. U. TOTAL	198,81 m²
S. C. TOTAL	224,68 m²	S. C. TOTAL	224,68 m²



PLANTA BAJA

PLANTA BAJA			
PUBICO		ACCESO SOTANO	
BAR	91,32 m²	BARRA	19,76 m²
ASEOS	9,92 m²	COCINA	17,77 m²
ESCALERA	3,18 m²	ASEO	2,55 m²
		VESTIBULO	4,67 m²
		DUCHA	1,36 m²
		ALMACEN	22,55 m²
S. U. PUBLICO	104,42 m²	S. U. SERVICIO	68,66 m²
S. C. PUBLICO	111,86 m²	S. C. SERVICIO	77,10 m²
S. U. TOTAL	176,11 m²	S. U. ACCESO	5,03 m²
S. C. TOTAL	201,25 m²	S. C. ACCESO	12,29 m²

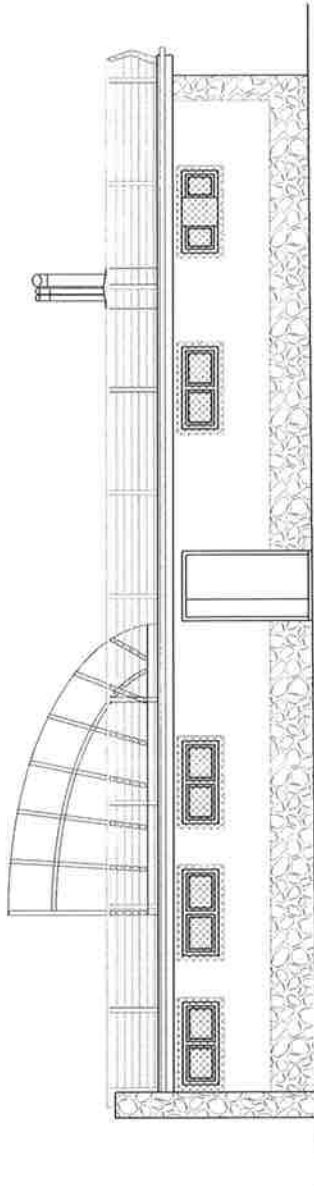
LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	0 4	PLANTA BAJA Y CUBIERTA, ACOTADOS	ESCALA 1 / 100
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24. PLAYA DE LAIDA, (BARRANGELU)	PROMOTOR	IBARRANGELU UDALA
OFICINA TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto mayor	FECHA	04-06-2016
		Fdo.	Fdo.



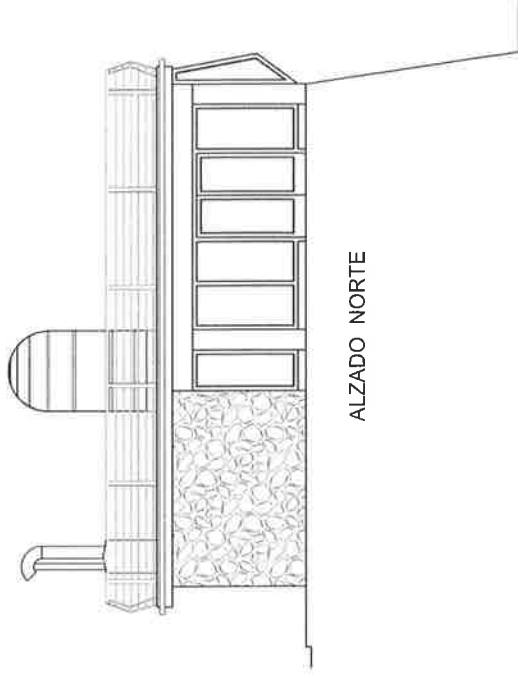
PLANTA SOTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA PL. SOTANO = 200,90 m²

