

ESTUDIO DE DETALLE DE LA EDIFICACION A
DESARROLLAR EN LOS SOLARES
CORRESPONDIENTES ALOS NUMEROS 4,5,6
Y 7 DE LA CALLE SAN ANDRES DE EIBAR

Promotor: Egogain San Andrés S.L.

Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar, Miguel Palacios Urigüen

10 de Diciembre de 2018

1.- ANTECEDENTES:

Con anterioridad a este documento se han derribado los edificios obsoletos que ocupaban los números 4,5,6 y 7 de la c/ San Andrés por lo que ahora dichos números se han convertido en solares edificable en Planta Baja más seis Plantas Altas.

Construcciones San Andrés Egogain S.L. está interesada en la promoción de dichos solares, que han ido adquiriendo de forma paulatina, y es esta empresa la que encarga el presente Estudio de Detalle, a los arquitectos Guillermo Avanzini Alcibar y Miguel Palacios Urigüen.

Se da la circunstancia de que los solares no están todos ellos alineados con el edificio del nº 3 de la calle (lo está el nº 4) por lo que los números 5,6 y 7 al tener un mayor fondo edificable se desalinean del resto de la calle, produciendo un estrechamiento del viario público que resulta conveniente corregir.

En este sentido se han mantenido conversaciones con responsables técnicos del ayuntamiento, que se han mostrado favorables a esta propuesta, propuesta que parte de la premisa de no perder ni ganar superficie edificable, respecto de las actuales posibilidades que permite la normativa de aplicación, lo que implica la construcción de una planta más, en este caso un Ático retranqueado, para recuperar la superficie perdida al reducir el fondo edificable.

2.- LEGISLACION APLICABLE:

Los Estudios de Detalle vienen definidos por el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la documentación constitutiva de estos por el artículo 74.

"Artículo 73. Estudios de detalle"

1.- *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

2. *Las determinaciones de los estudios de detalle 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.*

3.- *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, 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.

"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."*

El presente documento cumple con las limitaciones y los objetivos de la documentación anteriormente indicadas.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE ESTALLE:

En la reconstrucción de los solares de los números 4,5,6 y 7 de la c/ San Andrés, el fondo edificable para los solares 5,6 y 7, según las alineaciones oficiales actuales, es de 18,77m, fondo excesivo que produce viviendas muy estrechas, muy largas y de gran superficie orientadas cada una de ellas a las dos fachadas, Egogain y San Andrés (viviendas pasantes)

Una solución alternativa sería la de diseñar viviendas orientadas solamente a una u otra fachada, lo que tendría la consecuencia de que la mitad de las viviendas estuvieran orientadas exclusivamente al norte y vía del tren, solución que debería ser evitada.

Además de lo anterior, este excesivo fondo produce una desalineación con el resto de edificios de su manzana y reduce antiestéticamente y anti funcionalmente el viario público.

Para solucionar este problema se redacta el presente Estudio de Detalle que propone las soluciones descritas en la documentación gráfica, consistentes principalmente en:

- A- Retranquear la alineación en la calle Egogain para los solares 5, 6 y 7 (fondo edificable 18,77 m), de tal manera que la fachada se alinee con la del número 4 (fondo edificable 16,45 m). Es decir, introducir un retranqueo de 2,32 m en todas las plantas sobre rasante.
- B- Recuperar la pérdida de superficie edificable que se produce en los números 5, 6 y 7 (de perfil actual PB + 6 plantas altas) mediante la creación de un Ático, a construir sobre las plantas sextas de los solares 4, 5,6 y 7 retranqueado 2,00 m respecto de las alineaciones de las calles Egogain y San Andrés y 2,15 m respecto de la fachada oeste. (Perfil propuesto PB+6+A)

La nueva alineación propuesta hacia la calle Egogain produce una notable mejora en la trama urbana al unificar las alineaciones de la c/ Egogain para toda la manzana, aumentando en 2,32 m la anchura de la calle a la altura de las actuales alineaciones oficiales de los números 5,6 y 7.

En cuanto a la alineación bajo rasante (no definida en el PGOU), se propone coincidente con el límite de la propiedad actual, con objeto de posibilitar una superficie de aparcamiento que se aproxime lo máximo posible a la dotación de 1,50 plazas por vivienda exigidas por la normativa municipal. Por este motivo, se ocupará una superficie bajo rasante que permanecerá siendo de propiedad privada, cediéndose posteriormente la parte sobre rasante al dominio y uso público.

Esta es la ocupación que se plantea en el estudio de detalle y que justifica, no solo la ocupación bajo rasante del edificio de viviendas, sino también la franja en que se retranquea el edificio sobre rasante respecto del límite de la propiedad.

Esta ocupación bajo rasante de 218,62 m² deberá llevarse a cabo mediante la tramitación de la figura legal del complejo inmobiliario.

Los objetivos señalados se alcanzarán respetando las rasantes de calle existentes.

A continuación, se describen los cálculos justificativos de la no variación de la edificabilidad actual en comparación con la de esta propuesta.

