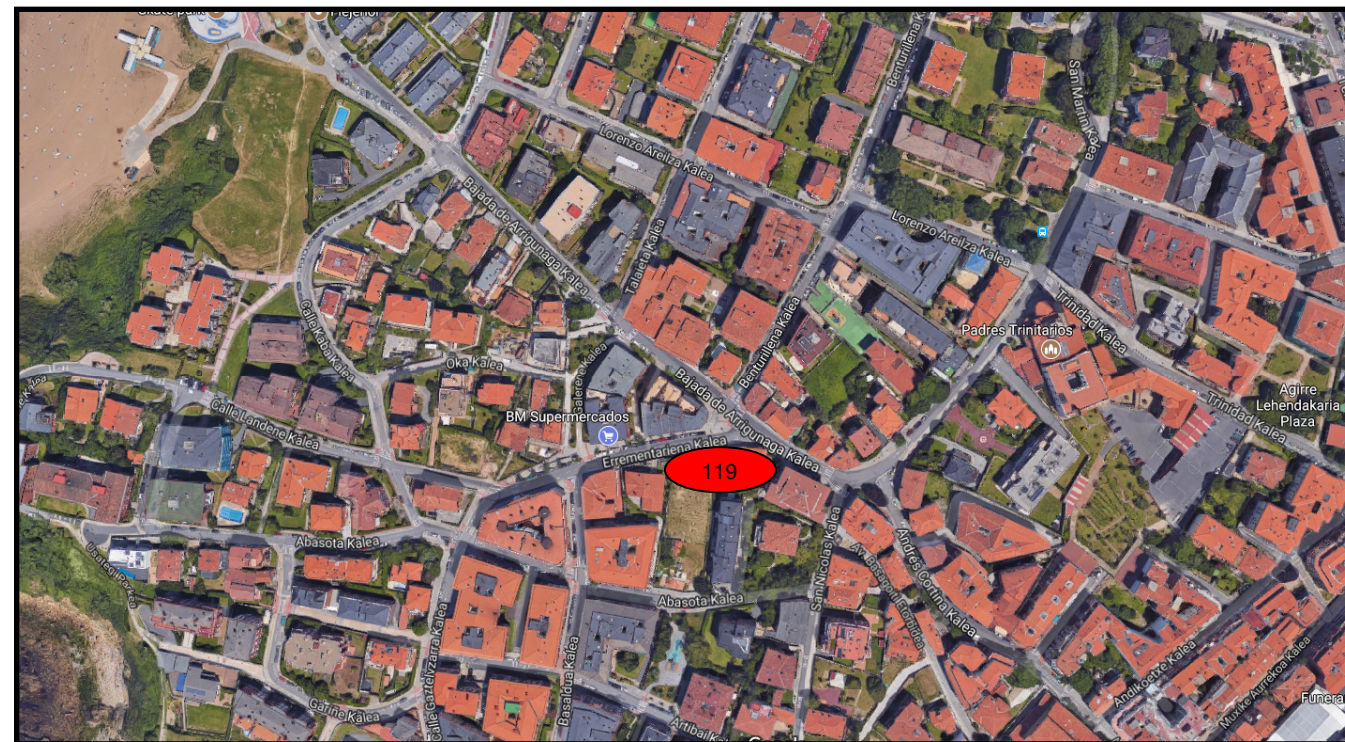


**ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01,
EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" DE ALGORTA - GETXO (BIZKAIA)**

PETICIONARIO:
"RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S. COOP."



SITUACIÓN:
BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 - ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U. GETXO (BIZKAIA)

KRISTINA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ
JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ
ANDER CALDERON ELOSEGI
ARQUITECTOS



ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01, EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"

PETICIONARIO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S.COOP."

SITUACIÓN: BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 – AREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"
P.G.O.U. – GETXO (BIZKAIA).

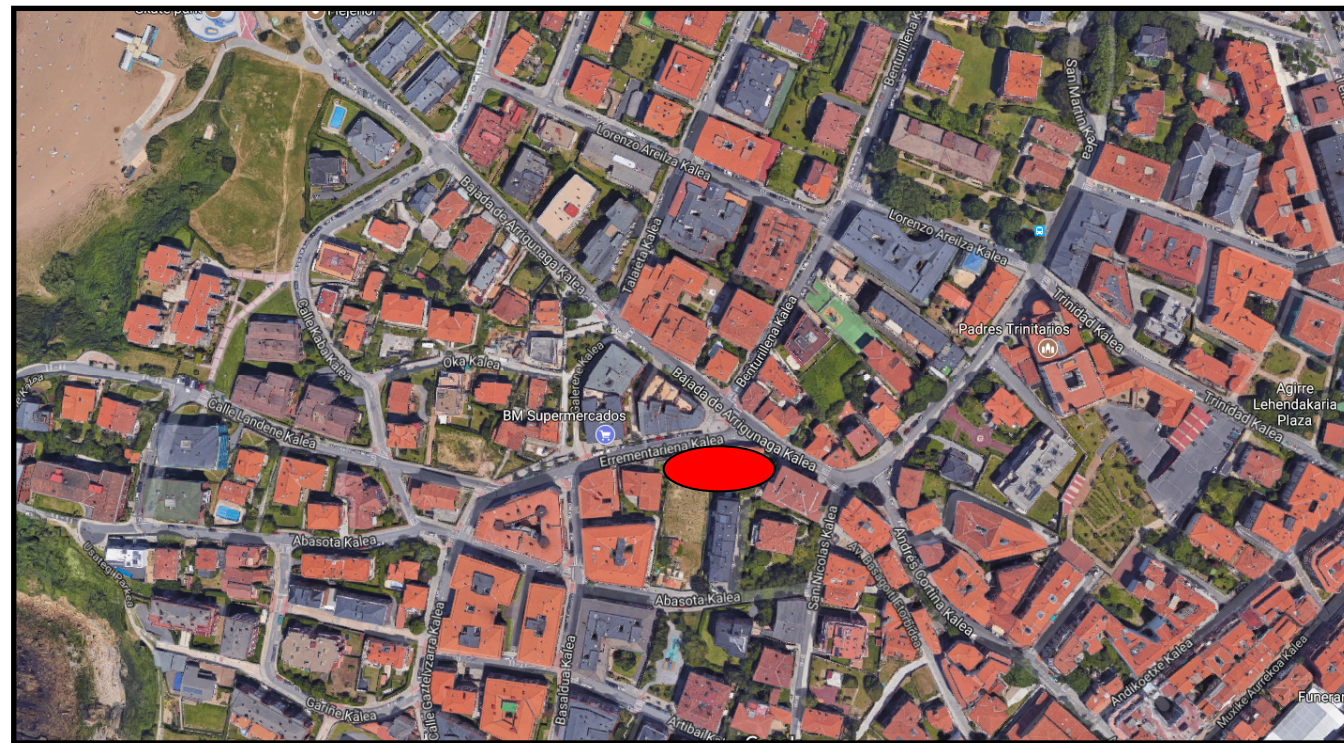
INDICE

A.- MEMORIA	1	3.3.- CÁLCULO DE LA RASANTE DEL EDIFICIO: COTAS DE LA PLANTA BAJA Y DE ALERO	3
1.- ENCARGO	2	3.4.- SECCIÓN DEL EDIFICIO	3
2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2	3.5.- ALINEACIONES: DISTANCIAS A LINDEROS Y VIALES	3
2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2	3.6.- CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y D ELOS VUELOS DE LA EDIFICACION	3
2.2.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE	3	4.- ANEXO AVANCE DE LA EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN LA PLANTA BAJA	36
3.- JUSTIFICACION URBANÍSTICA	3	4.1.- PLANTA DE BAJO CUBIERTA	3
3.1.- SITUACION DE LA PARCELA	3	5.- CONCLUSIÓN	36
3.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN AL ÁREA Nº 27 "SAN NIKOLAS"	3	B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	37

ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01, EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" DE ALGORTA - GETXO (BIZKAIA)

PETICIONARIO:
"RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S.COOP."

A) MEMORIA



SITUACIÓN:
BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 - ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U. GETXO (BIZKAIA)

ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01, EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"

PETICIONARIO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S.COOP."

SITUACIÓN: BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 – AREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"
P.G.O.U. – GETXO (BIZKAIA).**1.- ENCARGO.**

Por encargo de la mercantil "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S.COOP.", con N.I.F.: F – 95.891.693 y domicilio a efectos de notificación en la Avda. Sabino Arana nº 47 – Bajo – 48013 – BILBAO (Bizkaia), los arquitectos que suscriben, Dña. Kristina Martínez Fernández, D. José Antonio Martínez Fernández y D. Ander Calderón Elozegi, miembros nº 2.842, 3.115 y 3.330 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, respectivamente y pertenecientes los dos primeros a la sociedad de arquitectos "jma3 ARQUITECTOS, S.L.P." colegiada en el C.OA.V.N. con el nº 950.569, C.I.F. B-95640702, han redactado el presente **ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS", EN LA FINCA SITUADA EN LA CALLE BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 DE ALGORTA**, en el término municipal de GETXO (BIZKAIA).

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Complementario al presente Estudio de Detalle es el "Informe Específico sobre la vivienda sita en la c./ Bajada de Arrigunaga nº 01" que se anexa. En dicho Informe se plantea el ensanchamiento de la acera para dar continuidad a los tramos de las aceras de las calles Bajada de Arrigunaga y Errementariena, pasando de 1,83 metros a 4,00 metros y de 1,64 metros a 2,00 metros, respectivamente. Con esta intervención se consigue la continuidad de los itinerarios peatonales sobre la acera de los impares de las calles Bajada de Arrigunaga y Errementariena.

Se propone generar unas aceras con unas dimensiones mínimas de 4,00 metros y 2,00 metros para lo que es imprescindible el derribo del edificio y la cesión al Ayuntamiento de treinta y dos con doce metros cuadrados (32,12 m²) (1) de terreno urbanizado, libre de cargas y gravámenes que pasará a formar parte del Sistema General Viario para espacio de dominio público. Quedando la parcela resultante de ochocientos cuarenta y siete con setenta y nueve metros cuadrados (847,79 m²) pero con la edificabilidad dada a la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3 de 676,2448 m² (2). Tal y como se recoge gráficamente en el plano 04 de la solución propuesta del Informe Específico.

La cesión al Ayuntamiento de los suelos afectados para espacio de dominio público se hace prioritaria frente a un bien privado, por lo que queda justificado el Derribo de la edificación y la construcción de un nuevo edificio que cumpla con los parámetros urbanísticos en vigor que afectan a la finca y que se recogen en el presente Estudio de Detalle.

(1) La superficie real de la vinculación viaria quedará determinada con motivo del replanteo de la futura edificación a construir.

(2) Así mismo, deberá tenerse en cuenta que los ajustes relativos al aprovechamiento y la participación de la comunidad en las plus valías generadas por la acción urbanística (15%), de acuerdo con lo establecido en el Art. 27 de la Ley Autonómica 2/06 de Suelo y Urbanismo y ambos ajustes referidos exclusivamente a la ampliación del aprovechamiento real resultante y que definirá en el posterior Proyecto de Edificación.

