

ES COPIA

ZIGOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA
ARABA

DATA
FECHA

23 FEB 2017

SARRERA/ENTRADA

IRTEERA/SALIDA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.

EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan.



17 MAY 2017

LA SECRETARIA / IDAZKARIA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA PARCELA CATASTRAL Nº68 DEL POLÍGONO 3 MANURGA,
MUNICIPIO DE ZIGOITIA

Ibai Ortuzar Yandiola | Arquitecto

INDICE

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

1. PROPIETARIO Y EQUIPO REDACTOR

1.1. PROMOTOR

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

2. OBJETO

3. JUSTIFICACION URBANISTICA

3.1 ANTECEDENTES

3.2 DESCRIPCION DE LA PARCELA

3.3 PARAMETROS URBANISTICOS

3.4 DISTRIBUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL

3.5 AMBITO DE ACTUACION

4. MARCO JURIDICO DE REFERENCIA

4.1 - LEGISLACION Y NORMATIVA A CONSIDERAR

4.2 JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PROPUESTA

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

6. CONCLUSION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan.

17 MAY 2017

LA SECRETARIA / IBAZKARIA

DOCUMENTO Nº 2 DOCUMENTACION GRAFICA

A01. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

A02. AMBITO DE ACTUACION

A03. ALINEACION EXISTENTE

A04. ALINEACION PERMITIDA

A05. UBICACION PERMITIDA PARA NUEVA EDIFICACION

A06. UBICACION PROPUESTA PARA NUEVA EDIFICACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan.

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA

17 MAY 2017

1. PROPIETARIO Y EQUIPO REDACTOR


LA SECRETARIA/IDAZKARIA

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente "Estudio de Detalle para la parcela catastral nº68 del polígono 3 Manurga, municipio de Zigoitia" en el suelo urbano residencial S.U.R.-1 de Manurga, municipio de Zigoitia (Araba), a petición de Dña Nuria López de Letona Lengaran, con nº de D.N.I 16.302.001 S y domicilio a efectos de comunicaciones en calle Goikuri nº 1 de Murua, 01138 término municipal de Zigoitia (Araba).

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

El equipo redactor está formado por D. Ibai Ortuzar Jandiola y D. Aritza Ortuzar Jandiola, éste último en calidad de colaborador, arquitectos colegiados en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro, con número de colegiación nº 569135 y nº 568791 respectivamente, ambos colegiados en la Delegación de Araba.

2. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es establecer una nueva alineación de retranqueo desde linderos de parcela. Esta nueva alineación no modifica la superficie de la parcela, ni ningún otro parámetro urbanístico, ni modifica ni altera el volumen edificado.

La información aquí definida solamente redefine las alineaciones interiores de retranqueo de la parcela objeto del expediente. Este reajuste afecta exclusivamente a una propiedad, una parcela situada en el límite del suelo urbano. Todo queda delimitado en los planos correspondientes adjuntos. En el desarrollo del presente trabajo se han seguido las pautas, normativas y directrices marcadas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia, aprobadas definitivamente el 18 de julio de 2001, y la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

El presente Estudio de Detalle no aumenta los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo, ni las alturas, ni se incrementa la densidad construida, así como tampoco se alteran los usos permitidos.



17 MAY 2017

LA SECRETARIA/IBAKARIA

3. JUSTIFICACION URBANISTICA

3.1 ANTECEDENTES

En el informe emitido por el arquitecto municipal se menciona que siguiendo lo dictado por la ficha de gestión nº8 de Manurga por la que se regula esta parcela, se permite la rehabilitación de la edificación existente para la obtención de un máximo de 2 viviendas, o la demolición del conjunto para la obtención de una vivienda unifamiliar aislada.

Con el objetivo de presentar el proyecto de rehabilitación de la edificación para obtener un cambio de uso autorizado por el planeamiento y obtener la correspondiente licencia de obra, este mismo equipo redactor presento junto al Proyecto de urbanización de la parcela un expediente de división horizontal, en el que se recogía la viabilidad de obtener dos viviendas y así obtener la correspondiente licencia de división horizontal.

3.2 DESCRIPCION DE LA PARCELA

La citada parcela, objeto de dicho expediente, se encuentra dentro del Suelo Urbano S.U.R.-1 y posee una superficie según catastro de 1.133m².

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia, aprobadas definitivamente el 18 de julio de 2001, la parcela posee una clasificación de suelo urbano residencial, una calificación residencial para vivienda unifamiliar aislada y se regula con la normativa SUR-1 (Edificación aislada tradicional), y con la ficha de gestión nº8 de Manurga.

En la parcela existen dos edificios principales y ningún edificio auxiliar de demolición obligatoria. Los dos edificios poseen, según catastro, uso agrícola, dos alturas y una superficie construida de 238 m² y 95 m² construidos, lo que supone un total de 333 m² construidos.

