



ARQUIPLAN 2.0 ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO

ESTUDIO DE DETALLE
de la parcela sita en el AREA 5-6 ZUGAZARTE
_ Avda. Zugazarte nº21 _

[CASA AMANDRERENA]

Mayo 2019

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
- O.02 Avance de Propuesta de Aparcamiento

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 AMANDRERENA, sita en el nº21 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 INVERSIONES Y SERVICIOS ARRASATE S.A., con NIF A-20200820 y domicilio C/ Iturrioz 11, bajo (20500 Arrasate – Mondragón).

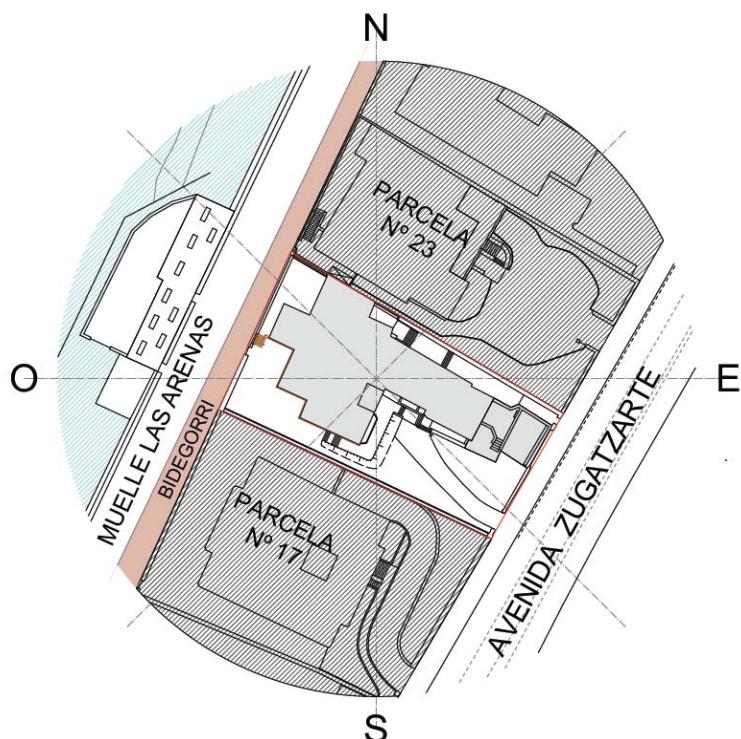
1.3 EQUIPO REDACTOR

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 Abaltua, nº 65129 C.O.A.V.N.

1.4 AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito objeto de este estudio es la parcela completa del nº 21 de la Avenida Zugazarte, con una superficie de 103,66 m².

Limita al noroeste (NO) con el Muelle Las Arenas; al noreste (NE) con la parcela edificada del nº23; al sureste (SE) con la Avenida Zugazarte y, por último, al suroeste (SO) con la parcela edificada del nº17. En el siguiente esquema se ubican los lindes descritos.



La planta semisótano de la Casa Amandrerena corresponde a la parcela Catastral N9788650W.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1 Terreno

Como ya se ha descrito anteriormente, el terreno está delimitado por dos espacios públicos (Paseo Marítimo al norte y Avda. Zugazarte al sur) y es colindante, tanto al este como al oeste, con parcelas privadas.

La **zona no edificada** de la parcela no presenta desniveles importantes en su sentido transversal, ya que la rasante de acceso peatonal principal por la Avda. Zugazarte es +7,43m y la rasante del acceso trasero de servicio es +7,48m, cotas según topográfico.

En sentido longitudinal si existe un desnivel entre la Avenida Zugazarte y el Muelle que es salvado mediante una ligera pendiente del espacio no edificado, ya que la rasante de entrada desde el Muelle está aproximadamente 1,00 m más baja, a la cota 6,74m, y las separa unos 44 metros de distancia.

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

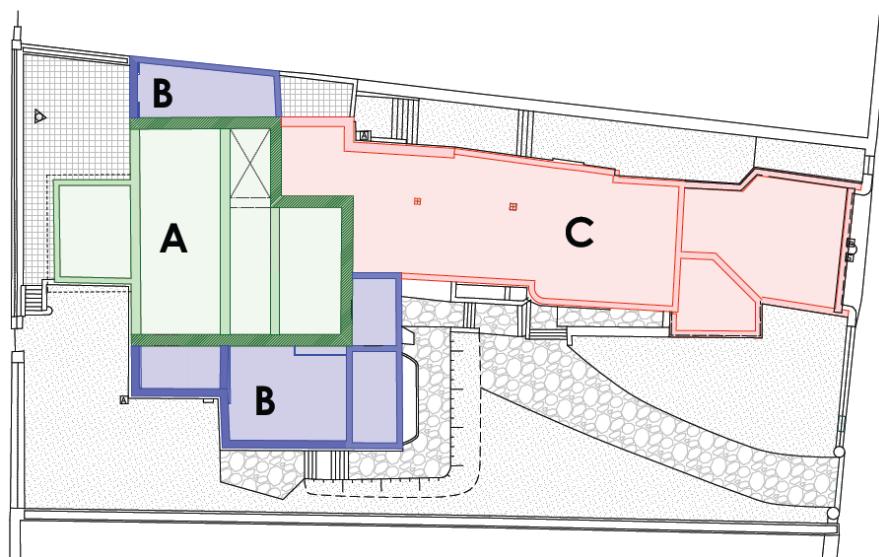
2.2 Edificación

Histórico Constructivo

Se trata de un edificio exento, rodeado de jardín, que en su cuerpo central, posee una prolongación lateral hacia Zugazarte. Se compone de semisótano, planta baja, primero y piso bajo cubierta, que se cierra con un tejado quebrado.

