

Txostena / Informe
Subdirección de Licencias y Disciplina Urbanística
Espedientea / Expediente
2019-042280

Eguna/Fecha:
Octubre 2019

Gaia/Asunto:
Equipamiento en Barraincua 2

INFORME

ILMO SR. ALCALDE:

D. Felix María Alonso en representación de la Iglesia Católica Diócesis de Bilbao (Obispado de Bilbao) solicita licencia de obras para la construcción de un edificio equipamental, en el solar de su propiedad en la calle Barraincúa nº 2.

Acompaña la solicitud de la documentación siguiente:

- Proyecto básico sin visar, fechado en julio de 2019 y firmado por el arquitecto D. Luis Domínguez Viñuales.
- Contiene un Estudio de Gestión de Residuos cuyo presupuesto asciende a 30.908,93 euros.
- Contiene justificación del CTE-DB-SUA, del CTE DB-SI y de la normativa sobre promoción de la accesibilidad.

La parcela

Sobre la que se pretende edificar linda al Norte con la calle Lersundi, al Sur con la calle Barraincúa, al Este con la calle Heros y al Oeste con las medianeras de los edificios correspondientes a los números 4 de Barraincúa y 9 de Lersundi y con el patio de la manzana conformada por las calles mencionadas. Su superficie, según datos del proyecto asciende a 2.033 m²

Actualmente se encuentra ocupada por un edificio que alberga la Escuela de Magisterio de la calle Barraincúa, adosada a las medianeras, y gran parte se encuentra libre de edificación, como patio vallado hacia las calles. El derribo del edificio existente ha sido solicitado y se tramita en el expte. 2019-038154

El régimen urbanístico de aplicación

Viene definido por:

- El Plan General vigente cuyo texto refundido fue publicado en el BOB de fecha 29-6-95
- La modificación del P.G. de carácter pormenorizado en lo relativo al uso docente de diversas parcelas Equipamentales, tramitada en el expte 2018-014427 y aprobada definitivamente en el Pleno del 28-6-2018.
- El Estudio de Detalle de la manzana 19, Area de Reparto 601, que se tramitó en el expte 2018-062070 y fue aprobado definitivamente en el Pleno del 4-3-2019. El texto refundido correspondiente se presentó en mayo de 2019.
- El nuevo Plan General cuya aprobación inicial se publicó en el BOB del 8-3-2019.

El Plan General vigente asignaba a la parcela el uso de equipamiento docente. La ordenación prevista se corresponde con una ocupación máxima de la totalidad de la parcela, hasta las alineaciones de las calles

y un perfil tipo P 1, de ocho plantas incluida la baja, hacia las calles Lersundi y Heros y tipo P 2, de siete plantas hacia la calle Barraincúa.

La Modificación del PG aprobada asigna a la parcela el uso de otros equipamientos. El alcance del uso de equipamiento viene regulado por el artículo 6.3.20 del Plan general, en el que se establece que, a excepción del uso docente y deportivo, el resto de los usos de equipamiento tienen un carácter abierto, de forma que el cambio de uno a otro dentro de los considerados como equipamiento, no tendrá la consideración de modificación de PG., pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos.

La ordenación no se modifica, por lo tanto continúa vigente la reflejada en el P.G. vigente.

El Estudio de Detalle cuyo Texto Refundido se presentó en mayo, mantiene las alineaciones y rasantes definidas en el Plan General. Ordena una edificabilidad máxima de 13.543,67 m², inferior a la máxima del Plan General, cuantificada en 14.621,36 m²

El volumen previsto en el ED aprobado corresponde a una edificación maciza de seis plantas en un fondo de 4m desde las alineaciones de las calles y de siete en el resto de la parcela. En la zona Oeste, en un fondo de 27,7 m. a contar desde la calle Lersundi, el edificio tiene ocho plantas, respetando un retranqueo de 2,70 m. junto a la medianera del edificio correspondiente a Lersundi nº 9, en una longitud de 10m. En planta baja y primera se ha previsto un porche abierto hacia la calle Lersundi, con una profundidad de 5m.