4.- COMPARACIÓN EDIFICABILIDADES SEGÚN NORMATIVA ACTUAL VS ESTUDIO DE DETALLE:

4.1- Justificación de edificabilidades

NORMATIVA ACTUAL								
SOLAR	ANCHO	FONDO	PATIO	SUP. PLANTA BAJA	SUP. PLANTAS 1 A 6	ALTURA CUMBRERA	SUP. VUELO SOLAR (50% vuelo máx. x 6 plantas)	
SOLAR 4	13,45 m	16,45 m	3,94 m2	221,30 m2	1304,16 m2	3,50 m	67,44 m2	
SOLAR 5	13,55 m	18,77 m	0,00 m2	254,41 m2	1526,46 m2	3,50 m	69,12 m2	
SOLAR 6	9,85 m	18,77 m	0,00 m2	188,94 m2	1133,64 m2	3,50 m	50,28 m2	
SOLAR 7	10,35 m	18,77 m	0,00 m2	187,86 m2	1127,16 m2	3,50 m	107,10 m2	
				852,51 m2	5091,42 m2		293,94 m2	
* Nota: para el solar 7, las superficies en planta y las longitudes de fachada se miden sobre plano teniendo en cuenta los chaflanes.								
						PLANTAS S/R (Baja + 1 a 6)	VUELOS (PLANTAS 1 A 6)	TOTAL
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL SOBRE RASANTE NORMATIVA ACTUAL						5943,93 m2	293,94 m2	6237,87 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL BAJO RASANTE NORMATIVA ACTUAL (3 SÓTANOS)								2974,92 m2
ESTUDIO DE DETALLE								
SOLAR	ANCHO	FONDO	PATIO	SUP. PLANTA BAJA	SUP. PLANTAS 1 A 6	SUP. PLANTA 7	ALTURA CUMBRERA	SUP. VUELO SOLAR (50% vuelo máx. x 6 plantas)
SOL. E. DETALLE	47,20 m	16,45 m	3,94 m2	773,23 m2	4615,74 m2	555,98 m2	3,50 m	292,92 m2
				773,23 m2	4615,74 m2	555,98 m2		292,92 m2
* Nota: las superficies en planta y las longitudes de fachada se miden sobre plano teniendo en cuenta los chaflanes.								
						PLANTAS S/R (Baja + 1 a 6 + Atico)	VUELOS (PLANTAS 1 A 6)	TOTAL
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL SOBRE RASANTE PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE						5944,95 m2	292,92 m2	6237,87 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL BAJO RASANTE PROPUESTA E.D. (3 SÓTANOS)								2974,92 m2

4.2.- Rasantes de planta baja y cotas de forjado: ver planos

4.3.- Alineaciones: ver planos

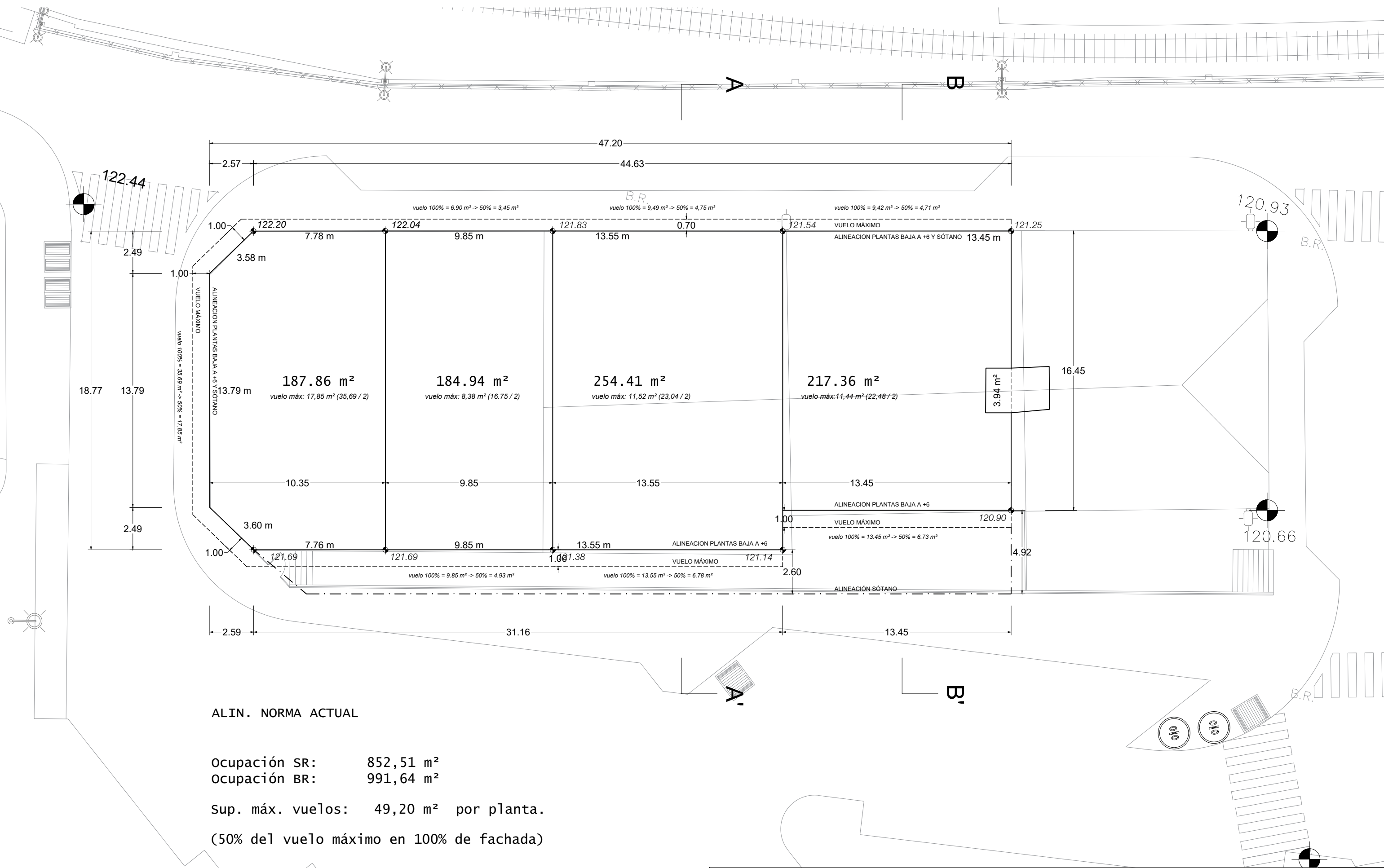
4.4.- Vuelos: ver planos

En Bilbao, a 10 de Diciembre de 2018

Firmado

Guillermo Avanzini Alcibar

Miguel Palacios Urigüen



ALIN. NORMA ACTUAL

Ocupación SR: 852,51 m²
Ocupación BR: 991,64 m²

Sup. máx. vuelos: 49,20 m² por planta.
(50% del vuelo máximo en 100% de fachada)

