



BASAURI

Udala • Ayuntamiento

DILIGENTZIA.- Behin-behineko Idazkari Nagusik ematen du, dokumentu hau elizate honetako udalbatzak 2021eko maiatzaren 27an egindako ohiko osoko bilkuran onetsi zuela adierazteko.

BEHIN-BEHINEKO IDAZKARI NAGUSIA

DILIGENCIA.- La extiende el Secretario General Acctal., para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de esta Anteiglesia, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2021.

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): 38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2 Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: FIRDOC-202101777 https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
ANTONIO LAGUNA	04/06/2021 09:54:29



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
DETERMINACIÓN DE LA
EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA Y LAS
ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS
PARA LA SUSTITUCIÓN DEL EDIFICIO
CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL
DE LA PARCELA DE LA CALLE URIARTE
Nº3 DE BASAURI

Septiembre de 2020



ARQUITECTOS

EHKI ARQUITECTOS
C/ Sipiri 14
48600 Sopela

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

ANTONIO LAGUNA

Data / A día:

04/06/2021 09:54:29



Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



INDICE

I. MEMORIA

I.0-Encargo

I.1-Antecedentes

I.2-Información urbanística

I.3-Ámbito espacial del estudio de detalle

I.4-Objeto del estudio de detalle

I.5-Fundamentación legal

I.6-Tramitación y aprobación

I.7-Justificación de los preceptos contenidos en el artículo 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de la C.A. del País vasco

I.8-Documentación (artículo 74)

I.9-Justificación de los preceptos contenidos en los artículos 65 y 66 del reglamento de planeamiento urbanístico

I.10-Determinación de la edificabilidad consolidada

I.11-Separación mínima o alineaciones máximas

I.12-Ocupación máxima bajo rasante

I.13-Ordenación del volumen edificatorio

I.13.1-Número máximo de plantas sobre y bajo rasante de la nueva edificación

I.13.2-Altura máxima de coronación o altura máxima a alero de la nueva edificación

I.13.3-Rasante de planta baja de la nueva edificación

I.14-Cierres de parcela y accesos desde la vía pública caso de sustitución

I.15-Normativa a la que se debe ajustar el proyecto arquitectónico

I.16-Conclusión

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

4

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



II. PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

5

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

6

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



I. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

7

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

8

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



I.0-ENCARGO

A instancias de Mikel Lizaso Uriondo con DNI 30.555.421-J y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Rodríguez Arias nº23 2º Oficina 4, Bilbao, EHKI estudio de arquitectura, S.L.P. acomete la redacción del presente Estudio de Detalle para establecer las determinaciones que deberá cumplir la nueva edificación que se construiría en el solar sito en el número 3 de la calle Uriarte del municipio de Basauri, Bizkaia en caso de sustitución del edificio existente.

I.1-ANTECEDENTES

La aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) de Basauri, publicado en el BOB nº016 del 26 de Enero de 2021, define el entorno urbano en el que se encuentra situado el solar objeto del presente Estudio de Detalle como "Área Residencial 04 Uriarte Auzotegia".

Este área residencial se encuentra consolidada y es por ello que sólo se permiten actuaciones de sustitución salvo en las 4 Actuaciones de Dotación que contempla el PGOU (dentro de las cuales no se encuentra el solar objeto).

En el caso que nos ocupa, se trata de un solar con una edificación existente con un perfil edificatorio de planta baja + 2 plantas altas + bajo cubierta que los propietarios actuales prevén que sea sustituido.

I.2-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El edificio existente sito en el nº3 de la calle Uriarte, conforme la recién aprobada revisión del P.G.O.U. de Basauri, se encuentra dentro del suelo urbano consolidado de uso residencial "Área Residencial 04 Uriarte Auzotegia" por lo que se consolida el edificio y su edificabilidad en las condiciones actuales, permitiéndose únicamente su sustitución sin aumentar la edificabilidad existente

La edificación existente tiene un perfil edificatorio de planta baja + 2 plantas altas + bajo cubierta y se encuentra enclavado dentro de un solar que de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado por la empresa Arelko Topografía C.B. tiene una superficie de 921,95 m².

I.3-ÁMBITO ESPACIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito espacial del presente Estudio de detalle queda determinado por los límites físicos de la parcela que alberga el edificio existente cuyos linderos han sido comprobados y grafiados por la empresa topográfica anteriormente mencionada.

