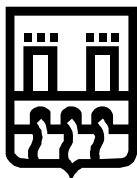


**SEGUNDA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE  
DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5  
ETXEZURIOSTE DE LAS NNSSP DE DURANGO,  
QUE AFECTA A LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LAS PARCELAS AH-I Y AH-II**



**AYUNTAMIENTO DE DURANGO  
DURANGOKO UDALA**

**IGOR ZORRAKIN PEREZ**  
Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Durango



## **A. MEMORIA**

### **1.- REDACTOR DEL DOCUMENTO.**

El redactor del presente documento es el arquitecto municipal, Igor Zorrakin Pérez.

### **2.- OBJETO Y ALCANCE.**

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la adaptación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada concurrentes en las parcelas AH-I y AH-II de la unidad de ejecución UE-5 "ETXEZURIOSTE" de Durango para posibilitar cierta flexibilidad en la configuración edificatoria frente a la actualmente determinada por el planeamiento de desarrollo que ordenó el ámbito donde se sitúan ambas parcelas.

Este área de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Durango (NNSP en adelante), ha sido convenientemente desarrollada; por lo que, en estos momentos las parcelas resultantes disponen de la condición de solar, y forman parte del suelo urbano consolidado de Durango.

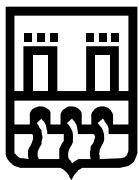
La ordenación pormenorizada de estos solares viene establecida en el Estudio de Detalle aprobado el 27-11-2007 y la Modificación del Estudio de Detalle que afecta a la parcela AH-III, que modifica la ordenación de la parcela AH-III para dar lugar a las parcelas RA-16 y RA-17, aprobado el 25-01-2011.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 1.2.6. de las NNSSP, *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.*

El presente Estudio de Detalle se utiliza para reajustar la ordenación pormenorizada de estas parcelas tal y como permite el citado apartado 3 del artículo 1.2.6. de las NNSSP.

### **3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS**

Los solares resultantes de la unidad de ejecución UE-5 ETXEZURIOSTE se encuentra en estos momentos ejecutada en cerca del 50 % de sus previsiones edificatorias.



Las parcelas AH-I y AH-II están situadas en el extremo noreste del área de suelo urbano de uso residencial UE-5 "ETXEZURIOSTE".

Estos solares tienen la dirección administrativa de Etxezurioste auzunea 19 y 18 respectivamente.



La parcela AH-I está situada en la parte oriental del ámbito y tiene forma cuasi triangular. Está limitada al noreste por un vial que extiende la calle Galtzareta (antiguo camino a Momotxo) y sureste por el nuevo vial de la unidad denominado Etxezurioste (antiguo camino a Bitaña), limitando al oeste con la parcela AH-II. Ésta última tiene una forma sensiblemente rectangular y limita, además de con los viales anteriores, con la parcela Etxezurioste 17, proveniente de la parcela AH-III, desarrollada en esta misma unidad de ejecución.



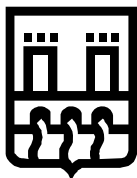
El ámbito de ordenación tiene una ostensible pendiente ascendente este-oeste lo que genera que la relación de las parcelas con los viales que las circundan sea a distintas alturas.

La superficie de las parcelas es la siguiente:

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Parcela AH-I  | 1.508,70 m <sup>2</sup> |
| Parcela AH-II | 1.505,83 m <sup>2</sup> |

#### 4.- ANTECEDENTES NORMATIVOS Y ORDENACION VIGENTE.

Con anterioridad a la redacción del presente documento, se han tramitado y aprobado los siguientes documentos de planeamiento general y desarrollo correspondientes al ámbito:



# DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango. Aprobada definitivamente mediante Orden Foral 676/2003, de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero, publicado el texto normativo en el BOB núm. 77, de 25 de abril de 2005 (NNSSP en adelante). Se establece una vialidad y zonificación orientativa y se remite a su desarrollo a la redacción de un Estudio de Detalle.
- Estudio de detalle aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 27-11-2007 y publicado en el BOB núm. 216, de 6 de noviembre de 2007. Se define la vialidad definitiva y la parcelación. Se definen 15 parcelas de vivienda unifamiliar aislada (una de ellas conteniendo al edificio de conservación obligatoria) y un ámbito para tres formaciones paralelas de viviendas agrupadas en hilera en las parcelas denominadas AH-I, AH-II y AH-III.
- Proyecto de reparcelación, aprobado el 3 de septiembre de 2008 y publicado en el boletín oficial de Bizkaia nº 180 de 19 de septiembre.
- Proyecto de urbanización aprobado el 25 de febrero y publicado en el boletín oficial de Bizkaia nº 50 el 15 de marzo.
- Modificación del estudio de detalle que afecta a la parcela AH-III aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de 25 de enero de 2011. Modifica la ordenación de la parcela AH-III (adosados en hilera) para dar lugar a las parcelas RA-16 y RA-17 (residenciales aisladas).

