

ESTUDIO DE DETALLE
DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE LA C/ MIGUEL DE
ASTIGAR Y EL Nº 3 DE LA C/ POLICARPO BALZOLA.
(VILLA ANGUERA)
IRUN
JUNIO DE 2.013



PROMOTOR: PROMOCIONES IRURESORO S. L.

JESUS GRACENEA - ARQUITECTOS - CARLOS MARTINEZ
(Gudari10, SLP)

ESTUDIO DE DETALLE
DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE LA C/ MIGUEL DE
ASTIGAR Y EL Nº 3 DE LA C/ POLICARPO BALZOLA.
(VILLA ANGUERA)
IRUN
JUNIO DE 2.013

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

4. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTION.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

6. JUSTIFICACIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

7. REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA ZONA.

8. PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.

1.1. LA PROMOCIÓN

El presente Estudio de Detalle es una promoción de carácter privado a cargo de **D. Juan M^a Arruti Beloqui** con D.N.I. 15.944.283-Q en representación de la empresa **Promociones Iruresoro, S.L.**, con C. I. F. nº B-20640587 y domicilio social en la C/ Zubitxo 25, bajo de Lezo 20100.

1.2. AUTORES DEL PROYECTO.

Los autores del proyecto son **Carlos Martínez Ortega** y **Jesús Gracenea Echeگویen**, colegiados nº 933 y 969 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, titulares de la empresa **GUDARI10, S.L.P.** con NIF B-20976304.

1.3. CONDICIONES PREVIAS DEL SOLAR.

Según escrituras y medición topográfica reciente, el solar tiene una superficie de 1.117 m².

El solar presenta dos zonas de niveles claramente diferenciados relativos a los dos viales con los que delimita.

En el nivel superior del solar, junto a la calle Policarpo Balzola, está ubicada la villa del Doctor Anguera. Se trata de un edificio de interés arquitectónico de estilo racionalista de planta baja más dos plantas, que dispone además de un sótano para garaje en su parte posterior al cual se accede a través de una rampa situada a lo largo del límite con el número 5 de la calle Policarpo Balzola.

En el nivel Inferior, junto a la calle Miguel de Astigar, se encuentra la piscina así como una pequeña huerta, presentando hacia la calle un muro de mampostería, perforado por un hueco de acceso peatonal a la propiedad.

En lo referente al edificio existente, se encuentra catalogado por su interés arquitectónico, por lo que es obligada su conservación.

Por lo que respecta a su contexto urbanístico, el solar se encuentra situado en el ámbito general RP-5 (residencial colectiva en parcela de grado 5).

El solar esta Clasificado como Suelo Urbano,

Calificación general: Zona de uso Residencial y edificable sobre y bajo rasante, con régimen de uso y dominio: privado y forma de ejecución directa, aunque el establecimiento de Alineaciones, Rasantes y la definición de los nuevos volúmenes emergentes, requieran la elaboración de un Estudio de Detalle previo al proyecto de edificación.

Una vez consultada la oficina técnica municipal, se acuerda el requerir de los promotores la elaboración de este Estudio de Detalle, donde se estudien estos factores y que sean las razonables condiciones de desarrollo del proyecto las que los determinen.

1.4. EL ÁMBITO

El solar objeto del proyecto tiene una superficie de 1.117 m² según escrituras y medición topográfica reciente, con un fondo medio aproximado de 43 metros y una anchura de unos 26 metros.

Sito en el nº 3 de la calle Policarpo Balzola, en su extremo opuesto y a un nivel claramente inferior, limita con la calle Miguel de Astigar.

La parcela, de forma sensiblemente alargada, presenta un desnivel aproximado de 11 metros entre las dos calles desde las que tiene acceso.

El ámbito de aplicación en el barrio de Mendibil, se caracteriza por la tipología de edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar.

