

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E-18 MIKELDI EN EL MUNICIPIO DE DURANGO.**

### **DOCUMENTO A. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA.**

#### **A.1. PROMOTOR Y ARQUITECTOS REDACTORES**

El promotor del presente estudio de detalle es Vallehermoso División Promoción S.A.U. La redacción ha sido realizada por Arkitektura eta Hirigintza Bulegoa S.A., con domicilio en Bilbao, calle Marqués del Puerto nº 9, 3º dcha., siendo Iñaki Peña Gallano y Anton Agirregoitia Aretxabaleta los arquitectos directamente responsables de su redacción.

#### **A.2. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle de la U.E-18 Mikeldi en Durango, tiene por objeto, -dentro las determinaciones de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, y de lo establecido por la Normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Durango-, reajustar las alineaciones y rasantes de las vías rodadas y elementos peatonales así como proponer una nueva ordenación de la superficie edificable teniendo en cuenta la documentación derivada del Estudio Hidráulico de los ríos Ibaizabal y Mañaria en Durango.

La reordenación de la U.E-18 Mikeldi, según la Orden Foral 76/2005 del 14 de Enero, relativa a las Normas Subsidiarias (2ª Revisión) de Durango, se remite a un Estudio de Detalle que establecerá las alturas y las alineaciones máximas de la ordenación así como las rasantes que se darán en función de los resultados del Estudio Hidráulico anteriormente citado.

El Estudio de detalle recoge el encauzamiento del río Mañaria en el área que bordea a la UE-18 Mikeldi.

#### **A.3 DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Área que se delimita para el Estudio de Detalle es el delimitado para la U.E-18 Mikeldi, según queda reflejado en el plano 0-2 y tiene una superficie de 14.546 m<sup>2</sup>, según consta en la ficha de la documentación gráfica y escrita contenida en las Normas Subsidiarias.

El Área delimitada se sitúa en el casco urbano de Durango en el entorno de la Calle Mikeldi Nº 12, donde se ubican las instalaciones industriales de FORJANOR.

El solar de la fábrica FORJANOR se encuentra delimitado por los ríos Mañaria e Ibaizabal, por la citada calle Mikeldi hasta la intersección de la calle Francisco Ibarra y por la calle J. Olazarán.

#### **A.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El presente Estudio de Detalle tiene como antecedente urbanístico, válido para los efectos de la aplicación de la legislación vigente, la ordenación propuesta en la Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Durango que se concreta en las determinaciones de la documentación gráfica y escrita de las citadas Normas. Según la Orden Foral 76/2005 se deberá redactar un Estudio Hidráulico en la confluencia de los ríos Mañaria e Ibaizabal a la altura de la U.E-18 Mikeldi.

El Estudio hidráulico de los ríos Ibaizabal y Mañaria, así como el Estudio de detalle UE-18 Mikeldi, fue presentado en su día a la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

Posteriormente, la Dirección de Aguas emitió un informe exponiendo que para aprobar el Proyecto de urbanización de la UE-18 Mikeldi el Ayuntamiento de Durango debería aprobar el Plan de encauzamiento para las márgenes del Ibaizabal y Mañaria en su paso por la villa.

En el pasado año 2006 se han mantenido diversas reuniones con los responsables del Departamento de Aguas para llegar a un acuerdo en el encauzamiento de las márgenes del río Mañaria en el entorno de la UE-18 Mikeldi. Los planos del encauzamiento del Mañaria en su encuentro con el Ibaizabal quedan incorporados en la documentación gráfica del presente expediente.

##### **A.4.1. Con relación a la documentación gráfica**

A continuación se señalan los planos urbanísticos que han servido de base para elaborar el presente Estudio de Detalle. El plano nº 18 de las Normas Subsidiarias de Durango correspondientes a la Unidad de Ejecución U.E-18 Mikeldi que es el O-2 del presente Estudio de Detalle, el plano topográfico de la Diputación a escala 1/1000 del casco urbano de Durango y el plano de encauzamiento del río Mañaria en su confluencia con el Ibaizabal.

##### **A.4.2. Con relación a la documentación escrita**

En la ficha de las Normas Subsidiarias de la Unidad de Ejecución nº 18 Mikeldi, artículo 2.3.18, el Área tiene la clasificación de suelo urbano y la ordenación propuesta establece cuatro edificios cuyos volúmenes quedan dentro de una envolvente exterior grafiada según el plano de ordenación pormenorizada con siete alturas como máximo sobre la rasante.