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

9

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): 38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2 Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: FIRDOC-202101777 https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
ANTONIO LAGUNA	04/06/2021 09:54:29



I.4-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto establecer las determinaciones que deberá cumplir la nueva edificación en caso de sustitución de la actual. Estas determinaciones se circunscriben a las siguientes:

-Determinar la edificabilidad urbanística consolidada conforme el criterio de cálculos de edificabilidad del PGOU

-Establecer la separación mínima con las parcelas colindantes y la vía pública de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la ocupación máxima de la planta bajo rasante de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer el número máximo de plantas sobre y bajo rasante de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la altura máxima a aleros de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la rasante de planta baja de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer las condiciones de los cierres de parcela y los accesos en caso de sustitución

I.5-FUNDAMENTACIÓN LEGAL

La Ley 2/2006 del 30 de Junio de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el artículo 73 establece la figura del Estudio de Detalle, según el cual:

Artículo 73 Estudios de Detalle

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.-Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

10

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



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 edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 74 Documentación

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior, y en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2.- Planos de información

3.- Planos de ordenación

Así mismo, el Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, establece para los estudios de detalle lo siguiente:

Capítulo VI de los estudios de detalle

Artículo 65

1.- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el plan general, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

11

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



o Proyecto de Delimitación de Suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Normas cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

Ehki estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

12

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3.- Planos a escala adecuada y, como mínimos, 1.5000 que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

I.6-TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

El Estudio de Detalle será aprobado, en su caso, inicialmente por el Ayuntamiento de Basauri, contando para ello con el plazo máximo de tres meses.

Una vez acordada la aprobación inicial, de conformidad con el artículo 98.2 de la Ley 2/2006, se someterá a información pública durante 20 días, para que pueda ser examinado y puedan presentarse las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia y publicación en el Diario o Diarios de mayor circulación.

La aprobación definitiva corresponderá al mismo ayuntamiento.

I.7-JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECEPTOS CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 73 Y 74 DE LA LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO DE LA C.A. DEL PAÍS VASCO

Necesidad y conveniencia (artículo 73.1)

Tal como se ha indicado con anterioridad, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y su necesidad o conveniencia debe justificarse por los propios Estudios de Detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

En el caso que nos ocupa, el PGOU de Basauri prevé la redacción de un Estudio de Detalle para el caso en los que se sustituya un edificio existente, más concretamente dentro de la documentación escrita del mismo, donde su artículo 7.1.4 Sustituciones indica que *la sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:*

1. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

13

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): 38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2 Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: FIRDOC-202101777 https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
ANTONIO LAGUNA	04/06/2021 09:54:29



en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.

2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

4. El Estudio de Detalle recogerá las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante.

5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará la ordenación específica o de edificación impuesta de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto

Por tanto, queda justificada la necesidad y conveniencia de la elaboración del presente documento.

Determinaciones (artículo 73.2)

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se circunscriben a:

-Establecer la separación mínima o alineaciones máximas con las parcelas colindantes y la vía pública de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la ocupación máxima de la planta bajo rasante de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer el número máximo de plantas sobre y bajo rasante de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la altura máxima a aleros de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer la rasante de planta baja de la nueva edificación en caso de sustitución

-Establecer las condiciones de los cierres de parcela y los accesos en caso de sustitución

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

14

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



Justificación del artículo 73.3

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las previsiones que establece el PGOU de Basauri para su redacción.

No se altera el destino del suelo (Residencial), ni incrementa la edificabilidad urbanística existente.

En cuanto a dotaciones públicas o viales se refiere, tampoco se suprime o reducen los viales colindantes al solar.

I.8-DOCUMENTACIÓN (ARTÍCULO 74)

La documentación del Estudio de Detalle, compuesta por una memoria, planos de información y planos de ordenación, desarrolla ampliamente lo exigido en el artículo 74 de la Ley 2/2006 para los estudios de detalle.

I.9-JUSTIFICACIÓN DE LOS PRECEPTOS CONTENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 65 Y 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El presente Estudio de Detalle tal como se ha justificado en apartados anteriores se ajusta a lo establecido para este tipo de herramientas de ordenación en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma del País vasco.