Se elabora el presente Estudio de Detalle, con el objeto de definir las alineaciones, rasantes y volúmenes máximos que rijan el proyecto de construcción de un edificio de nueva planta que está siendo redactado; cumpliendo siempre con las alturas, separaciones a viales, a colindantes, ocupación en planta, etc. de la Ordenanza del Área nº 27 del área de "San Nikolas", así como las condiciones generales indicadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

✓ El presente Estudio de Detalle contiene la documentación exigida por el **artículo 7.1.3. del P.G.O.U. de Getxo**, para la sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta y quedará sujeto 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.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que puedan 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.

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."

- ✓ La procedencia de su redacción, se fundamenta en lo establecido en el **artículo 73 de la Ley 2/2006**, del BOPV nº 138 del jueves 20 de julio de 2.006, de suelo y urbanismos, en el que se especifica que el estudio de detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y que deberán circunscribirse a los siguientes aspectos:

- El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento. 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".
- 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 valores, alturas, envolventes, alineaciones, etc. representados gráficamente en el presente Estudio de Detalle son los máximos permitidos por el P.G.O.U. y por lo tanto, no podrán ser superados por el edificio que finalmente se proyecte y construya en la finca.

Este edificio podrá adoptar otros valores inferiores a los aquí expresados si así lo consideran conveniente el proyectista del mismo.

2.2.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se va a proceder a la sustitución del edificio situado en el nº 1 de la calle Bajada de Arrigunaga del barrio de Algorta, del área "San Nicolás" de Getxo, por un bloque de viviendas de nueva construcción.

Según el artículo 7.1.3. del P.G.O.U. de Getxo citado en el apartado anterior, la sustitución de un edificio ya existente por otro de nueva planta exige la elaboración de un Estudio de Detalle.

3.- JUSTIFICACION URBANÍSTICA

3.1.- SITUACION DE LA PARCELA.

El suelo donde se sitúa la finca está clasificado como **Suelo Urbano** y calificado como **Residencial Mixto**, dentro del Área nº 27 denominada "San Nikolas", de media densidad, situado en la zona central del barrio de Algorta limitando con las áreas de Usategi, Algorta, Arrigunaga, Sarri y Puerto Viejo. La edificación predominante es la vivienda colectiva en manzana cerrada y en bloque abierto.

La finca está dentro de la manzana formada por las calles San Nicolas nº 2, Abasota nº 01, 03, 06 y 08, Basaldua, Errementariena nº 03 y 05 y Bajada de Arrigunaga nº 01; dando frente a las calles Bajada de Arrigunaga y Errementariena. El Estudio de Detalle afecta además de a este solar a los portales vecinos.



El solar es de forma irregular, con una superficie total de la finca según levantamiento topográfico realizado en Agosto de 2.017 por la empresa "Infotop Ingeniería Topográfica", de **879,91 m²** (ochocientos setenta y nueve metros y noventa y un decímetros cuadrados). Se halla dentro de un perímetro cerrado de pared de mampostería, teniendo los siguientes linderos:

- Al Norte, con la calle Rementeriana
- Al Sur, con los edificios colectivos sitios en la calle Abasota nº 4 y nº 6.
- Al Este, con la casa Jardingane y la calle de Bajada de Arrigunaga.
- Al Oeste, con heredad de la casa Ansoena – Osteicoa.

3.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN AL ÁREA Nº 27 "SAN NIKOLAS".

Según el informe emitido por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getxo, el 28 de enero de 2.016, con el número de expediente 25.674/15, el edificio está dentro del régimen de protección de Custodia Municipal, señalado con el número 119.

La finca se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU; Unidad sobre la que por acuerdo nº 858, adoptado por la Comisión de Gobierno el 22 de octubre de 2.002, se aprobó con carácter definitivo, el Proyecto de Reparcelación presentado el 06.06.02 por D. Valentín Hierro Artiguez, en nombre y representación de la mercantil "Construcciones y Promociones Artasamina, S.L." y D. Pejerto Blanco López para la Unidad de Ejecución 27.3 – "San Nikolas", delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Getxo, redactado por el Letrado D. Guillermo Ibarrodo Elizazu.

Los parámetros urbanísticos que afectan a la finca son:

ORDENANZA	FINCA BAJADA DE EREAGA Nº 1	
Solar mínimo:	500 m ²	879,91 m ² (1)
Altura máxima edificación:	4 plantas	4 plantas
Separación a colindantes:	4 metros	4 metros
Separación a viales:	0 y 3 metros	0 y 3 metros
Ocupación en planta:	30 % de parcela	< 263,97 m ²
Coefficiente de techo sobre rasante:	0,77 m ² /m ²	676,2448 m ² (1)
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,75 m ² /m ²	

El aprovechamiento edificable que le corresponde sobre rasante es de 676,2448 m². (1)

- (1) Pese a ser la superficie de la parcela 879,91 m² en lugar de 878,24 m² que figura en el informe municipal, el aprovechamiento es de 676,2448 m², por estar la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU.

Según el informe citado, en lo referente a las separaciones a las parcelas colindantes, ésta debe ser de 4,00 metros. La ordenanza del Área establece que la separación a viales debe ser 0 y 3 metros; no obstante, como la ordenanza no señala en qué casos debe ser una y otra medida, ello se debe interpretar desde el criterio técnico en cada ocasión. En este caso, debido a la forma geométrica de la parcela y a la edificabilidad de la misma la separación a viales se fija en 3,00 metros.

En el plano 04 de Alineaciones máximas y rasantes, se recoge gráficamente la separación a viales y a las parcelas colindantes, de 3,00 metros y 4,00 metros, respectivamente.

3.3.- CÁLCULO DE LA RASANTE DEL EDIFICIO: COTA DE LA PLANTA BAJA Y COTA DE ALERO

Se recoge en los artículos 7.1.7, 7.1.8, 7.4.4., 7.4.6. y 7.4.7. del P.G.O.U. de Getxo.

✓ **Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas:**

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

- Rasante. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o urbanización definitiva.*
- Alineación o perímetro regulador. Es la línea poligonal que delimite las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que lo desarrollen.*
- 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 medirá 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..."

...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.

Para el cálculo de la cota de planta baja se ha tenido el art. 7.4.6. "Alturas mínimas" del Plan General donde se limitan las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas baja y sótano.

Alturas libres mínimas de pisos:

PLANTAS	ORDENANZA
• Sótanos de aparcamientos	2,30 mts.
• Planta baja destinada a uso residencial (medida a cota de urbanización)	2,60 mts.
• Plantas altas	2,60 mts.
• Ático	2,50 mts.

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminado con pavimento y raseo.

Se propone como rasante de referencia del edificio la cota + 59,80 m. La planta baja destinada a uso residencial, esta elevada respecto al terreno urbanizado contiguo 10 cm. Además el techo de la planta baja está por debajo de los 3,40 m de la rasante, tal y como fija la normativa.

✓ **Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos**

"1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.

2. Para los edificios destinados a usos no equipamentales públicos, en sótano sólo se autoriza el uso de garaje aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

3. El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano no quedará por debajo de 15 mts. desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, 5 plantas de sótano.

4. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones".

✓ **Artículo 7.4.4. condiciones de la planta baja.**

"...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 metros".

La planta baja está 10 cm elevada respecto al terreno urbanizado contiguo, siendo su altura libre de suelo a techo terminado de 2,75 metros y estando el techo de la planta baja a 2,85 m de la rasante.

✓ **Artículo 7.4.7. Pisos bajo cubierta.**

"...3. Las cubiertas de los edificios tendrán una pendiente máxima del 40% arrancando desde la intersección del plano de fachada o desde el plano del vuelo reglamentario con el último forjado. La altura máxima de la cumbrera terminada sobre la cota de alero no será superior a 2,50 m, salvo en el caso de instalaciones que requiera una mayor altura.

4. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado".

4.1.- SECCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio deberá cumplir con las alturas indicadas por la Ordenanza nº 27 del área de "San Nikolas" como con el Plan General de Getxo.

Según el P.G.O.U. de Getxo, 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.
3 plantas	9,35 mts.
4 plantas	12,25 mts.
Por cada planta de más	2,85 mts.

En el caso del presente Estudio de Detalle, la Ordenanza nº 27 del área de "San Nikolas" permite como máximo 4 plantas; por lo tanto, la cota de alero se fija a 12,25 mts de la rasante, a la cota + 72,05 m.

4.2.- ALINEACIONES: DISTANCIAS A LINDEROS Y VIALES

Tras la cesión al Ayuntamiento del terreno para espacio de dominio público (plano 03 del Estudio), todo el ámbito de la parcela queda definido por un muro de cierre que apura hasta el límite de la propiedad.

Alineaciones bajo rasante

✓ **Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento.**

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...

...3 Será preceptiva 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...
- c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela

Así pues, en el sótano -1 las alineaciones máximas se llevarán hasta el límite de la parcela.

Alineaciones sobre rasante

En las plantas sobre rasante las alineaciones máximas se retranquean 3,00 metros a las calles Bajada de Arrigunaga y Errementariena y las alineaciones a los colindantes se retranquearán 4,00 metros; tal y como se recoge en el plano 05 adjunto, en cumplimiento del P.G.O.U. de Getxo.

Los valores de alineaciones citados cumplen con el P.G.O.U. de Getxo y son los máximos permitidos.

El posible edificio de referencia podrá adoptar otros valores inferiores a los aquí expresados si así lo considera conveniente el proyectista del mismo.

4.3.- CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACION

Las distancias a los linderos con los colindantes y viales definidos en el punto anterior serán en Planta Baja de 4 metros y 3 metros respectivamente, tal y como establece la Ordenanza nº 27 para el área de "San Nikolas".

La planta baja, destinada a uso residencial, está elevada 10 cm respecto al terreno urbanizado continuo.

En las plantas superiores se aplican los artículos 7.4.09 y 7.4.10 del P.G.O.U. de Getxo.

✓ **Artículo 7.4.9. Vuelos:**

"1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones tendedores y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta primera.

4. La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio"

✓ **Artículo 7.4.10. Limitación de vuelo:**

“El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el 10% de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 mts. más.

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 mts. Sobre la rasante definitiva de la urbanización.

Por lo tanto, en las plantas superiores del edificio a construir en Bajada de Arrigunaga nº 1 nos encontramos con:

- a) En las fachadas Sur y Este, los salientes podrán volar 0,80 metros respecto a la alineación máxima en el punto más desfavorable; distancia que se irá incrementando dependiendo de la separación con los edificios ya construidos.
- b) En la fachada Norte, a las calles Bajada de Arrigunaga y Errementariena, el vuelo podrá llevarse al máximo de 1,20 mts.

Los aleros podrán sobrepasar esta limitación en 0,50 mts, es decir, 1,30 mts. En las fachadas Sur y Este en el punto más desfavorable y 1,70 mts respecto a las alineaciones máximas para la fachada Sur.

El edificio no vuela sobre la acera pública; toda la urbanización sobre la que vuela, es privada; por lo tanto el extremo inferior del vuelo de la planta 1ª estará situado a una altura de 2,85 mts. sobre la rasante definitiva de la urbanización privada y en relación con la calle pública estará a una altura de 3,25 m. sobre la rasante definitiva de la calle pública.

En cuanto a las plantas de sótano, en los artículos 7.4.1. y 7.4.2 se dice que:

✓ **Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos.**

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción...