1.5. EL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle que nos ocupa es el señalamiento de RASANTES, ALINEACIONES y la ordenación de VOLÚMENES con el fin de poder desarrollar las expectativas de uso y condiciones de la parcela, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente que le afecta, tal como especifica en la legislación actual.

El objetivo es proceder al desarrollo de la parcela mediante la edificación del aprovechamiento urbanístico establecido desde el Plan General, consolidándose de esta manera el desarrollo residencial de la zona, al mismo tiempo que se genera un perfil edificatorio acorde al entorno urbano próximo.

Mientras que en la parte superior de la parcela, junto a la calle Policarpo Balzola se conserva el edificio existente, descrito anteriormente, en la zona baja junto a la calle Miguel de Astigar se plantea la alineación recogida en las Ordenanzas Regulatoras del Plan General y una volumetría acorde con el entorno.

Los factores de la futura ordenación, son desarrollados en la documentación gráfica y demás documentos que integran el presente documento.

2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

2.1. MARCO DE PLANEAMIENTO

El marco de planeamiento con que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el **Plan General de Ordenación Urbana, Aprobado Definitivamente** en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Guipúzcoa el día **23 de Junio de 1.998**.

La calificación para el ámbito del plan que nos ocupa es del tipo RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP) y pormenorizada la **Ordenanza RP-5**. Cuyas fichas se adjuntan a continuación:

CAPITULO 4.4.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP)

Artículo 4.4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento -uno o varios-, con espacios no edificados anejos. Los bloques estarán constituidos por locales de vivienda sin patios interiores, agrupados horizontal y verticalmente sobre uno o varios núcleos comunes de accesos verticales. Los bloques sobre rasante de una misma parcela podrán agruparse bajo rasante configurando una construcción única.

Se han considerado doce grados distintos de aplicación que quieren recoger las diferentes peculiaridades de las zonas de Irún en las que se aplica esta Ordenanza.

El aprovechamiento se regula por el coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, según los diferentes grados, fijándose una superficie máxima construida.

Se fija la parcela mínima, cuidando al máximo los retranqueos admisibles y procurando unas mínimas separaciones entre edificaciones (según la altura de las mismas). Se mantendrá una cierta relación de paralelismo con la alineación de la calle principal que garantice una mínima continuidad de la propia calle.

En cuanto a la volumetría de la edificación, cabe considerar los bajo cubiertas como una posibilidad de culminación de la edificación, sin que ello implique aumentos de aprovechamiento.

La altura máxima queda regulada en cada grado de Ordenanza.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.4.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Las condiciones generales de parcelación se establecen de manera particularizada para cada grado de Ordenanza.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical.
- Se autoriza -sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas- la agrupación en una sola parcela de varios bloques, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.
- No se autoriza la disposición de patios interiores.
- La ocupación de parcela bajo rasante será en todo caso inferior al 80%.

3.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.
- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ella el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las Fichas Resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de las condiciones de retiro establecidas.
- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m. y la separación mínima entre bloques de edificación de una misma parcela será 6,00 m., con las salvedades recogidas en cada grado de ordenanza.

La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para cada grado de Ordenanza.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada grado de Ordenanza.

7.- Vuelos y retranqueros

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta máxima del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.
- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal, se regulan de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.
- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.4.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

- Uso autorizados:
 - **Residencia comunitaria.**

 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

 - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). En los grados RP-3, RP-6, RP-7, RP-8, RP-9, RP-10 y RP-11, se permite la implantación de los referidos usos terciarios sin necesidad de ocupar la totalidad de la parcela, así como la localización de usos comerciales en locales de planta baja. Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

 - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos:
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero la presente normativa.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:

. Parcelas RP: 110,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

· Otros usos autorizados:

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.
- Se establece la excepcionalidad de ocupación de la planta baja para usos comerciales, en los grados de la ordenanza RP definidos en las Fichas Resumen de Normativa recogidas en el artículo 4.4.4 del presente Capítulo.

