

Refundido del ESTUDIO DE DETALLE:

EDIFICIO DE VIVIENDAS EN ZARAUTZ

C/ Mollarri, 1.

Nº expediente COAVN: **08B0108**

Agosto, 2009.

Promotor RESGA S.A. C/ Ercilla, 18-2º izq. 48009 BILBAO Tel: 94-4802228 Fax: 94-4802256

Arquitecto Iñaki ANSOLA URIGUEN Apdo. 526 20600 EIBAR Tel.-fax: 943-820690 Móvil: 699 436 292

E-mail: iansola@telefonica.net

INDICE

- MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. ESTADO ACTUAL Y JUSTIFICACION URBANISTICA
3. DESCRIPCION DEL PROYECTO
INFORMACIÓN REGISTRAL

- FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL

- PLANOS

Iñaki ANSOLA URIGUEN,
arquitecto.
Apdo. 526
20600 EIBAR
Tel-fax: 943 82 06 90
Móvil: 699 436 292
E-mail: iansola@telefonica.net

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1 Promotor

Por encargo de D. Amador ROJO BARRIOS, con domicilio en C/ Ercilla, 18-2º izq. de 48009 BILBAO, con DNI nº 14230733-N, se redacta el siguiente Refundido del Estudio de Detalle de "EDIFICIO DE VIVIENDAS Y GARAJES EN ZARAUTZ" que se compone de la Memoria y Planos que acompañan.

1.2 Objeto y situación

El objeto de este Estudio de Detalle es detallar las características volumétricas, alturas, alineaciones etc. de un pequeño bloque de viviendas que sustituirá a otro existente.

El proyecto está ubicado en la c/ Mollarri nº 1 de Zarautz (Gipuzkoa).

1.3 Antecedentes

Con anterioridad a este documento, y a instancias de Ayuntamiento, se han presentado los siguientes documentos:

- Estudio de Detalle (visado el 12 agosto de 2008).
- Modificado al Estudio de Detalle (visado el 16 de diciembre de 2008).
- Anexo nº1 al Modificado del Estudio de Detalle (visado el 10 de junio 2009).

El objeto de este Texto Refundido es resumir en un único documento la documentación requerida por el Ayuntamiento para proceder a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

2. ESTADO ACTUAL Y JUSTIFICACION URBANISTICA

Actualmente la parcela está ocupada por un edificio de muros de mampostería y estructura de madera de PB +III+bajocubierta, el cual tiene adosado un edificio de PB. En la parte trasera de este edificio la edificación tiene una altura más (PB+I).

Las alturas libres del edificio principal como la escalera de madera no cumplen la normativa actual. Además está previsto levantar la cota de la c/ Mollarri por lo que se plantea su sustitución por un edificio de nueva planta.

Todo el edificio principal incluida la planta baja y la bajocubierta, así como el anexo trasero de planta 1ª tienen el uso de vivienda.

En cuanto a usos y superficies, y partiendo del levantamiento topográfico de la parcela y de la medición "in situ" de las diferentes plantas, se presentan planos del estado actual de todas las plantas así como fotografías de los volúmenes contruidos sobre la huerta original en planta baja y planta primera, donde se aprecia que la antigüedad de los mismos es superior a 4 años. En el plano de planta primera se aprecia que el volumen contruido sobre la huerta está vinculado a la vivienda de dicha planta.

También se presenta fotografía de la cocina de la planta bajocubierta, donde se aprecia que su uso a sido el de vivienda (**condición nº 1** del Dictamen del 27 de octubre de 2008).

Las superficies existentes se resumen en el siguiente **CUADRO DE SUPERFICIES ACTUALES**:

	Uso VIVIENDA (m ² constr.)	Uso TRASTERO (m ² constr.)
PLANTA BAJA	87,56	74,04+63,68=137,72
PLANTA 1	87,56+74,04 =161,60	
PLANTAS 3	87,56	
PLANTAS 3	87,56	
BAJOCUBIERTA	26,38	

TOTAL Uso Vivienda: 450,66 m²

TOTAL Uso Trastero: 137,72 m²

Según el art. **12.13.2 Ambito de ordenación definida – OD SAN PELAIO punto 3.5** "En el caso de sustitución de los edificios residenciales existentes si no se reproducen exactamente las alineaciones y altura de los preexistentes, los nuevos que se construyan deberán respetar las siguientes determinaciones: No podrán disponer de una superficie construida ni un perfil edificatorio (nº de plantas) sobre rasante mayor que el actual, y deberán mantener como mínimo una distancia de 3 metros de separación a los límites de la parcela."

