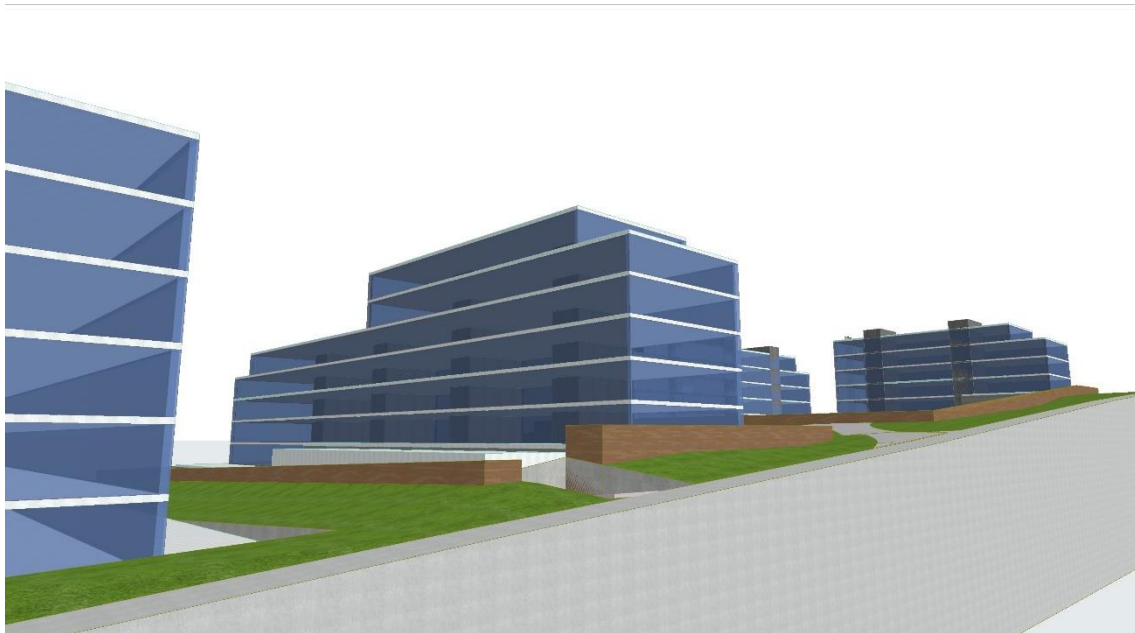


ESTUDIO DE DETALLE. UER-10 LARRASOLOETA.DURANGO



Arquitectos: Maria Basabe Baqué, colegiada nº 5.447
Angel Basabe Larrea, colegiado nº 1.484

Promotor: Loiola Urban Hotels S.L.U.



IDICE

1. MEMORIA

1.1.- DATOS GENERALES

1.1.1 - Antecedentes y Objeto del Estudio de Detalle

1.1.1.1. Antecedentes urbanísticos.

1.1.1.2. Objeto del estudio de detalle.

1.1.1.3. Encargo.

1.1.2 - Relación de Parcelas afectadas

1.2.- SITUACION URBANISTICA

1.2.1 - Criterios y Objetivos

1.2.2 - Ordenación General

1.2.2 - Ordenación Pormenorizada

1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

1.5.- ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.- PLANOS DE INFORMACION

PI.01 - Delimitación 1/500

PI.02 - Usos 1/500

PI.03 - Alineaciones 1/500

PI.04 – Perfil Edificatorio 1/750

II.- PLANOS DE PROPUESTA

PO.01 - Nuevas Alineaciones y Rasantes 1/500

PO.02 – Nuevos Perfiles Edificatorios 1/1300

PO.03 - Alineaciones máximas Z-2 - Rasantes plantas 1/200

PO.04 - Alineaciones máximas Z-3-4 - Rasantes plantas 1/400

PO.05 – Encaje figurativo ordenación actual s/e

PO.06 – Encaje figurativo nueva ordenación s/e



1.1.- DATOS GENERALES

1.1.1 - Antecedentes y Objeto del Estudio de Detalle

1.1.1.1. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

1.1.1.1.1. Planeamiento general: ordenación estructural.

Mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 676/2003, de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero, se procedió a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango (2.a revisión), expediente BHI-055/03-P05, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero.