Artículo 4.4.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.4.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RP, Residencial Colectiva en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 5º

RP-5

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Mendibil, y en la C/ Francisco de Gainza.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta: 0,80 m²/m²
Superficie máxima construida: 750 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima: 500 m²
Frente máximo: 40 m mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - - mínimo: 25 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada: 5 m
	- a laterales: 4 m
	- al fondo: 5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 10 m	plantas: 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

2.2.- RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 2.2.03. FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos o precisar la regulación de materias específicas, las distintas figuras de planeamiento pueden ser complementadas mediante la siguiente figura:

Estudios de Detalle: para completar o en su caso adaptar determinaciones establecidas en el Plan General, su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos: señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Asimismo en los casos de agrupación o división de unidades edificatorias así como en las que la ficha lo autorice en su apartado IV.1 "Intervenciones urbanísticas que afecten a la unidad edificatoria".

En consecuencia y a petición de la propiedad se redacta este Estudio de Detalle con el fin de determinar la ordenación volumétrica que permita desarrollar las expectativas contenidas en la oferta de la parcela, procurando la volumetría adecuada.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de Promociones Iruresoro, S. L., con el fin de acomodar la solución definitiva a la realidad existente.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL Y PORMENORIZADA

El objeto del Estudio de Detalle que nos ocupa es el señalamiento de RASANTES, ALINEACIONES y la ordenación de VOLÚMENES con el fin de poder desarrollar las expectativas de uso y condiciones del solar, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente que le afecta, tal como especifica en la legislación actual.

3.2. ALINEACIONES.

Son las definidas en los planos correspondientes (P1 y P2) PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES Y PERFIL ESQUEMÁTICO DE LA EDIFICACIÓN.

En lo referente al edificio a respetar, lógicamente consolida las alineaciones existentes, salvo la fachada norte, que se adapta para desarrollar el elemento de comunicación vertical e instalaciones, necesarios en la nueva distribución. En la nueva edificación, la distancia a linderos será de 4 metros a las parcelas vecinas, y de 3 metros a la parcela P1. La distancia mínima a las edificaciones vecinas será de 8 metros en el caso del nº 1 de la C/ Policarpo Balzola y de 6 metros con el nº 5.

3.3. RASANTES.

Las rasantes y alturas de coronación del nuevo edificio quedan señaladas en la documentación gráfica de este proyecto y más concretamente en los planos (P2 y P3) PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES Y PERFIL ESQUEMÁTICO DE LA EDIFICACIÓN.

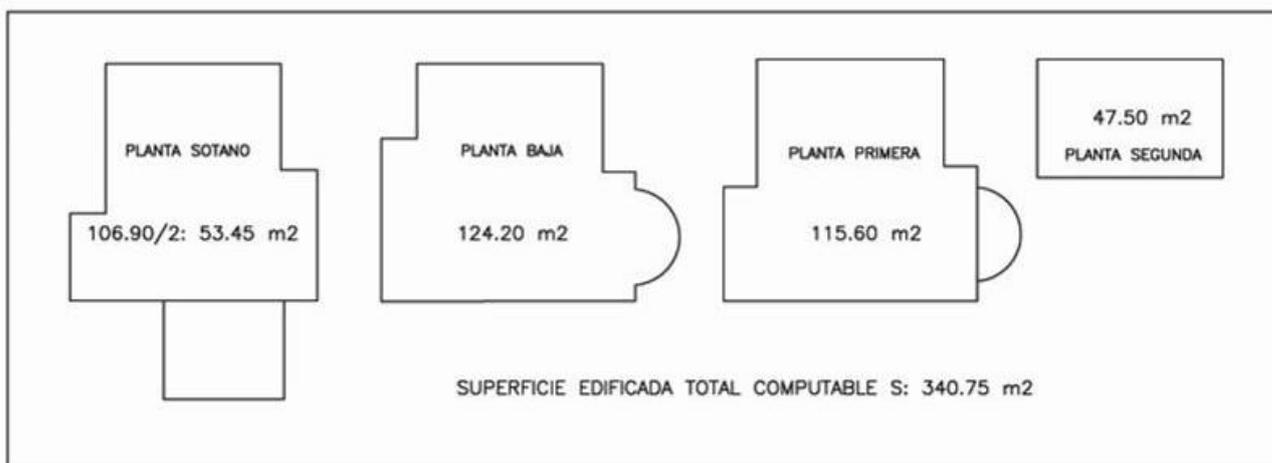
3.4. ORDENANZAS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aplicada con los actuales criterios de medición y cómputo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de la edificación.