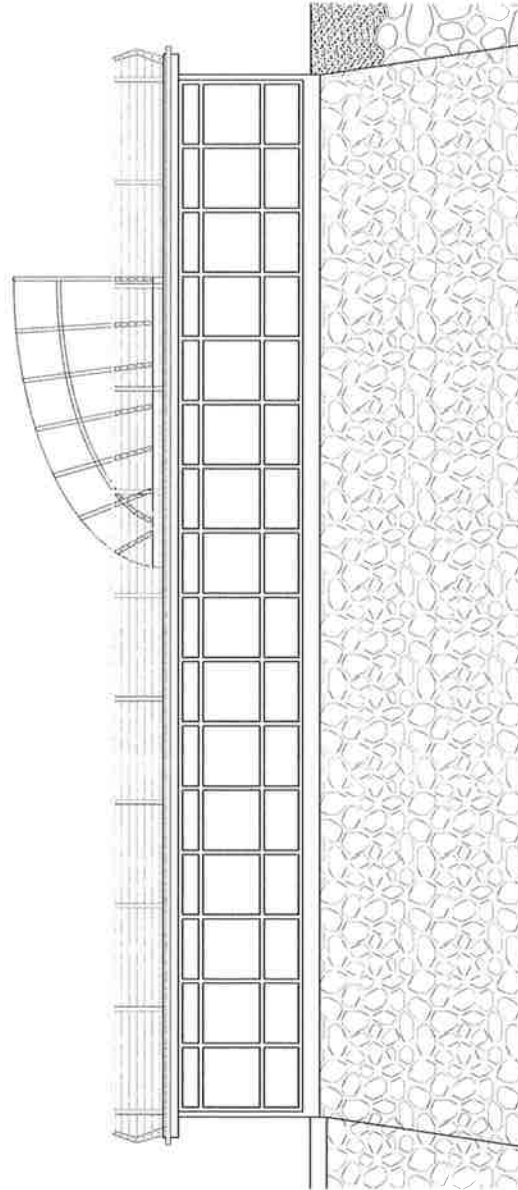
LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	05	PLANTA SOTANO, ACOTADO	ESCALA DN/AS 1/100
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24. PLAYA DE LAIDA, IBARRANGELU		FECHA 04-08-2018
PROMOTOR	IBARRANGELUPIS UDALA		Fds.
OFICINA TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto asesor		Fds.



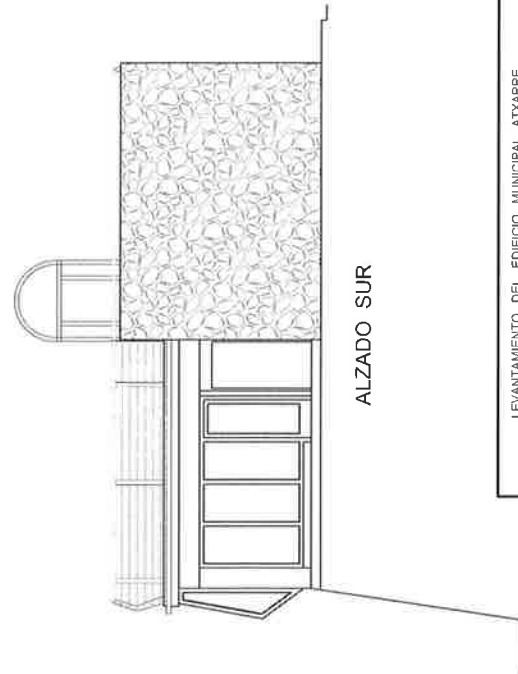
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE

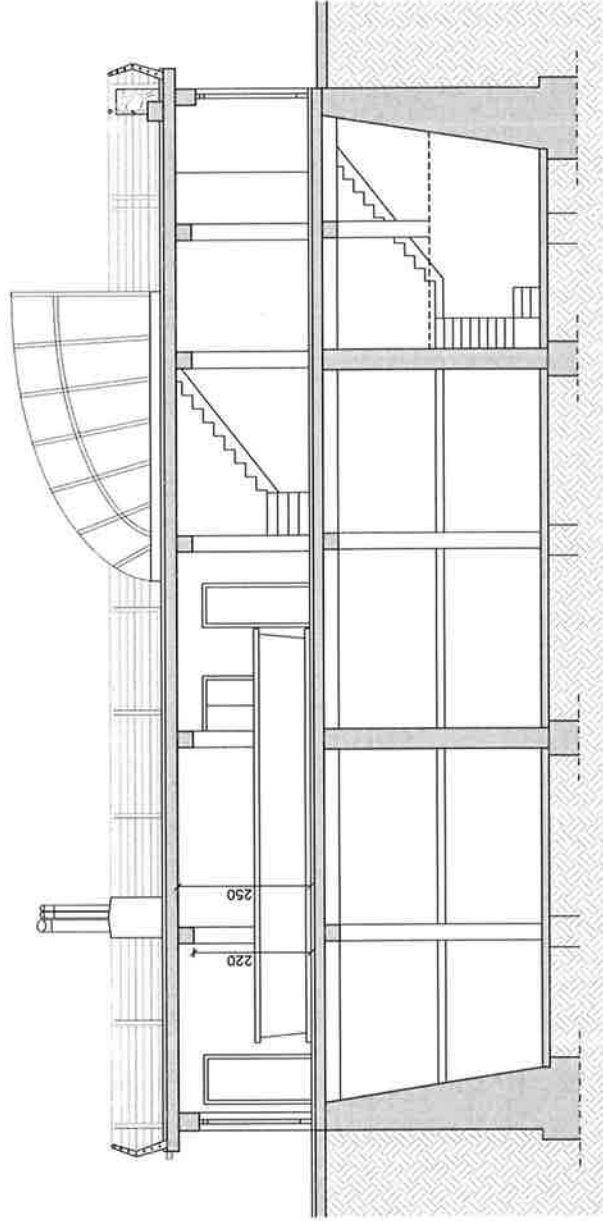


ALZADO OESTE

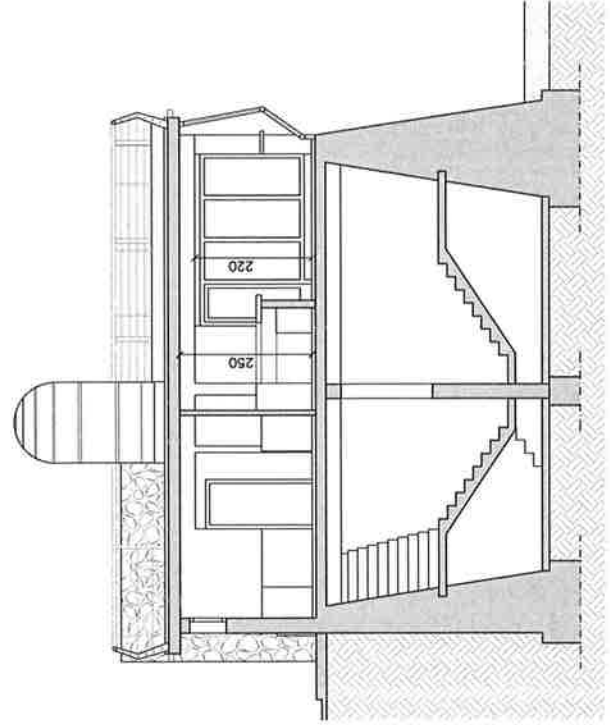


ALZADO SUR

LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	0 6	ALZADOS	ESCALA 1 / 100
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24, PLAYA DE LAIDA, IBARRANGELU		
PROMOTOR	IBARRANGELU UDALA		
OFICINA TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto asesor		
	F6a		