En el articulado normativo del documento de Planeamiento aprobado, se especifica lo siguiente respecto a los Estudios de Detalle:

ARTº 1.2.1. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

2. Sin perjuicio de la asignación de esta competencia a la Administración, los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, expedientes de Modificación y Planes de desarrollo de estas Normas Subsidiarias, así como Estudios de Detalle, de acuerdo con la Sección 6 del Capítulo II del Título I de la Ley del Suelo 76.

ARTº 1.2.6. DESARROLLO DE LA ORDENACION GLOBAL ESTABLECIDA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3. Los Estudios de Detalle, son figuras complementarias del planeamiento de desarrollo y se utilizarán, exclusivamente, para completar y reajustar la ordenación pormenorizada en suelo urbano contenida en la documentación de las Normas Subsidiarias o la establecida por los Planes de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con las condiciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.



ARTº 1.2.11. DOCUMENTACION Y DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle incluirán las determinaciones y documentos previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo 76 y en los artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.
2. Se redactarán como mínimo a escala 1:500, sobre la cartografía oficial del Municipio y mantendrán la terminología establecida por las Normas Subsidiarias.

ARTº 1.3.13. INTERCAMBIABILIDAD ENTRE DOTACION PÚBLICA LOCAL VIARIA, DOTACION PÚBLICA LOCAL PEATONAL Y SUBZONAS PRIVADAS

3. A través de la figura de Estudio de Detalle, se podrán reajustar los límites entre las Subzonas privadas edificables y las Subzonas del Sistema Local viario y peatonal, sin que suponga modificación de la ordenación pormenorizada, siempre que se justifique que no se produce ninguna alteración negativa del viario rodado y de los itinerarios peatonales previstos por la ordenación pormenorizada y además se mantenga o incremente la superficie de las Subzonas viaria y peatonal establecidas por la ordenación pormenorizada.

ARTº 1.6.31. ORDENACION SEGÚN VOLUMETRIA ESPECÍFICA

1. En este tipo de ordenación la definición de la forma de la edificación, en las parcelas públicas y privadas se realiza sin sujeción generalizada de la ordenación según alineación de vial y sin que la morfología urbana esté concretada en manzanas, admitiendo una mayor variedad en la forma urbana y en los tipos edificatorios.
 2. La composición y ordenación de los volúmenes de los edificios de este tipo de ordenación, en Zonas privadas de Suelo Urbano, se realiza a través de la ordenación pormenorizada contenida en las Normas Subsidiarias o remitida a la redacción de un PERI o Estudio de Detalle.
 3. En este tipo de ordenación la definición de la forma y situación de la edificación se realiza a través de la fijación de:
 - Alineaciones de edificación, máximas o impuestas.
 - Cotas de referencia de la planta baja.
 - Número de plantas y/o altura máxima de los edificios.
 4. Los parámetros arquitectónicos básicos de este tipo de ordenación son los siguientes:
 - Alineaciones de la edificación.
 - Cotas de referencia de la planta baja.
 - Número de plantas de los edificios.
-



–Altura máxima de los edificios.

5. Los parámetros anteriores pueden verse complementados por:

–Separación mínima entre edificaciones.

–Separación de la alineación de la edificación a las alineaciones de los sistemas generales o locales.

ARTº 2.1.3. AMBITOS PARA LA REDACCION DE ESTUDIO DE DETALLE.

1. En el suelo urbano que carezca de diseño, se redactará un Estudio de Detalle por cada unidad de Ejecución, con la finalidad de ordenar los volúmenes y reajustar las alineaciones y las rasantes en el ámbito de las subzonas privadas.

2. Con las mismas finalidades podrá redactarse un Estudio de Detalle en las zonas de edificación en manzana, si se pretende modificar la alineación obligatoria.

3. En las áreas prediseñadas del suelo urbano cuya definición no responda las pretensiones de los propietarios podrán desarrollarse Estudios de Detalle, de forma justificada y sin que de ellos se derive perjuicio para el interés público y el entorno urbano.