Estudio de Detalle para solares 4, 5, 6 y 7
C/ San Andrés, Eibar

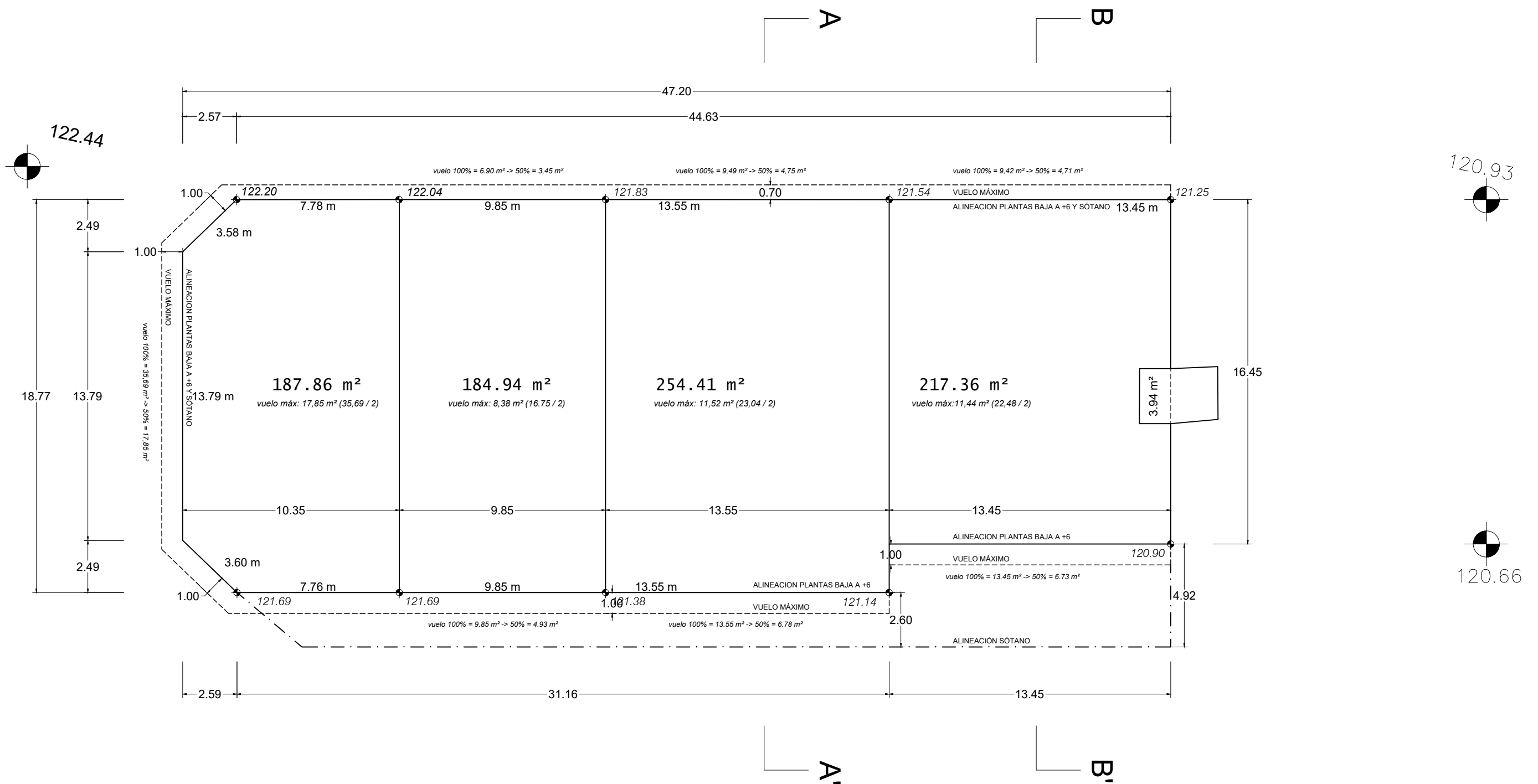
SUPERPUESTO TOPOGRÁFICO - NORMATIVA ACTUAL

Cliente: Egogain San Andrés S.L.
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar, Miguel Palacios Urigüen