El Estudio de Detalle fija las nuevas rasantes derivadas del Estudio Hidrológico que se adjunta al presente expediente y reordena la superficie a edificar.

#### **A.5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE REDACTAR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle se tramita para posibilitar la ejecución de la ordenación urbanística de acuerdo con el contenido del Estudio Hidráulico de los ríos Ibaizábal y Mañaria de Durango tal como lo requiere la Orden Foral 76/2005 del 14 de Enero de la Diputación Foral de Bizkaia en relación a la U.E-18 Mikeldi de Durango en la que, de acuerdo con lo establecido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, antes de proceder a su urbanización, se deberá contar con un Estudio Hidrológico e Hidráulico que garantice la seguridad y defina las medidas a adoptar, entre las que figurarán la cota en las que se situará la edificación, de forma que no quede afectada por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

El Estudio de Detalle determina la rasante que se sitúa en la planta baja de la edificación de manera tal que se sitúe por encima de la cota de inundación correspondiente a 500 años de periodo de retorno. El Estudio de Detalle también fija los accesos, entradas y salidas, de los vehículos en los garajes.

El Estudio de detalle define el encauzamiento en el borde de la UE-18 Mikeldi en la margen izquierda del Mañaria en su confluencia con el Ibaizabal.

El Estudio de Detalle va a determinar la delimitación de la superficie edificada bajo rasante, destinada al uso de aparcamientos de vehículos, trasteros y cuartos de instalaciones al servicio de las edificaciones propuestas.

El Estudio de Detalle define la superficie edificable sobre rasante destinada a viviendas de V.P.O. y a viviendas de régimen libre, de manera tal que la superficie edificable asignada a la Unidad de ejecución Nº 18 Mikeldi sea la misma que la establecida en la ficha de las Normas Subsidiarias.

El Estudio de Detalle define el número de viviendas por edificio, considerando el artículo 2.1.6. de las Normas Subsidiarias de Durango para el régimen de viviendas libres.

Por último el Estudio de Detalle establece la ocupación en planta baja de los edificios destinados a albergar viviendas de V.P.O y de régimen libre.

El consecuencia, este Estudio de Detalle se justifica porque, según lo indicado, realiza la reordenación de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-18 Mikeldi, de acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias de Durango.

## **A.6. ANÁLISIS DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DE LOS RÍOS IBAIZABAL Y MAÑARIA EN DURANGO**

### **A.6.1. Antecedentes**

El estudio hidráulico de los ríos Mañaria e Ibaizabal a su paso por el área donde se asienta en el momento presente la industria de FORJANOR analiza el comportamiento hidráulico de los citados ríos en un tramo comprendido entre un punto situado aguas abajo del puente de conexión de las calles Maspe y Fray Juan de Zumarraga y otro ubicado en el río Mañaria, aguas arriba de su confluencia con el río Ibaizabal.

En esta zona se pretende desarrollar la construcción de 112 viviendas en régimen libre y 48 viviendas en régimen de protección oficial.

**A.6.2. Conclusiones.** Se recoge lo indicado en el apartado 8 del Estudio Hidráulico de los ríos Ibaizabal y Mañaria en Durango, redactado por la Ingeniería IZARVI.:

*“En base a la información facilitada por los arquitectos redactores del Proyecto de Urbanización y Edificación de las 112 viviendas en la U.E-18 Mikeldi (T.M. de Durango), a la definición topográfica obtenida “in situ” y a los resultados de los cálculos presentados y analizados en el apartado anterior, condicionados obviamente por las hipótesis adoptadas, como pueden ser las relativas a los caudales de avenida considerados y a los valores de los coeficientes de rugosidad de Manning, se pueden deducir las siguientes conclusiones:*

- *El caudal correspondiente al periodo de retorno de 500 años provoca la inundación de toda la zona estudiada, tanto del río Ibaizabal como el del río Mañaria en la situación actual. La zona de interés está prácticamente inundada por el efecto exclusivo del río Ibaizabal.*
- *La construcción de la urbanización, con la consiguiente eliminación de las naves industriales existentes actualmente en la margen izquierda del cauce, tanto en el río Ibaizabal como en el río Mañaria provoca un descenso en los niveles de lámina de agua en todos los perfiles de cálculo*