4. En el suelo urbanizable, los planes parciales que se redacten podrán delimitar ámbitos sobre los cuales deba redactarse Estudio de Detalle o avanzar las circunstancias que puedan exigir su redacción.

ARTº 2.1.7. EDIFICIOS PREDISEÑADOS.

1. Los edificios prediseñados que figuran en los planos de normativa, suponen una idea formal de la edificación posible a realizar, sin que tengan necesariamente carácter vinculante.

2. La licencia de edificación podrá ser concedida directamente si coincide lo proyectado con la traza de los edificios prediseñados. En caso contrario, se deberá tramitar previamente un Estudio de Detalle.

El objeto del trabajo consistirá en la realización del documento de Estudio de detalle de las Zonas 2, 3 y 4 del Plan Especial de la unidad de ejecución residencial UE-10 Larrasoloeta estableciendo y justificando la aplicación de unas nuevas alineaciones y rasantes, así como la ordenación de la volumetría conforme a las especificaciones contenidas en el Plan Especial.



1.1.1.1.2. Planeamiento de Desarrollo. Ordenación pormenorizada.

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 26 de abril de 2022, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la «UE-10 Larrasoloeta»

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2022 aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana PEOU de la UE-10 Larrasoloeta, de acuerdo con el documento refundido redactado por el Arquitecto Kerman Elizondo Arrieta y el Letrado Manu de Vicente Unzaga, publicándose el mismo en el BOB del Viernes, 10 de febrero de 2023.

Mediante decreto nº 2023/1641, de 22 de junio de 2023, se aprobó inicialmente la constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución «UE 10 Larrasoloeta» de Suelo Urbano Residencial.

Se encuentra aprobado el plan zonal y el informe acústico del ámbito elaborado por AAC

El proyecto de Reparcelación se encuentra aprobado definitivamente con fecha 26 de septiembre de 2024, publicado en el BOB con fecha 30 de enero de 2025.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, siendo la propiedad de las zonas 3 y 4 de una misma entidad, podría concederse la licencia de obra con la presentación de un proyecto conjunto, si bien previamente a la declaración de obra nueva y licencia de habitabilidad, se deberán de agrupar las parcelas resultantes 3 y 4.

1.1.1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dada la ordenación llevada a cabo en el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución Residencial UE-10 Larrasoloeta, respetando los parámetros definidos por la normativa precedente de mayor rango, el objeto del presente Estudio de Detalle consiste en definir las determinaciones urbanísticas formales que ayuden a lograr un conjunto edificatorio homogéneo e integrado en el entorno para las parcelas lucrativas definidas como zona 2, zona 3 y zona 4 en el PEOU, intentando maximizar el espacio libre de las parcelas, adaptando el perfil edificatorio a la edificabilidad atribuida a dichas zonas.



Se trata por tanto de un documento de ordenación urbanística cuyo fin es contribuir al establecimiento de la ordenación pormenorizada del área objeto de la intervención.

Tiene por objeto modificar, completar y adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en suelo urbano y sus determinaciones se circunscriben a:

- El señalamiento de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones al respecto del correspondiente planeamiento superior.
- Regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios.

1.1.1.3. ENCARGO

Se redacta el presente documento de Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución Residencial UE-10, Larrasoloeta de Durango por encargo de Loiola Urban Hotels S.L.U. a los arquitectos Maria Basabe Baque (Colegiado nº 5.447 COAVN) y Angel Basabe Larrea (Colegiado nº 1.484 COAVN)

1.1.2 - Relación de Parcelas afectadas

A continuación, se especifican las parcelas de terreno comprendidos en UE-10 objeto del Estudio de Detalle:

ZONA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD s/rasante m2
ZONA 2	3.268,00 m2	5.170,00 m2
ZONA 3	2.747,00 m2	3.230,10 m2
ZONA 4	2.546,00 m2	2.585,00 m2



1.2.- SITUACION URBANISTICA

La Unidad de Ejecución comprende los terrenos ubicados entre el cementerio de Durango, la calle Larrasoloeta Kalea la avenida Antso Estegiz Zumardia, la calle Montorreta Kalea y la parcela correspondiente a la Guardia Civil, junto con las edificaciones correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados “Jesus Oñate y Hnos., S.A.”. Resulta un ámbito de forma irregular que, sin embargo, presenta un eje longitudinal en sentido Este-Oeste (paralelo a la pendiente) de unos 350 metros de longitud.