Los preceptos contenidos en los artículos 65 y 66 son similares a los anteriores por lo que el Estudio de Detalle los cumple igualmente tanto en su desarrollo escrito como gráfico.

I.10-DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA

Para determinar el coeficiente de techo o edificabilidad consolidada, se ha tenido en cuenta lo establecido por el PGOU en su artículo 7.1.12 Modo de computar el coeficiente de techo según el cual computarán:
(...)

2. La edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con exclusión de los patios interiores.

3. Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100 % de su superficie a excepción de las viviendas de protección oficial que se regularán por su normativa específica. Las superficies de



balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, computan en un 50%. No computan los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta.

4. Computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros, salas de instalaciones, etc. excepto las situaciones planteadas en el punto 5 siguiente, así como los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Este cómputo se realizará sobre la planta o parte de la planta cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

5. No computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros situados bajo rasante y las salas de instalaciones o similares situados bajo rasante o por encima de la última planta autorizada. Tampoco computarán los trasteros situados encima de la última planta autorizada, esto es, bajo cubierta.

En el caso que nos ocupa, con las mediciones realizadas in situ al edificio existente, y siguiendo los criterios de cómputo de superficies construidas indicadas en el artículo anterior del PGOU, se puede determinar que la edificabilidad consolidada es de 463,50m² según la siguiente tabla resumen.

SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE Y COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD					
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA		SUPERFICIE COMPUTABLE		
	CERRADA (m ²)	VUELOS (m ²)	SUPERFICIE CERRADA COMPUTABLE (m ²)	SUPERFICIE ABIERTA COMPUTABLE (m ²)	TOTAL COMPUTABLE POR PLANTA (m ²)
Baja	143,10	0	143,10	0	143,10
Primera	143,10	5,50	143,10	5,50	148,60
Segunda	143,10	5,50	143,10	2,25	145,35
Bajo cubierta	26,45	0	26,45	0	26,45
TOTAL	455,75	11,00	455,75	7,75	463,50

Los planos IN.04 a IN.07 incluidos en la documentación gráfica que acompaña la presente memoria quedan detalladas gráficamente de forma esquemática las plantas, alzados y secciones de los que los se han valido los técnicos que subscriben el presente documento para determinar la edificabilidad consolidada existente.

I.11-SEPARACIÓN MÍNIMA O ALINEACIONES MÁXIMAS

El presente Estudio de Detalle prevé establecer una serie de alineaciones máximas o separaciones mínimas respecto las parcelas colindantes y vialidad pública que en caso de sustitución de la edificación existente, la nueva edificación deberá respetar. Estas alineaciones de deberán respetarse tanto bajo rasante (si se optará por la ejecución de sótanos) como sobre



rasante, no pudiendo en ningún caso el edificio proyectado sobrepasarlas a excepción de los aleros de la cubierta en caso de resolverse la misma con planos inclinados, los cuales podrán rebasarlas en 1,00 metro como máximo.

Se plantea por tanto un tipo de alineaciones que serán de carácter flexible o variable conforme la siguiente definición:

Alineaciones flexibles variables

Son alineaciones que tienen carácter de máximas, es decir no existe una obligatoriedad de que las fachadas del edificio a construir deba ajustarse a ésta alineación pero tendrán un carácter de no rebasables pudiendo ubicar el edificio en cualquier lugar dentro de los límites marcados por éstas. Se establece una separación mínima de 5,00 metros con la vialidad pública respecto a la alineación actual de la parcela, de 4,00 metros con las parcelas colindantes en los linderos este y oeste y de 3,00 metros con la parcela colindante en el lindero norte.

En el plano OR.01 incluido en la documentación gráfica que acompaña la presente memoria quedan detalladas gráficamente las alineaciones máximas prevista en el presente documento.

I.12-OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE

El PGOU de Basauri establece para las Actuaciones de Dotación existentes dentro del “Área Residencial 04 Uriarte Auzotegia” una edificabilidad máxima bajo rasante equivalente al 50% de la edificabilidad máxima sobre rasante.

