

Muelle Tomas Olabarri 4, 1 drcha., 48930-Getxo
Tlf: 94 601 87 67 info@tandemarquitectura.com



www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.
Sociedad de Arquitectura, nº COAVN 950507

2019EXP-18

**ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR EN AVENIDA NEGURI N° 1, GETXO, BIZKAIA**

INDICE

1. ANTECEDENTES.

2. MEMORIA.

- 2.1. Finalidad y ámbito del Estudio de Detalle.
- 2.2. Actuante.
- 2.3. Personas afectadas.
- 2.4. Justificación de los límites legales.
- 2.5. Descripción, características del ámbito de actuación y propuesta.

3. DATOS Y DESCRIPCION DE LA PARCELA.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Nº PLANO	NOMBRE PLANO	ESCALA
ED.01	SITUACION	1/5.000
ED.02	PLANEAMIENTO VIGENTE. Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable	1/2.000
ED.03	PLANEAMIENTO VIGENTE. Gestión del Suelo Urbano	1/5.000
ED.04	PARCELA INICIAL	1/200
ED.05	ALINEACION Y RASANTES	1/200
ED.06	SUPERPOSICION – Estado Actual y Propuesta	1/200

1. ANTECEDENTES

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, se realiza el siguiente Estudio de detalle con objeto de realizar una nueva promoción de viviendas residenciales en la parcela situada en Avenida Neguri nº 1, en Getxo. Siendo necesario para ello, el derribo del inmueble existente.



Los arquitectos redactores del Estudio de Detalle son **Ixone Legarreta Iturregi**, COAVN 2760, y **Daniel Salvador Otaduy**, COAVN 2843, en representación de **Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa S.L.P.** con nº de colegiado **950507**, por encargo de **Alex Carrascal Urquidi**, mayor de edad, con D.N.I. 05.422.107-H, representante de **Ekibegi, S. Coop.** con domicilio a efecto de notificación en Bilbao, calle Rodríguez Arias, 23, 6^a planta, Oficina 7 y C.I.F. F95951315,

2. MEMORIA

2.1. FINALIDAD Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo al artículo 73 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.

Sus determinaciones 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 remodelación 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.

Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Así mismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

En este caso, como ya se ha indicado en el apartado anterior, el Estudio de Detalle sirve de herramienta para:

- Establecer las alineaciones de los caminos, parcelas privadas y zonas verdes.
- Establecer las rasantes de los caminos, parcelas tanto públicas como privadas y zonas verdes.
- Establecer las líneas máximas de edificación para las parcelas privadas.

Todas estas circunstancias justifican la oportunidad y conveniencia de la redacción del presente documento.

Que contiene la documentación requerida en el art.74 de la Ley del Suelo.

Artículo 74.- Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2.- Planos de información.

3.- Planos de ordenación.

Que además, el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Getxo, exige mediante los artículos 3.1.3 y 7.1.3 la elaboración del correspondiente Estudio de Detalle de la parcela objeto de estudio:

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

- a) En el suelo urbano.
 - **De Edificación Diseñada o Impuesta:** Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, aprovechamientos y pormenorización de usos.
 - **De Edificación no diseñada:** Es aquél para el que el Plan General establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Proyecto de Edificación, o, en su caso, a un Estudio de Detalle. (...)

Artículo 7.1.3. Sustituciones

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento exigirá la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.

2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, áreas de Las Arenas Centro, Romo y Algorta Casco, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

4. Junto al Estudio de Detalle deberán presentarse las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante, así como las servidumbres de paso a los garajes colindantes, en su caso.

5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará el "diseño urbano integral gráfico" de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

A continuación se realizará una justificación detallada de la solución propuesta en la parcela para exponer la correcta adaptación a la normativa vigente en el municipio de Getxo.

2.2. ACTUANTE.

La redacción del Estudio de Detalle se inicia por iniciativa privada, no obstante, a tenor de lo dispuesto en el art. 75 del Reglamento de Gestión Urbanística el ayuntamiento deberá tramitar y resolver el expediente.

2.3. PERSONAS AFECTADAS.

Se tendrán como parte en el expediente:

- Los propietarios de la parcela sita en Avenida Neguri nº 1, Getxo.