*de la zona de especial interés, comprendido entre 40 y 60 cm. Este defecto se transmite hacia las zonas situadas aguas arriba.*

- *La planta baja de la a futura urbanización, que se sitúa a la cota de 111,80 m., presenta un resguardo mínimo frente a inundaciones, para el caudal correspondiente a 500 años de período de retorno, del orden de 17 cm.”*

## **A.7. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Se establece una plataforma de forma trapezoidal, delimitada por los números 1, 2, 3 y 4 en el plano O-7, que queda fijada en altura en la rasante 111,80 y que de acuerdo con las conclusiones del Estudio Hidráulico, presenta un resguardo mínimo frente a inundaciones, para el caudal correspondiente a 500 años de periodo de retorno, del orden de 17 cm. Las rasantes de los portales de planta baja de la ordenación de los edificios situados en la citada plataforma se sitúan en la cota 111,80 como puede observarse en el plano O-9.

Esta plataforma tiene un encuentro con el terreno existente tal que, en su lado al Este, el nivel de la acera urbanizada tiene la misma rasante que el nivel de la plataforma. Esto implica que la acera que se sitúa en el lado Norte de la plataforma tiene una pendiente del 2,22% entre sus extremos Oeste y Este. A lo largo de esta acera y a la altura de la rasante 110,48, donde se sitúa un paso de cebra, tenemos un acceso a través de unas escaleras a la rasante 111,80 de la plataforma. En el lado Sur tenemos otro elemento peatonal que mediante pendiente parecida del 2,22% nos une los extremos Oeste y Este del lado Sur de la plataforma.

Entre la calle Juan Olazaran y el nuevo puente que une la calle Mikeldi con Murueta Torre Auzoa, se establece un acceso peatonal para discapacitados por medio de rampas que nos sirve para unir las aceras existentes con el nivel 111,80 de la plataforma donde se pueden situar no solo los portales de las nuevas edificaciones sino también los locales comerciales de uso público.

En la planta baja se establecen unas roturas en las edificaciones para que exista una visualización clara de la plataforma de la planta baja a través de su acceso entre los dos bloques de vivienda V.P.O, el cual se soluciona por medio de unas rampas de acceso peatonal para cumplir la normativa de accesibilidad.

La distribución de los locales en planta baja ofrece una permeabilidad entre los bloques que ayuda en parte a mitigar la diferencia de rasantes que se produce al situar el nivel de la plataforma por encima de los 3 metros de altura en el lado Oeste.

La distribución de la superficie de edificación en PB se puede visualizar en el plano O-10, en el que se acotan las citadas superficies. Las esquinas numeradas en el plano O-10 son fijas, a excepción de las 21, 22, 23 y 24, ya que su situación depende de la ubicación de una caja de escaleras. Esta superficie podrá ser reajustada a conveniencia del proyecto de edificación.

También se admite una tolerancia en  $\pm 1$  metro en el resto de las esquinas por razones estructurales.

La plataforma de la planta baja nos define un sólido triangular que emerge desde su lado Este a la altura de la confluencia de los ríos Mañaria e Ibaizábal hasta llegar a las proximidades de la calle Mikeldi donde la diferencia de nivel con el entorno existente es del orden de 3 metros.

Esta diferencia de nivel entre sus dos puntos más extremos nos permite acceder al primer sótano bajo rasante de la plataforma con la misma rasante existente 109,00 de la calle Juan Olazaran, esquina Oeste, y poder salir por medio de una rampa a la cota 111,80 en su extremo opuesto, esquina Este.

Con la proyección de la plataforma bajo rasante y mediante la ejecución de dos sótanos podemos resolver el aparcamiento con el estándar exigido por las Normas Subsidiarias de Durango. De esta manera tenemos unos sótanos de aparcamiento y trasteros con unos accesos claros en los dos puntos más extremos.

En la edificación sobre rasante se desarrollan por una parte las 48 viviendas V.P.O distribuidas en dos bloques denominados A de 24 viviendas y B de otras 24 viviendas que se sitúan en el lado Oeste de la plataforma y, por otra parte, en dos bloques que tienen la forma de U y L respectivamente donde se distribuyen las 112 viviendas en régimen libre.

El Estudio de Detalle también establece un número determinado de viviendas para los dos bloques en régimen de vivienda libre denominados C y D y establece una distribución de superficie construida para los dos edificios.