Teniendo en cuenta que tal como se indica en el punto I.10-Determinación de la edificabilidad consolidada de la presente memoria, la edificabilidad urbanística consolidada, la cual será la edificabilidad máxima para la ejecución de una nueva edificación en caso de sustitución, es de 463,50m², el presente Estudio de Detalle establece que la ocupación o edificabilidad máxima bajo rasante en caso de optarse por la ejecución de una planta sótano, sea de 154,50m²

En caso de no ejecutarse planta sótano alguna, se podrá materializar el 100% del aprovechamiento en plantas sobre rasante.

I.13-ORDENACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICATORIO

Con el fin de dotar al técnico proyectista de un posible edificio de nueva planta de herramientas en las que basar el diseño del volumen edificatorio, el presente Estudio de Detalle establece una serie de parámetros urbanísticos que ordenen dicho edificio. Estos parámetros establecerán en concreto:

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

17

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



- Número máximo de plantas
- Altura máxima de coronación
- Rasante de planta baja

I.13.1- Número máximo de plantas sobre y bajo rasante de la nueva edificación

Al igual que en el punto anterior, para establecer el número máximo de plantas, se ha optado por tomar como referencia las Actuaciones de Dotación existente dentro del Área en el que se encuentra el solar.

Se establece por tanto para el posible edificio de nueva planta un perfil edificatorio máximo de SOT + PB + 2PA (Sótano + planta baja + 2 plantas altas).

I.13.2- Altura máxima de coronación o altura máxima a alero de la nueva edificación

El PGOU de Basauri en su Artículo 7.1.8 Disposición de las alturas, especifica que la altura de la edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En cuanto a la forma de medir dichas alturas, el Artículo 7.1.9 Forma de medir las alturas, establece que la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto de la rasante y limita la misma en función del número máximo de plantas fijando la cota del alero.

- 1 planta 3,60 m.
- 2 plantas 6,50 m.
- 3 plantas 9,40 m.
- (...)

En el caso que nos ocupa, basándose en los 2 artículos anteriores del PGOU de Basauri, establece una altura máxima de 9,40m a la parte inferior del alero o forjado de techo de la última planta.

I.13.3- Rasante de planta baja de la nueva edificación

Con el fin de que la posible edificación de nueva planta se adapte en la medida de lo posible a las rasantes existentes del terreno, el presente estudio de Detalle propone una posible cota de implantación de planta baja del edificio procurando en todo momento adaptarse lo máximo posible a la topografía existente.

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): 38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2 Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: FIRDOC-202101777 https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do	
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:
ANTONIO LAGUNA	04/06/2021 09:54:29



Tras analizar el levantamiento topográfico se propone la rasante +67.65 para el forjado de planta baja. La rasante propuesta será la del forjado incluyendo todos sus aislamientos, recrecidos, acabados y cualquier otro elemento constructivo que se precise para la buena ejecución de las viviendas.

La rasante propuesta deberá de ser respetada en la medida de lo posible estableciéndose una horquilla de $\pm 0,40\text{m}$ para posibles ajustes derivados de la necesidad de optar por soluciones constructivas de coherentes, garantizar las condiciones de accesibilidad dar soluciones de calidad a los espacios libres de edificación sobre todo en su encuentro con los terrenos de parcelas colindantes.

I.14- CIERRES DE PARCELA Y ACCESOS DESDE LA VÍA PÚBLICA CASO DE SUSTITUCIÓN

Los cierres de parcela con la vía pública se realizarán mediante muros, que podrá ser de hormigón armado visto o revestido o de fábrica visto o revestido cuya altura no supere 1,10 metros de altura sobre la rasante de vía pública, siendo el resto hasta una altura máxima de 2,20 metros formado por elementos calados o con superficie mayormente agujereada que permitan la visión de modo totalmente diáfano. Se podrá impedir la visión únicamente mediante setos o elementos vegetales. Se permitirán pilares de enmarcación de puertas de 2,20 metros de altura máxima y un machón de 2,20 x 2,00 metros como máximo para albergar los aparatos de lectura de los suministros de agua, electricidad y, en su caso, gas y los buzones de correos.

El cierre de parcela que da frente con la vía pública, se ejecutará retranqueado respecto la alineación actual de la parcela. Dicho retranqueo será como mínimo igual o superior a la línea prevista por el PGOU para la posible ampliación del vial existente. Dicha línea queda debidamente grafiada en el plano OR.01 incluido en la documentación gráfica que acompaña la presente memoria.