2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS LIMITES LEGALES

La ordenación pormenorizada en este E.D., mantiene la edificabilidad urbanística, no suprime ni reduce viales ni dotaciones públicas establecidas en el PGOU, únicamente establece alineaciones y rasantes de los caminos, para establecer las líneas máximas de edificación para las parcelas privadas.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de definir las alineaciones y rasantes de la parcela sita en Avenida Neguri nº 1, del municipio de Getxo, que permita optimizar la nueva promoción a realizar tras el derribo del inmueble existente; todo ello, sin incremento ni alteración de la superficie edificable asignadas a la parcela en el PGOU, tal y como se indica en la ordenanza nº 11 donde se encuentra integrada la parcela.

ORDENANZA Nº 11 PARA EL AREA DE NEGURI (1) (2)

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de Neguri. Área urbana residencial de media densidad situada al sur del barrio de Algorta, entre el comienzo de la Avda. de Algorta y la Avda. de los Chopos. La edificación reciente es de bloque aislado de viviendas colectivas, aunque existe gran parte de la edificación primitiva de vivienda unifamiliar con jardín de principios de siglo. Los bajos son ocupados por viviendas principalmente, existiendo una serie de edificios en Neguri Langile y en la zona de la estación de Neguri con local comercial en planta baja.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Mixta

3. Condiciones de uso

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.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

Solar mínimo	600 m ² .
Ocupación máxima	30%
Altura máxima de la edificación	3 plantas
Separación a colindantes y viales.....	4 mts.
Separación entre edificios.....	8 mts.
Coeficiente de techo sobre rasante	0,51 m ² /m ² .
Aprovechamiento Tipo del área	0,47 m ² /m ² .

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Son los que se recogen en el Capítulo Quinto del Título X.

(1) Modificada mediante expediente de Redelimitación de Unidad de Ejecución aprobado definitivamente por acuerdo nº 718 adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 17 de Noviembre de 2009. Normativa publicada en el BOB nº 231 del 02.12.09.

(2) Modificada mediante expediente de Redelimitación de Unidad de Ejecución aprobado definitivamente por acuerdo nº 40 adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 18 de Marzo de 2003. Normativa publicada en el BOB nº 15 del 23.01.04

2.5. DESCRIPCIÓN, CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y PROPUESTA.

La parcela se encuentra dentro del Suelo Urbano perteneciente al término municipal de Getxo.

El sector se encuentra totalmente desarrollado y con la urbanización ejecutada.

Ambito de actuación: La parcela se encuentra en suelo urbano. Linda, al norte con suelo urbano; al sur y este con el sistema general viario (Avenida Neguri); y al oeste, queda limitada por la avenida Algorta, suelo urbano.

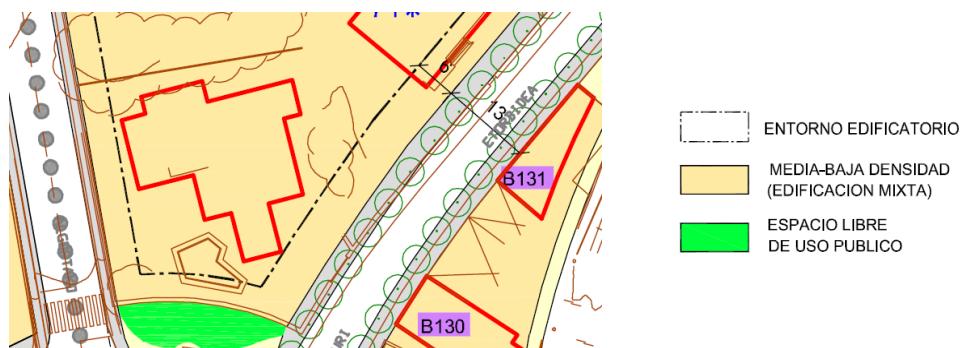
CATASTRO BIZKAIA



GEOEUSKADI – UDALPLAN 2018



PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PGOU



Se mantienen las **alineaciones de máxima edificación** impuestas por el PGOU de 4 m a colindantes y viales, así como los 6 m a Sistemas Generales Viarios, respetando así el artículo 7.1.5. del Plan:

Artículo 7.1.5. Alineaciones

1. Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima y en las condiciones del Art. 7.4.2.. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