Después de esta última modificación, las ordenanzas particulares de aplicación correspondientes a las parcelas AH-I y AH-II son las siguientes:

#### **Artículo 5.1. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS AGRUPADAS EN HILERA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5**

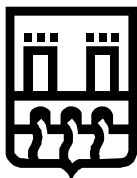
*Las 9 viviendas agrupadas en hilera quedan emplazadas sobre una porción del ámbito de la Unidad, cuya superficie es 3.014,53 m<sup>2</sup>, situada en el lado Norte de aquella junto al parque de la Casa Ampuero y el Casco Histórico de Durango.*

*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 presentan 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 más 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*



# DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

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.)

## **Artículo 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

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

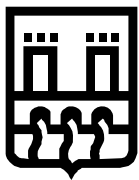
|             |                   |               |
|-------------|-------------------|---------------|
| <b>AH-I</b> | Planta Baja       | 147 m2        |
|             | Planta Primera    | 294 m2        |
|             | Planta Segunda    | 294 m2        |
|             | <b>Total AH-1</b> | <b>735 m2</b> |

|              |                   |                 |
|--------------|-------------------|-----------------|
| <b>AH-II</b> | Planta Baja       | 294 m2          |
|              | Planta Primera    | 588 m2          |
|              | Planta Segunda    | 588 m2          |
|              | <b>Total AH-1</b> | <b>1.470 m2</b> |

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>Total AH-I + AH-II</b> | <b>2.205 m2</b> |
|---------------------------|-----------------|

Podemos resumir estos datos en la siguiente tabla:

|                                                                                      | SUPERFICIE PARCELA            | EDIFICABILIDAD COMPUTABLE MAXIMA | Nº VIVIENDAS |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------|
| PARCELA AH-I                                                                         | 1.508,70 m <sup>2</sup>       | 735 m <sup>2</sup>               | 3            |
| PARCELA AH-II                                                                        | 1.505,83 m <sup>2</sup>       | 1.470 m <sup>2</sup>             | 6            |
| <b>TOTAL</b>                                                                         | <b>3.014,53 m<sup>2</sup></b> | <b>2.205 m<sup>2</sup></b>       | <b>9</b>     |
| Perfil edificatorio: Bloque impuesto. Baja (semienterrada) + primera + bajocubierta. |                               |                                  |              |



La modificación del estudio de detalle concretó gráficamente el perfil edificatorio que se muestra en la siguiente imagen:



## 5.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE

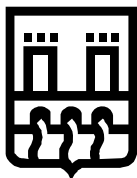
### 5.1.- Iniciativa

La iniciativa de este expediente la lleva a cabo el Ayuntamiento de Durango.

### 5.2. Conveniencia

La conveniencia de la redacción del presente Estudio de Detalle que modifica la ordenación pormenorizada aprobada, se basa en que la ordenación vigente adolece de ciertas inconveniencias que conviene precisar para el adecuado desarrollo de las parcelas vacantes AH-I y AH-II:

**Primero.** Se establecen unos “bloques impuestos” (punto 5.1) en los que se ha detectado una falta de concordancia entre la descripción gráfica y la literatura. El punto 6.1. desglosa las superficies computables en cada una de las plantas, mientras que el plano m1\_07 “*plano de agrupación en hilera*” del que se muestra unos extractos a continuación, se establece que la altura regulatoria es  $PB + 1 + BC$ , dibujándose una solución singular de cubierta.



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

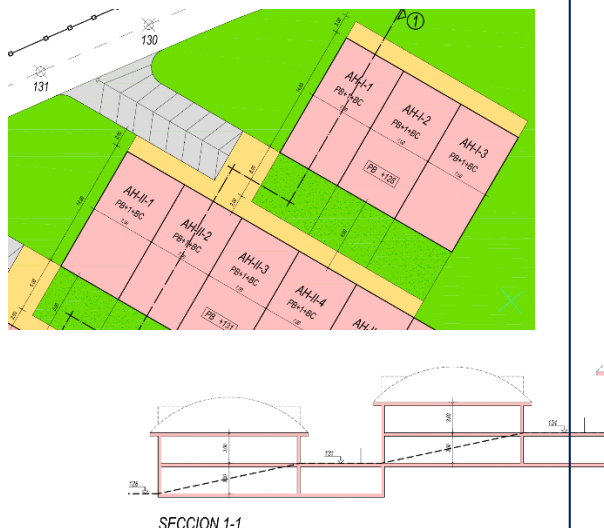
Nota: De la superficie de las plantas bajas solamente se computa la mitad puesto que el resto queda soterrada.