3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DEL APROVECHAMIENTO PERMITIDO.

Actualmente la superficie construida en la parcela objeto de estudio es de **340.75 m².**, contemplando la mitad de la superficie de garaje y otros usos, que constituyen el semisótano del edificio. Para poder colmatar el aprovechamiento, a efectos del desarrollo del planeamiento, asignamos un aprovechamiento urbanístico de **0.8 m²/m²** de la edificabilidad que corresponde al tipo de ORDENANZA RP-5. La superficie de la parcela es de S: 1117.00 m² (residencial en parcela) para usos autorizados (2 sótanos) también de promoción libre.

A continuación se incluyen esquemas de superficie de la edificación actual y los cuadros comparativos de aprovechamientos entre el Plan General y el Estudio de Detalle:



SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES (1117 m ²). APROVECHAMIENTO URBANISTICO Ed. 0.8 m ² /m ²							
PARCELA N°	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	PERFIL EDIFICACION	SUPERFICIE EDIF. (m ² (t))	SUP.MAX. OCUP. P.BAJA	SUP.MAX. OC. P.SOTANO	N° MAX. PL.DE GARAJE.	N° PL.
P1	600.00	LA ACTUAL	340.75	118	201	1	3
P2	517.00	3	552.85*	215	476.50	2	3

Como puede verse en el estudio comparativo de aprovechamientos, en el Estudio de Detalle no se incrementa el techo máximo de Superficie Edificable establecido en el Plan General para la zona.

3.6. CONVENIENCIA

La conveniencia de la actuación es evidente, ya que por un lado se **mantiene la edificación de reconocido interés arquitectónico** y, por otro, se **consolida el desarrollo residencial** del barrio al posibilitar la colmatación de la edificabilidad prevista por el actual Plan General.

La nueva construcción se eleva estimulada por el entorno, respondiendo al barrio de edificaciones con sus alturas proporcionales. Aunque la normativa RP-5 permite dos semisótanos y tres plantas, más la bajo cubierta, en el proyecto se plantea un perfil de dos plantas más una tercera retranqueada.

3.7. EDIFICACION PROPUESTA.

Se plantea la consolidación del edificio existente de marcado interés arquitectónico de estilo racionalista, donde se propone el posible desarrollo de viviendas, cuyo número máximo se determinará en función del planeamiento vigente que le sea de aplicación. Aunque en realidad se van a realizar dos viviendas, se mantiene dicha posibilidad. Esto supone la conservación de la imagen global del edificio, si bien, será necesario realizar las modificaciones y

adaptaciones a que obliga la amplia legislación actual, como pueden ser la instalación de ascensor, cumplimiento de los CTs y pequeños cambios que no influyan en la fisonomía general del edificio. En planta de semi-sótano se propone la ampliación del garaje existente, aprovechando el desplazamiento de la rampa de acceso a dicha planta.

Se plantea la realización de una escalera exterior, acorde con la imagen global del edificio y las características propias de su estilo.

Independientemente de esta edificación, se plantea en parcela aparte, un segundo edificio donde podrá desarrollarse el resto del volumen previsto desde el Plan General.

Se compone de dos plantas de garaje con acceso desde la calle Miguel de Astigar, planta baja, primera y una tercera retranqueada, lo que aminora sustancialmente el perfil de la edificación propuesto desde el Plan General vigente.

4. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTION.