Esc: 1:200 en A3

Rev:
10/12/2018

02

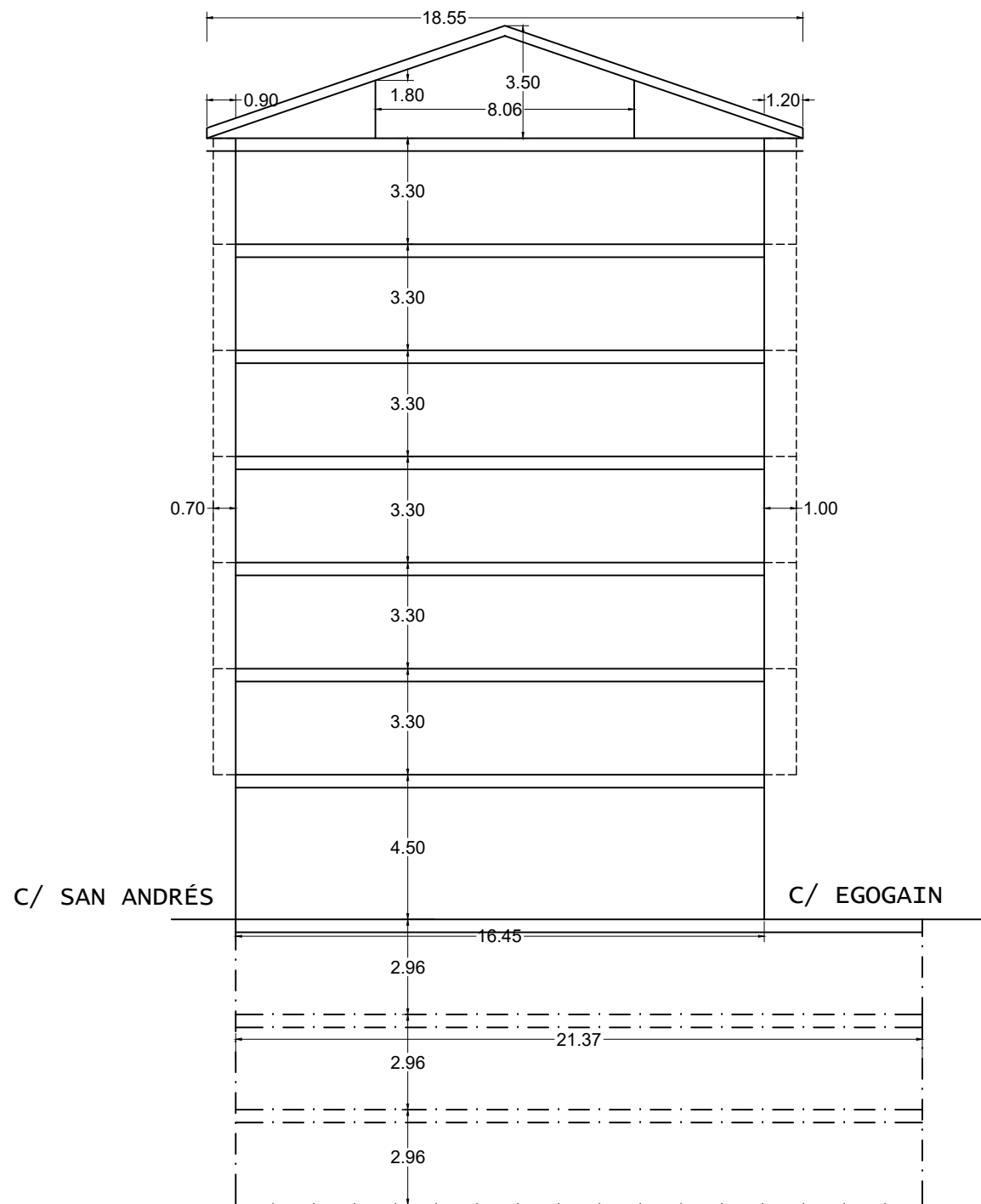


ALIN. NORMA ACTUAL

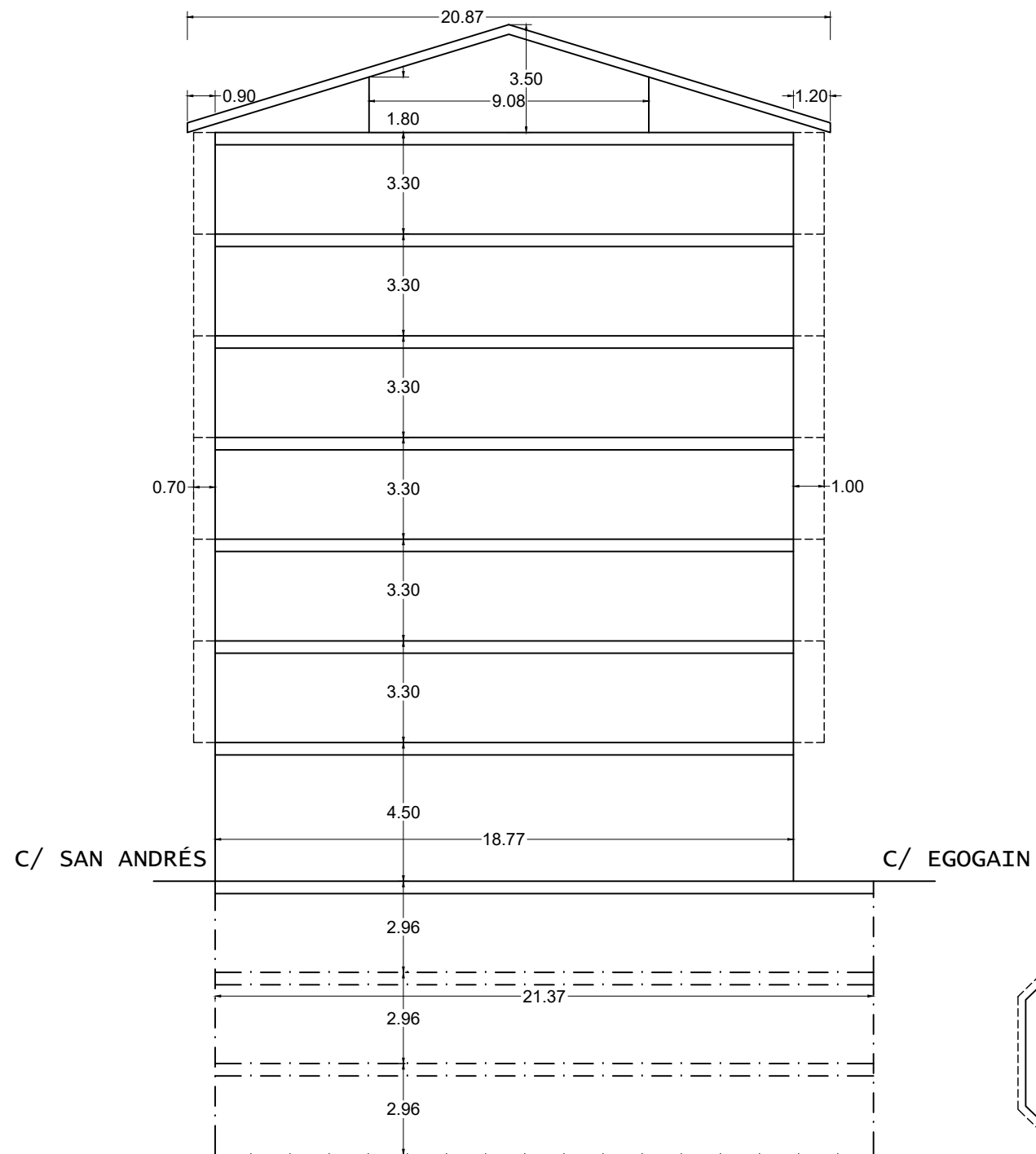
Ocupación SR: 852,51 m²
 Ocupación BR: 991,64 m²