|      |                   |                          |
|------|-------------------|--------------------------|
| AH-I | Planta Baja       | 147 m <sup>2</sup>       |
|      | Planta Primera    | 294 m <sup>2</sup>       |
|      | Planta Segunda    | 294 m <sup>2</sup>       |
|      | <b>Total AH-I</b> | <b>735 m<sup>2</sup></b> |

|       |                    |                            |
|-------|--------------------|----------------------------|
| AH-II | Planta Baja        | 294 m <sup>2</sup>         |
|       | Planta Primera     | 588 m <sup>2</sup>         |
|       | Planta Segunda     | 588 m <sup>2</sup>         |
|       | <b>Total AH-II</b> | <b>1.470 m<sup>2</sup></b> |

|        |                     |                          |
|--------|---------------------|--------------------------|
| AH-III | Planta Baja         | 147 m <sup>2</sup>       |
|        | Planta Primera      | 294 m <sup>2</sup>       |
|        | Planta Segunda      | 294 m <sup>2</sup>       |
|        | <b>Total AH-III</b> | <b>735 m<sup>2</sup></b> |

|                                    |  |                            |
|------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Total AH-I + AH-II + AH-III</b> |  | <b>2.940 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------|--|----------------------------|



Se observa una falta de concordancia entre la memoria y los planos. El artículo 1.6.4.3. de las NNSSP *“Definición de las diversas plantas”* establece unas condiciones de aprovechamiento bajo cubierta que no permitiría albergar la edificabilidad que se define en la tabla 6.1.

Cabría interpretar que la planta superior no sería bajo cubierta sino una planta normal de piso, y bajo este criterio está ejecutada la vivienda de la parcela RA-17 proveniente de la división de la parcela colindante AH-III.

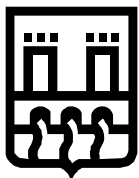
El artículo 2.6.2.6 de las NNSSP determina que en las zonas de viviendas agrupadas en hilera (AH) en suelo urbano *“el número de plantas máximo será de dos más el aprovechamiento bajo los faldones de la cubierta en cada una de las cubiertas”*.



Además, si atendemos a la sección dibujada, se deduce que no se ha considerado en la tabla 6.1. la edificabilidad correspondiente a la crujía de la planta baja situada fuera de las plantas superiores. Esta consideración no responde a ninguna de las excepciones de cómputo de edificabilidad del artículo 1.3.18.

**Segundo.** Esta figura de “bloque impuesto” resulta una figura muy rígida frente a la flexibilidad de la que se le ha dotado al resto de las parcelas de la unidad de ejecución. Prueba de ello es la modificación del documento 3 años después que ha permitido la ordenación de unas edificaciones perfectamente consonantes con el resto de la urbanización y que se sustancia en el siguiente literal que aparece en el punto 5.4 *Ordenanza particular de las edificaciones de las parcelas RA-16 y RA-17*:

*“Aunque se insiste en la voluntad de lograr un conjunto residencial que se caracterice por lo armoniosos de sus soluciones, y con el objeto de permitir cierta flexibilidad en los diseños de las viviendas, para poderlas adaptar a las*



# DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

*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”*

**Tercero.** Según el punto 4 “la parte residencial correspondiente a las viviendas agrupadas dispone de una zona comunitaria para las mismas destinada a piscina y jardines”. Esta solución está representada en el plano 09 del que se extrae la siguiente imagen:

La zona principal comunitaria que acogía la piscina estaba en la parcela AH-III que ha dado lugar a las parcelas RA-16 y RA-17, por lo que la premisa de zona común queda absolutamente alterada.

La propia parcelación establecida en el estudio de detalle y ratificada en la reparcelación no establece condicionantes o herramientas que permitan el funcionamiento en común de toda el área por lo que quedaría desechado, evitando conflictos futuros de funcionamiento.



Procede, por tanto, una modificación que permita que el acceso a cada vivienda sea directo desde el sistema público viario; lo que estará en mayor consonancia con el artículo 2.6.1.1 de las NNSSP.

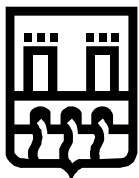
**Cuarto.** Con la ordenación vigente, se generan problemas, de tipo civil, la inexistente distancia a linderos entre parcelas. La fachada de planta baja de la parcela AH-II se abre necesariamente a parcela colindante por lo que se establecen servidumbres de luces y vistas inconvenientes. Esta fachada, que necesariamente acogería programa de vivienda, se abre a un pasillo de 2 metros de anchura hasta el cierre de parcela privativa, lo que requeriría del establecimiento de normas comunes entre las parcelas que no existen actualmente y que ocasionaría futuros problemas de convivencia entre las edificaciones.

**Quinto.** La ordenación actual plantea el acceso a los garajes desde la cota superior de las parcelas para posteriormente descender por medio de rampas, lo que origina la necesidad de mucha mayor superficie construida y las trincheras consecuentes de las rampas que no aportan ningún valor ambiental.