4.1. LEGISLACIÓN APLICABLE Y TRAMITACIÓN.

Se someterá a lo establecido en la LEY 2/2006, DE SUELO Y URBANISMO, aprobada por el Pleno del Parlamento Vasco en sesión celebrada el día 30 de junio de 2006, sus Reglamentos de desarrollo y aplicación. En su artículo 73, establece el Estudio de Detalle como instrumento para completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada (Planes Generales, Planes parciales...) en cualquier clase de suelo. También se señalan sus contenidos y limitaciones.

El ámbito del E.D. se enmarca en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Irún, Aprobado Definitivamente en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Guipúzcoa el día 23 de Junio de 1.998.

Según la citada LEY 2/2006, de Suelo y Urbanismo que le es de aplicación, en su Artículo 98. S0e establece el procedimiento y los plazos para su aprobación.

“Artículo 98.

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.

2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante 20 días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

3. Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado”.

4.2. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La ordenación propuesta se desarrolla dentro de una parcela de dominio privado, no siendo necesario definir ninguna unidad de ejecución, ni sistema de actuación o gestión.

No obstante, se plantea la división de la superficie total del ámbito en dos parcelas independientes, por lo que será preceptiva la solicitud de licencia de segregación.

5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS.

5.1. Cumplimiento de la ley 20/97 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la accesibilidad.

Finalmente, el presente Estudio de Detalle cumple con el Decreto 68/2000 DEL 11 de Abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

El correspondiente Proyecto de edificación, deberá ajustarse a la citada Ley y a las Normas que la desarrollan.

6. JUSTIFICACIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se debe cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 50 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en los planos P.9 y P.10 del presente documento.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.

La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en los planos P.9 y P.10 que forman parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

Irún, Junio de 2.013

PROMOTOR:

PROMOCIONES IRURESORO, S. L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Juan M. Arruti Beloqui', written over a light blue grid background.

(D. Juan M^a Arruti Beloqui)

ARQUITECTOS:

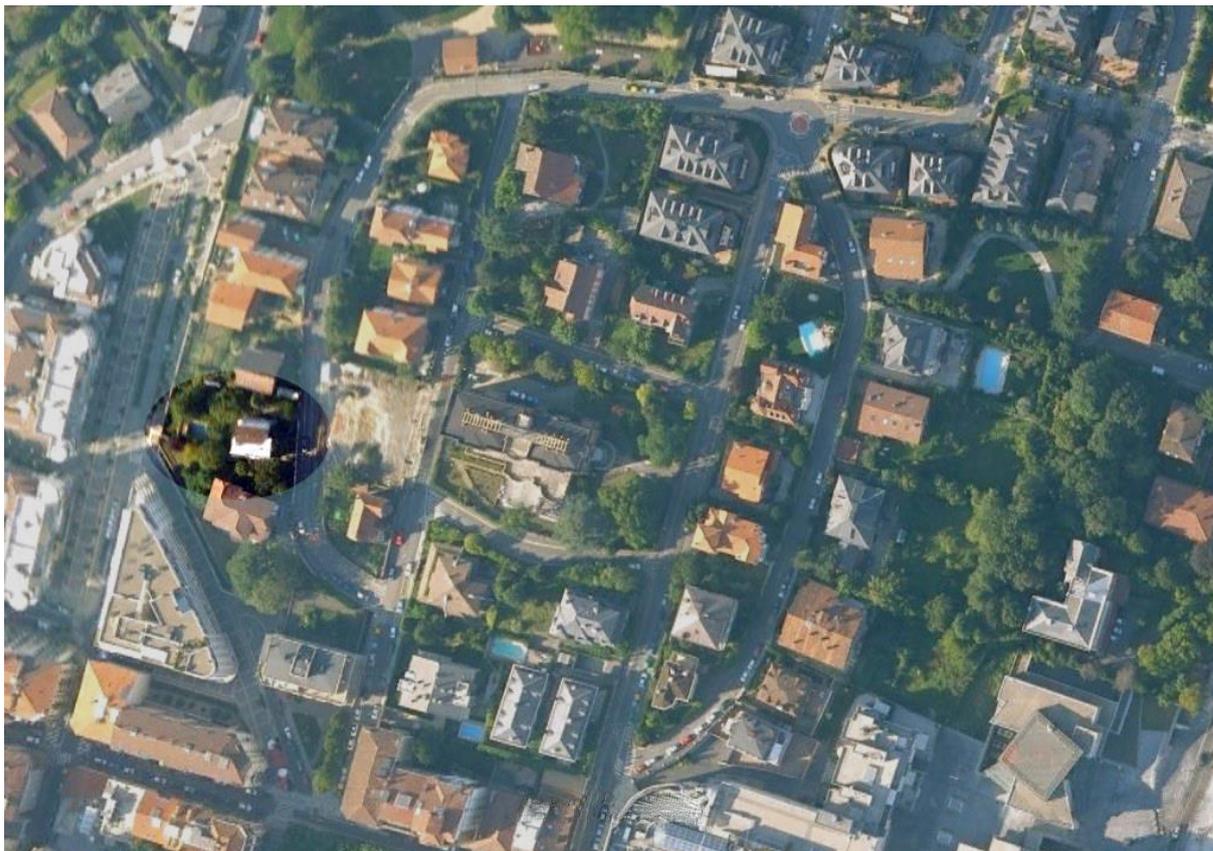
GUDARI10, S.L.P.