Topográficamente se trata de suelo irregular, en forma de ladera orientada al Norte, con una pendiente aproximada de un 10%.

Por otro lado, la alameda Antso Estegiz Zumardia, calle que recorre la práctica totalidad de la Unidad de Ejecución en su límite sur, transcurre entre las cotas +130,52 en la parte más baja y +150,00 en la parte más alta, con un desnivel total de 19,48 metros.

1.2.1 - Criterios y Objetivos

La ordenación general se ha elaborado a partir de los condicionantes y características propias del terreno en el cual se ubica. Se trata de un área de forma alargada, con pendiente en sentido tanto transversal como longitudinal, que se relaciona en su parte alta con la avenida Antso Estegiz Zumardia (la cual tiene una pendiente de un 9% que va subiendo hacia el este) y en su parte más baja con la calle Montorreta Kalea, la parcela correspondiente a la Guardia Civil y las edificaciones correspondientes a la empresa de Forja en Frío y Mecanizados “Jesús Oñate y Hnos, S.A.”.

La ordenación se basa en la creación de una amplia zona verde que dé continuidad a diversos espacios libres discontinuos existentes, conformando un corredor verde, y la dotación de aparcamientos públicos que palíen el déficit existente. El uso residencial se distribuye en cuatro zonas residenciales de edificación abierta (EA) que se adapta en gran medida a la topografía existente y, en cuanto a su altura, a la pendiente que



dispone la avenida Antso Estegiz Zumardia, por la cual se plantean los accesos, tanto rodados como peatonales, a los mismos.

1.2.2 - Ordenación General

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PEOU

<i>Superficie total del Área:</i>	45.010,30 m ²
<i>Número de Viviendas:</i>	175 Viv. (76 VPP, 99 Libres)
<i>Densidad aproximada resultante:</i>	38 Viv/Ha.
<i>Número máximo de plantas:</i>	6 Plantas
<i>Edificabilidad urbanística</i>	18.482m ²
<i>Uso dominante residencial:</i>	Viv. Colectiva

En cuanto al número de viviendas máximo posibilitado en el Ámbito, se aplica con carácter orientativo el Artº 2.1.6. CARÁCTER NORMATIVO DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango, determinación que no es estructural. Dicho artículo fija, con el fin de cuantificar la oferta de suelo residencial, el número de viviendas a razón de 110 m² construidos por vivienda libre y 95 m² construidos por vivienda de protegida.

1.2.3 - Ordenación Pormenorizada

Zonas Vivienda:	12.087,00 m ²
Zonas Verdes.....	7.195,40 m ²
Otros Espacios Libres.....	13.075,10 m ²
Red viaria peatonal.....	3.703,80 m ²
Red viaria rodada.....	5.222,50 m ²
Red viaria ciclista.....	788,00 m ²



Dotación Aparcamientos Oeste.....	2.077,50 m2
Dotación Aparcamientos Este.....	861,00 m2
Dotación aparcamientos en parcela privada.....	267 ud

Zona 2	
Superficie de parcela	3.268,00 m2
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	5.170,00 m2
Ocupación máxima sobre rasante	1.640 m2
Altura máxima sobre rasante	4 plantas s/r zona norte 5 plantas s/r zona sur
Tipología de edificación s/NNSS	Edificación abierta
Nº de viviendas	47 viviendas libres
Nº mínimo parcelas de aparcamiento	Mínimo 71

Zona 3	
Superficie de parcela	2.747,00 m2
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	3.230,10 m2
Ocupación máxima sobre rasante	1.300 m2
Altura máxima sobre rasante	3 plantas s/r zona norte 4 plantas s/r zona sur
Tipología de edificación s/NNSS	Edificación abierta



Nº de viviendas	29 viviendas libres
Nº mínimo parcelas de aparcamiento	Mínimo 43

Zona 4	
Superficie de parcela	2.546,00 m2
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	2.585,00 m2
Ocupación máxima sobre rasante	1.300 m2
Altura máxima sobre rasante	2 plantas s/r zona norte 3 plantas s/r zona sur
Tipología de edificación s/NNSS	Edificación abierta
Nº de viviendas	23 viviendas libres
Nº mínimo parcelas de aparcamiento	Mínimo 35

Las alineaciones sobre y bajo rasante previstas quedan definidas en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene la intención de definir unos criterios formales y de geometría que ayuden a conseguir un conjunto homogéneo en el diseño de la edificación prevista para la UE para las zonas privadas 2, 3 y 4 manteniendo la idea formal de escalonamiento de la edificación en su adaptación a la topografía del terreno.

El suelo en el que se va a desarrollar la edificación pertenece a un único propietario, y para la construcción de tres edificios en tipología de edificación abierta, con tres accesos de garaje y plantas de sótano independientes, supone un sobrecosto de construcción innecesariamente gravoso.



Al tener las plantas sótano una ocupación mayor que las plantas altas, se genera en planta baja una plataforma correspondiente al techo de la planta sótano -1 que por su necesidad de impermeabilización encarece la promoción y a su vez impide dotar a la parcela de una mayor superficie de zonas verdes.

Por otra parte, la ordenación establecida de edificación abierta con una mayor ocupación de las plantas de sótano y una reducida altura en los bloques, obliga a un elevado número de portales en proporción al de viviendas a las que da servicio, especialmente en las zonas 3 y 4.

Además, la ordenación establecida dificulta la comercialización de las viviendas con, por ejemplo, un portal para dos plantas por el desproporcionado mantenimiento del edificio que conlleva (ascensor, Impermeabilizaciones planta sótano, cubierta...).

A su vez, la repetición formal de edificios alargados casi uniformemente repartidos, confiere a la ordenación general un aspecto tipológicamente aburrido e impersonal que se asemeja al de los barracones militares.

Por otra parte, los perfiles edificatorios de las zonas 2,3 y 4 no permite dotar a las parcelas de viviendas pasantes con doble orientación, lo que contraria a lo establecido en el Decreto 80/2022 de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad del País Vasco.

Para dar solución formal a dicha situación, nos apoyaremos en las facultades que le son otorgadas al documento de Estudio de Detalle tanto por las Normas Subsidiarias del municipio de Durango como por las determinaciones establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

A tenor de lo establecido en el Art. 73 Ley 2/2006:

“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.”*

El presente Estudio de Detalle, de acuerdo con la normativa general de las NN.SS. , se formula con el objeto de redefinir, modificar o complementar las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización privada, con los límites establecidos por la vigente legislación urbanística, que son básicamente dos, el de no reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, y el de no suponer aumento de ocupación del suelo de los volúmenes edificables previstos.

1.4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En la zona 2, con la configuración de viviendas pasante y por tanto con un fondo edificatorio menor, no es posible materializar el aprovechamiento otorgado en el PEOU manteniendo el perfil edificatorio previsto en el mismo. Para posibilitar la edificabilidad otorgada en la reparcelación, es necesario la modificación del perfil edificatorio. Siguiendo el criterio de escalonamiento de la edificación, siendo respetuosos con la



altura de fachada en los extremos del conjunto edificatorio y para no generar una sensación de mayor altura, se plantea dotar de una planta mas a la totalidad del perfil actual retranqueado en los extremos del mismo. La elevación de una planta más, se compensa con un aumento de la separación en las alineaciones entre los bloques edificatorios sobre rasante de la zona 1 y 2, pasando de ser 24 metros a 27,20 metros.

Se posibilita la creación de un paso peatonal en la zona en la que se produce el desnivel en las cotas de rasantes de viviendas de la parte norte y sur

En la zona 3-4 se plantea una ordenación de edificación abierta compuesta por dos bloques en forma de “L” que se asientan sobre las plataformas de las plantas de sótano que replican la forma de la edificación llegando hasta el límite Norte y Este de las parcelas. Se configura un cajón escalonado en el límite Este de la parcela unificada que posibilita una comunicación de acceso a la cota de cada planta de sótano establecida en el Plan Especial aprobado. Se plantea un único acceso rodado desde el vial ascendente que parte desde la rotonda junto a la Guardia Civil. De esta manera se consigue reducir tráfico rodado de la calle Antso Estegiz Zumardia. La ordenación posibilita una mayor superficie de espacio libre como zona verde y plantación de arbolado en la parcela privada unificada.

El presente estudio de detalle especifica las alineaciones de la edificación en planta sótano y altas, manteniendo las rasantes y sin variar, los aprovechamientos establecidos y las superficies de cesión. Además, se establece un perfil edificatorio escalonado adaptado a la topografía con un número de plantas inferior a la máxima establecida en el Plan Especial.

Se indican a continuación los parámetros de ordenación pormenorizada para el Estudio de Detalle de la UE-10:

Zona 2	
Superficie de parcela	3.268,00 m2
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	5.170,00 m2
Ocupación máxima sobre rasante	1.162 m2
Altura máxima sobre rasante	5 plantas s/r zona norte



	6 plantas s/r zona sur
Tipología de edificación s/NNSS	Edificación abierta
Nº de viviendas	47 viviendas libres
Nº mínimo parcelas de aparcamiento	Mínimo 71
Conjunto Zona 3 y zona 4	
Superficie de parcela	5.293,00 m2
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	5.815,10 m2
Ocupación máxima sobre rasante	1.747,25 m2
Altura máxima sobre rasante	5 plantas s/r zona norte Desnivel de 1 planta 5 plantas s/r zona este
Tipología de edificación s/NNSS	Edificación abierta
Nº de viviendas	52 viviendas libres
Nº mínimo parcelas de aparcamiento	Mínimo 78

1- Alineaciones:

Las alineaciones máximas son las indicadas en la memoria gráfica de este documento. En las tres plantas de sótano del conjunto de la Z3-Z4, las alineaciones máximas llegan, en toda su longitud, al límite de la parcela en sus linderos Norte y Este. La ocupación máxima de las distintas plantas de sótano, delimitan una figura geométrica en forma de “L” con un ancho de 20 metros en su alineación Norte y de 28 metros en su alineación Este.

Las alineaciones máximas de las plantas de vivienda replican la forma geométrica de “L”, con una separación de 2 metros en los linderos Sur y Oeste, y 3,5 m. en sus linderos Norte y Este, con unas crujías máximas de 14,50 metros en ambos bloques. Si bien, estas alineaciones máximas permitirán tanto vuelos hacia el exterior como



retranqueos hacia el interior siempre que se mantenga la direccionalidad y se conforme un plano de fachada en dicha alineación.

En la Zona 2 se mantiene la conformación rectangular de las alineaciones tanto en sótano como sobre rasante. En sótano la alineación llega hasta los linderos Norte, Sur y Oeste de la parcela mientras que en el Este se retranquea 5 metros.

Las alineaciones máximas del bloque rectangular edificable sobre rasante con una longitud de 80,50 m. y una crujía de 17,30 m, se alejan 8 m respecto al límite Este, 14,70 m respecto al Oeste, 3,50 respecto al Norte y 2 al Sur.

La separación mínima entre los bloques de la zona 1 y la zona 2 se ha aumentado pasando de 24 metros a 27,20 metros

La división de los bloques es orientativa y se establecerá y ajustará en el proyecto constructivo dentro de las alineaciones máximas, de la misma manera que las alineaciones de fachada.

2- Fondos edificatorios:

- Plantas bajo rasante: Se establece una crujía que posibilita un desarrollo interno con una calle central de circulación y plazas de aparcamiento en batería (dobles en alguna alineación) a ambos lados de dicho vial interior, así como trasteros vinculados a las plazas de aparcamiento y una rampa de comunicación entre las distintas plantas soterradas consiguiendo así cumplir con los estándares establecidos.

- Plantas altas sobre rasante: La crujía máxima resultante tendrá una dimensión de 17,30 metros en la Z-2 y de 15,50 m. en la Z-3 Z-4.