Este planteamiento no aprovecha las posibilidades topográficas de acceder a cota de calle suprimiendo las rampas.

### 5.3. Finalidad y objetivos

El presente estudio de Detalle tiene como finalidad el reajuste de la ordenación pormenorizada establecida bajo la figura de bloque impuesto por unos parámetros de ocupación máxima, tanto en planta como en sección, que permitan una mayor diversidad de opciones de diseño edificatorio en las parcelas.



La supresión del “bloque impuesto” que se propone constituye una modificación de la ordenación pormenorizada para la que será necesaria la formulación de un estudio de detalle en virtud de los artículos de 2.3.5 de las Normas Subsidiarias y los artículos 73.2.b de la Ley 2/2006 de suelo.

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

La modificación del Estudio de Detalle no altera la edificabilidad física, ni la edificabilidad urbanística ponderada, para las parcelas afectadas de forma que se mantienen idénticos parámetros de edificabilidad, ocupación, usos y altura máximas permitidas.

## **6.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

Es de interés del Ayuntamiento este nuevo planteamiento para superar las inconveniencias expuestas en el apartado cuarto anterior y posibilitar una mayor flexibilidad morfológica que pueda tener mejor encaje con la demanda del municipio.

Esta modificación repercute beneficiosamente porque facilitará la viabilidad de estas parcelas y su futura construcción, superándose la imagen vacía de unos solares que degradan ambientalmente el entorno.

La implantación de la edificación en la topografía existente da lugar a unas plantas semiempotradas en el terreno que no encajan en las definiciones de sótano y semisótano del artículo 1.6.4. de las NNSSP, razón por la cual, el estudio de detalle estableció el cómputo de edificabilidad a la mitad de la superficie.

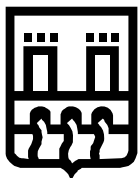
En virtud de la excepción del artículo 1.6.4 NNSSP con el siguiente literal:

*“En cualquier caso las rasantes del entorno del edificio podrán ser definidas por la ordenación pormenorizada de manera diferente a la indicada, atendiendo a las particularidades de la ordenación y de los tipos edificatorios a utilizar.”*

La presente propuesta propone la definición de esta planta como “Planta Baja”, estableciendo la libertad de rasante de acceso desde el punto más conveniente según la solución arquitectónica que se establezca. El cómputo de edificabilidad de esta planta se determinará según el uso: se computará íntegramente la superficie construida para aquellos usos propios de planta baja (espacios vivideros) y no computarán aquellos propios del aprovechamiento bajo rasante complementarios del uso principal (Garaje y trastero).

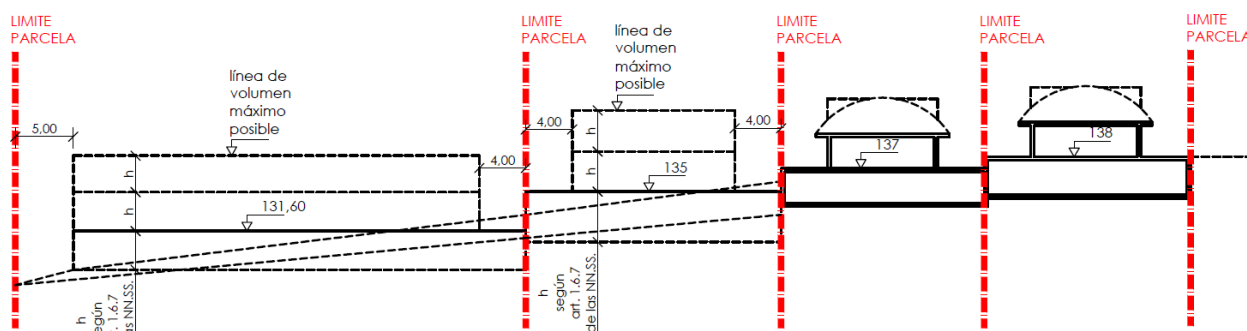
Sin embargo, se opta por la fijación de la rasante de la planta primera, que repercute en el vuelo que finalmente va a tener la edificación. Para su determinación se ha atendido a las rasantes circundantes que permitan un acceso peatonal razonable desde los viales a entradas independientes a las parcelas privadas.

En el caso de la parcela AH-I se establece a la cota 131,60. En el caso de la parcela AH-II y su relación a los viales circundantes, con diferencia de rasante entre ambos, se establece una cota de acuerdo de 135,00, que posibilita los accesos directos a parcela privada, ascendiendo en el caso del antiguo camino a Momotxo y descendiendo desde el antiguo camino a Bitáño.



Se establece un perfil edificatorio PB + 2 plantas normales de piso, cuya altura se fijará según las prescripciones del artículo 1.6.6. *"Altura máxima permitida. Forma de medirla"* de las NNSSP.