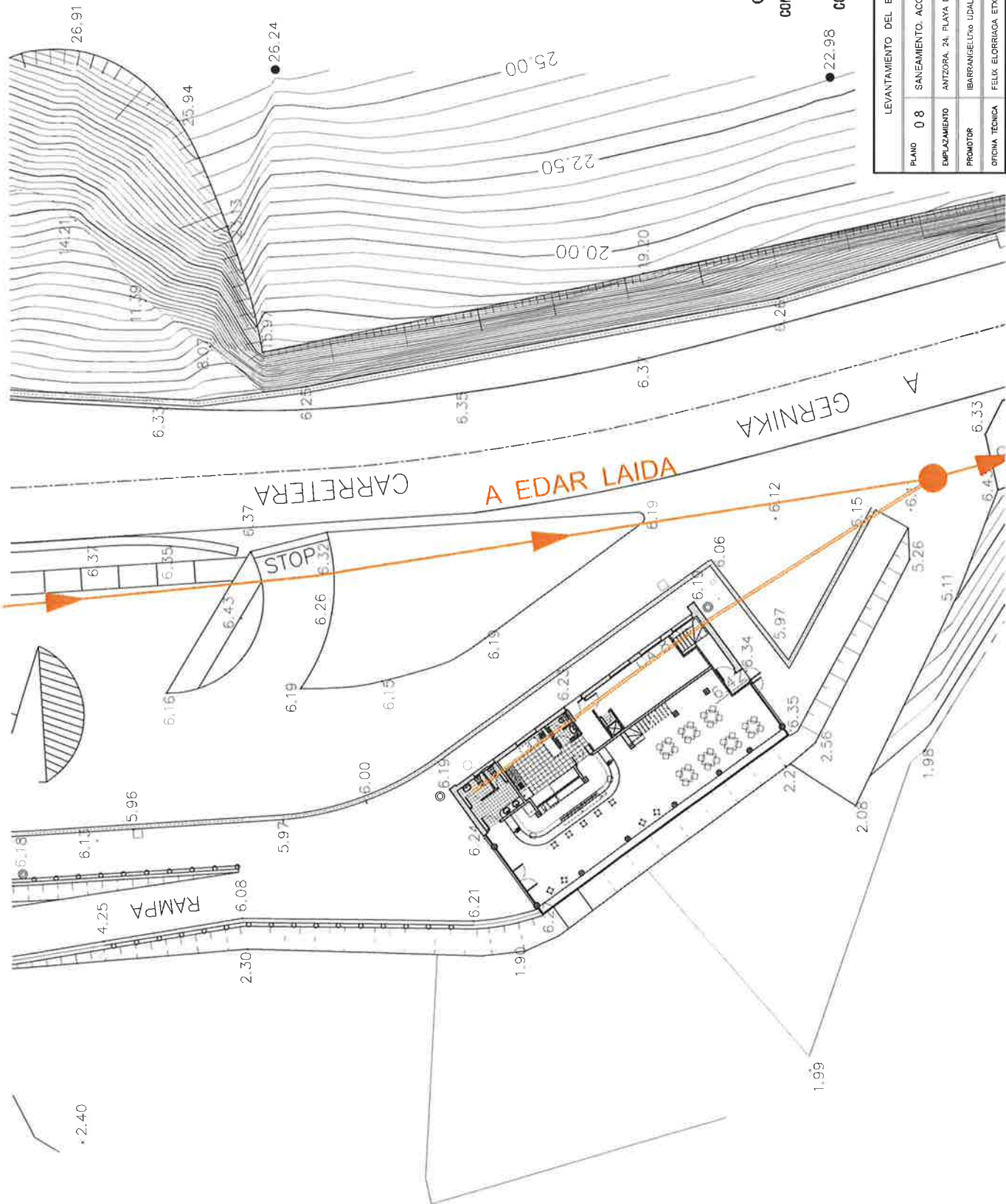


SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL

LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE				
PLANO	07	SECCIONES	ESCALA	1 / 100
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24. PLAYA DE UDA, IBARRANGELU		DIN/A3	
PROMOTOR	IBARRANGELU UDA		FECHA	04-06-2018
OFICINA TECNICA	FELIX ELORRIAGA ETXEBARRI, arquitecto autor		Fila.	
			Fila.	



LEVANTAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL ATXARRE			
PLANO	08	SANEAMIENTO, ACOMETIDA	ESCALA 1/250
EMPLAZAMIENTO	ANTZORA, 24, PLAYA DE LAIDA, IBARRANGELU		FECHA 04-08-2018
PROMOTOR	IBARRANGELU LIDALA		Fdo.
OFICINA TECNICA	FELIX ELORRAGA, ETXEBARRI, arrieta sator		Fdo.