El Estudio de Detalle plantea 50 viviendas-apartamento de menos de 50 metros de superficie construida, repartidas 25 en el bloque C y otros 25 en el bloque D. De esta manera las 112 viviendas de régimen libre se convierten en 137, quedando el bloque C con 87 viviendas, de las cuales 25 son apartamentos y el otro bloque D tiene 50 viviendas, de las cuales otros 25 son también apartamentos.

Esta distribución del número de viviendas es una opción que le otorga el artículo 2.1.6. de las Normas Subsidiarias y las determinaciones de este Estudio de Detalle no las definen con carácter vinculante.

Las alineaciones principales de las edificaciones sobre rasante quedan señaladas en los planos O-10, O-11 y O-12.

El Estudio de Detalle establece que la plataforma en su encuentro con el terreno existente lo hace a través de unos caminos peatonales que bordean los mismos tanto por el lado Norte como por el Sur. El encuentro entre la plataforma y el cauce del río se realiza mediante taludes verdes de baja pendiente conforme a lo dispuesto en el Plan de encauzamiento del río Mañaria.

Por último cabe señalar que por razones de encauzamiento del río Mañaria, la ordenación propuesta de la UE-18 Mikeldi del Plan General tiene que desplazarse del orden de 3 metros. En consecuencia se establecen las nuevas alineaciones y rasantes de la ordenación.

#### **A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

La descripción de la solución adoptada se puede visualizar en los planos O-6, O-7, O-8, O-9, O-10, O-11 y O-12. Se puede comprobar que la rasante planteada en la plataforma donde se sitúa la planta baja de ordenación pormenorizada de la U.E-18 Mikeldi, es la que ha servido de base para el Estudio Hidráulico de los ríos Ibaizabal y Mañaria en Durango.

La planta baja de la futura urbanización que se sitúa a la cota 111,80 metros presenta, como ya hemos dicho, un resguardo mínimo frente a inundaciones para el caudal correspondiente a quinientos años de período de retorno, del orden de 17 cm.

Esta plataforma al estar situada en la citada rasante tiene unos desniveles con el entorno existente y para cumplimentar la Ley de Accesibilidad del Gobierno Vasco plantea unas rampas que se sitúan en la calle Mikeldi y logran salvar el desnivel entre la citada calle y el nivel de la plataforma que se sitúa en la 111,80, según se puede observar en el plano O-9.

También podemos señalar que los desniveles a lo largo de varios puntos de la plataforma se acceden a través de escalinatas y que en el lado opuesto a las rampas la plataforma queda enrasada con la acera que la delimita.

La entrada de vehículos se realiza en el entorno de la rasante 109,00 y se sitúa bajo el edificio de viviendas de protección oficial en el lado Oeste de la Unidad de Ejecución y la salida de los mismos se sitúa en la rasante 111,80 en el lado Este de las viviendas en régimen libre.

El parking se desarrolla en dos niveles bajo la rasante de la plataforma 111.80, para poder cumplimentar el estándar de los aparcamientos que el Ayuntamiento de Durango tiene al respecto. La superficie en planta del parking así delimitado es del orden de 5.388 m<sup>2</sup>.

Los dos edificios de viviendas de protección oficial A y B, delimitados por los números 1, 2, 3 y 4 y 5, 6, 7 y 8 en el plano O-10, tienen la planta baja ocupada su totalidad por el uso de comercio oficinas y portales de las viviendas, las cuales se sitúan a partir de la planta primera.

Los dos edificios de viviendas de régimen libre C y D, que también se sitúan en la planta baja de la plataforma 111.80, tienen unas roturas estableciéndose unos porches que se pueden visualizar en el plano O-10. Estas roturas se han formalizado en función de la permeabilidad de la ordenación para la planta baja y para establecer unas relaciones visuales que ayudan a que los itinerarios peatonales sean de fácil recorrido.

En la ficha de la U.E-18 se posibilita la edificación de 48 viviendas V.P.O y de 112 viviendas libres con una superficie de techo de 20.364 m<sup>2</sup>. El número de alturas máximo es de 7.

A las viviendas de V.P.O se les asigna una superficie construida de 5.193 m<sup>2</sup>, de manera tal que la superficie a desarrollar en los dos edificios A y B de viviendas V.P.O delimitadas en la ordenación es de planta baja más seis. La planta baja del edificio A tiene una superficie de 375 m<sup>2</sup> y la superficie total edificable, incluyendo la PB es  $375 + (6 \times 375) = 2625$  m<sup>2</sup>.