- Plantas bajas: Las plantas bajas tendrán como alineación máxima la misma que las plantas altas. Si bien su uso además del de vivienda predominantemente, podrá contener soportal, portal de las viviendas, así como instalaciones y locales de servicios comunitarios de las viviendas. Se definirá en el proyecto de edificación la posición de los portales y locales comunitarios.

3- Número de portales:

El número de portales previsto en la zona 2 es de 4 unidades, mientras que en el conjunto de la zona 3-4 se establece un número máximo de portales previstos en 5 unidades de acceso para las viviendas en planta baja o semisótano.



4- Rasante Planta baja - sótano:

Teniendo en cuenta que se quiere conseguir una adaptación escalonada de la edificación a la topografía, se mantienen los niveles de rasantes establecidos en el Plan Especial tanto para las zonas 3 y 4 como para la zona 2. Dichos niveles se fijan en las cotas altimétricas 149.50, 146.40, y 143.30 en Z3-4 y 141,00 y 137,9. en Z2

Como consecuencias de lo anterior, se mantienen los mismos niveles para las plantas de sótano previamente establecidos en el Plan Especial.

5- Alturas:

- Planta baja: mantendrá un nivel de planta uniforme en cada portal, si bien como consecuencia de la distribución de instalaciones en techo de planta baja para las plantas superiores, podrá disponer de una altura superior al resto de plantas.

- Altura máxima de la edificación: La resultante de sumar las alturas máximas indicadas por el número de plantas. Por encima de la última planta únicamente podrán sobrepasar dicha altura la caja de escaleras y las chimeneas, así como elementos de ocultación de posibles instalaciones en cubierta

6- Vuelos:

Los vuelos permitidos no podrán sobrepasar 1,20 m respecto de la alineación máxima fijada en el plano de alineaciones máximas.

7- Usos:

Serán los asignados por el planeamiento, siendo las plantas sótano para garajes, trasteros, portal e instalaciones. Planta baja, con uso de soportal, portal, viviendas, y usos vinculados como cuartos de instalaciones, cuartos de basuras, bicicletas, espacios comunitarios etc. Plantas altas, para viviendas

8- Acceso de vehículos a plantas de sótano:

El acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo, en la Zona 3-4 se realizará desde el comienzo de la nueva calle que, partiendo de la rotonda situada junto a la Guardia Civil, asciende hasta encontrarse con Antso Estegiz Zumardia. Desde el lateral de la nueva calle se realiza un solo acceso al nivel de sótano -3 (cota +140,20). Desde dicho nivel, se sube por la rampa del cajón al resto de niveles.



El acceso en la Z2 se realiza desde Antso Estegiz en la cota +137,90

9- Agrupación de solares para solicitud de licencia:

A los efectos de la ejecución urbanística, las parcelas residenciales 3 y 4 del Plan Especial forman un conjunto indivisible, que debe obtener licencia de edificación con un proyecto básico conjunto, que definirá tanto los aspectos compositivos como, en su caso, los ámbitos mínimos para la elaboración de proyectos de ejecución parciales. Todo ello sin perjuicio de que pueda conformarse más de una comunidad de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal.

10 - Aprovechamientos Resultantes

Los parámetros urbanísticos tales como aprovechamientos y superficies resultantes para las parcelas objeto del Estudio de Detalle son los establecidos en el Plan Especial.

1.5.- ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

En cumplimiento del RD 1367/2007 que desarrolla la Ley de Ruido y el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma Vasca, y Ley 37/2003 de 17 de noviembre, de Ruido, junto al Estudio de Detalle se debe realizar un estudio de impacto acústico.

Dicho estudio ya fue realizado en el trámite de elaboración del PEOU por la empresa especializada AAC con fecha 31/05/2018.

No obstante, se aporta un nuevo estudio de impacto acústico adaptado para el Estudio de Detalle, elaborado por la misma empresa de fecha 28/01/2025 que se adjunta.

Durango, enero de 2025

Los Arquitectos

Fdo. María Basabe Baqué

Angel Basabe Larrea