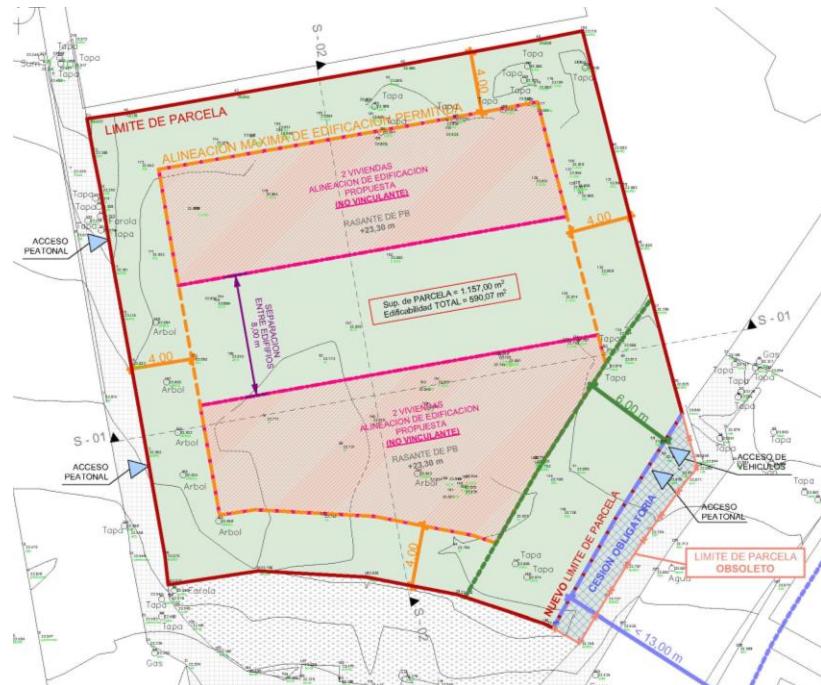
2. El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.

3. Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

NORMATIVA



PROPIUESTA



Según el artículo 7.4.2. del Plan, determina la ocupación de la planta sótano y dice lo siguiente:

Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

Los sótanos de los "Edificios impuestos" se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas, esto es a la superficie ocupada en planta baja más la zona rayada a tal efecto en los planos.

Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1 Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público al menos igual a la establecida en la ordenanza donde se encuentre la parcela como separación a viales.

2 En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que de servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.

3 Será perceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:

- a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
- b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
- c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

4 El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:

- a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
- b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.
- c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.
- d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. De diámetro por cada 100 m² de superficie construida total de aparcamiento.
- e) No serán de obligado cumplimiento los apartados a) y c) en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior por lo expuesto en el artículo 7.4.6.

5 El promotor o peticionario de la licencia prestará aval que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Todas las especificaciones técnicas se detallarán en el correspondiente Proyecto Técnico que se redacte, siempre cumplimiento la normativa vigente del municipio.

Según la Ordenanza nº11 para el área de Neguri, **la edificabilidad** será la resultante de multiplicar el factor de techo sobre rasante por la superficie total de la parcela, dicha superficie se distribuirá en diferentes plantas atendiendo al artículo 7.1.13. referente al modo de computar el coeficiente de techo:

$$1.157,00 \text{ m}^2 \times 0,51 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 590,07 \text{ m}^2$$

La ocupación de la propuesta no superará el 30% de la superficie total de la parcela:

$$1.157,00 \text{ m}^2 \times 30\% = 347,10 \text{ m}^2$$

La separación entre edificios dentro de la propia parcela no será inferior a la distancia establecida en dicha Ordenanza nº11 de 8 m.

Respecto a las **alturas máximas y mínimas** de la edificación se respetarán las impuestas por el PGOU en sus artículos 6.3.43., 7.1.7., 7.1.8. y 7.4.6.:

Artículo 7.4.4.-Condiciones de la planta baja (1)

(...)

2.—Toda la planta destinada a uso residencial deberá estar elevada respecto al terreno urbanizado contiguo.

3.—La altura libre de la planta baja, excepto para el uso residencial, no podrá ser inferior a tres veinticinco, 3, 25 metros. (...)

Artículo 6.3.43. Alturas

1. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,60 mts.

2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos un setenta por ciento (70%) de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 mts.

