



1ª MODIFICACION
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION
U.E.B. - 3
DEL AREA DE REPARTO AR-BE-3
ZUATZAURRE - GALDAKAO

ARKITEKTUA : PERU GARATE URRETXUA
ARQUITECTO

2015 Iraila
Septiembre 2015

1º MODIFICACION

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION

U.E.B- 3

DEL AREA DE REPARTO AR-BE-3

ZUATZAURRE - GALDAKAO

PROMOTOR Y REDACTOR.

El presente proyecto se redacta por encargo de las mercantiles Zeletxe 2005 , S.L., Zorrotzaurre New Urban Development S.L., al arquitecto D. Peru Garate Urretxua, Arquitecto Superior, colegiado con el nº 877, en el Colegio ,de Arquitectos Vasco-Navarro, con domicilio a efectos de notificaciones, en c/ Muelle Tomás de Olabarri, 3; 1º Dcha, de Getxo .

OBJETO .

El encargo consiste en la elaboración de la modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-BE-3 resultante de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Galdakao, en lo referente al reajuste de la ocupación en sótano por las edificaciones, en la denominada como Zona A, a fin de posibilitar una mejor solución a la disposición de los sótanos resultantes, y en concreto a los accesos rodados a los mismos.

ANTECEDENTES.

La Unidad de Ejecución cuenta con Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-BE-3 del municipio de Galdakao, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Galdakao, en su sesión ordinaria, de fecha 25 de mayo de 2000.

DESCRIPCION DE LA UNIDAD UE-BE-3.

Las Unidad de Ejecución, se encuentra ubicada en la zona alta del núcleo urbano de Galdakao, hacia el extremo oeste del mismo, contando con las siguientes características más destacadas:

Superficie:

La superficie de 25.916,58 m². aproximadamente, de los cuales 6.206 m², son los correspondientes a la denominada como Zona A .

Forma:

Su forma es irregular, con su borde quebrado.

Topografía:

Cuenta con un desnivel bastante pronunciado, con un desnivel máximo de aproximadamente 25,0 m. entre puntos de máximo desnivel, siendo este progresivo desde el punto más elevado al más bajo.

Linderos:

Linda al norte con la calle Sexta Barrenetxea y edificaciones

existentes en suelo urbano consolidado, al sur con la carretera foral BI-, al este con suelo urbano consolidado, Zuatzaurre y al oeste con la Unidad de Ejecución UE-BE-2.

CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad establecida en el apartado a del artículo 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Mediante el presente Estudio de Detalle se pretende la modificación de las alineaciones, correspondientes a la ocupación en sótano para las edificaciones previstas en la denominada como Zona A, de la Unidad de ejecución UE-BE-3 del Area de Reparto AE-BE-3 delimitada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Galdakao, tal y como se establece en el apartado a) del punto 2º del artículo 73 anteriormente citado, a fin de posibilitar un mayor fondo para la ocupación en sótano de una parte de las edificaciones previstas en la denominada Zona A, de tal manera que sin alterar la ocupación máxima establecida, se asemejen los fondos edificatorios en sótano, para ambos lados de la L que forman la planta de las edificaciones previstas.

Esta propuesta, permite la realización de los accesos rodados a las plantas de sótano de una manera más equilibrada para ambos elementos lineales, que conforman los lados de la edificación futura en forma de L.

DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

La solución propuesta consiste en el establecimiento de unos nuevos fondos edificatorios, para cada uno de los elementos anteriormente citados, de tal forma que los fondos edificatorios en sótano, actualmente previstos de 18,4 m y 16 m para cada uno de los lados que conforman la ordenación de las futuras edificaciones, se propone que sean modificados por otros fondos edificatorios de 17,9 m y 17,0 m. respectivamente, manteniéndose la superficie máxima ocupable en sótano de 1.643,64 m².

Esto viene a suponer que el plano nº 11, Ocupación en Sótano, del Estudio de Detalle actualmente vigente, quedará sustituido por otro, denominado como 0-1; 11, Ocupación en Sótano, en el cual se establecen las nuevas alineaciones anteriormente descritas.

En Getxo, a 25 de septiembre 2015

**Fdo: Peru Garate Urretxua
arquitecto**

PLANOS

I-1.- PLANO DE SITUACION

I-2.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

I-3.- PLANO DE OCUPACION EN SOTANO

Ø-1.- PLANO DE OCUPACION EN SOTANO (MODIFICADO)