Esta disposición permite una mayor libertad compositiva sin que alcance una altura mayor que la vigente. Las plantas primera y segunda se retranquearán respecto de los linderos un mínimo de 4 metros para conseguir unas separaciones de la volumetría íntegramente emergente superior a la semisuma de las alturas de grupos enfrentados que establece el artículo 2.6.2.4. de las NNSSP.



De cara a flexibilizar las soluciones arquitectónicas posibles, se permitirán variaciones tipológicas en las que puedan coincidir en un mismo plano vertical las dependencias de diferentes unidades de vivienda, siempre que se mantengan las características esenciales de la tipología de adosado tales como:

- Tamaño y programa de cada unidad de vivienda.
- Zaguán y acceso rodado propio y exclusivo de cada vivienda desde el sistema público viario o desde una servidumbre de paso.
- Jardín privado por vivienda.

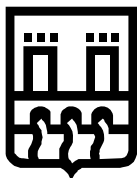
La disposición de la edificabilidad en las distintas plantas será libre. Se corrige la tabla de la edificabilidad que asigna una superficie construida a cada planta eliminándose dicho desglose.

El resto de las condiciones urbanísticas no se ven alteradas ni limitadas. Los usos permitidos serán los expuestos en el artículo 2.6.4 de las NNSSP.

El número de viviendas máximo es de 3 para la parcela AH-I y de 6 para AH-II.

El presente documento se compone de los siguientes planos:

- 01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 02. ORDENACIÓN ACTUAL. M2 07
- 03. ORDENACIÓN PROPUESTA. M3 07



**DURANGO**

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

A su vez, se incorpora como ANEXO a este documento: *MODIFICACIÓN LOS APARTADOS 5 Y 6 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-5 ETXEZURIOSTE, QUE CORRESPONDEN A LAS ORDENANZAS PARTICULARES Y A LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA.*

En este caso, se hará mención solamente al apartado 5.1 y 6.1 al tratarse de los únicos aspectos de dicha ordenanza concernidos por la presente modificación.

El resto de la unidad de ejecución no sufre ninguna alteración respecto de la situación vigente.

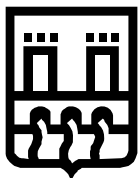
## **7. JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE LOS LÍMITES LEGALES ESTABLECIDOS EN EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 73 DE LA LvSU**

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de Junio (LvSU en adelante, en relación con los estudios de detalle se señala lo siguiente:

- 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.*

*Así mismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b del apartado anterior.*

El presente documento de modificación de la ordenación pormenorizada de las parcelas AH-I y AH-II respeta los legales establecidos en el apartado 2 del artículo 73 de la LvSU.



**DURANGO**

Udala • Ayuntamiento

.....  
Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

## **8.- CONCLUSIONES.**

El presente Estudio de Detalle reajusta la ordenación pormenorizada en el ámbito de las parcelas AH-I y AH-II para superar las inconveniencias y rigideces del bloque impuesto que estableció el estudio de detalle que el presente documento modifica.

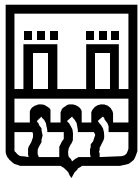
Determina unas alineaciones máximas, marcando el área de movimiento que podrán disponer las edificaciones destinadas a viviendas adosadas en hilera, con un reajuste del perfil edificatorio y de la cota de implantación de los edificios en las parcelas.

Por todo lo expuesto, se entiende acreditada la conveniencia de la realización del presente estudio de detalle para la consecución del fin propuesto.

En la redacción del presente estudio de detalle se ha tenido en cuenta la legislación vigente en materia de urbanismo, así como la contenida en el planeamiento actual, debiendo tramitarse este documento conforme a lo estipulado por la vigente ley del suelo.

En Durango, a 30 de septiembre de 2020.

El Arquitecto.



**DURANGO**

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

**ANEXO. MODIFICACIÓN LOS APARTADOS 5 Y 6 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-5 ETXEZURIOSTE, QUE CORRESPONDEN A LAS ORDENANZAS PARTICULARES Y A LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

Se modifican las ordenanzas reguladoras del estudio de detalle de la UE-5 ETXEZURIOSTE, recogidas en su apartado 5.1, así como el apartado sobre justificación del cumplimiento de la edificabilidad permitida, del estudio de detalle de la UE-5 ETXEZURIOSTE, recogidas en sus apartados 5.1, y 6.1. de manera que quedan definidos de la siguiente manera:

**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 de 3.015,53 m<sup>2</sup>, situada en el lado Norte de aquella junto al parque de la Casa Ampuero y el Casco Histórico de Durango.

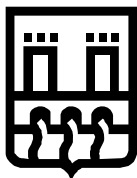
Desde el punto de vista de su ordenación la edificación se dispondrá libremente dentro de los perfiles y alineaciones máximos definidos en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Las alineaciones máximas están fijadas en 5 metros de separación entre la parte edificada y los viales en cualquiera de las plantas, y de 4 metros entre las plantas superiores (primera y segunda) y los linderos de las parcelas. La planta baja podrá extenderse hasta el lindero con la condición de no abrir ventanas o elementos que generen servidumbres sobre la parcela colindante.