...3. El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano no quedará por debajo de 15 mts. Desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, 5 plantas de sótano.

4. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que esta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o instalaciones”.

5.- Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como “construcción bajo rasante” en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

✓ **Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento.**

“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...

4El 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*

5.- ANEXO. AVANCE DE LOS CUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS RESPECTO A UN POSIBLE EDIFICIO DE REFERENCIA

5.1.- ESTIMACION DE LA EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN LA PLANTA BAJA

SUPERFICIE COMPUTABLE DE LA CASA EXISTENTE, Nº 1 DE LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Y CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE PARA EL RESTO DE LA PARCELA NO VINCULADA AL EDIFICIO EXISTENTE.

Superficie de la parcela (Sp) 879,91 m².

Superficie de la casa existente s/Medición Topográfica de Infotop y Catastro (Sc):

Superficie en Planta Baja 321,15 m².

Superficie en Planta Primera 138,01 m².

Superficie en Planta Bajo Cubierta 50,31 m².

Superficie total de la casa existente (Sc) 509,47 m².

Coefficiente de ponderación de Uso Residencial (P) 1,00

Coefficiente de techo sobre rasante (Ct) 0,77 m²/m²

Aprovechamiento tipo del área (At) 0,75 m²/m²

PLANEAMIENTO:

Superficie máxima a construir en la parcela (Smáx):

Pese a ser la superficie de la parcela 879,91 m² en lugar de 878,24 m² que figura en el informe municipal, el aprovechamiento es de **676,2448 m²**, por estar la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU.

Smáx = 676,24 m².

GESTIÓN:

Aprovechamiento de la parcela (Ap):

$$Ap = Sp \times At = 878,24 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 658,68 \text{ m}^2.$$

Superficie que es necesaria adquirir al Ayuntamiento:

$$\text{SAYTO.} = 676,24 \text{ m}^2 - 658,68 \text{ m}^2 = 17,56 \text{ m}^2.$$

Aprovechamiento consumido por el edificio existente (Ac):

$$Ac = Sc \times Cp = 509,47 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 509,47 \text{ m}^2.$$

SUPERFICIE A CONSTRUIR EN LA NUEVA EDIFICACIÓN A PROYECTAR:

De acuerdo con lo reseñado, **la superficie máxima a construir sobre rasante en la nueva edificación, será de 676,24 m².**

Los valores urbanísticos que se dan a continuación como referencia para la elaboración del presente Estudio de Detalle podrán no ser exactamente los mismos que los del edificio que finalmente se construya. Sin embargo, su suma nunca podrá superar los valores establecidos como máximos.

La edificabilidad aproximada computable al edificio de referencia para el presente estudio de detalle se desglosa aproximadamente de la siguiente manera:

Superficie en Planta Baja	236,70 m ² .
Superficie en Planta primera	230,14 m ² .
Superficie en Planta áticos	209,39 m ² .
Total Superficie aproximada sobre rasante.....	676,23 m² < 676,24 m²

La ocupación máxima se obtiene del resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el 30% máximo de ocupación permitido por la ordenanza del área: 879,91 m² x 0,30 = 263,97 m².

La ocupación del edificio de referencia es aproximadamente de 236,70 m², inferior a la máxima permitida.

5.2.- PLANTA DE BAJO CUBIERTA

Según el artículo 7.4.7., la planta de bajo cubierta, tendrá una altura máxima de la cumbrera terminada sobre el alero de 2,50 mts., salvo en el caso de instalaciones que requerirán mayor altura como es el caso de la ventilación de garajes y última planta de la caja del ascensor, que requiere de una altura mínima de 3,60 mts.

Todos los datos expresados en el presente apartado pueden variar ligeramente durante el proceso edificatorio, pero siempre cumpliendo con el PGOU de Getxo.

6.- CONCLUSIÓN

Por lo tanto, se considera justificada la viabilidad del presente Estudio de Detalle, dado que en la redacción del mismo se han tenido en cuenta todo lo reseñado en la normativa municipal de Getxo y su contenido se ajusta a las determinaciones señaladas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Bilbao, Diciembre de 2.017.

LOS ARQUITECTOS:



Kristina Martínez Fernández



José A. Martínez Fdez.

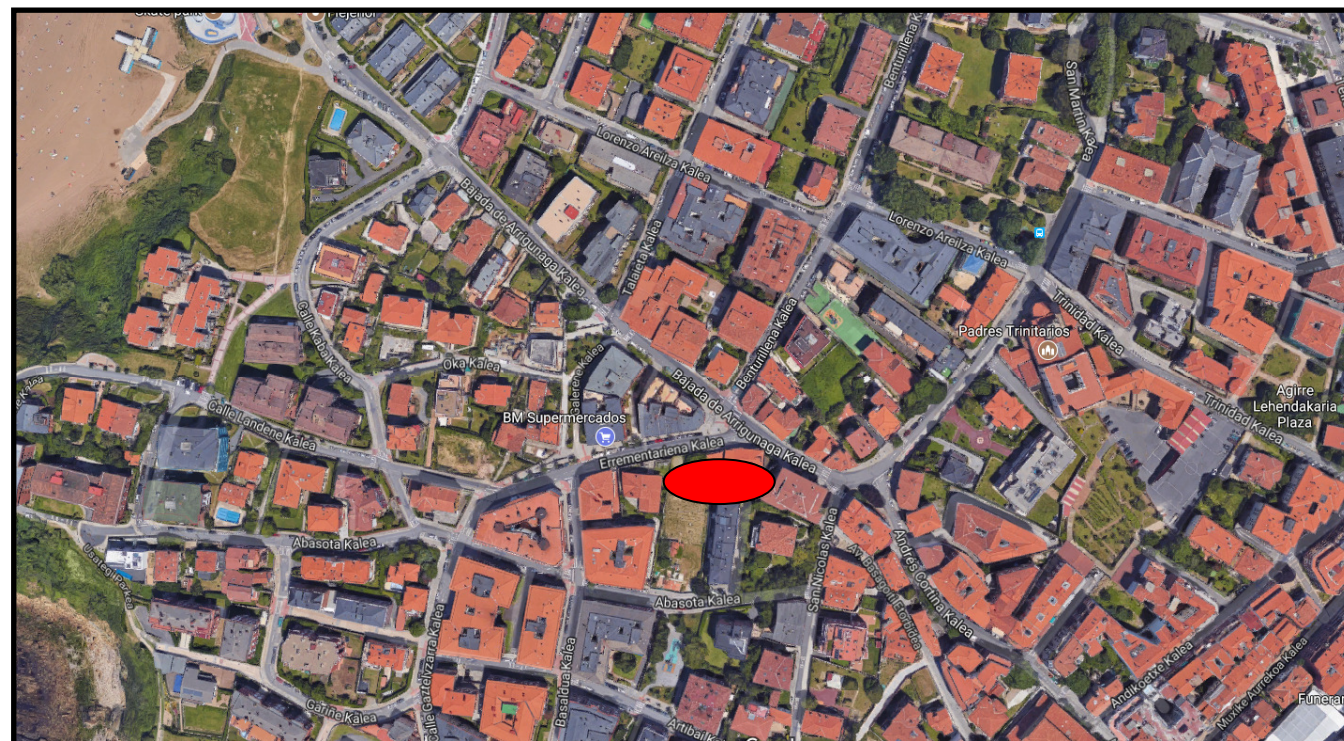


Ander Calderón Elozegi.

ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01, EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" DE ALGORTA - GETXO (BIZKAIA)

PETICIONARIO:
"RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S. COOP."

B) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



SITUACIÓN:
BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 - ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U. GETXO (BIZKAIA)

ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01, EN EL ÁREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"

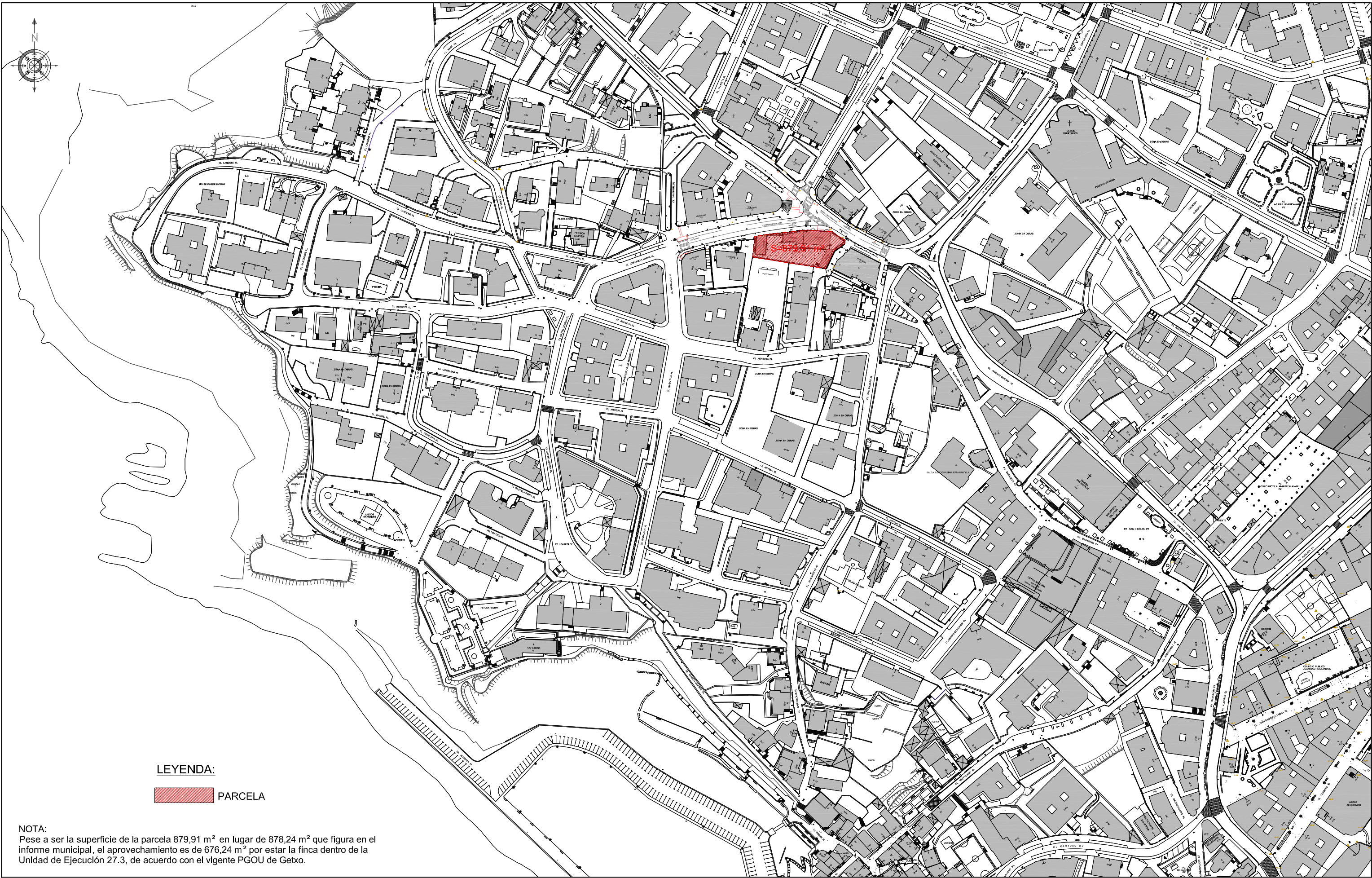
PETICIONARIO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S.COOP."