Amandrerena es una de las primitivas casas de veraneo levantadas para la familia Gorbeña Ayarragaray, cerca del Balneario de los Aguirre, en torno a 1877. A lo largo del tiempo, ha sufrido distintas reformas e intervenciones, las más significativas de 1908 y 1941.

En la primera (1908), la reforma consistía en la ampliación del chalet primitivo en sus lados tanto este y oeste; y la segunda reforma (1941) fue cuando se realizó la prolongación lateral hacia Zugazarte. En la imagen adjunta: A, B y C respectivamente.



El cierto interés del edificio reside en su ubicación, entre Zugazarte y el Muelle; el papel de la cubierta negra con distintos hastiales sobre la imagen general y que a pesar de las diversas modificaciones, han conservado su **carácter residencial**, ininterrumpidamente durante más de un siglo.

Composición

La composición, de llamativo cromatismo de reciente ejecución, desprende una gran plasticidad, lograda más con los juegos de volúmenes y cuerpos que con detalles decorativos.

El gran número de modificaciones y reformas es la razón de dicha plasticidad estilística, que no guarda una composición clara y ordenada, ni de los volúmenes ni de huecos en fachada.

A diferencia de muchos edificios ubicados en la misma zona, la fachada no es de materiales nobles como la piedra, ni posee recero en ventanas, por los que podría decirse que no tienen especial interés arquitectónico.

Las fachadas, de diferentes grosores y composiciones dado su histórico constructivo, salvo los cierres de galerías en arco de medio punto de la fachada a Zugazarte, se abren en vanos mayoritariamente adintelados de distintos tamaños. En este lado se coloca, delante del cuerpo principal, un cuerpo rectangular adelantado dominado en su frontal por un oriel-window. Corresponde a la ampliación de 1941. En la fachada al muelle se adelanta una gran galería rectangular en la planta baja, sobre la que se coloca un balcón.

La estructura del cuerpo principal (denominado Chalet, 1877 – 1908) está formada a base de muros de carga, así como vigas de madera y forjados formados por solivería; mientras que el cuerpo secundario (denominado Prolongación Lateral, 1941) tiene estructura de hormigón armado.

La cubierta posee múltiples aguas, con acabado en pizarra.

Ocupación y Uso

El inmueble está dividido en cuatro plantas, semisótano, planta baja, 1^a y 2^a (bajo cubierta) con una **ocupación en planta baja** de 449,45 m².

La **ocupación en planta de semisótano** no corresponde exactamente a la huella en planta baja del edificio, por lo que tiene una ocupación de 433,80 m².

La **altura libre** de suelo a techo en la planta semisótano es de 2,77m; en planta baja oscila entre 2,70 m. y 3,60 m (cuerpo principal) y 2,55 y 2,80m (cuerpo secundario); en planta primera es de 3,30 en el cuerpo principal y de 2,90 en el cuerpo secundario y en planta bajo cubierta oscila entre 2,15 y 2,75 m.

La distribución actual está pensada para su **uso de vivienda unifamiliar noble**, situándose en planta semisótano las dependencias habitables del servicio, así como la cocina, bodega y cuartos de instalaciones; las estancias nobles de día (salones, salas de estar y comedores) en la planta baja; las estancias nobles de noche (dormitorios y baños) en la planta primera; y las estancias de infantes (dormitorios y baños) en la planta bajo cubierta.

Las cuatro plantas quedan vinculadas entre sí a través de un núcleo principal de escaleras, y la planta de servicio (semisótano) y los salones de la ampliación de planta baja quedan relacionadas a través de otra escalera de único tramo.

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.

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 Amandrerena (M45) 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, noexistiendo 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.

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 21 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 adjunta posible solución de aparcamiento bajo rasante (plano O.02 Avance de Propuesta de Aparcamiento) que expresa la necesidad de esta modificación de alineación.

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 espacio público**. La disyuntiva aparece cuando en la parcela objeto de estudio se ubica actualmente un edificio que ya con su semisótano excede esas determinaciones en dos de sus linderos: no se separa 4 metros en sus linderos este y oeste.

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 LA PROPUESTA

La propuesta cumple con los Estándares Urbanísticos, ya que no supone alteración ninguna de los mismos dentro de las determinaciones estructurantes; así como con el Grado de Protección Media, ya que tampoco afecta a la configuración volumétrica general del edificio catalogado.

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 AMANDRERENA" situado en la Avenida Zugazarte nº21 dentro del área de la Ordenanza nº5-6 "Area Zugazarte" en el municipio de Getxo (Bizkaia), lo firma en,

En Getxo, 15 MAYO 2019

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.