El perfil edificatorio se establece en planta baja y dos plantas elevadas (primera y segunda). No se permite una planta bajo cubierta por encima de este perfil.

Únicamente se admitirá el uso de azotea y sólo podrán sobresalir de la envolvente aquellos elementos técnicos de las instalaciones que no se puedan ubicar en locales cerrados (casetones de ascensor, antenas, chimeneas, etc.).

El cómputo de edificabilidad de la planta baja se determinará según el uso: se computará íntegramente la superficie construida para aquellos usos propios de planta baja (espacios vivideros) y no computarán aquellos propios del aprovechamiento bajo rasante complementarios del uso principal (Garaje y trastero).



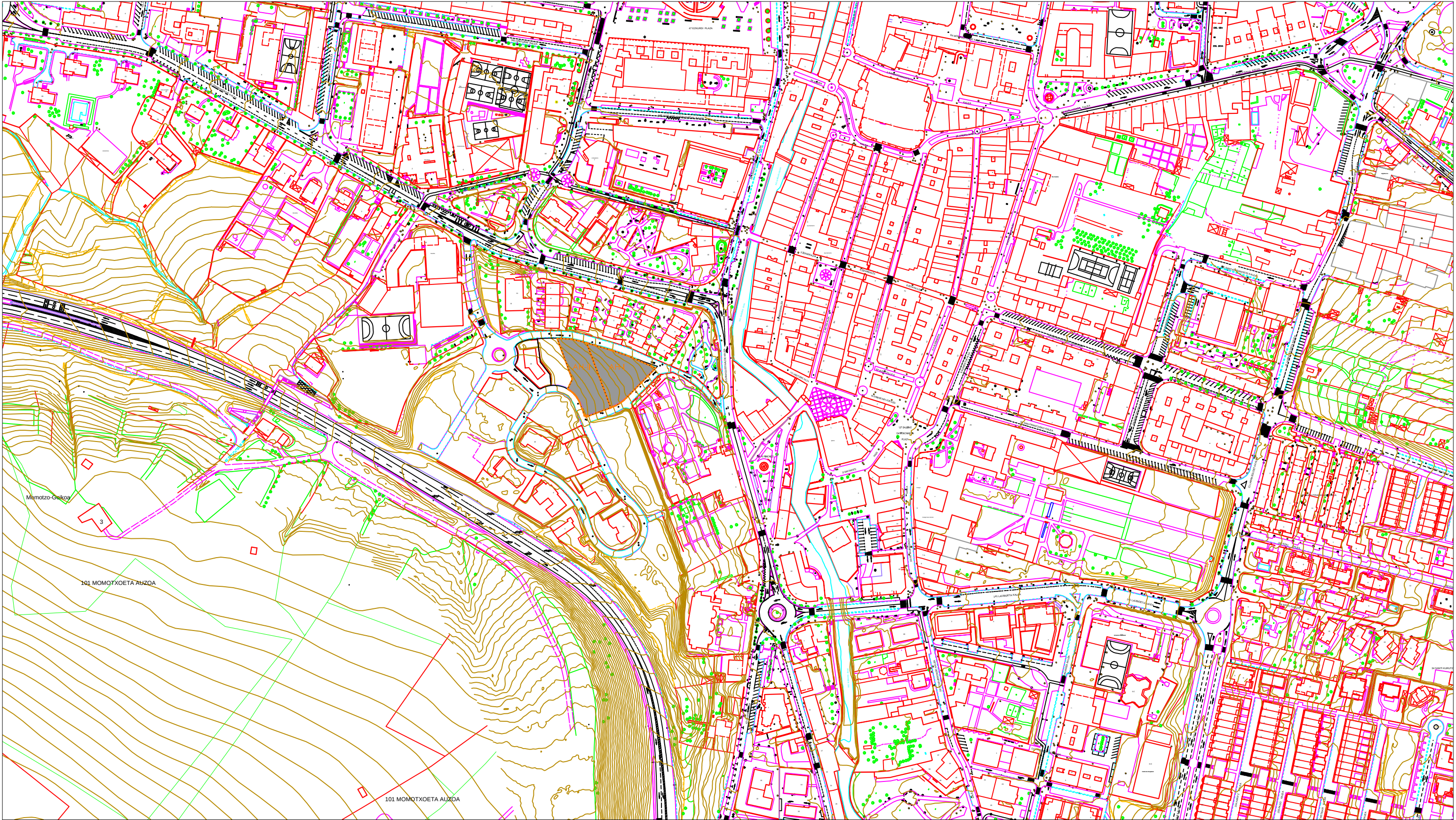
#### **6.1- SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS AGRUPADAS EN HILERA**

