



**AYUNTAMIENTO DE DURANGO
DURANGOKO UDALA**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E.5 ETXEZURIOSTE
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE
DURANGO**

Promotor: E.D.P. NORTE S.L.

**Arquitecto: José M^a González-Pinto Arrillaga
SEPTIEMBRE 2010**

INDICE DE LA DOCUMENTACION

A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0.- INTRODUCCION

1.- PROMOTOR Y ENCARGO

2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

3.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

**ANEXO. TEXTO REFUNDIDO CORRESPONDIENTE A LOS APARTADOS 5 Y 6 DEL
ESTUDIO DE DETALLE QUE CORRESPONDEN A LAS ORDENANZAS
PARTICULARES Y A LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA
EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

B.- PLANOS DE INFORMACION

<u>Nº</u>	<u>PLANO</u>	<u>ESCALA</u>
M2.05	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE .USOS DEL SUELO	1/500
M1.07	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE . VIVIENDAS EN HILERA	1/ 500

C.- PLANOS DE ORDENACION

<u>Nº</u>	<u>PLANO</u>	<u>ESCALA</u>
M3.05	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE .USOS DEL SUELO	1/500
M2.07	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE .VIVIENDAS EN HILERA	1/ 500

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA

0.- INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de durango, en su redacción publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia de 25 de Abril de 2.005, delimitaron Unidad de ejecución nº 5 ETXEZURIOSTE dentro del suelo urbano residencial.

Sobre dicha unidad de ejecución, fue desarrollado un Estudio de Detalle que obtuvo su aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 30 de Octubre de 2.006 (BOB nº 41 de 27.02.2007).

Tras la exposición pública, el Alcalde-presidente, mediante Decreto de 27 de Septiembre de 2007(BOB nº 216 de 06.11.2007) resolvió aprobarlo con carácter definitivo.

Una vez aprobado el documento ha podido constatarse la evolución de las características de la demanda de vivienda de baja densidad, que prioriza las soluciones de vivienda familiar aislada sobre la vivienda en hilera o adosada que prevalecía en el momento en el que se elaboró el estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución.

Es precisamente esta razón la que justifica y motiva la presente Modificación del Estudio de Detalle.

1.- PROMOTOR Y ENCARGO

El Promotor del presente Proyecto de Urbanización es la mercantil E.D.P. NORTE S.L. como titular del conjunto de la parcela de resultado AH-III .

2.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El Estudio de Detalle constituye un instrumento de ordenación urbanística cuyo objeto es completar o adaptar las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada que debe ser respetuoso

con el principio de jerarquía normativa y la salvaguarda del interés público, concretándose en la tarea de garantizar el mejor cumplimiento de la ordenación urbanística.

La Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece y regula los siguientes artículos en referencia al ámbito, contenido y tramitación de los Estudios de Detalle y de sus Modificaciones:

“SECCIÓN QUINTA: RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 60.– *Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.*

- 1.– *Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.*

SUBSECCIÓN PRIMERA: ESTUDIOS DE DETALLE

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.*

SECCIÓN CUARTA. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 98.– TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

- 1.– Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.*
- 2.– Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.*
- 3.– Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

Artículo 104.– *Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos. La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:*

- a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.*
- b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle. “*

3.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del presente documento, tiene relación con la necesidad de adaptar la configuración de la edificación prevista en la Parcela AH-III para posibilitar su división y como consecuencia de ello, la rectificación de las alineaciones máximas de la edificación así como el reparto de sus parámetros globales entre las dos nuevas parcelas resultantes.

La Modificación del Estudio de Detalle no altera la edificabilidad física, ni la edificabilidad urbanística ponderada, establecida en el Estudio de Detalle vigente para la parcela afectada de forma que las nuevas parcelas resultantes mantienen idénticos parámetros de edificabilidad, ocupación, usos y alturas máximas permitidas.

La situación actual de las parcelas afectadas es la siguiente:

Parcela	Superficie	Edificación	Nº Viviendas
Parcela AH-III.	1.526,- m2.	735,- m2.	3,- Ud.
Total	1.526,- m2.	735,- m2	3,- Uds.