El Plan General aprobado inicialmente incluye la parcela en el subámbito "AB.02.7". El uso pormenorizado que le corresponde es el de equipamiento privado. El régimen de uso de estas parcelas queda regulado por las disposiciones de art. 80 de las Normas Urbanísticas Generales.

En las Normas urbanísticas particulares del ámbito urbanístico del Ensanche se establece en su apartado II que se consolidan " *las propuestas urbanísticas referentes al subámbito "AB 02.7" (Barraincua 2) en los términos planteados en el marco del Plan General de 1995 y, más en concreto, del Estudio de Detalle que se está promoviendo en su desarrollo (aprobado inicialmente el 19-12-2018)*"

Por lo que el régimen urbanístico aplicable a la parcela es el definido por el ED definitivamente aprobado, Hay que entender que el nuevo planeamiento no modifica el planeamiento vigente en este ámbito, no estando la licencia solicitada afectada por la suspensión derivada de la aprobación inicial del nuevo Plan General.

Teniendo en cuenta que, en lo relativo a la gestión, el propio ED aprobado establece expresamente que " *la gestión se desarrollará aplicando el marco legal vigente en la fase correspondiente a la licencia de edificación*"

La edificabilidad que le corresponde sobre rasante es de 13.133 m² de techo y bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en el nuevo Plan. Estos criterios están recogidos en el art. 61.2. B en el que únicamente se autoriza la construcción de tres sótanos sin perjuicio de los ajustes que se determinen en el documento 2.2 .de normas particulares.

En las Normas Urbanísticas Particulares del Ensanche se establece, como se ha mencionado, la consolidación del ED en el marco del PG del 95. En lo relativo a la construcción bajo rasante, el PG del 95 establece un máximo de 5 sótanos, y el ED refleja la construcción de 5 sótanos.

No obstante, la normativa pormenorizada del subámbito " AB.02.7" (Barraincua 2) se remite, en lo referente a la construcción bajo rasante, a los criterios generales del nuevo Plan, que limita a 3 el número máximo de plantas de sótano.

A juicio de quien suscribe, esta contradicción ha de resolverse en favor del estudio más específico de la parcela, que es el contenido en el Estudio de Detalle aprobado y que el nuevo PG quiere consolidar, en todos sus términos, no obstante este criterio deberá ser confirmado por el Director del Area de Planificación Urbana y Director asimismo de la oficina del Plan General. En el mismo sentido, se considera que debe prevalecer la edificabilidad reflejada en ED, superior en 410,67 m² a la prevista en la normativa del nuevo PG.

El edificio proyectado

Consta de cuatro sótanos y siete plantas, sobre la baja, ajustadas a las previsiones del ED. El uso previsto es el de Escuela de Magisterio, servicios de Bizkaliza Etxea (Obispado) y Centro Sanitario.

El centro sanitario, se sitúa en la mitad Sur de la parcela, junto a la calle Barrincúa y ocupa desde la planta sótano primero hasta la planta sexta.

La otra mitad de la parcela la comparten el centro docente universitario de Magisterio que ocupa desde el sótano segundo hasta la planta tercera y Bizkeliza- Etxea que ocupa con su archivo el sótano cuarto, comparte la planta baja con el centro docente y se desarrolla en las plantas 4ª a 7ª.

Las superficies construidas de cada uno de los usos, sobre rasante son las siguientes

- o Uso Sanitario.....4.896 m²
- o Uso docente.....3.431 m²
- o Otros equipamientos..... 3.856m² (incluye un local comercial de 325 m2 útiles)

Construcción bajo rasante:

- El sótano cuarto, alberga una zona de 844 m², destinada a archivo, situada en la zona próxima a Lesundi. El resto de la planta se destina a instalaciones, almacenes y 17 plazas de aparcamiento.
- El sótano tercero se destina por completo a aparcamientos, con una capacidad de 43 plazas.
- El sótano segundo alberga 15 plazas de aparcamiento, un gimnasio y una cancha multiusos de doble altura, destinadas a la Escuela de Magisterio, en la zona más próxima a Lersundi, con sus correspondientes aseos y vestuarios.
- El sótano primero se destina a usos equipamentales: 608 m² asignados al centro sanitario, con salas de resonancia y rayos X y el resto, 406 m² junto a Lersundi, a sala multiusos de la Escuela de Magisterio.

El acceso a las 75 plazas de garaje se realiza a través de una rampa de 6 m. de anchura a la que se accede desde la calle Barrincúa, junto a la medianera del nº4.

Construcción sobre rasante:

- En planta baja se destinan 644 m² al uso sanitario, en la zona más próxima a Barrincúa, el resto se corresponde con un local de 326m² en la confluencia de las calles Heros y Lersundi y 445m² destinados a la Escuela de Magisterio correspondiendo a comedores y salas de reuniones principalmente.

El acceso a la Escuela se realiza desde el soportal de 5m de anchura paralelo a la calle Lersundi y el acceso a Bizkelitz- Etxea desde la calle Lersundi, junto a la medianera del nº 9.

El acceso al Centro Sanitario se ha situado en la calle Heros, y da paso a salas de espera, despachos y consultas.

A partir de la planta primera, se ha proyectado un patio de luces de 6m. X 25m adosado por su lado corto a la medianera correspondiente al nº 4 de Barraincúa.

- La planta primera aloja servicios hospitalarios, con quirófanos; aulas y biblioteca de la Escuela.
- La planta segunda alberga habitaciones hospitalarias; aulas de Magisterio y algunos despachos.
- La planta tercera aloja zonas de rehabilitación e hidroterapia hospitalaria, repitiendo la distribución de la planta segunda en la zona docente.
- La planta cuarta se distribuye en la zona hospitalaria en consultas laboratorio, electroterapia, farmacia etc. En la zona que corresponde al Obispado, dispone de varias salas de consulta e investigación y polivalentes.
- En la planta quinta, la zona sanitaria se destina a despachos y la del Obispado a salas de trabajo diversas y reuniones de la Fundación Labayru.
- La planta sexta se destina a Salas de reuniones de dirección del centro sanitario en la zona de la Iglesia a un gran espacio multiusos, administración y despachos.
- La planta séptima, se destina a dependencias episcopales y tribunal eclesiástico.

Todas las aulas proyectadas de la Escuela de magisterio toman luces del patio o de las fachadas a las calles Heros y Lersundi y las escaleras proyectadas se iluminan a través del patio, a excepción de la del Obispado que lo hace desde la fachada a Lersundi.

A excepción de la planta baja en la que los accesos están diferenciados, los usos docentes y eclesiásticos comparten los núcleos de comunicación: dos escaleras y cuatro ascensores. El uso docente cuenta, además, con una escalera propia que sirve las tres plantas. El uso sanitario es totalmente independiente.

Las plantas primera a sexta presentan un vuelo corrido de 0,45 m.

El sistema constructivo previsto es de hormigón armado en muros pantalla perimetrales empotrados en roca y vigas y pilares de hormigón sobre zapatas aisladas. Los forjados son de losa de hormigón armado de 30 cm. en plantas de sótanos y de 35 cm. en plantas altas.

La cubierta es plana no transitable acabada en lámina impermeabilizante autoprottegida, excepto en las terrazas correspondientes a los retranqueos de la planta sexta y séptima que son transitables y acabadas en gres.

Las fachadas se han previsto en módulos de aplacado de piedra natural, con anclajes ocultos, sobre carpintería de aluminio. La carpintería exterior es de aluminio. La calefacción es a base de bombas de calor.

El Agua caliente sanitaria se apoyará además por medio de un sistema de aerotermia.