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 mts., será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Artículo 7.4.6. Alturas mínimas (1) (2)

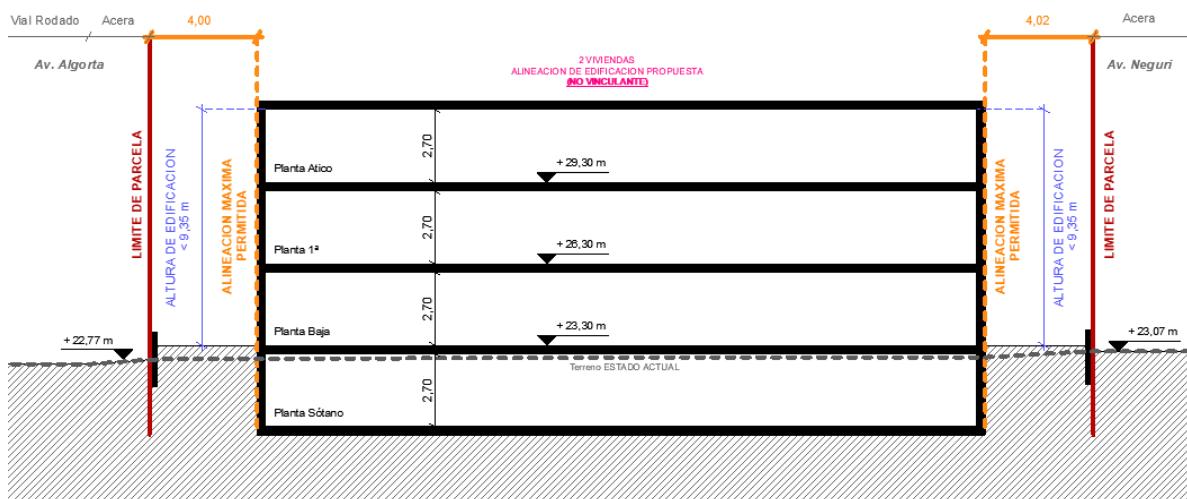
Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

-Sótano: (2)

<u>Aparcamiento:</u>	2,30 mts. (2)
<u>Usos Complementarios a aparcamientos:</u>	2,60 mts. (2)
-Plantas bajas	3,25 mts.
-Plantas altas	2,60 mts.
-Ático	2,50 mts.

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados con pavimento y raseo. (...)

El techo de la planta baja no podrá estar a más de 3, 40 mts. de la rasante. Esta medición se hará en el mismo punto y de la misma forma que se señala en el artículo 7.1.8. (...)



La edificación contará con una altura libre en cada planta superior o igual a la mínima permitida por la normativa.

Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas

1. El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporticadas uniforme.

2. Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:

- a) Rasante. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.
- b) Alineación o perímetro regulador. Es la línea poligonal que delimita las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrolle.
- c) Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
Cuando no existiera acera, se mediría la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Artículo 7.1.8. Forma de medir las alturas

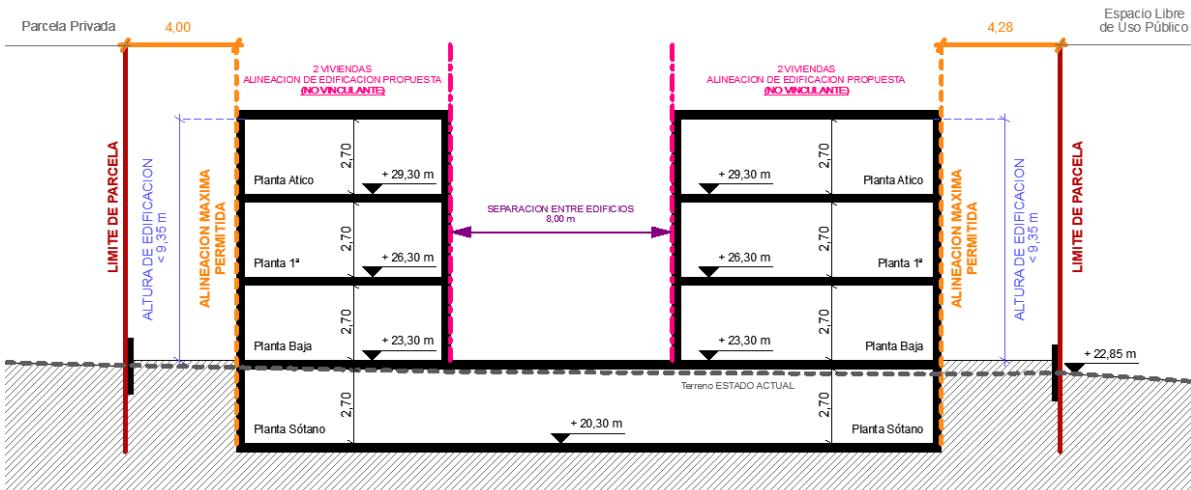
La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto de la rasante, siempre que desde este mismo punto se midan las alturas de las lonjas y plantas bajas habitables, a los efectos de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