Sup. máx. vuelos: 49,20 m² por planta.
 (50% del vuelo máximo en 100% de fachada)

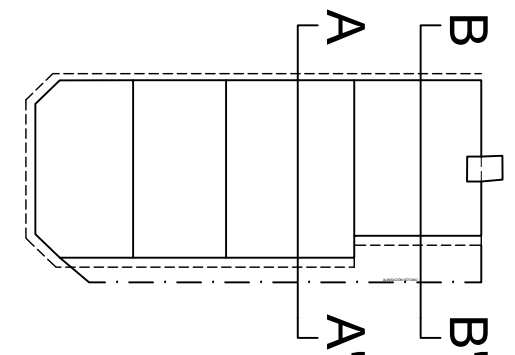
Estudio de Detalle para solares 4, 5, 6 y 7		03
C/ San Andrés, Eibar		
PLANTA DE ALINEACIONES Y RASANTES - NORMATIVA ACTUAL		Esc: 1:200 en A3
Cliente: Egogain San Andrés S.L.		Rev:
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar, Miguel Palacios Urigüen		10/12/2018

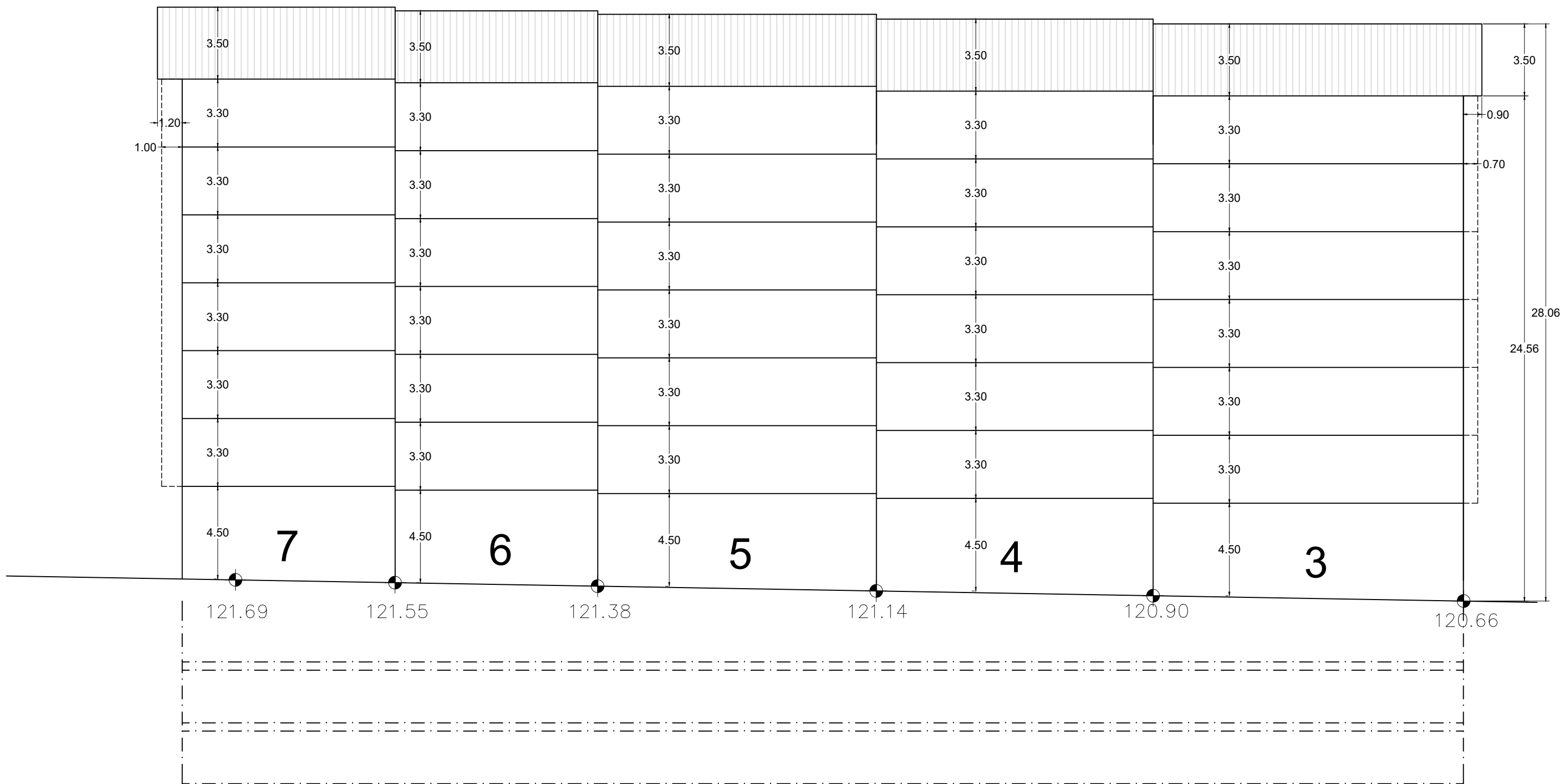


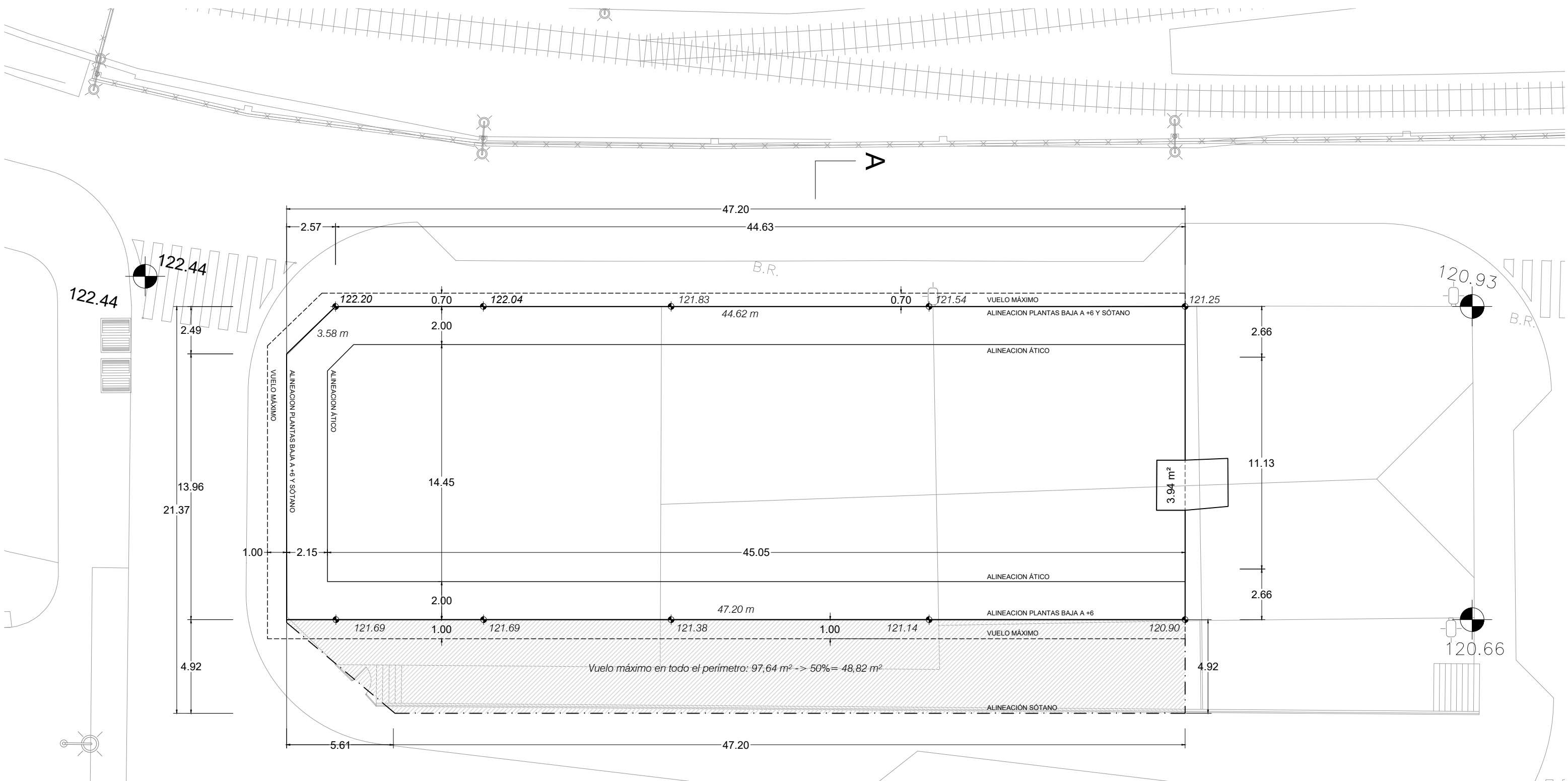
NORMATIVA ACTUAL: SECCIÓN B-B' POR SOLAR 4



NORMATIVA ACTUAL: SECCIÓN A-A' POR SOLARES 5, 6 Y 7







ALIN. ESTUDIO DETALLE

Ocupación SR: 773.23 m²
Ocupación BR: 991.64 m²

A ceder sobre rasante al dominio y uso público (complejo inmobiliario): 218.62 m²

Sup. máx. vuelos: 48.82 m² por planta
(50% de aplicar vuelo máximo en el 100% de fachada)

Sup. Ático: 555.98 m²

Estudio de Detalle para solares 4, 5, 6 y 7
C/ San Andrés, Eibar

SUPERPUESTO TOPOGRÁFICO - PROPUESTA E.D.

Cliente: Egogain San Andrés S.L.

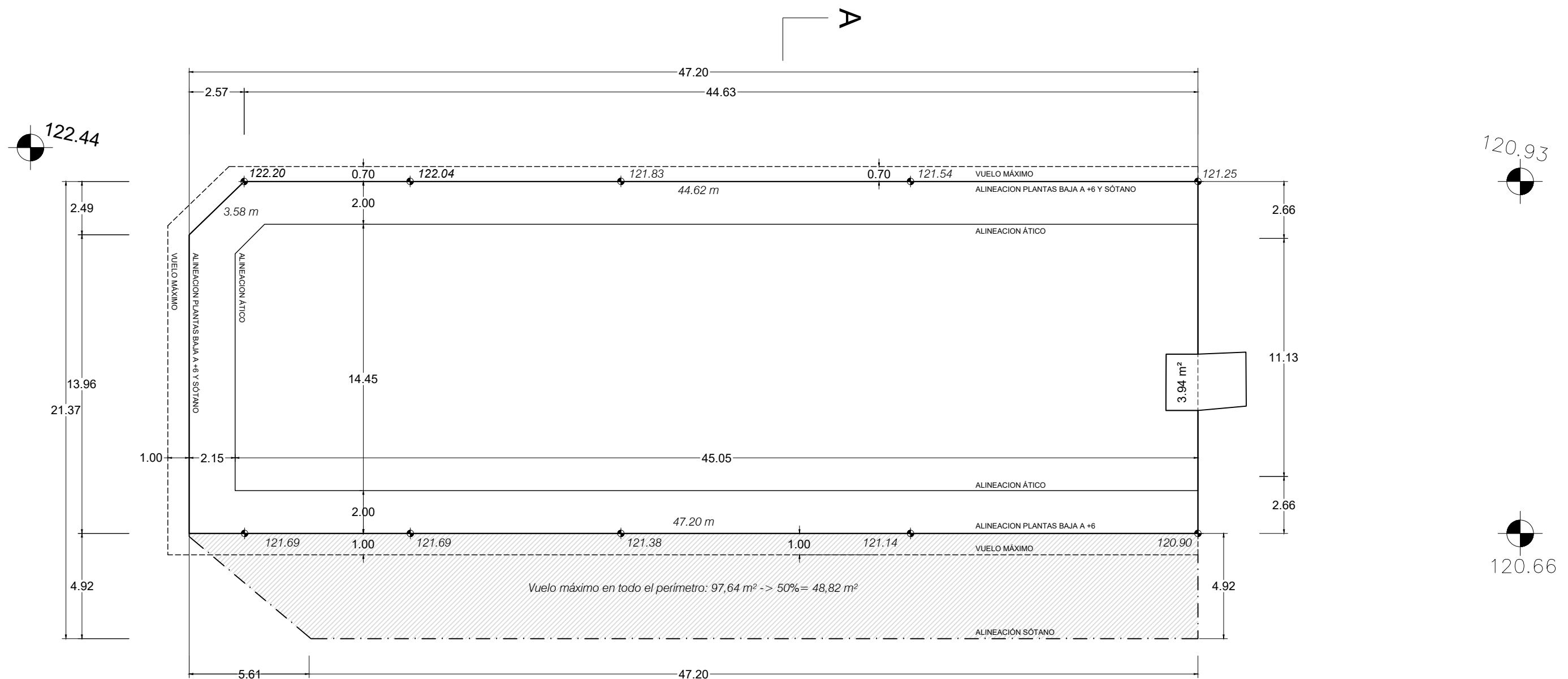
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar, Miguel Palacios Urigüen

06

Esc: 1:200 en A3

Rev:

10/12/2018



ALIN. ESTUDIO DETALLE

Ocupación SR: 773.23 m²
 Ocupación BR: 991.64 m²

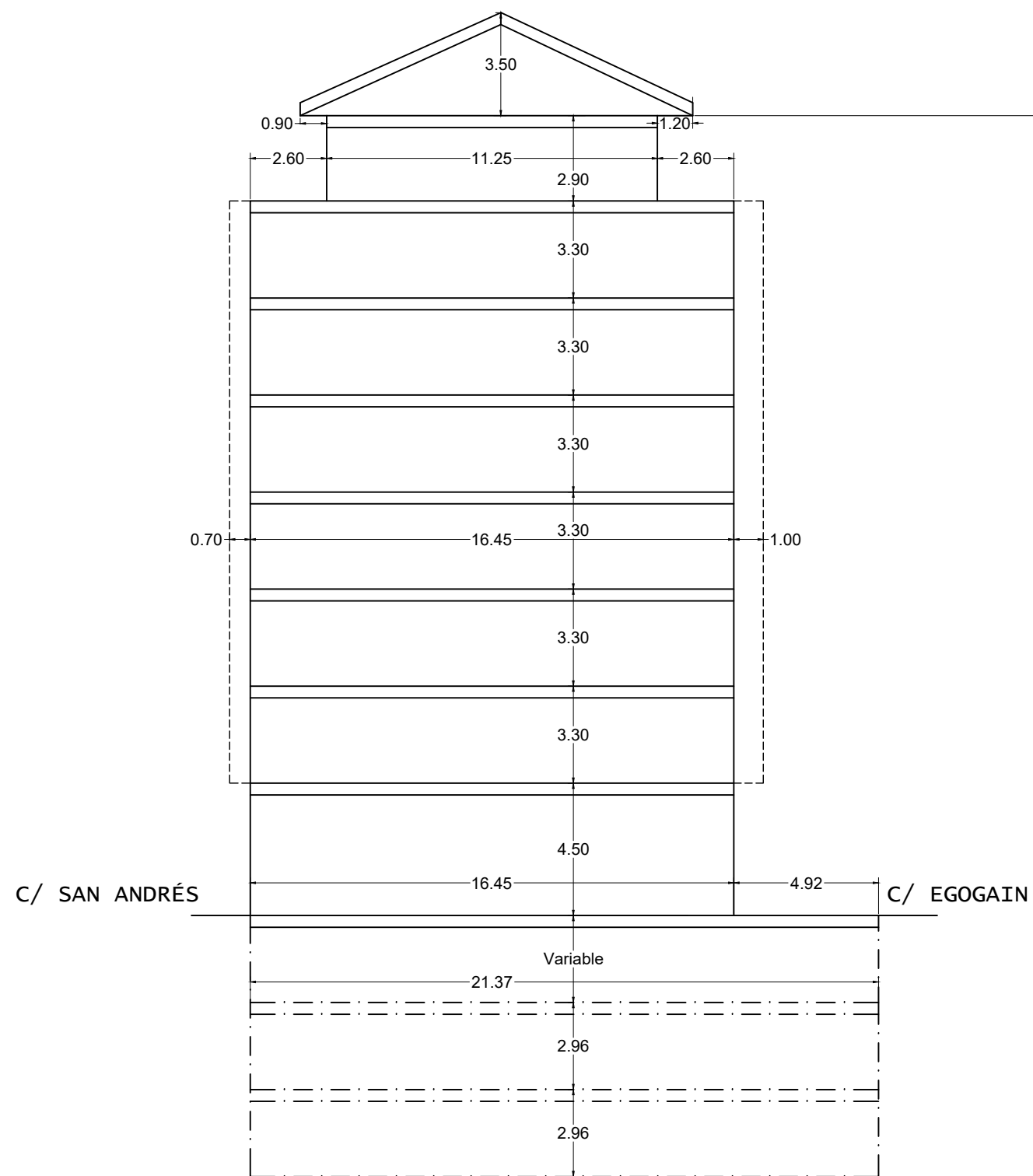


A ceder sobre rasante al dominio y uso público (complejo inmobiliario): 218.62 m²

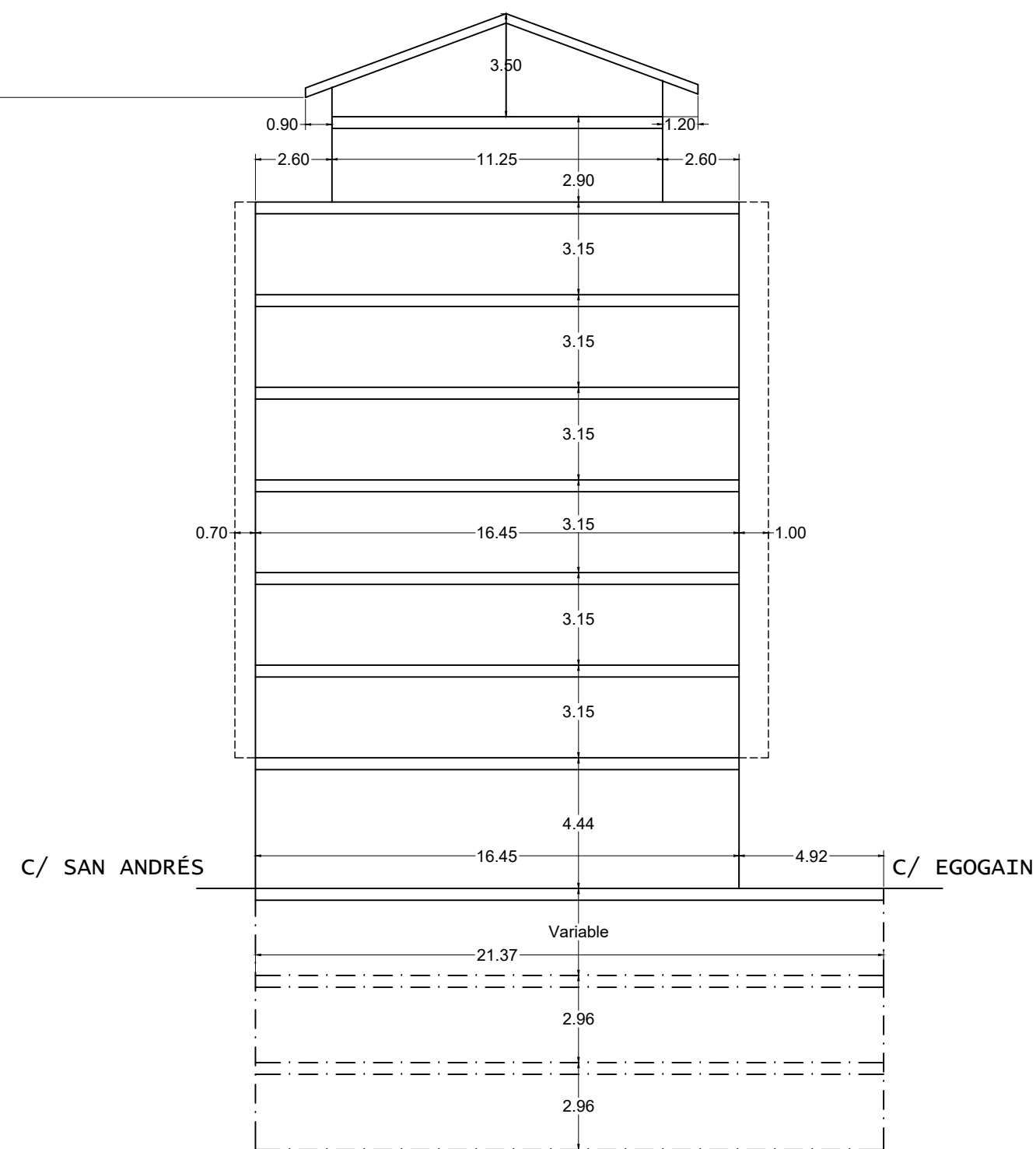
Sup. máx. vuelos: 48.82 m² por planta
 (50% de aplicar vuelo máximo en el 100% de fachada)

Sup. Ático: 555.98 m²

Estudio de Detalle para solares 4, 5, 6 y 7		07
C/ San Andrés, Eibar		
PLANTA DE ALINEACIONES Y RASANTES - PROPUESTA E.D.		Esc: 1:200 en A3
Cliente: Egogain San Andrés S.L.		Rev:
Arquitectos: Guillermo Avanzini Alcibar, Miguel Palacios Urigüen		10/12/2018



SECCIÓN TIPO A-A' CON ALTURAS MÁXIMAS SEGÚN NORMATIVA, y ALINEACIONES SEGÚN PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPARATIVA DE ALTURAS CON SECCIÓN PROPUESTA.



ESTUDIO DE DETALLE: SECCIÓN TIPO A-A' PROPUESTA