Nota: De la superficie de las plantas bajas solamente se computa la correspondiente a usos de vivienda. Se computará íntegramente la superficie construida para aquellos usos propios de planta baja (espacios vivideros) y no computarán aquellos propios del aprovechamiento bajo rasante complementarios del uso principal (Garaje y trastero).

|             |                   |                              |
|-------------|-------------------|------------------------------|
| <b>AH-I</b> | Planta baja       | Libre hasta máxima ocupación |
|             | Planta primera    | Libre hasta máxima ocupación |
|             | Planta segunda    | Libre hasta máxima ocupación |
|             | <b>Total AH-1</b> | <b>735 m<sup>2</sup></b>     |

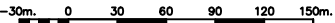
|              |                   |                              |
|--------------|-------------------|------------------------------|
| <b>AH-II</b> | Planta baja       | Libre hasta máxima ocupación |
|              | Planta primera    | Libre hasta máxima ocupación |
|              | Planta segunda    | Libre hasta máxima ocupación |
|              | <b>Total AH-2</b> | <b>1.470 m<sup>2</sup></b>   |

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| <b>AH-I + AH-II</b> | <b>2.205 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------|----------------------------|

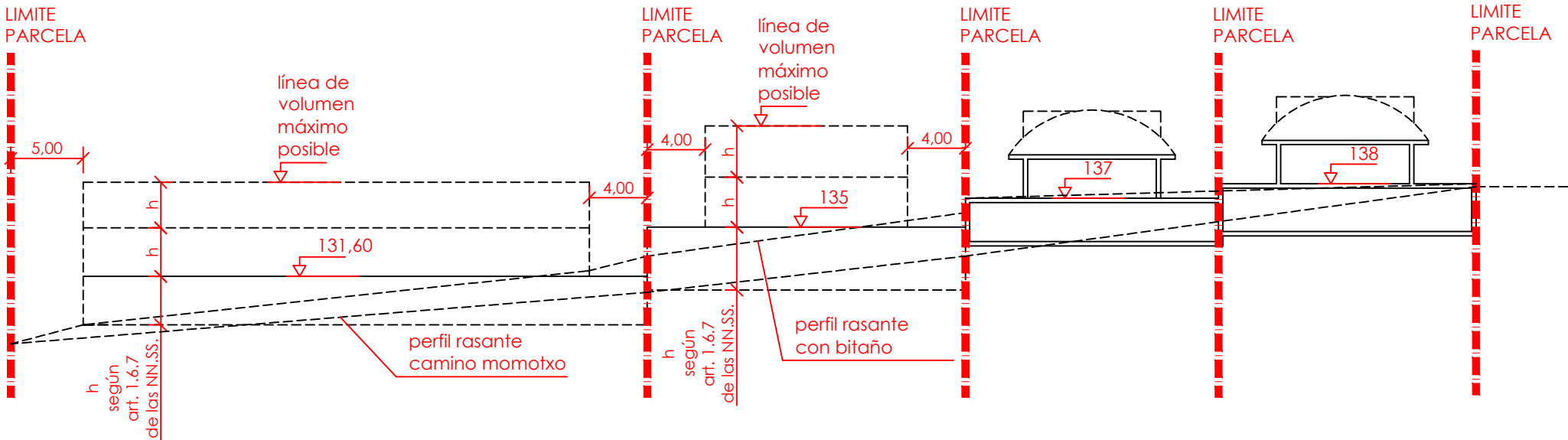
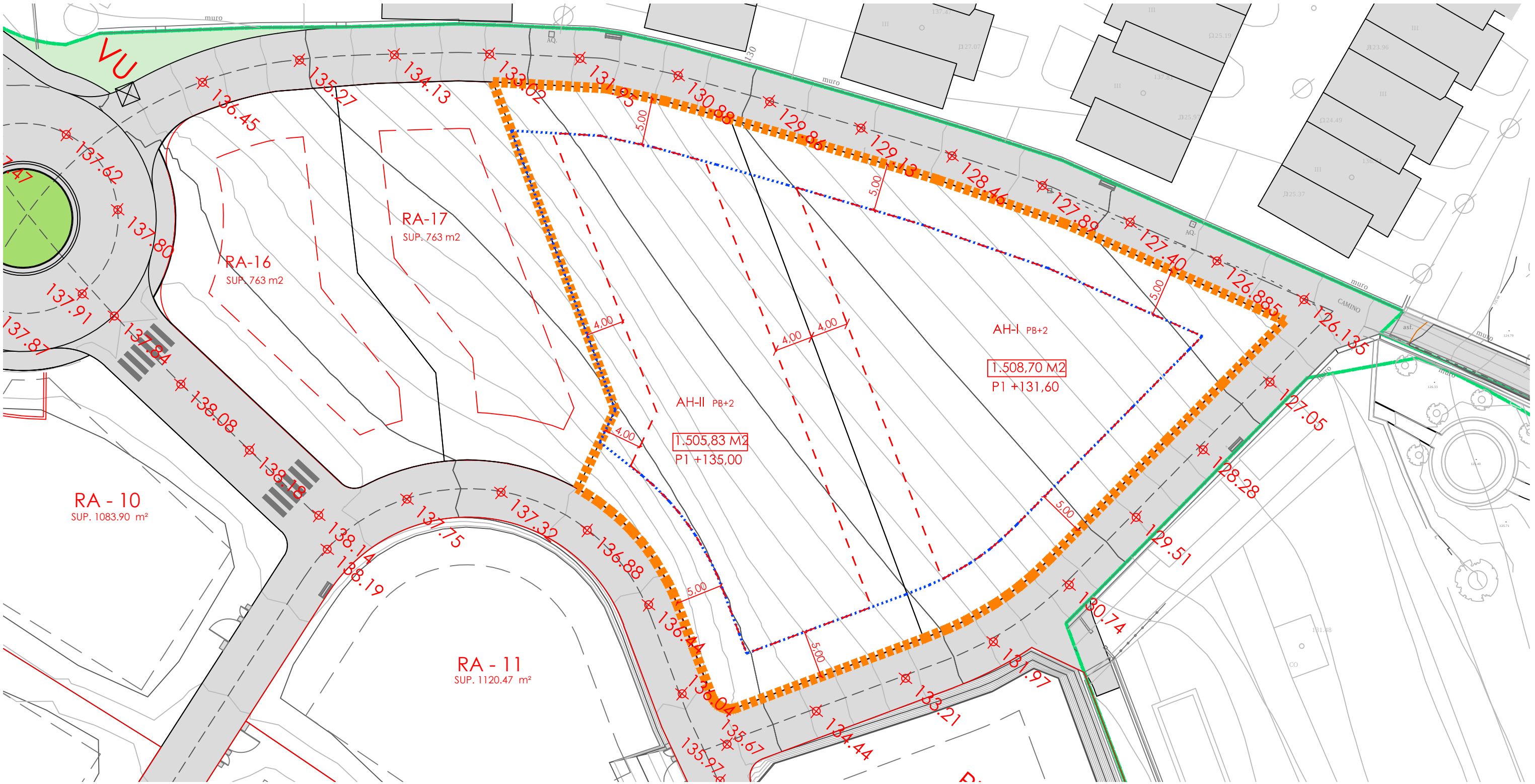




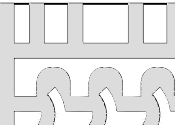
**DURANGO**  
Udala - Ayuntamiento  
Bulego Teknikoa  
Oficina Técnica

|                            |                                                                                  |                                                                                       |                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Gaia<br>Tema               | SEGUNDA MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE UE-5 ETXEZURIOSTE. PARCELAS AH-I Y AH-II |                                                                                       |                    |
| Arkitektoa<br>Arquitecto   | IGOR ZORRAKIN PEREZ                                                              |                                                                                       |                    |
| Planoa<br>Plano            | SITUACION Y EMPLAZAMIENTO                                                        |                                                                                       |                    |
| Eskala<br>Escala           | 1/3.000                                                                          |  |                    |
| Oharpenak<br>Observaciones |                                                                                  | Data<br>Fecha                                                                         | Zenbakia<br>Número |
| Marraztua<br>Dibujado      |                                                                                  | SEPTIEMBRE 2020                                                                       | 01                 |





- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- LÍMITE DE OCUPACIÓN DE LA PLANTA BAJA
- LÍMITE DE OCUPACIÓN DE LAS PLANTAS ALTAS

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  <div><b>DURANGO</b><br/>Udala - Ayuntamiento<br/>Bulego Teknikoa<br/>Gizakia Txalea</div> |                                                                                  |  |                    |
| Gaia<br>Tema                                                                                                                                                                    | SEGUNDA MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE UE-5 ETXEZURIOSTE. PARCELAS AH-I Y AH-II |                                                                                       |                    |
| Arkitektoa<br>Arquitecto                                                                                                                                                        | IGOR ZORRAKIN PEREZ                                                              |                                                                                       |                    |
| Planoa<br>Plano                                                                                                                                                                 | ORDENACION PROPUESTA . M307                                                      |                                                                                       |                    |
| Eskala<br>Escala                                                                                                                                                                | 1/400                                                                            |  |                    |
| Oharpenak<br>Observaciones                                                                                                                                                      |                                                                                  | Data<br>Fecha                                                                         | Zenbakia<br>Número |
| Marraztea<br>Diseñado                                                                                                                                                           |                                                                                  | SEPTIEMBRE 2020                                                                       | 03                 |