La situación y determinaciones derivadas de la Modificación del Estudio de Detalle son las siguientes:

Parcela	Superficie	Edificación	Nº Viviendas
Parcela R. A.16.	763,- m2.	315,- m2.	1,- Ud.
Parcela R. A.17.	763,-m2.	420,- m2.	2,- Ud.
Total	1.526,- m2.	735,- m2.	3,- Uds

A la vista de los cuadros descritos, queda acreditado que el Estudio de Detalle no altera los parámetros urbanísticos de las parcelas afectadas ni los que corresponden al conjunto de todas ellas.

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DELA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 ETXEZURIOSTE DE LAS
NNSS DE PLANEAMIENTO DE DURANGO
FASE DE PROYECTO. – SEPTIEMBRE 2.010

Como consecuencia de las determinaciones del Estudio de Detalle será necesario proceder a la división de la parcela actual para posibilitar la edificación de los dos nuevos lotes resultantes.

A continuación , se incorpora como anexo a la Modificación un texto refundido correspondiente a los apartados 5 y 6 del Estudio de Detalle que corresponden a las ordenanzas particulares y a la justificación del cumplimiento de la edificabilidad permitida

Bilbao, Septiembre de 2.010

El arquitecto,

Fdo.: José M^a GONZALEZ-PINTO ARRILLAGA.

**ANEXO. TEXTO REFUNDIDO CORRESPONDIENTE A LOS APARTADOS 5
Y 6 DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE CORRESPONDEN A LAS
ORDENANZAS PARTICULARES Y A LA JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

5. ORDENANZAS REGULADORAS

Las Normas Urbanísticas, en su Capítulo III, establecen “Normas Específicas para el desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano” que, para el caso de la UE-5, se relacionan en la correspondiente ficha edificatoria (Art. 2.3.5).

Entre esas determinaciones y las condiciones de la calificación Residencial Agrupada en Hilera (Capítulo VI-Título II de la Normativa Urbanística “Normas Específicas de las Zonas de Viviendas Agrupadas en Hilera en Suelo Urbano”), se obtienen todos los parámetros necesarios para la gestión y posterior edificación de este tipo de viviendas.

Del mismo modo (Capítulo VII-Título II) establecen “Normas Específicas de las Zonas Residenciales de Vivienda Familiar Aislada”.

Por último, (Capítulo XIII-Título II) las “Normas Específicas de Protección del Patrimonio Cultural de Durango” establecen que los edificios grafiados de “conservación obligatoria” fuera del Casco Histórico de Durango tendrán el Régimen de Protección Básica establecido en el Decreto 4/1.997 de 14 de Enero del Gobierno Vasco de Declaración de Bien Cultural Calificado.

**5.1. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN DE LAS
VIVIENDAS AGRUPADAS EN HILERA DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN N° 5**

Las **9** viviendas agrupadas en hilera quedan emplazadas sobre una porción del ámbito de la Unidad, cuya superficie es **3.014,53** m², situada en el lado Norte de aquella junto al parque de la Casa Ampuero y el Casco Histórico de Durango.

Se distribuyen, como hemos dicho, en **dos** formaciones paralelas, que se adaptan a la topografía del terreno en posición escalonada, siendo la altura de cada escalón la de una planta edificada: por esta razón, las plantas bajas

de cada edificio se empotran en el terreno, de manera que los edificios presenten tres alturas respecto del lado de la alineación de fachada y solamente dos respecto de la de la posterior.

Por otra parte, tal disposición en el terreno permite que los accesos rodados desde el camino de Momotxo hacia el interior de los edificios, por ramales subterráneos, se produzcan mediante rampas, y coincidiendo las rasantes de cada planta baja aproximadamente con las correspondientes al punto de enlace con el mencionado camino.

La Agrupación en Hilera I, que de las tres es la emplazada junto al extremo mas al Este del terreno, y que denominaremos AH-I, comprende 3 viviendas adosadas: las AH-I-1, AH-I-2 y AH-I-3.

La Agrupación en Hilera II, la AH-II, en la posición intermedia del conjunto comprende 6 viviendas: AH-II-1, AH-II-2, AH-II-3, AH-II-4, AH-II-5 y AH-II-6.

Desde el punto de vista de su ordenación, las formaciones descritas reciben el tratamiento de “bloque impuesto” y sus características funcionales y geométricas se consideran de cumplimiento obligatorio, quedando definidas en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Se señalan las alineaciones y rasantes de los bloques, sus alturas y el número de viviendas que componen cada uno. También se fijan las distancias entre bloques (8,00 m.), las dimensiones de los jardines-terrazas privados de las viviendas y las que deberán observarse entre la parte edificada emergente del terreno y los linderos (5 m.)