El proyecto justifica que la edificabilidad total del edificio asciende a 12.863m², inferior a la de 13.543,67 m² previstos en el Estudio de Detalle y a la de 13.133 m² reflejada en el PG aprobado inicialmente.

Se han reservado dos plazas de aparcamiento reservadas a personas con dificultades en la movilidad.

El proyecto presentado se ajusta al Estudio de Detalle aprobado, no obstante, de forma previa a la concesión de la licencia solicitada, se deberán subsanar las cuestiones siguientes:

1. Se deberá presentar un anexo de obras complementarias de urbanización para su aprobación por parte de la Subárea de Proyectos y Obras. El documento se presentará en papel y digital (archivo editable). Detallará el número, porte y especie de los árboles que se prevén implantar en la vialidad pública.
2. La anchura de la rampa unidireccional será de 6,75 m en las curvas y el radio de giro será de 5 m. medidos en el eje del carril interior. Su pendiente no superará el 12% medido en el eje del carril exterior.
3. Se completará el proyecto Básico presentado aportando una justificación de las normativas siguientes:
 - a) Estudio Geotécnico o en su defecto la justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación. En el caso de que se prevea la necesidad de realizar anclajes provisionales bajo suelo público, deberá contar con una autorización expresa por parte del Area de Obras y Servicios.
 - b) Justificación del cumplimiento del DB HS de salubridad, en concreto las exigencias de la recogida y evacuación de residuos, debiendo reflejar en el proyecto los cuartos de basuras que sirvan a las necesidades de las distintas actividades que se desarrollarán en el edificio.
 - c) Previsión de los conductos hasta cubierta para la extracción de la ventilación de los garajes.
 - d) Estudio acústico, redactado por empresa especializada, que justifique el cumplimiento del Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la CAPV. Al tratarse de un suelo en el que se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, se tendrán en cuenta las determinaciones de la "Zona de Protección Acústica Especial " (ZPAE) aprobada para el suelo urbano.

TRÁMITES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA

1. Se deberá resolver favorablemente el expte de Gestión (ajustes de aprovechamiento, plusvalías generadas por la acción urbanística, cesión de suelos etc.) siendo necesario para dar inicio al expte, aportar un plano topográfico de la parcela, y acreditar la titularidad mediante nota simple o copia de las escrituras de la propiedad de la misma.
2. El Anexo de obras complementarias que se presente deberá ser informado favorablemente por la Subárea de Obras de Promoción Externa del Area de Obras y Servicios. Se presentará un aval, por el importe que determine la citada Area para garantizar la plantación de los árboles correspondientes a la edificación, así como la correcta ejecución de las obras contempladas en el anexo de Obras complementarias que se apruebe.
3. Deberá presentar un aval de 37.090 euros para garantizar la correcta gestión de los residuos generados durante la obra.
4. La instalación de aire acondicionado requerirá la autorización expresa de la Subárea de Medio Ambiente.
5. El proyecto deberá contar con los informes favorables de Sanidad, Protección Civil y Medio Ambiente.

Junto con el presente informe deberá darse traslado al interesado del informe desfavorable de Sanidad de fecha 30-9-2019 y del certificado de alineaciones previas de fecha 1-10-2019

Es cuanto tengo el honor de informar a V. I. a los efectos oportunos.

Bilbao, a 10-10-2019

OBRETAKO ETA HIRI PLANGINTZAKO SAILA/AREA DE OBRAS Y PLANIFICACIÓN URBANA

Plaza Ernesto Erkoreka nº 12, planta baja (Edificio San Agustín.) 48007-BILBAO-Oma/Hoja 5 de 6
Teléfonos: 94 420 4307

Lizentzietako eta Hirigintza Diziplinako Zuzendariordea /
La Subdirectora de Licencias y Disciplina Urbanística

Firmado
digitalmen
te por ANA
ALCIBAR
ASPURU