La planta baja del edificio B tiene una superficie de 366,88 m<sup>2</sup> y la superficie total edificable incluyendo la PB es  $366,88 + (6 \times 366,88) = 2.568$  m<sup>2</sup>. La suma de ambas superficies alcanza 5.193 m<sup>2</sup> de techo, de acuerdo con lo indicado por las Normas Subsidiarias.

El número de viviendas para V.P.O. es de 48, según la ficha del artículo 2.3.1.8. de la Unidad de Ejecución nº 18 Mikeldi, repartiéndose 24 en cada uno de los dos edificios A y B.

Las viviendas libres desarrolla una superficie edificable de  $20.364 - 5.193 = 15.171$  m<sup>2</sup>, la cual el total de la edificabilidad menos la consumida por las viviendas de V.P.O. A estos efectos, el Estudio de Detalle ha realizado una distribución de esta última superficie en los dos edificios de régimen libre denominados C y D, concretada en los planos O-10, O-11 y O-12, en los que se definen las alineaciones principales de dichas edificaciones.

En el Estudio de Detalle asignamos una distribución de superficie construida a los edificios C y D, de acuerdo con lo indicado a continuación:



- Superficie edificable para el edificio C,  $S_c = 9568 \text{ m}^2$
- Superficie edificable para el edificio D,  $S_d = 5603 \text{ m}^2$

Con relación al número de viviendas señalamos que en el Estudio de Detalle se ha aplicado el artículo 2.1.6. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Durango, en el que se establece el número máximo de viviendas que se pueden edificar, con el fin de diversificar la oferta, permitiéndose que un máximo del 33% de las viviendas se desdoble en dos apartamentos por cada una de ellas.

En el caso presente, de las 112 viviendas libres, 25 de ellas se desdoblan en 50 apartamentos, (22%) y se convierten en 137 de las cuales 50 tienen una superficie menor de  $50 \text{ m}^2$ . En el Estudio de Detalle se asignan al bloque de edificación denominado C y en forma de U, 87 viviendas libres, de las cuales 25 tienen menos de  $50 \text{ m}^2$  y en el bloque denominado D, en forma de L, 50 viviendas libres de las cuales 25 tienen menos de  $50 \text{ m}^2$ .

Un cambio de proporción del número de apartamentos teniendo como máximo el 33% del número total de las viviendas, y en consecuencia del número de viviendas, a realizar en el Proyecto de edificación, se establece que no supone una modificación del Estudio de Detalle.

Esta situación, conjuntamente con la distribución de superficie de edificación propuesta a las viviendas V.P.O, nos indica que la superficie de ocupación en la planta 7ª, es total para los edificios destinados a viviendas V.P.O y que la ocupación en la misma planta para los edificios de régimen libre es parcial.

El proyecto o proyectos de edificación, en función del número de viviendas y de apartamentos, establecerá la distribución de las mismas en las diferentes plantas de los edificios C y D, respetando la superficie construida asignada a los mismos.

Por último señalar que el Estudio de Detalle propone una serie de rasantes en el entorno de la urbanización que podrán ser ajustadas tanto en el Proyecto de urbanización como en el de edificación. Los ajustes se entenderán válidos con una tolerancia de  $\pm 100 \text{ cm}$ .

## A.9. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Considerando todos los puntos anteriormente expuestos vamos a concretar las determinaciones del Estudio de Detalle que deben ser respetadas por el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación de la U.E-18 Mikeldi.

A.9.1 *La rasante de la planta baja de la edificación se situara en la cota 111.80.*

A.9.2 *La plataforma delimitada por los puntos 1, 2, 3, 4 del plano O-8 y que ocupa una superficie del orden de 5.388 m<sup>2</sup> es la ocupación en planta bajo rasante de la guardería de vehículos. Los niveles bajo rasante pueden ser dos.*

A.9.3 *Los accesos peatonales desde la calle y paseos peatonales que bordean la plataforma 111.80, se establecen según se indica en el plano O-9. Por el lado Oeste y bordeando la calle Mikeldi se debe desarrollar una serie de rampas con el 8% de pendiente, en tramos de longitud no superior a diez metros, de manera tal que las rampas accedan a la plataforma 111.80. En el mismo lado, pero en situación opuesta, una serie de escaleras deben posibilitar el acceso al mismo punto.*