Además del artículo del PGOUZ citado anteriormente, con fecha 28 de octubre de 2008 el ayuntamiento respondió al Estudio de Detalle presentado por la propiedad, solicitando un REFUNDIDO del Estudio de Detalle de "Edificio de viviendas y garajes en Zarautz".

Memoria.

Agosto, 2009.

modificado de dicho documento y estableciendo una serie de condiciones que se describen en el siguiente punto de la memoria.

3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Para delimitar las alineaciones de la nueva edificación, se parte de la condición dictada por el Ayuntamiento de 14 m. de fachada máxima a la calle Mollarri (**condición nº 1**). Donde dicha línea corta al límite sur de la edificación existente es donde irá la esquina de la fachada principal de la nueva edificación. Con esta nueva alineación se regulariza el quiebro que tiene la edificación actual, anchando ligeramente la c/ Mollarri.

La alineación de la fachada trasera (norte) se consigue trazando una línea paralela a la fachada principal, manteniendo la alineación respecto a la edificación colindante. La alineación este será perpendicular a las fachadas principal y trasera.

La nueva rasante de la calle Mollarri se establece en la coronación del muro de contención de la parcela ubicada en Gipuzkoa kalea 53 y 55. Se sustituye la edificación actual de 5 alturas sobre rasante (planta baja+III+bajocubierta) por la nueva edificación de 4 alturas sobre rasante (planta baja+II+bajocubierta) y una planta de garajes bajo rasante (semisótano).

Para conseguir aproximarnos a la misma superficie construida sobre rasante que tiene la edificación actual, pero manteniendo la altura del alero de la edificación existente, se proponen dos vuelos cerrados de 1,00 m. de fondo; uno en el alzado trasero y otro en alzado lateral, respetando la separación de 3,00 metros a los límites de la parcela (**condición nº 2**).

En el Proyecto Básico se detallará el acceso a la planta de garajes por el lado Este de la parcela. Está previsto que en un principio se acceda desde la cota actual de la c/ Mollarri, si bien se dejará un espacio para construir la rampa para acceder desde la futura cota de la calle elevada.

Tanto la composición como los materiales del alzado hacia la c/ Mollarri se detallarán en el Proyecto Básico, respetándose las instrucciones de la **condición nº 3**.

Se mantiene la cota del alero actual y la disposición de cubierta a dos aguas simétrica y perpendicular a la calle Mollarri. La cumbrera se eleva un metro respecto a la edificación colindante (**condición nº 4**).

El número de viviendas previstas es de cinco, (una en planta baja y dos en cada una de las plantas superiores). La planta bajocubierta estaría vinculada a las viviendas inferiores. La plazas de garajes prevista es de tres o cuatro, pero señalar que teniendo en cuenta la superficie de la parcela no es obligatorio la construcción de dichos garajes (**condición nº 5**).

El acceso al portal se realizará desde la cota de rasante de la nueva calle, por lo que lo que se descarta la pasarela provisional que se mencionaba en el anterior Estudio de Detalle (**condición nº 6**).

A continuación se detallan los aspectos requeridos por el Ayuntamiento con fecha del 28 de abril de 2009.

3.1.- Descripción de la ocupación en planta del semisótano, y características volumétricas

La ocupación de la planta semisótano se detalla en el plano nº R.11 del Texto Refundido, y asciende a 163,58 m² construidos. Señalar que se respetan las alineaciones de las fachadas sureste y noreste, mientras que se llega hasta el borde de la parcela en el lado noroeste.

Su volumen se detalla en el plano nº R.12.

3.2.- Rasantes del interior de la edificación y acceso al garaje

En el plano nº R.12 se detallan las rasantes del interior de la edificación.