SITUACIÓN: BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 01 – AREA Nº 119 "SAN NIKOLAS"
P.G.O.U. – GETXO (BIZKAIA).

INDICE DE PLANOS

Se acompaña como anexo al Proyecto Técnico, la correspondiente documentación gráfica que a continuación se especifica:

01	SITUACION	E/1:2.000
02	EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE ESTUDIO	E/1:500
03	PLANO DESCRIPTIVO DE LA SOLUCION PROPUESTA EN EL INFORME ESPECÍFICO	E/1:500
04	PLANO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA FACILITADO POR INFOTOP	E/1:200
05	ALINEACIONES Y RASANTES	E/1:300
06	SECCION TRANSVERSAL – ALINEACIONES Y RASANTES.....	E/1:150
07	ALZADO CORRIDO POR LAS CALLES BAJADA DE ARRIGUNAGA Y ERREMENTARIENA	E/1:300



LEYENDA:

PARCELA

NOTA:
 Pesé a ser la superficie de la parcela 879,91 m² en lugar de 878,24 m² que figura en el informe municipal, el aprovechamiento es de 676,24 m² por estar la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU de Getxo.



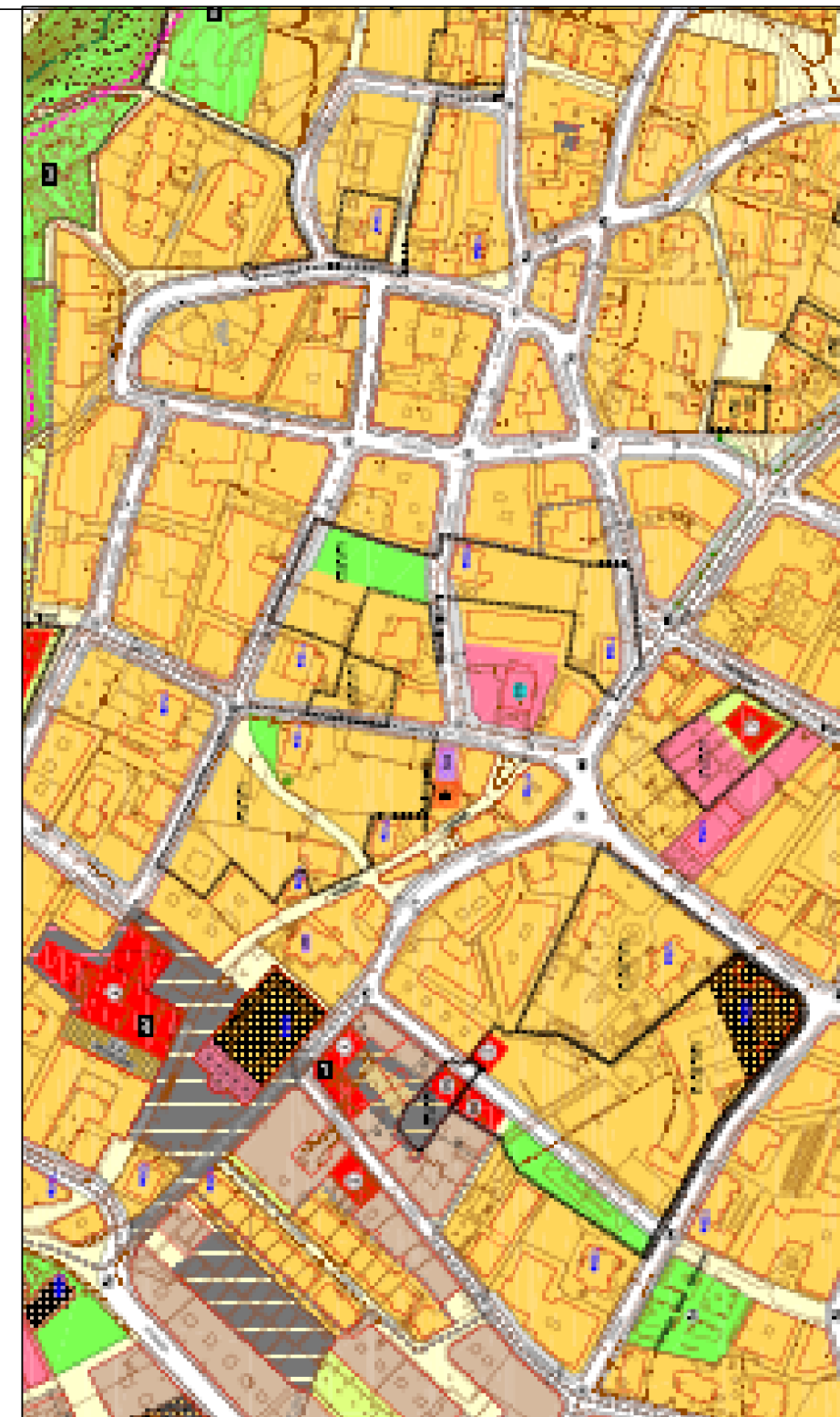
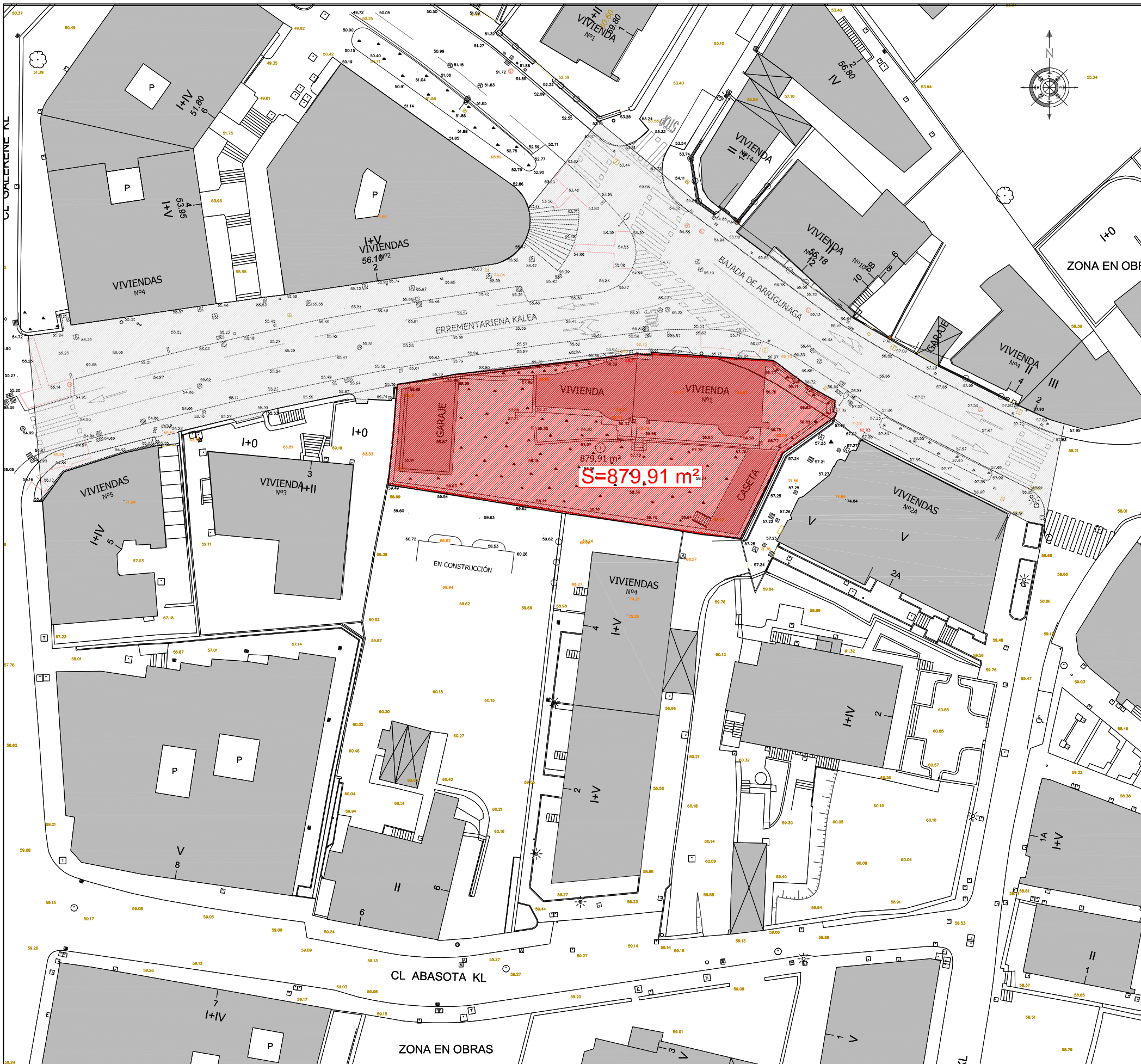
jma3 ARQUITECTOS, S.L.P.
 c/ HENAO nº 23 - 5º DCHA. 48009 - BILBAO
 TLF. Y FAX 944240822
 E-MAIL: Info@jma3.es www.jma3.es

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK:
 KRISTINA MARTINEZ FERNANDEZ
 JOSE A. MARTINEZ FERNANDEZ
 ANDER CALDERON ELOSEGI

PROYECTO / EGITASMOA:
ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS EN EL ÁREA Nº119 "SAN NIKOLAS"
 EXPTE / ESPTXA: R-582/17 FECHA / DATA: XII - 2017

SITUACION / KOKAPENA:
 C. / BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 1 - AREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U.- GETXO (BIZKAIA)
 CLIENTE / BEZERO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S. COOP."

PLANO / PLANUA:
SITUACION
 ESCALA / ESKALA: 1/2.000 Nº PLANO / PLANU ZKIA: 01



Plano nº 6.4: Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable (P.G.O.U. de Getxo)

LEYENDA:

- AMBITO DE ESTUDIO
- PARCELA DE PROYECTO

NOTA:
 Pese a ser la superficie de la parcela 879,91 m² en lugar de 878,24 m² que figura en el informe municipal, el aprovechamiento es de 676,24 m² por estar la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU de Getxo.