*En el lado Este la plataforma 111.80 se entregará al terreno. En los lados Norte y Sur unas aceras peatonales con una pendiente entre el 2% y 3% han de bordear la plataforma, estableciendo unas pequeñas escaleras en ambos lados de los caminos que ayudan a salvar los desniveles entre la plataforma, los caminos y las aceras.*

A.9.4 *Los accesos rodados se establecen en las esquinas opuestas del lado Norte de la plataforma, de manera tal que la entrada a la guardería de vehículos se sitúa en la rasante 109 y la salida de vehículos se establece en la 111.80. Estos accesos se definen gráficamente en los planos O-8 y O-9.*

A.9.5 *La ocupación de la planta baja de la ordenación de los dos edificios A y B de V.P.O ha de respetar las alineaciones impuestas, indicadas en el plano O-10.*

*En los edificios C y D, no se tiene que ocupar en su totalidad la planta baja, delimitándose una serie de porches en los mismos.*

*Las superficies de la ocupación de estos dos edificios quedan concretadas mediante puntos fijos de sus alineaciones, con la excepción de la delimitada por los números 21, 22, 23 y 24, que podrán ser reubicados a conveniencia de la edificación. Existe una tolerancia en ± 1 metro para definir la situación de los puntos fijos.*

A.9.6. *Sobre las alineaciones principales de todas las fachadas de las plantas segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta, se permiten los vuelos correspondientes, según el artículo 1.6.12 de las ordenanzas. Titulado “Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos”.*

*En la última planta, planta 7ª, de los edificios C y D, se recomienda un retranqueo respecto a la alineación, con el fin de aminorar el impacto de la altura.*

*También se recomienda que, dado que las plantas sótanos tienen capacidad para ubicar trasteros y garajes, las cubiertas sean planas o con un tratamiento formal que evite la aparición de un sólido, que aumente el impacto de la altura.*

A.9.7 *La distribución del nº de viviendas y de la superficie edificable para los edificios A, B, C y D es la siguiente:*

|                      |                                        |                    |                           |
|----------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Edificio A (V.P.O) = | nº de viviendas 24                     | S edificable s/r = | 2625 m <sup>2</sup>       |
| Edificio B (V.P.O) = | nº de viviendas 24                     | S edificable s/r = | 2568 m <sup>2</sup>       |
| Edificio C (Libre) = | nº de viviendas 87 (*)                 |                    |                           |
|                      | (25 apartamentos < 50 m <sup>2</sup> ) | S edificable s/r = | 9568 m <sup>2</sup>       |
| Edificio D (Libre) = | nº viviendas 50 (*)                    |                    |                           |
|                      | (25 apartamentos < 50 m <sup>2</sup> ) | S edificable s/r = | <u>5603 m<sup>2</sup></u> |
|                      |                                        |                    | 20.364 m <sup>2</sup>     |

(\*) El número de viviendas para los bloques C y D es de 87 y 50 respectivamente, en el caso de hacer 50 apartamentos. El número de viviendas y apartamentos puede variar en función de la demanda por la que el Proyecto de edificación justificará las modificaciones, respetando el contenido del artículo 2.1.6. de las Normas Subsidiarias, debiéndose considerar que esa variación no implica una modificación de este Estudio de Detalle.

A.9.8 *Las secciones de los perfiles transversales entre la 101 y la 112, según se muestra en los planos O-4 y O-5, nos indica el encuentro entre el actual cauce del río Mañaria y el entorno del mismo, donde se sitúa la plataforma 111.80.*

A.9.9. *El proyecto de urbanización de la UE-18 Mikeldi recogerá el encauzamiento en la margen izquierda del río Mañaria que bordea la citada Unidad de ejecución según lo acordado con la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. Los planos del Estudio de detalle reflejan la propuesta de encauzamiento acordado.*

*A.9.10. El proyecto de urbanización de la UE-18 Mikeldi resolverá todos los encuentros con los bordes existentes de manera tal que una vez finalizadas las obras de urbanización, las conexiones entre lo nuevo y lo existente queden totalmente rematadas.*

Bilbao, Enero de 2007

LOS ARQUITECTOS

Fdo: Anton Agirregoitia Aretxabaleta – Iñaki Peña Gallano