5.2. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 5

Las parcelas Residenciales Aisladas resultantes de la ordenación se denominan y distribuyen de la siguiente manera:

Parcela	Superficie (m2)
RA-1	1.437,88
RA-2	1.414,15
RA-3	1.251,07
RA-4	2.734,01
RA-5	894,71
RA-6	1.253,34
RA-7	1.292,65
RA-8	1.250,44
RA-9	1.136,26
RA-10	1.083,43
RA-11	1.120,48
RA-12	1.168,24
RA-13	1.096,47
RA-14	1.252,77
RA-15	1.087,19
RA-16	763,00
RA-17	763,00

Aunque se insiste en la voluntad de lograr un conjunto residencial que se caracterice por lo armonioso de sus soluciones, y con objeto de permitir cierta flexibilidad en los diseños de las viviendas, para poderlas adaptar a las necesidades de sus destinatarios, a diferencia de la Ordenación Particular precedente, para el caso de viviendas aisladas, el Estudio de Detalle no define un edificio tipo cerrado en alineaciones concretas sino que se determina un “área de movimiento” sobre la que poder administrar las posibili-

dades edificatorias de cada parcela.

Ese “área” se obtiene deduciendo de la implantación de cada parcela las bandas de superficie sobre las que no es posible edificar en razón del cumplimiento de las distancias a linderos (4 m.), a viales (5 m.) y, en particular, al Sistema General Viario Foral (25 m.)

Además de esas distancias mínimas, en las parcelas RA-1, 2, 3 y 4, las edificaciones deberán preservar otras superiores para garantizar que la transición de pendientes entre las mismas y sus colindantes se produzca de forma suave, quedando prohibida la construcción de muros verticales de contención.

Las viviendas RA 1 y 2 se separarán 7,80 m. de la alineación del parque Ampuero. Las parcelas RA-3 y 4 excluirán la edificación en las zonas en las que la topografía es particularmente pendiente.

A cada una de las parcelas señaladas para este tipo de edificaciones, a excepción de la RA-5, se les asigna una superficie construida máxima de 261 m².

La ocupación sobre parcela máxima permitida será del 60% de la superficie neta de cada una.

El número de plantas máximo será de 2 sobre rasante y 1 bajo la misma rasante. Esta última (que no computará a efectos de edificabilidad) no podrá sobresalir del perímetro de la edificación superior, salvo para permitir la rampa de acceso de vehículos y algunas soluciones de diseño puntual.

La altura máxima de la edificación será de 6 m. medidos desde la rasante definida para cada parcela hasta el alero.

5.3. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA RA-5

El edificio existente esta considerado en las Normas de “conservación obligatoria” siendo las intervenciones permitidas las del Artículo 15 del Decreto 4/1.997, de 14 de Enero, del Gobierno Vasco de Declaración de Bien Cultural Calificado.

5.4. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RA-16 Y RA-17.

Las parcelas Residenciales de Vivienda Familiar Aisladas reguladas en este apartado se denominan :

<i>Parcela</i>	<i>Superficie (m2)</i>	<i>Nº Viviendas</i>	<i>Superficie const. Máxima s/rasante (m2)</i>
<i>RA-16</i>	<i>763,00</i>	<i>1,-ud.</i>	<i>315,00</i>
<i>RA-17</i>	<i>763,00</i>	<i>2,-uds.</i>	<i>420,00</i>

Aunque se insiste en la voluntad de lograr un conjunto residencial que se caracterice por lo armonioso de sus soluciones, y con objeto de permitir cierta flexibilidad en los diseños de las viviendas, para poderlas adaptar a las necesidades de sus destinatarios, a diferencia de la Ordenación Particular precedente, para el caso de viviendas aisladas, el Estudio de Detalle no define un edificio tipo cerrado en alineaciones concretas sino que se determina un “área de movimiento” sobre la que poder administrar las posibilidades edificatorias de cada parcela.

El número de plantas máximo será de 2 sobre rasante y 1 bajo la misma rasante (que no computará a efectos de edificabilidad)

Las parcelas ajustarán sus rasantes a lo establecido en la sección del plano M2.07 de la documentación gráfica en consonancia con lo establecido para las viviendas en hilera colindantes.