Sus linderos son los siguientes:

- Norte: calle Manurga Entitatea y parcelas catastrales nº808 y 809 de su mismo polígono.
- Sur: Calle Nagusia
- Este: Parcela catastral nº 69 de su mismo polígono.
- Oeste: Parcela catastral nº 67 de su mismo polígono.

3.3 PARAMETROS URBANISTICOS

Como se ha mencionado anteriormente, la parcela se sitúa dentro de la delimitación de Suelo Urbano establecida por las Normas Subsidiarias en vigor, siéndole aplicables los parámetros urbanísticos por la ordenanza S.U.R.-1. De acuerdo con dichas Normas Subsidiarias, le corresponde un aprovechamiento total de 2 VIVIENDAS, las dos actualmente existentes a ser rehabilitadas o 1 VIVIENDA de optar por la demolición del conjunto existente.

La edificabilidad en el S.U.R.-1 es de 0,35m²c/m² para uso residencial y autorizados, y de 0,40m²c/m² para uso comercial, lo que supone que la parcela posee una edificabilidad de 396,55m²c para uso residencial y autorizados, y de 453,20m²c para uso comercial.

Por ello se considera que la edificabilidad de la parcela existente no se encuentra agotada, pudiéndose materializar otros 63,55m²c para uso residencial y autorizados o 120,20m²c para uso comercial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan.

Teniendo en cuenta el planeamiento vigente, la superficie de la parcela, la edificación existente y el aprovechamiento urbanístico señalado, la parcela es indivisible.

17 MAY 2017

LA SECRETARÍA / IBARRA

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA

No FICHA	8
TIPO DE PARCELA	Consolidada
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.180m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	402m ²
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MAXIMA (Sobre parcela bruta)	0,35m ² /m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO	No (0,34m ² /m ² < 0,35m ² /m ²)
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
REHABILITACION: EDIFICIO PRINCIPAL: EDIFICIOS AUXILIARES:	Dos viviendas Demolición obligatoria
DEMOLICION DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA:	1 vivienda unifamiliar aislada
PARAMETROS URBANISTICOS:	S.U.R.-1
LINEA DE CIERRE DE PARCELA LINEA DE EDIFICACION ALTURA MAXIMA SOBRE COTA RASANTE RESTO DE PARAMETROS URBANISITICOS	4,8m de eje de calle 4m de cierre de parcela 7.50m (B+1) Ver fichas de unidades- NORMATIVA URBANISTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES SISTEMAS LOCALES OTROS	S.L.C.: Calle
CARGAS DE URBANIZACION:	
Las necesarias hasta completar la urbanización total de su frente de parcela	
OBSERVACIONES:	
Parcela indivisible	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin beñikoz onartu zen data honetan.

17 MAY 2017

LA SECRETARIA IDAZKARIA

3.4 DISTRIBUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

En el Expediente de División Horizontal que este mismo equipo redactor presentó y fue aprobado por el ayuntamiento del municipio de Zigoitia, se proponían estas dos fincas salientes:

FINCA REGISTRAL 1

Está compuesta por el edificio principal de los anteriormente descritos (238 m²). Por voluntad de la propiedad, y siguiendo un criterio de proporcionalidad entre las superficies construidas de los edificios existentes, le corresponde un coeficiente de participación, en la parcela mancomunada, del 71,47%.

FINCA REGISTRAL 2

Está compuesta por el edificio de menor superficie construida de los anteriormente descritos (95 m²). Por voluntad de la propiedad, y siguiendo un criterio de proporcionalidad entre las superficies construidas de los edificios existentes, le corresponde un coeficiente de participación, en la parcela mancomunada, del 28,53%.

3.5 AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se limita a la finca registral No 2 resultante de la división horizontal llevada a cabo en la parcela catastral nº68 del polígono 3 Manurga.

4. MARCO JURIDICO DE REFERENCIA

4.1 - LEGISLACION Y NORMATIVA A CONSIDERAR

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

Dispone el artículo 60.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que los Estudios de Detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos previstos por esta Ley.

Conforme a lo dispuesto por el 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:*



17 MAY 2017

LA SECRETARIA / IBAZKARIA

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.

En cuanto a la documentación que debe contener todo Estudio de Detalle, el artículo 74 establece:

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.

En el desarrollo del presente trabajo se han seguido las pautas, normativas y directrices marcadas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia, aprobadas definitivamente el 18 de julio de 2001.

En su Título II.- Desarrollo y Ejecución de las Normas Subsidiarias, en el Capítulo 2.- Instrumentos de Ordenación, conforme a lo dispuesto por el artículo 11 dispone:

- Estudios de Detalle.

1- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 del T.R.L.S. y artículos 65 y 66 de su R.P.U.

En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.