Los cierres de parcela que no den hacia las zonas públicas (cierres con parcelas colindantes) o los que separen las zonas privativas de cada nueva vivienda dentro de la propia parcela, podrán ejecutarse con las mismas características que los cierres que den a la vía pública o con soluciones que contemplen la colocación de un cierre metálico calado en toda su altura o setos vivos siempre sin sobrepasar los 2,20 metros de altura máxima permitida.

Los accesos tanto peatonales como rodados a la parcela se realizarán desde el vial público existente. Se permitirá un máximo de 2 accesos rodados. Se permitirá a su vez un acceso peatonal por cada nueva vivienda ejecutada, o accesos mancomunados que podrán servir a 2 o más viviendas simultáneamente. Tanto los accesos peatonales como los rodados desde vía pública deberán quedar cerrados por puertas ubicadas en el propio cierre.

I.15-NORMATIVA A LA QUE SE DEBE AJUSTAR EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto que se redacte deberá ajustarse a la siguiente normativa:

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

19

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



- Determinaciones recogidas en el presente Estudio de detalle una vez que éste sea aprobado
- A la normativa del P.G.O.U. de Basauri
- Normativa de carácter tanto autonómico como estatal que esté en vigor en el momento de la redacción del proyecto y que afecte a las determinaciones del proyecto edificatorio

I.16-CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto, los técnicos que suscriben entienden que queda suficientemente desarrollado el Estudio de Detalle para establecer las determinaciones que deberá cumplir la nueva edificación que se construiría en el solar sito en el número 3 de la calle Uriarte en caso de sustitución del edificio existente, por lo que se insta al Ayuntamiento de Basauri que proceda a su aprobación.

En Sopela, a Enero de 2021



Fdo.: Oier Agirregoikoa Lopez
Arquitecto



Fdo.: Aroa Ruiz Poza
Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

20

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

21

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



II. PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

22

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): 38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2 Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: FIRDOC-202101777 https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do		
Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:	Data / A día:	
ANTONIO LAGUNA	04/06/2021 09:54:29	

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE N°3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

23

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

Data / A día:

ANTONIO LAGUNA

04/06/2021 09:54:29



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

PLANO Nº	DENOMINACIÓN	ESCALA	PAPEL	FECHA	
PLANOS DE INFORMACIÓN					
001	IN.01	LOCALIZACIÓN - SITUACIÓN EN BASAURI	1/2.500	A3	01-2021
002	IN.02	LOCALIZACIÓN - SITUACIÓN EN BARRIO URIARTE	1/500	A3	01-2021
003	IN.03	AMBITO DE ACTUACIÓN – TOPOGRÁFICO Y LÍMITE DE PARCELA	1/125	A3	01-2021
004	IN.04	EDIFICIO EXISTENTE - PLANTAS	1/100	A3	01-2021
005	IN.05	EDIFICIO EXISTENTE – ALZADOS SUR Y ESTE	1/100	A3	01-2021
006	IN.06	EDIFICIO EXISTENTE – ALZADOS NORTE Y OESTE	1/100	A3	01-2021
007	IN.07	EDIFICIO EXISTENTE – SECCIONES A Y B	1/100	A3	01-2021
PLANOS DE ORDENACIÓN					
008	OR.01	ALINEACIONES – SEPARACIÓN MÍNIMA A COLINDANTES	1/125	A3	01-2021
009	OR.02	SECCIÓN TIPO – ALTURAS Y VUELOS MÁXIMOS	1/75	A3	01-2021

En Sopela, a Enero de 2021

Fdo.: Oier Agirregoikoa Lopez

Arquitecto

Fdo.: Aroa Ruiz Poza

Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR DE CALLE URIARTE Nº3, BASAURI

EHKI estudio de arquitectura S.L.P. - C/ Sipiri 14 Bajo, 48600 Sopela email info@ehkiarquitectos.com

24

Egiatzapen kodea (CSV) / Código de verificación (CSV): **38732715d0f0bc18e030b3d769c6bf0be13e75d2**
Erreferentzia-zenbakia / N. Referencia: **FIRDOC-202101777**
<https://tramiteak.basauri.eus/impulsa/csvValidation.do>

Jatorrizko dokumentuaren sinadurak / Documento original firmado por:

ANTONIO LAGUNA

Data / A día:

04/06/2021 09:54:29