CARLOS MARTINEZ ORTEGA Y JESÚS GRACENEA ECHEGOYEN

ESTUDIO DE DETALLE
DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 3 DE LA
CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL
DE ASTIGAR DE IRUN
JUNIO DE 2.013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

7. REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA ZONA.



SITUACION DEL SOLAR DENTRO DEL BARRIO DE MENDIBIL



EL SOLAR ENTRE LAS CALLES MIGUEL DE ASTIGAR Y POLICARPO BALZOLA



A LA IZQUIERDA, LA CASA DESDE LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR



VISTA DEL SOLAR CON LA CASA, DESDE LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR



DETALLE DE LA VILLA ANGUERA, DESDE LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR



CALLE POLICARPO BALZOLA Y VILLA ANGUERA, DESDE LA RESIDENCIA DE LA INMACULADA



VILLA ANGUERA, JUNTO A LA CALLE POLICARPO BALZOLA



DETALLE DE LA FACHADA HACIA LA CALLE POLICARPO BALZOLA



PARTE BAJA DEL SOLAR, JUNTO A LA CALLE MIGUE DE ASTIGAR



HUERTA CON EL MURO DE SEPARACION CON LA CALLE MIGUE DE ASTIGAR

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 3 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN JULIO DE 2.010

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

8. PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO.

PLANOS DE INFORMACION:

I1. SITUACION GENERAL.	E: 1/10.000
I2. EMPLAZAMIENTO, SECCION DEL ESTADO ACTUAL.	E: 1/500
I3. PLANO PARCELARIO, TOPOGRAFICO. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E: 1/200
I4. ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES. PLANTAS Y ALZADOS.	E: 1/200

PLANOS DE PROYECTO:

P1. ESQUEMA GENERAL DE ORDENACIÓN.	
P2. PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.	E: 1/200
P3. PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES. PERFIL ESQUEMATICO A-A'	E: 1/200
P4. REPRESENTACION ILUSTRATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.	E: 1/200
P5. SUPERPOSICION DE ESTADOS ACTUAL Y PROYECTADO.	E: 1/200
P6. CARACTERISTICAS BASICAS DE EDIFICACION. PARCELAS RESULTANTES.	E: 1/200
P7. ESTUDIO COMPARATIVO. ALZADOS ACTUAL Y PROYECTADO.	E: 1/400
P8. ESTUDIO COMPARATIVO. SECCIÓN ACTUAL Y PROYECTADA.	E: 1/400