Con carácter subsidiario a lo establecido en el presente apartado, serán de aplicación las determinaciones recogidas en el Art.2.7.2 y demás normas específicas para las zonas residenciales de vivienda familiar aislada (R.A.) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA

6.1) Superficie construida de los Edificios de Viviendas Agrupadas en Hilera:

Nota: De la superficie de las plantas bajas solamente se computa la mitad puesto que el resto queda soterrada.

AH-I	Planta Baja	147 m2
	Planta Primera	294 m2
	Planta Segunda	294 m2
	Total AH-1	735 m2

AH-II	Planta Baja	294 m2
	Planta Primera	588 m2
	Planta Segunda	588 m2
	Total AH-1	1.470 m2

Total AH-I + AH-II	2.205 m2
---------------------------	-----------------

6.2) Superficie construida del edificio de conservación obligatoria (Parcela RA-5)

Edif. - RA-5	Planta Baja	
	Planta Primera	
	Planta Segunda	
	Total RA-5	208 m2
Total Edificio RA-5		208 m2

6.3) Superficie construida permitida sobre las Parcelas RA de Viviendas Familiares Aisladas

Sobre cada una de las 14 Parcelas RA (1-2-3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15) se permite un máximo de 261 m2 construidos:

Total Edificios Parcelas RA	3.654 m2
------------------------------------	-----------------

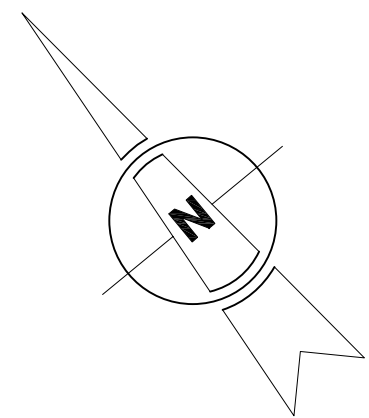
6.4) Superficie construida permitida sobre las Parcelas RA-16 y RA-17 de Viviendas Familiares Aisladas

Sobre la Parcela RA-16 se permite una vivienda de 315 m2 construídos y sobre a Parcela RA-17 se permiten dos viviendas con un total de 420 m2 construídos:

<i>Total Edificios Parcelas RA-16 y RA-17</i>	<i>735 m2</i>
---	---------------

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EN LA UE-5	6.802 m2
---	-----------------

TOTAL SUPERFICIE PERMITIDA EN LAS NN.SS.	6.802 m2
---	-----------------



X=529800.000
Y=4779525.000

X=530000.000
Y=4779475.000

DELIMITACIÓN DE CLASIFICACIONES DE SUELO

Límite de Suelo Urbanizable

Límite del Suelo Urbano

CALIFICACIÓN POR DETERMINACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

MC.p.f.

Manzana Cerrada

EA.p

Edificación abierta

RA

Asignada en faja

TU

Tercerías Urbanas

IU

Industria Urbana

EQ

Equipamiento

EQ.PR

Equipamiento PRIVADO

EH

Equipamiento Habitacional

VU

Zona Verde Urbana

V

Red Vial y Aparcamientos

VF

Vialidad Foral

VM

Vialidad Municipal

TE

Transportes - Estación de Servicio

TB

Transportes - Estación de Autobuses

TP

Transportes - Aparcamiento Subterráneo

F

Red e instalaciones de Ferrocarril

p

planta sobre rasante

f

fondo edificable en metros

e

edificabilidad en m²/m²

m

altura sobre rasante en metros

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Edificio a Conservar

Límite del Área de Protección Ambiental

FUERA DE ORDENACIÓN

Elementos Fuera de Ordenación

SUELO URBANIZABLE

PP-

Urbanizable Residencial Sectorial

PP-

Urbanizable Industrial SI EJEZURIOSTE II

SUELO NO URBANIZABLE

Sistema General Espacios Libres

Protección Paisajística

SI Vozación de Lotes Definida

Asignación y Canchales

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

UB-1

Unidad de Ejecución - Número

PECH

Plan Especial de Cascos Históricos

PERI

Plan Especial de Reforma Interior

Límite del P.E.R.I. Casco Histórico P.E.C.H.

Límite de los PERIS

Límite de Unidad de Ejecución

SISTEMAS Y GESTIÓN DE APROVECHAMIENTO

SG

Sistema General

SL

Sistema Local

CA

Gestión Aprovechamiento

Límite de Sistema

Límite de Parcela

ORDENANCIAS ESPECIALES

PB-N*

Paseo en Pista, Bajo y N° de Pista

SB-N*

Separación Pista, Bajo y N° de Pista

Alimentación Principal

Límite de Edificación

DURANGO

U.E.5
ETXEZURIESTE

MODIFICACIÓN del
ESTUDIO DE
DETALLE

XEHETASUN
AZTERKETAREN
ALDAKETA

fase

PROYECTO

aldea

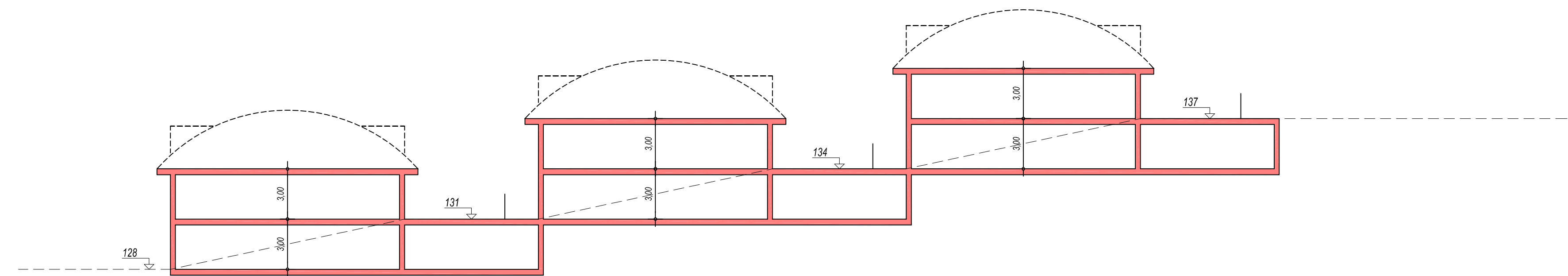
USOS DEL SUELO

nº M3.05

fecha SEPTIEMBRE-10

escala 1/500

ESTUDIO ALBIA S.L.



SECCION 1-1

DURANGO



U.E.5
ETXEZURIOSTE

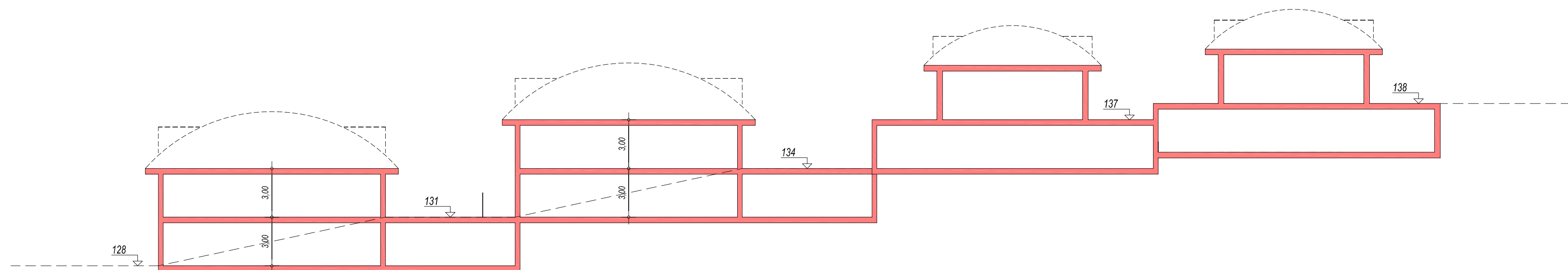
MODIFICACIÓN del XEHETASUN
ESTUDIO DE AZTERKETAREN
DETALLE ALDAKETA

fase PROYECTO aldea

ESTUDIO DE DETALLE 2005
VIVIENDAS EN HILERA

nº M1.07 fecha SEPTIEMBRE-10 escala 1/200

ESTUDIO ALBIA S.L.



SECCION 1-1

DURANGO



U.E.5
ETXEZURIOSTE

MODIFICACIÓN del XEHETASUN
ESTUDIO DE AZTERKETAreñ
DETALLE ALDAKETA

fase PROYECTO aldea

VIVIENDAS EN HILERA

nº M2.07 fechaSEPTIEMBRE-10 escala1/200

ESTUDIO ALBIA S.L.