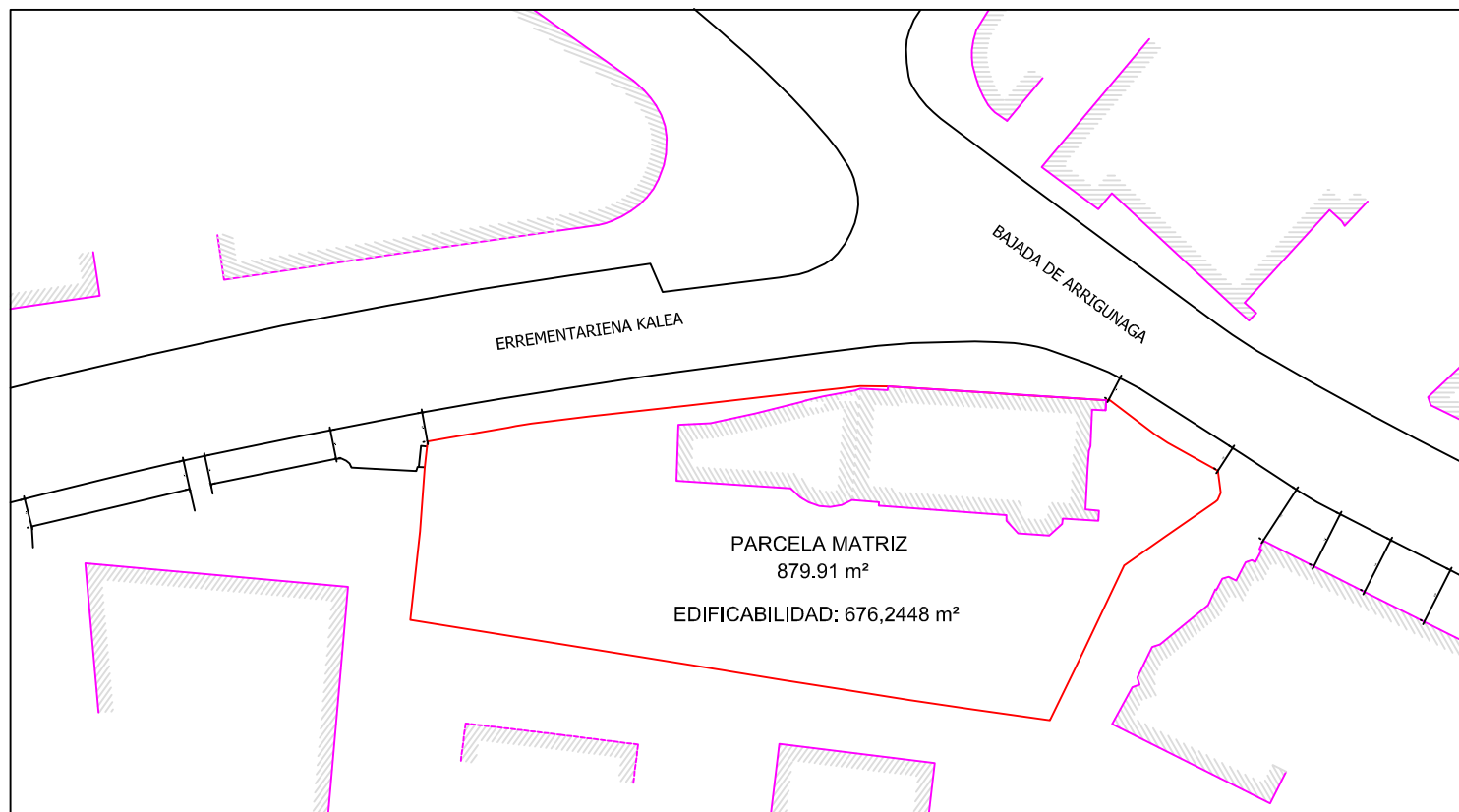
jma3 ARQUITECTOS, S.L.P.
 c/ HENAO nº 23 - 5º DCHA. 48009 - BILBAO
 TLF. Y FAX 944240822
 E-MAIL: Info@jma3.es www.jma3.es

ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK:
 KRISTINA MARTINEZ FERNANDEZ
 JOSE A. MARTINEZ FERNANDEZ
 ANDER CALDERON ELOSEGI

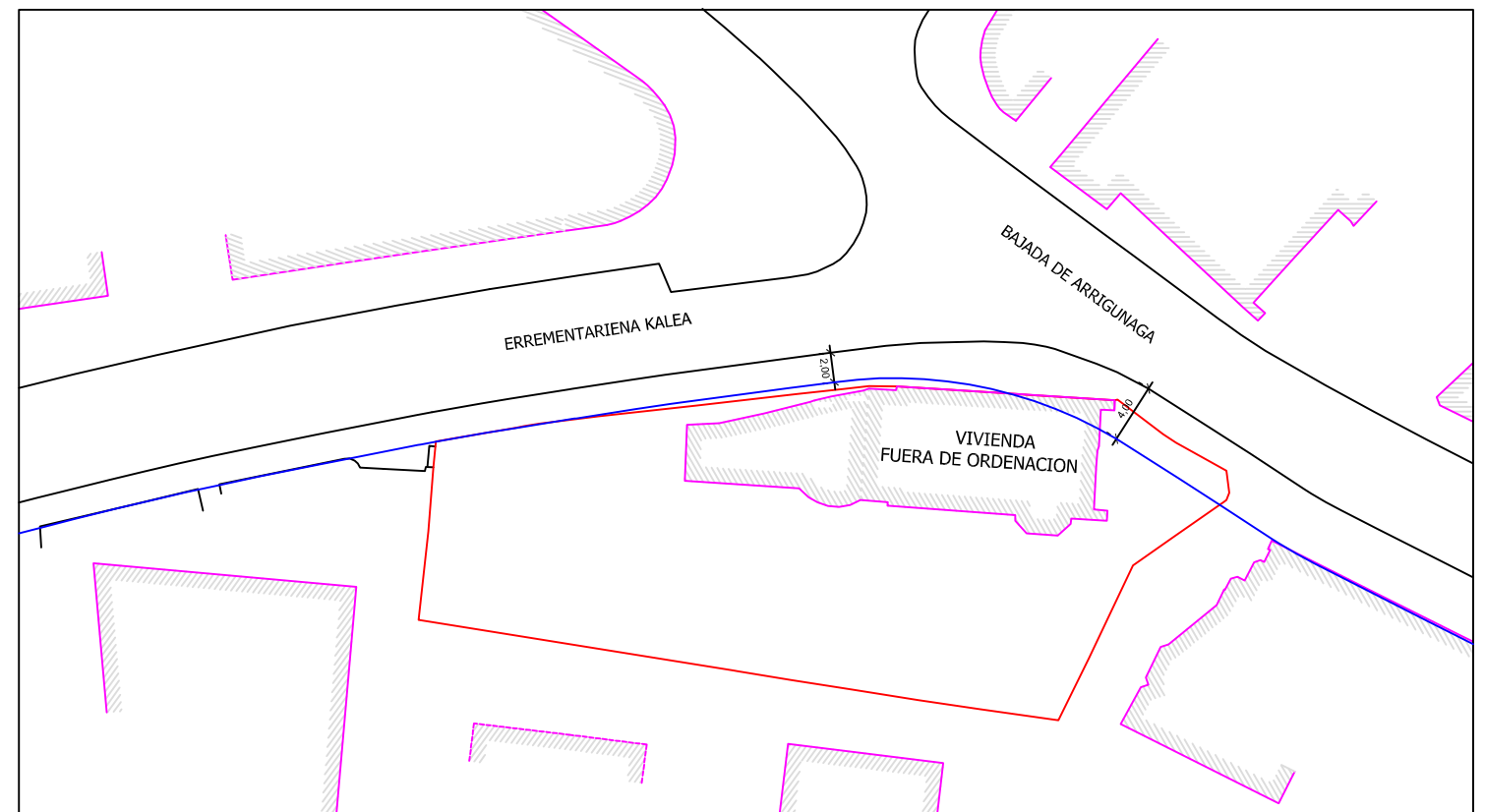
PROYECTO / EGITASMOA:
ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN EL ÁREA Nº119 "SAN NIKOLAS"
 EXPTE / ESPTA: R-582/17 FECHA / DATA: XII - 2017

SITUACION / KOKAPENA:
 C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº 1 - AREA Nº 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U.- GETXO (BIZKAIA)
 CLIENTE / BEZERO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S. COOP."

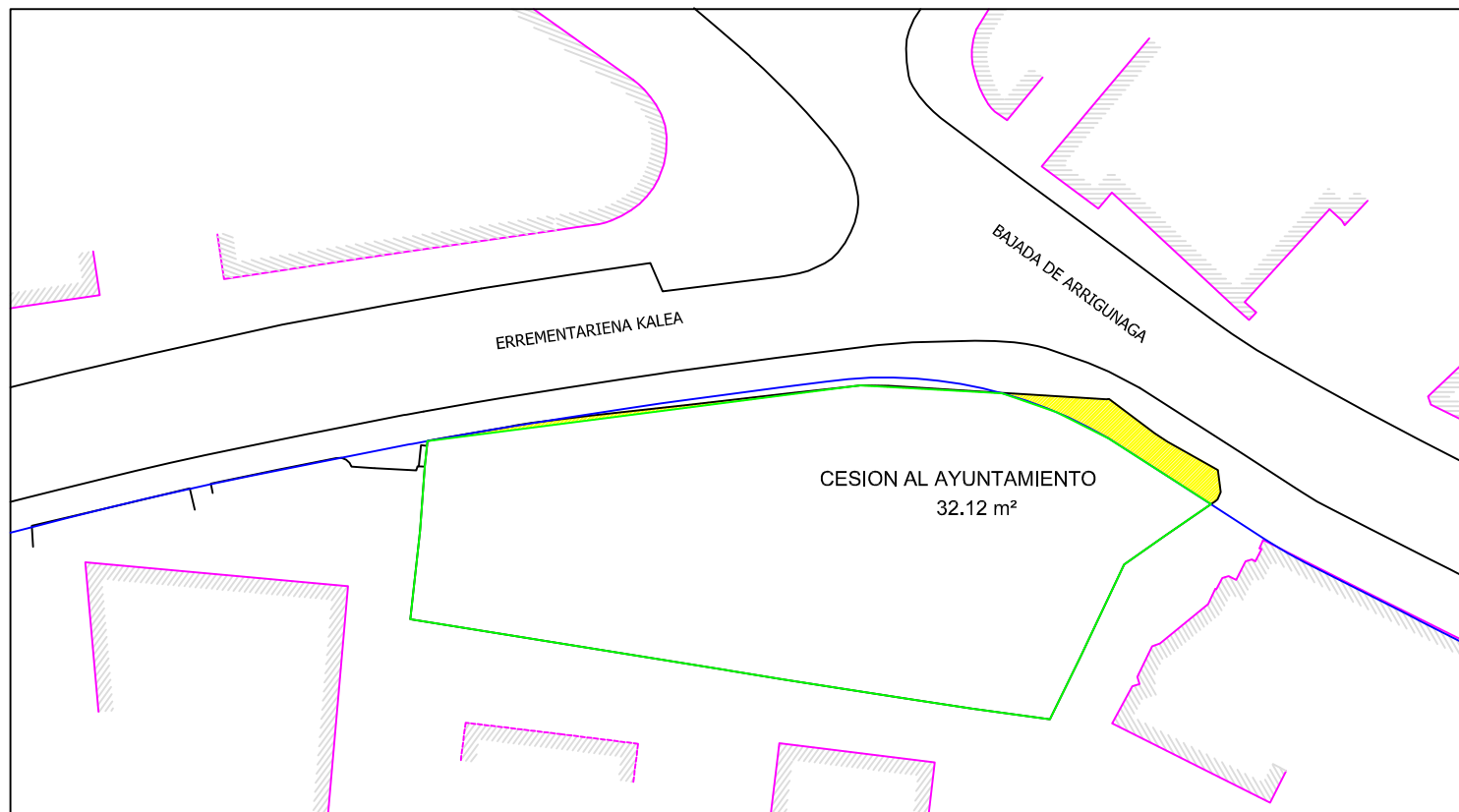
PLANO / PLANUA:
EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE ESTUDIO
 ESCALA / ESKALA: 1/500 Nº PLANO / PLANU ZKIA: 02



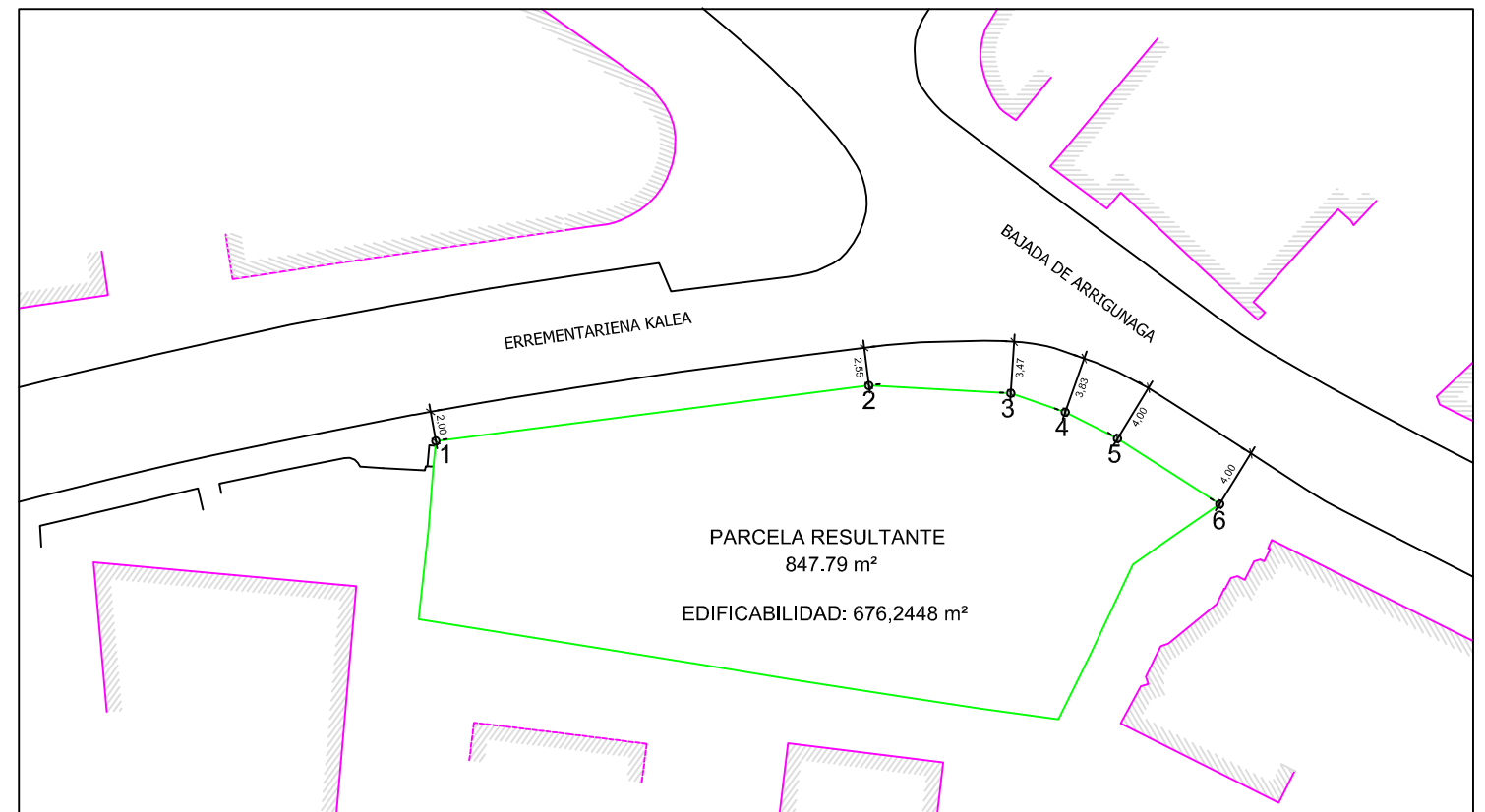
1 ESTADO ACTUAL SEGÚN PLANO LEVANTADO POR "INFOTOP INGENIERIA TOPOGRÁFICA"



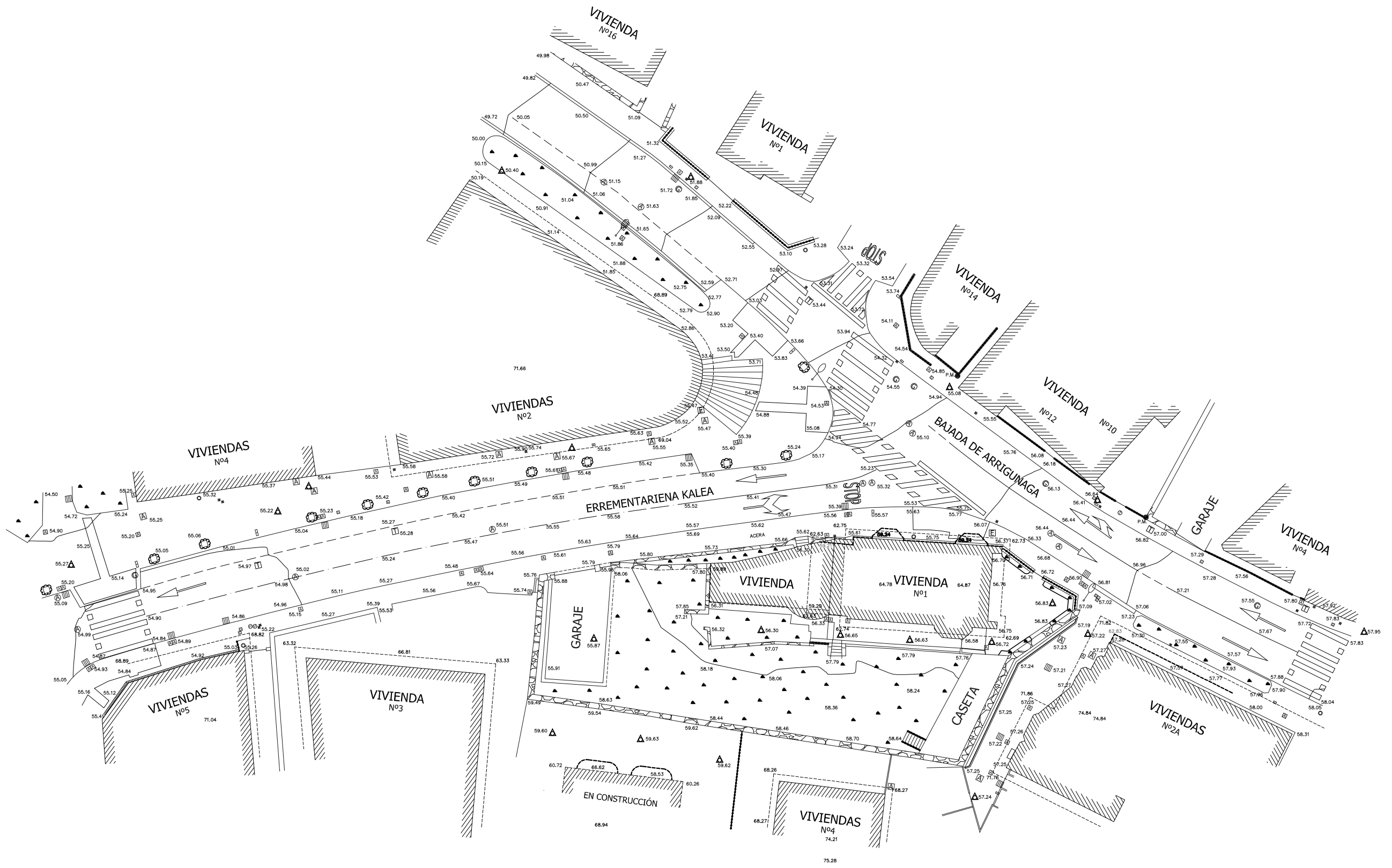
2 PROPUESTA DE PROLONGACIÓN DE LAS ALINEACIONES DE LAS CALLES A 4,00 Y 2,00 METROS
EDIFICACIÓN ACTUAL FUERA DE ORDENACION