En las ordenanzas de área se señalan las alturas máximas aplicables en cada una de ellas. (...)

En el resto de las áreas la altura total máxima se define en número de plantas, y en este caso la cota del alero se fija de acuerdo con las siguientes medidas:

Plantas mts.
1 planta.....3,60 mts.
2 plantas.....6,45 mts.
<u>3 plantas</u>9,35 mts.
4 plantas.....12,25 mts.
Por cada planta de más2,85 mts.

La altura total máxima de cornisa no debe en ningún caso ser superada. Las compensaciones por mayor espesor en los forjados deben absorberse en el zócalo del edificio y nunca sobrepasando la cota del alero ni las alturas libres de los espacios habitables. (...)



La edificación contará con una **altura máxima** de 9,35 m, medidos desde la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta hasta la intersección del terreno en contacto con la edificación.

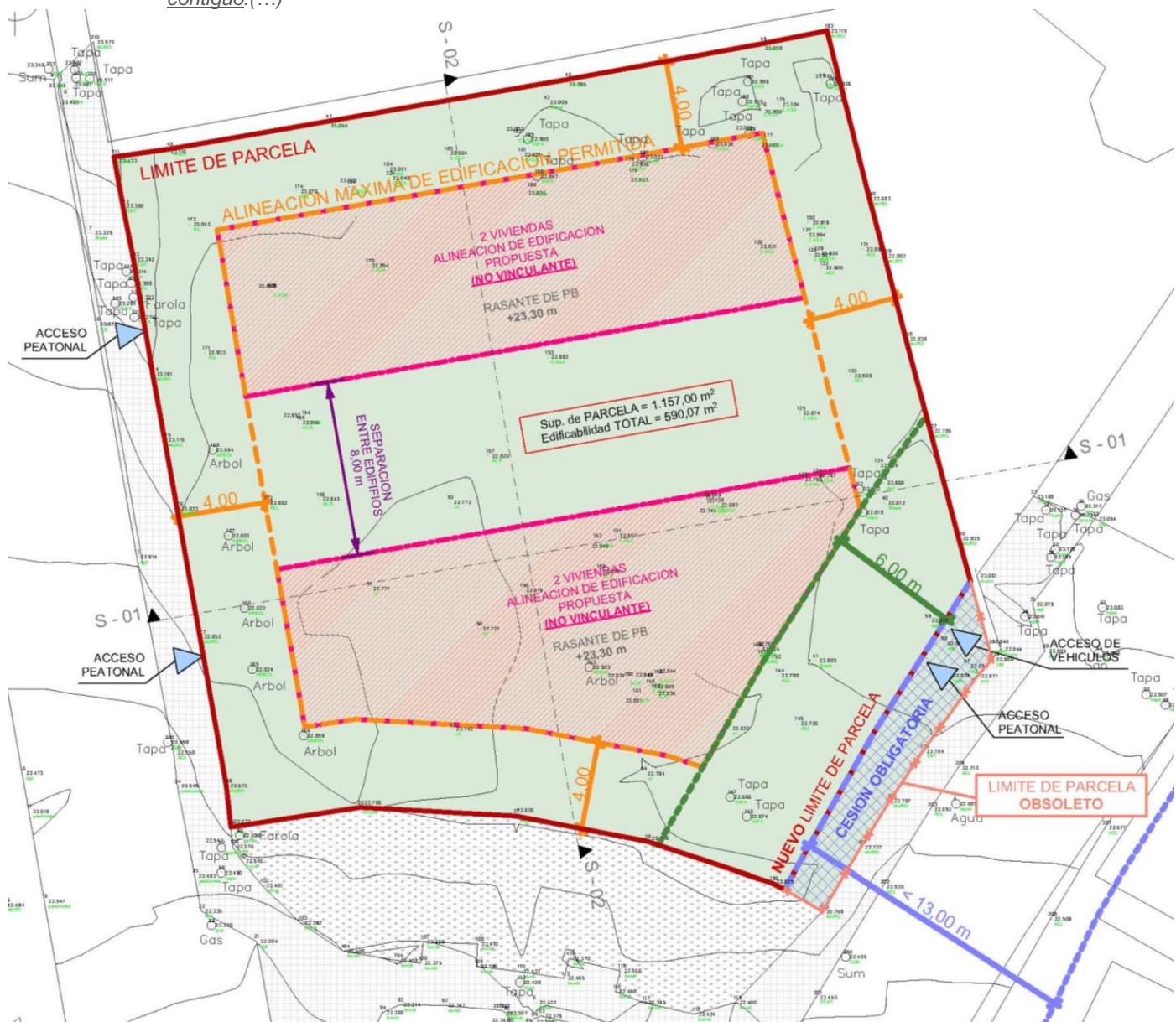
Se propone mantener el acceso rodado existente, se realizará por la Avenida Neguri. El acceso peatonal a los edificios se realizará desde los lados sureste y suroeste de la parcela.