En cuanto el acceso al garaje señalar que como están previstas únicamente 4 plazas de garaje, y dadas las limitaciones de la parcela, previa consulta con el ayuntamiento, se han aplicado las condiciones previstas en los aparcamientos de parcela de uso unifamiliar o bifamiliar (*punto 11 del Art. 7.4.09 del Plan General*). De esta manera el acceso al garaje se resuelve mediante una rampa de 20% de pendiente situado en el límite noreste de la parcela. Entre la rampa de acceso y la vía pública se dispone una meseta de espera dentro de la parcela, con una pendiente del 6%, a partir de la línea de alineación de la fachada principal

La rampa será unidireccional y su anchura mínima será de 3,00 m., mientras que la meseta de espera tendrá una longitud de 4,50 m. y una anchura de 4,00 a 6,10 m.

Dentro del garaje está previsto instalar una plataforma giratoria que permita solventar las limitaciones de superficie de la parcela, consiguiendo maniobrabilidad para conseguir 4 plazas de aparcamiento.

3.3.- Características estético compositivas

En cuanto a las características estéticas señalar que la fachada hacia la c/ Mollarri se realizará mediante ejes de huecos verticales., y los vuelos serán abiertos con protecciones de herrería, tal como se requería en el informe 931/2008. El material de esta fachada será el raséo pintado, y se detallará en el proyecto básico correspondiente.

3.4.- Altura libre de paso

Señalar que adosado a la fachada noreste y justo debajo del voladizo, se proyecta construir un jardín de cantos rodados de trazado curvo que impida la circulación por debajo de dicho voladizo, para evitar la circulación por zonas donde la altura libre sea inferior a 2,20 m. Señalar que en la zona baja de la rampa ya tenemos dicha altura (esquina del voladizo).

3.5.- Volumen de la fachada noreste

El volumen en voladizo de la fachada noreste se retranqueará 2 m. respecto a la fachada principal, tal como se refleja en el plano nº R.8, donde se reflejan las superficies de la edificación propuesta.

Las nuevas superficies construidas sobre rasante comparadas con la edificación actual, incluido el retranqueo de 2 m., serían los siguientes:

	EDIFICACIÓN ACTUAL (m ² constr.)	EDIFICACIÓN PROPUESTA (m ² constr.)
PLANTA BAJA	87,56	129,30
PLANTA 1	87,56+74,04 = 161,60	129,30
PLANTA 2	87,56	129,30
PLANTA 3	87,56	0
BAJOCUBIERTA	26,38	25,79
TOTAL SOBRESASANTE	450,66 m ²	413,69* m ²

**La superficie total es aproximada dado que dependería de la solución adoptada en la bajocubierta que se detallará en el Proyecto Básico.*

En cuanto al encuentro del vuelo de la fachada este con el alero, señalar que dadas las limitaciones de altura de cumbre y aleros que se disponen, y teniendo en cuenta que está previsto subir la cota de la calle de acceso, si se continua con el plano de la cubierta, la altura libre de las piezas de la vivienda de la planta 2ª en la zona del voladizo no cumplirían las alturas mínimas necesarias. Se da la circunstancia que si se modifican las cotas de los forjados hacia abajo, el reducido tamaño de la parcela impediría la construcción de la rampa del garaje.

Para conseguir una altura libre interior de 2,20 m. en la zona del vuelo se propone dar un carácter diferenciado a los vuelos de esta fachada y de la fachada posterior. Para ello se plantean unos volúmenes cúbicos que sobresalgan únicamente 0,41 m. respecto a la cota del alero definida por la edificación colindante (cota 14,81). Dichos volúmenes no deberían representar ningún perjuicio a las características estético-compositivas que se persiguen.

Señalar que la cota 14,55 que se señalaba en la documentación entregada hasta ahora es la cota de la parte inferior de las vigas del alero de la fachada colindante.

En el plano nº R.12 del Estudio de Detalle se detallan los tres alzados y sus rasantes.

6.- Pasarela provisional

Dado que está previsto urbanizar la c/ Mollarri hasta su cota definitiva no sería necesario la construcción de la pasarela provisional que se preveía para acceder al portal.

Eibar, agosto de 2009.

Iñaki ANSOLA URIGUEN,
arquitecto.