3 SUPERFICIE DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO PARA ENSANCHAMIENTO DE ACERA

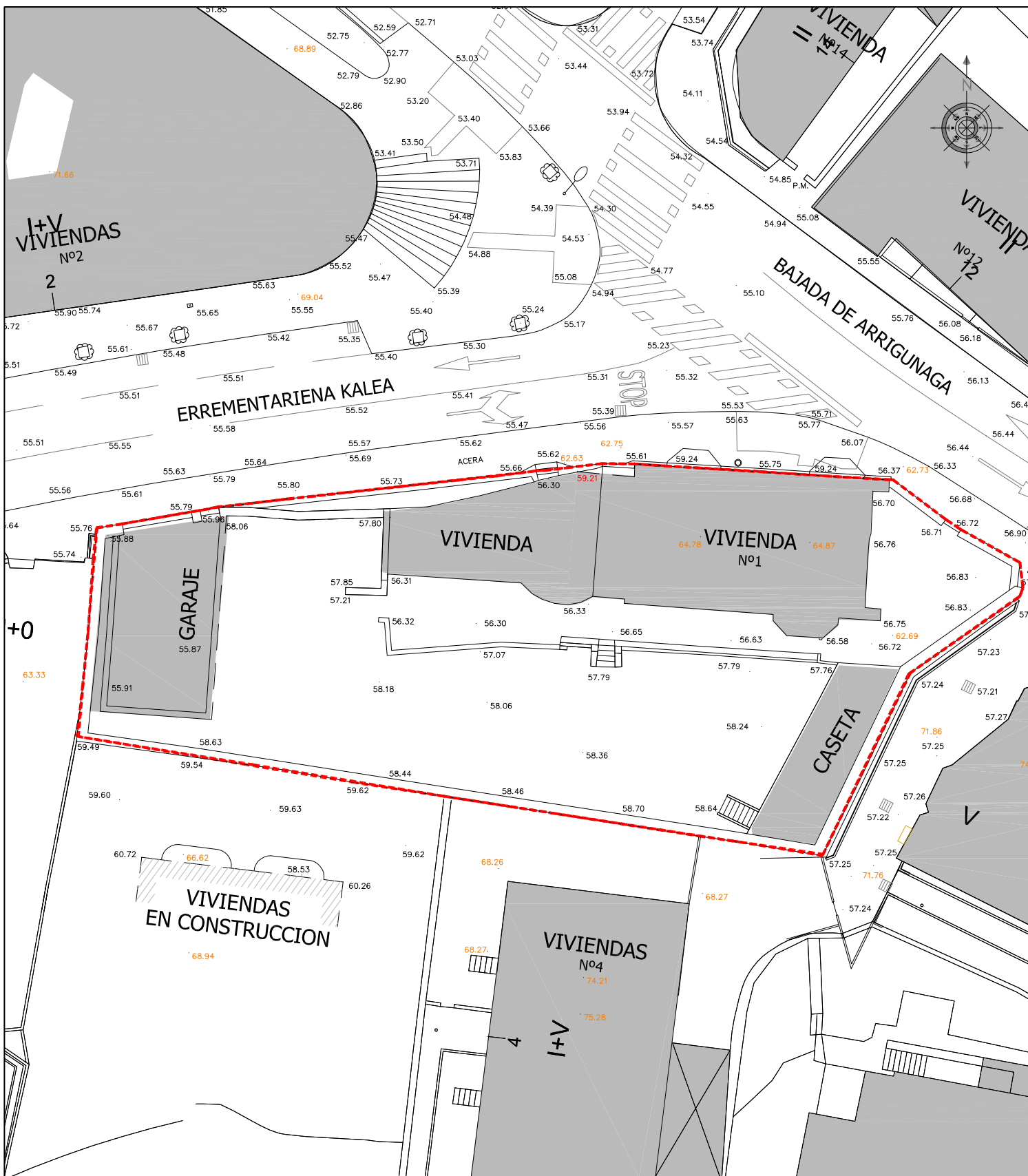


4 PARCELA RESULTANTE TRAS LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO



TITULO DEL PLANO PLANIAREN IZENBURUA <p style="text-align: center;">PLANO TAQUIMÉTRICO</p>		COORDENADA UTM UTM KOORDENATU COTA KOTA ORTOMETRICA
TITULO DEL PROYECTO PROIEKTUAREN IZENBURUA <p style="text-align: center;">BAJADA DE ARRIGUNAGA Nº1, AREA 119 (GETXO)</p>		FECHA DATA AGOSTO-2.017
CONSULTOR AHOLKULARIA InfoTOP INGENIERIA TOPOGRAFICA Tf: 94 453 00 11 Fax: 94 453 04 58 www.infotop.es infotop@infotop.es	ESCALAS ESKALAK 1:200 (DIN-A1)	N. PLANO PLANO ZIB. 1 de 8 DIBUJO HARRAZKIA TAQ-SSAA-06273*.dwg

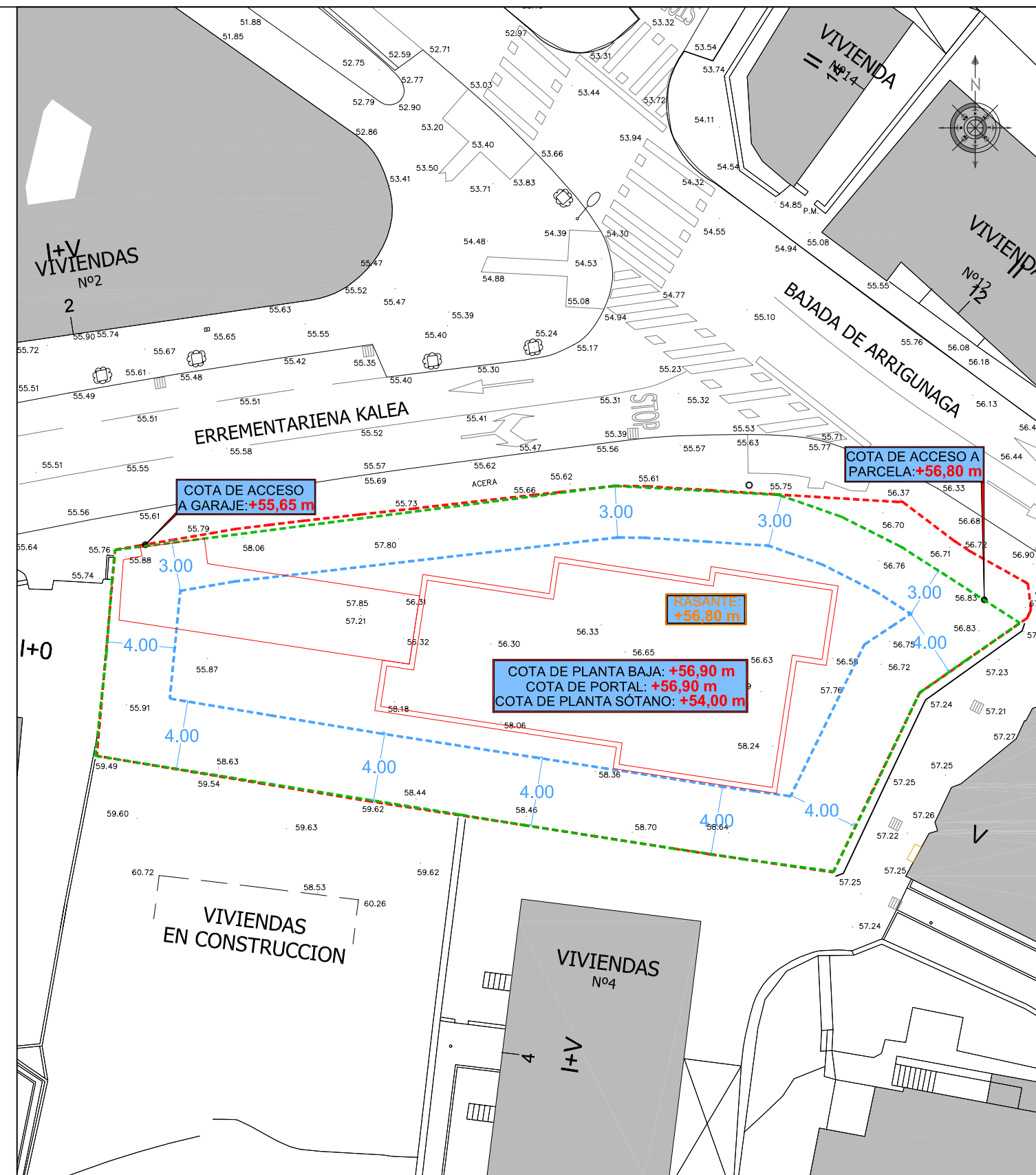




ESTADO ACTUAL

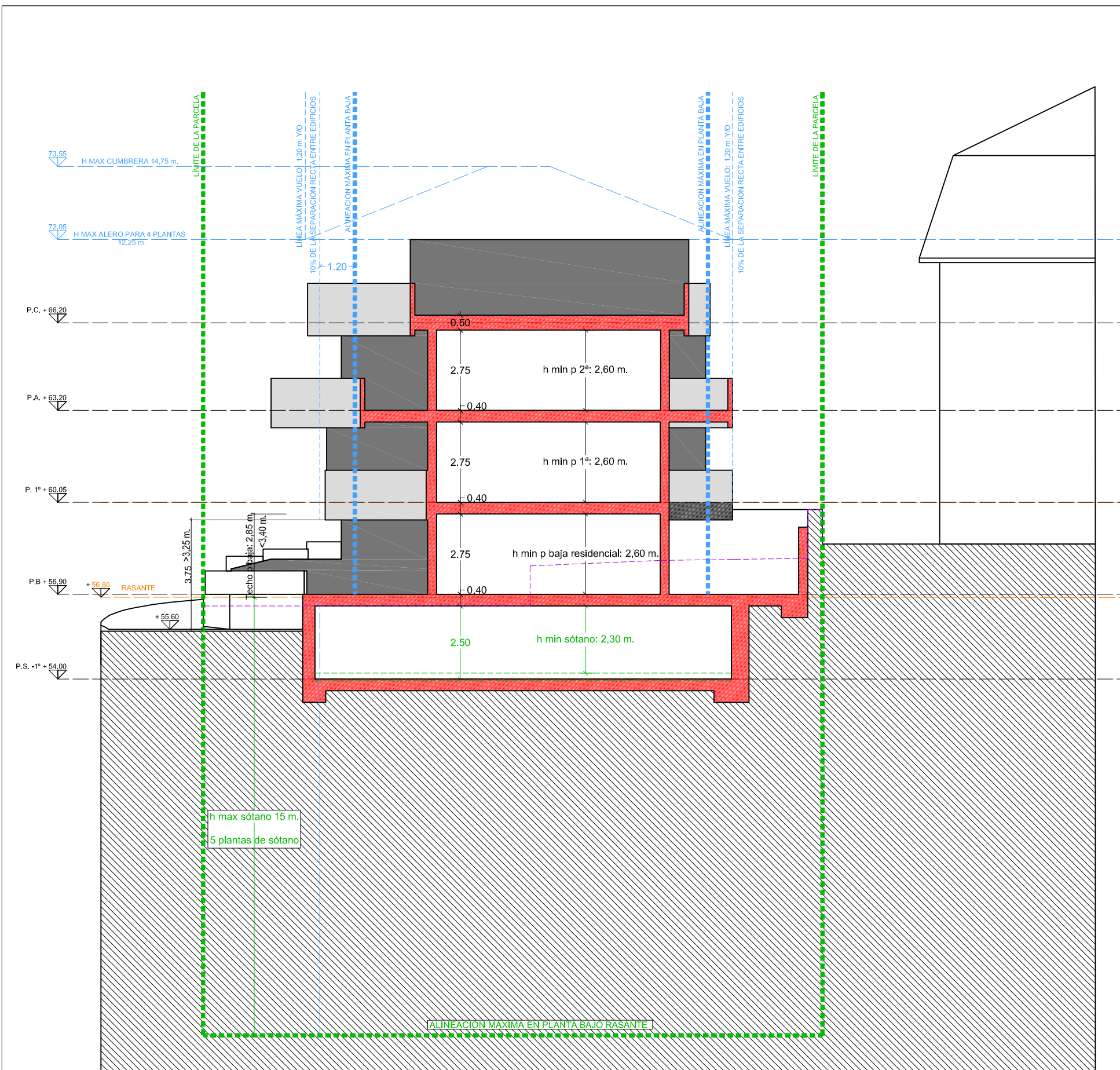
- Límite de la parcela
- Superficie: 879,91 m²
- Coef. de techo sobre rasante: 0,77 m²/m²
- Edificabilidad: 676,24 m²

NOTA:
Pese a ser la superficie de la parcela 879,91 m² en lugar de 878,24 m² que figura en el informe municipal, el aprovechamiento es de 676,24 m² por estar la finca dentro de la Unidad de Ejecución 27.3, de acuerdo con el vigente PGOU de Getxo.

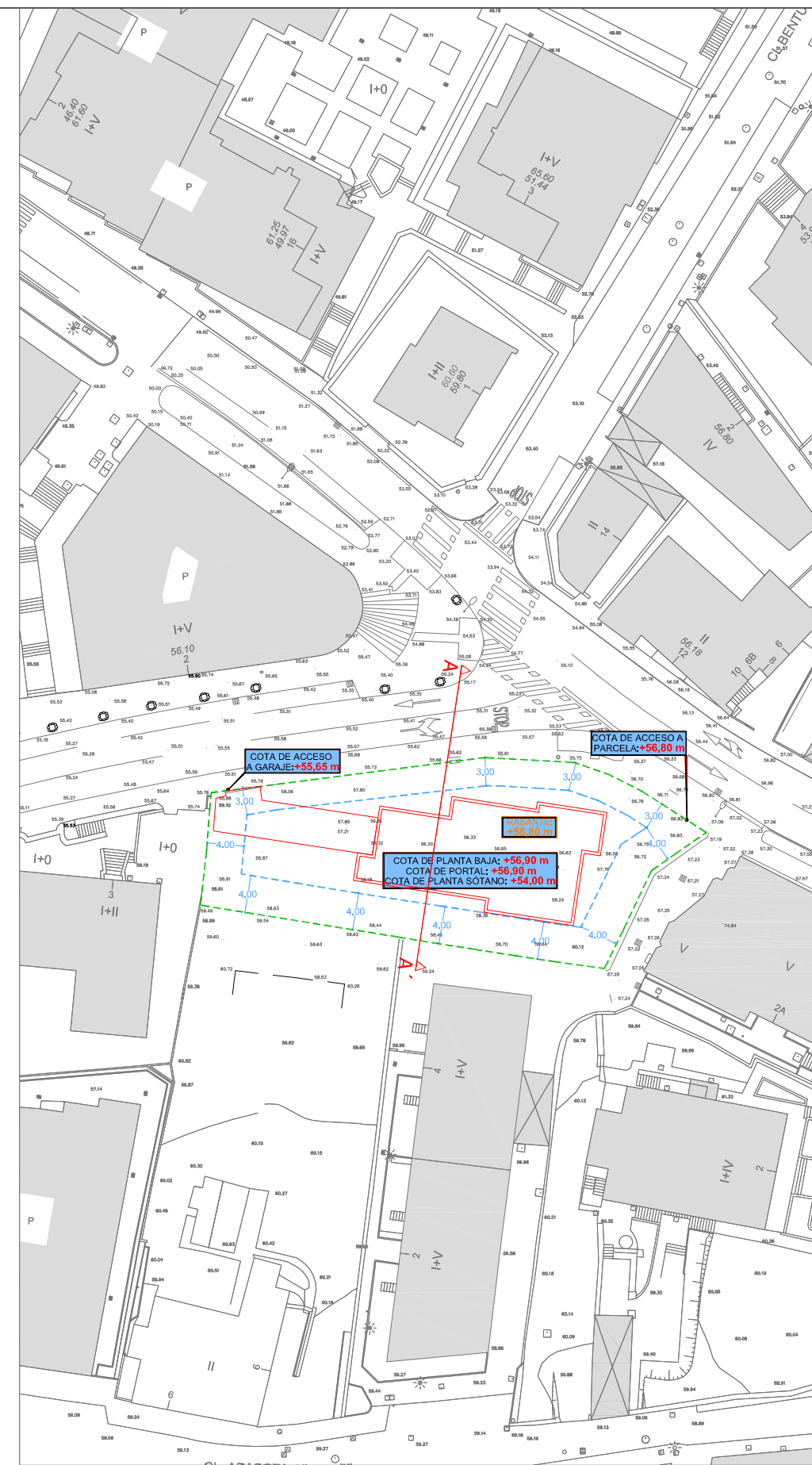


ALINEACIONES MÁXIMAS Y RASANTES:

- Límite de la parcela inicial
- Nuevo límite de la parcela
- Superficie de la parcela: 847,79 m²
- Edificabilidad: 676,24 m²
- Cesión al Ayuntamiento urbanizado como espacio de dominio público: 32,12 m²
- Alineación máxima en planta bajo rasante
- Alineación máxima en planta baja
- Edificación proyectada no vinculante en planta baja



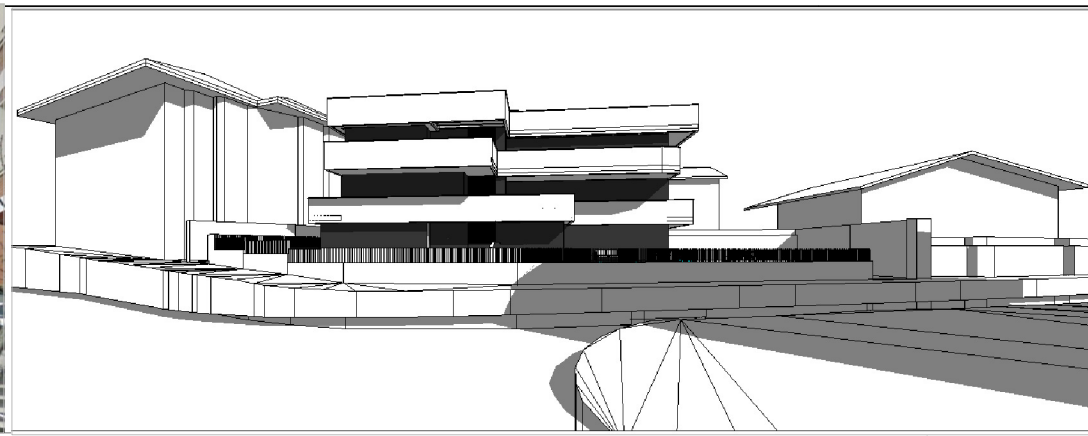
SECCION TRANSVERSAL A-A' E 1/150
 --- Nuevo límite de la parcela
 --- Alineación máxima en planta baja
 --- Rasante
 --- Perfil actual del terreno



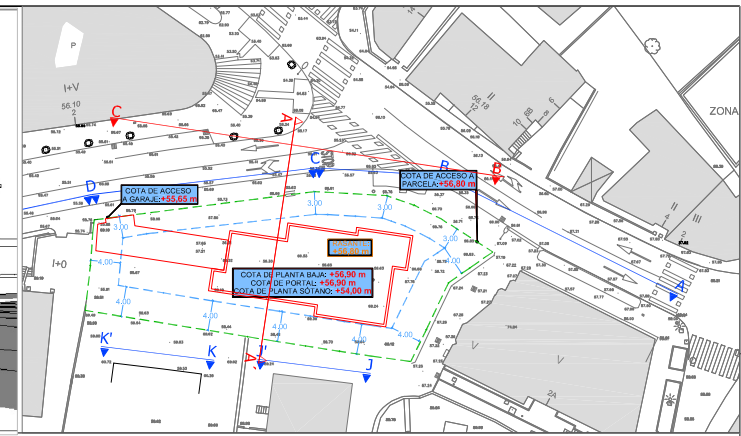
PLANTA GENERAL E 1/1000
 --- Nuevo límite de la parcela
 --- Alineación máxima en planta baja
 --- Edificación proyectada no vinculante en planta baja



VISTA PANORÁMICA ACTUAL DE LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA N° 1 CON LA C./ERREMENTARIENA

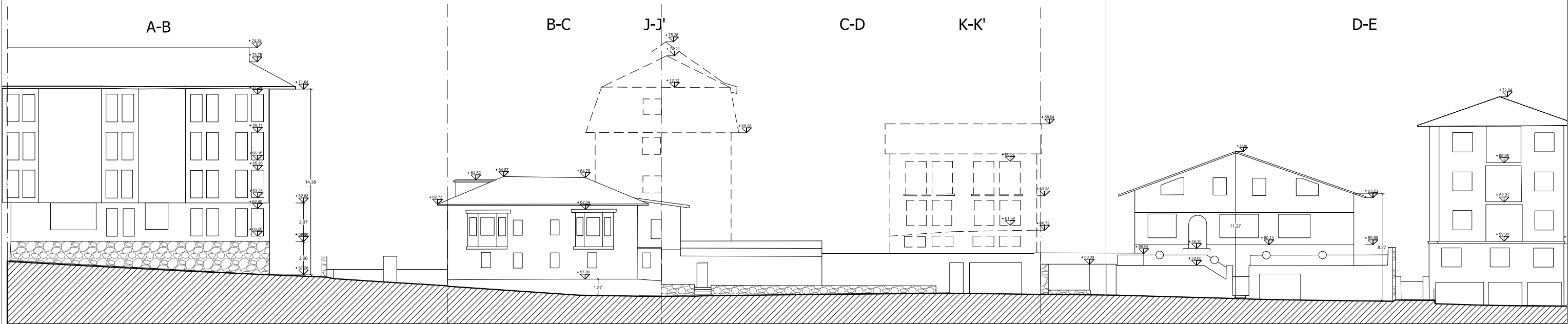


VISTA PANORÁMICA PROPUESTA DE LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA N° 1 CON LA C./ERREMENTARIENA

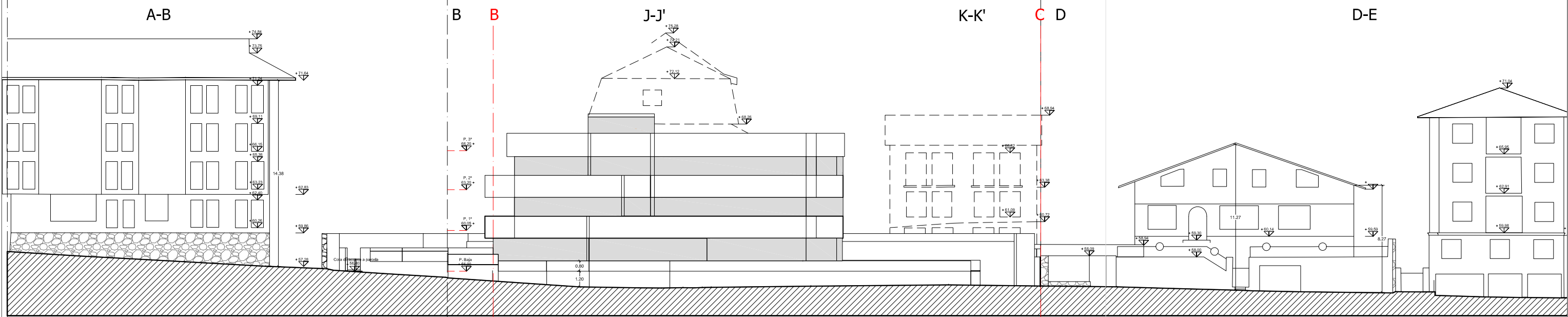


PLANTA GENERAL E 1/1000

- Nuevo límite de la parcela
- Alineación máxima en planta baja
- Edificación proyectada no vinculante en planta baja



SECCION ACTUAL DE LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA N° 1 CON LA CALLE ERREMENTARIENEA



SECCION PROPUESTA DE LA C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA N° 1 CON LA CALLE ERREMENTARIENEA

SECCION A-B

SECCION B-C

SECCION C-D

SECCION D-E

	jma3 ARQUITECTOS, S.L.P. c./ HENAO n° 23 - 5° DCHA. 48009 - BILBAO TLF. Y FAX 944240822 E-MAIL: Info@jma3.es www.jma3.es	ARQUITECTOS / ARKITEKTOAK: KRISTINA MARTINEZ FERNANDEZ JOSE A. MARTINEZ FERNANDEZ ANDER CALDERON ELOSEGI	PROYECTO / EGITASMOA: ESTUDIO DE DETALLE DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS SITO EN EL ÁREA N°119 "SAN NIKOLAS" EXPTE / ESPTEA: R-582/17 FECHA / DATA: XII - 2017	SITUACION / KOKAPENA: C./ BAJADA DE ARRIGUNAGA N° 1 - AREA N° 119 "SAN NIKOLAS" P.G.O.U.- GETXO (BIZKAIA) CLIENTE / BEZERO: "RESIDENCIAL ARRIGUNAGA, S. COOP."	PLANO / PLANUA: ALZADO CORRIDO POR LAS CALLES BAJADA DE ARIGUNAGA Y ERREMENTARIENA ESCALA / ESKALA: 1/300 N° PLANO / PLANU ZKIA: 07