Las rasantes de las pantas bajas podrán ser objeto de ajuste, realizándose en la propuesta edificatoria que se presente en su momento, la comprobación de que se mantiene su conformidad a lo establecido en el artículo 7.4.4. del Capítulo cuarto del PGOU , que dice lo siguiente:

Artículo 7.4.4.-Condiciones de la planta baja (1)

1.—El uso de viviendas en la planta baja de los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana se regularán por una ordenanza municipal tramitada y aprobada al amparo de la legislación que regula el régimen local, donde se garanticen las condiciones suficientes de higiene y salubridad, fundamentalmente iluminación, ventilación y estanqueidad; y seguridad, medidas contra incendios.

2.—Toda la planta destinada a uso residencial deberá estar elevada respecto al terreno urbanizado contiguo.(...)



3. DATOS Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA H

Propiedad de **EKIBEGI S. COOP.** en un 100 por 100.

Descripción: Parcela de terreno integrada dentro del Suelo Urbano de Getxo, con una superficie de **1.157,00** metros cuadrados.

La edificabilidad permitida es de **590,07** metros cuadrados con destino a uso residencial.

Adjudicatario	EKIBEGI S.COOP
SUPERFICIE PARCELA	1.157,00 m ²
Límite norte	Suelo Urbano
Límite Sur	Sistema General Viario (Av. Neguri)
Límite Este	Sistema General Viario (Av. Neguri)
Límite Oeste	Suelo Urbano (Av. Algorta)
USO	RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE	590,07 m ²

Descripción: Parcela de terreno integrada dentro del Suelo Urbano de Getxo

Linderos: Por el norte, suelo urbano, parcela privada.
Por el Sur con sistema general viario (Av. Neguri)
Por el este con sistema general viario (Av. Neguri)
Por el Oeste con suelo urbano (Av. Algorta)

Superficie: 1.157,00 m²

Destino: Uso Residencial

Separación a Linderos: 4 metros
Separación a Sistema general viario: 6 m



Getxo, Septiembre de 2019

Daniel Salvador Otaduy nº COAVN 2843
Ixone Legarreta Iturregi nº COAVN 2760

Tandem Arkitektura Hirigintza Bulegoa-SLP nº COAVN 950507



4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Nº PLANO	NOMBRE PLANO	ESCALA
ED.01	SITUACION	1/5.000
ED.02	PLANEAMIENTO VIGENTE. Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable	1/2.000
ED.03	PLANEAMIENTO VIGENTE. Gestión del Suelo Urbano	1/5.000
ED.04	PARCELA INICIAL	1/200
ED.05	ALINEACION Y RASANTES	1/200
ED.06	SUPERPOSICION – Estado Actual y Propuesta	1/200