17 MAY 2017

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4.2 JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PROPUESTA

Como se ha dicho anteriormente, el marco de Planeamiento con que cuenta actualmente el Ayuntamiento de Zigoitia, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia, aprobadas definitivamente mediante Orden Foral número 695 del 18 de julio 2001, junto con sus primera, segunda, séptima, octava y undécima modificaciones puntuales. Ninguno de los planes parciales vigentes afecta al núcleo de Manurga.

Este Estudio de Detalle plantea la modificación de una parte de la línea de retranqueo, establecida en la ficha urbanística No 8. Esta modificación solo afectaría al linderó norte, el cual también es el borde del S.U.R.-1. de Manurga.

Tal y como se muestra en la documentación gráfica, las parcelas catastrales 66, 67, 68, 69 y 70 del polígono 3 tienen el linderó norte casi completamente edificado (algunos de ellos completamente). Todas las edificaciones de las citadas parcelas se apoyan en el muro existente de piedra, de unos 800mm de anchura y borde del núcleo urbano de Manurga. Este muro parece ser el único lienzo superviviente de lo que en su día sería el muro perimetral de Manurga. La existencia de este elemento constructivo, de unos 2,5m de altura en su zona más baja, define claramente la tipología de estas cinco parcelas, dotándolas de una especial singularidad y diferenciando su morfología del resto de las parcelas de Manurga. Con el paso del tiempo, se ha ido creando una tipología de edificios alargados de unos cinco metros de profundidad todos apoyados en el muro Norte y con la fachada principal al sur.



Vista del edificio No 2 de la parcela No 68 del Polígono 3 de Manurga (ver documentación gráfica).

En lo que respecta al caso concreto de la parcela nº68 del, las dos únicas edificaciones existentes fueron construidas apoyadas en el muro perimetral con una profundidad de unos cinco metros escasos. Entre estos dos edificios, se encuentra un espacio de unos ocho metros lineales sin construir. Esto supone que más del 70% del lindero norte de la parcela está actualmente ocupado por edificaciones, lo cual hace todavía más difícil de argumentar la idoneidad del obligatorio retranqueo en esta zona de la parcela ya que esto imposibilitaría la continuidad entre los volúmenes existentes y futuros, pudiendo llevar a crear una parcela desordenada e incoherente. Es por eso que creemos que la supresión de la obligación de retranqueo de cuatro metros, propuesta en este Estudio de Detalle, supondría una notable mejora del ordenamiento edificatorio de Manurga.



Vista del muro en su único tramo libre de edificaciones entre las parcelas No 66 a la 70 del Polígono 3 de Manurga. Es tramo libre se ubica entre los edificios No1 y No2 de la parcela objeto de este Estudio de Detalle (ver documentación gráfica).

Es por eso que mediante este Estudio de detalle, queremos proponer que la línea de retranqueo para con el lindero Norte de la parcela nº68 del polígono 3 de Manurga, sea eliminada y se permita edificar contra este. Este Estudio no tiene por objeto aumentar los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación del suelo, ni las alturas, ni incrementar la densidad construida, así como tampoco alterar los usos permitidos. Todos los parámetros urbanísticos, excepto el citado retranqueo, quedaría igual que en la actualidad.

Toda esta información se muestra claramente resumida y explicada en la documentación gráfica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan, -

17 MAY 2017

LA SECRETARIA/IDAZKARIA



Vista del edificio No 1 de la parcela No 68 del Polígono 3 de Manurga (ver documentación gráfica).

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

No se considera el estudio económico-financiero por la levedad de la modificación planteada con respecto a la urbanización, y por no afectar a ningún elemento estructural de la urbanización del sector, ya que solo modifica levemente el trazado de la línea de retranqueo a uno de los linderos de la parcela.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin betikoz onartu zen data honetan.

17 MAY 2017

LA SECRETARIA/IDAZKARIA

Vista aérea donde se aprecia como los volúmenes edificatorios están alineados con el muro perimetral existente.

6. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto se considera que, con esta memoria y la documentación gráfica que se acompaña y que constituye el presente "Estudio de Detalle para la parcela catastral nº68 del polígono 3 Manurga municipio de Zigoitia", quedan definidas las características de la modificación que se pretende realizar.

La nueva ordenación que se plantea en la parcela no introduce modificaciones en los Sistemas Generales ni en los Sistemas Locales, respeta los frentes de parcela y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación para el conjunto de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Entendemos que procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Zigoitia del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

En LAUDIO, a 10 de diciembre de 2016

Fdo:

Ibai Ortuzar Yandiola

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente el día de la fecha.



EGINBIDEA: Agerian uzteko dokumentu hau behin baino ez onartu zen data honetan.

17 MAY 2017

LA SECRETARIA / IBAZKARIA

Arquitecto

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1200 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU