

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.

ESTUDIO DE DETALLE
DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.
ENERO 2014



PROMOTOR: GARAYAR BERRI S.L.

ARQUITECTO: ALVARO PEREZ DE AMEZAGA ESTEBAN

ARQUITECTO: ALVARO PÉREZ DE AMEZAGA

Hasierako onarpenu
Data honetako Alkatezaren
165 ebazpen bidez

Aprobación inicial
Por Resolución de Alcaldía nº 165
de esta fecha

2014/02/12
Inun. IDAZKARIAK / EL SECRETARIO



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



INDICE

MEMORIA DE INFORMACION Y DE ORDENACION.

- 1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO
- 2.- MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
- 3.- ORDENACION PROPUESTA
- 4.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA
- 5.- CONDICIONES DE TRAMITACION
- 6.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS

ANEXO I: NORMATIVA para el Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas

DOCUMENTACION GRAFICA.

- 7.- REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA ZONA
- 8.- PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO



MEMORIA DE INFORMACION Y DE ORDENACION.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

1.1 LA PROMOCION

El presente Estudio de Detalle es una promoción de carácter privado a cargo de D. Enrique Andrade Dasse con D.N.I. 15240910Y en representación de la mercantil "GARAYAR BERRI, SL" domiciliada en el Paseo Ramón Iribarren 23 bajo - 20280 Hondarribia

Previa y simultáneamente al desarrollo del presente Estudio de Detalle, se han realizado las consultas pertinentes a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

El autor del proyecto es ALVARO PÉREZ DE AMEZAGA, colegiado nº 1423 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

1.2 CONDICIONES PREVIAS DEL SOLAR

Según medición topográfica reciente, el solar tiene una superficie de 677,34 m².

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

En el nivel superior del solar, junto a la calle Policarpo Balzola, está ubicada la villa Nere Txokoa. Se trata de un edificio de estilo "neovasco" en su fachada principal de planta baja más dos plantas la última resuelta en bajocubierta, que dispone además de un sótano.

En el nivel inferior, junto a la calle Miguel de Astigar, se encuentra la zona de jardín de uso particular

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 está 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, Ocupación y la definición de los nuevos volúmenes emergentes, requiera 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.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



1.3 AMBITO

El solar objeto del proyecto cuenta con una superficie de 677,34 m² según medición topográfica reciente.

Situado en el nº5 de la calle Policarpo Balzola, la parcela de forma alargada presenta un desnivel de aproximadamente 11 m. desde la entrada al extremo opuesto del solar correspondiente a la calle Miguel de Astigar.

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.

1.4 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la definición de RASANTES, ALINEACIONES, OCUPACION MAXIMA DE PARCELA y la ORDENACIÓN DE VOLUMENES 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 se especifica en la legislación actual.

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

Para ello se plantean dos edificios, uno en la parte superior de la parcela con entrada desde la calle Policarpo Balzola y otro en la parte baja con acceso desde la calle Miguel de Astigar.

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



2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

2.1 MARCO DE PLANEAMIENTO

El marco de planeamiento que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**, Aprobado definitivamente en virtud del acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excm. Diputación de Gipuzkoa el día 23 de junio de 1998.

Según el planeamiento vigente, el ámbito objeto del Estudio de Detalle está clasificado como Suelo Urbano y calificado pormenorizadamente por dicho plan como RP-05 y la ficha resumen de normativa, es la que se adjunta a continuación:

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 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	750 m ²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m ²
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 mínima 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 máxima de 12 m.
- Se permite las cubiertas planas.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.

2.2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO

ARTICULO 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:

Estudio 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, ocupación máxima de la parcela, y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

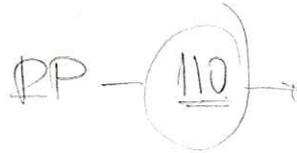
Asimismo en los casos de agrupación o división de unidades edificatorias así como en las que la ficha lo autorice en su apartado IV.1 "Intervenciones urbanísticas que afecten a la unidad edificatoria".

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 D. Enrique Andrade Dasse, con el fin de acomodar la solución definitiva a la realidad existente.



3. ORDENACION PROPUESTA



3.1.- CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y PORMENORIZADA

El objeto del presente Estudio de Detalle es el señalamiento de RASANTES, ALINEACIONES, OCUPACION MAXIMA DE PARCELA y la ORDENACIÓN DE VOLUMENES con el fin de poder desarrollar la capacidad edificatoria que el Plan General vigente otorga al ámbito mediante la ordenación de dos nuevos volúmenes edificatorios. Así, **el documento ordena las condiciones de edificación de forma particularizada**, posibilidad que ya contempla el Plan General vigente.

El ámbito del Estudio de Detalle cuenta con una superficie de 677,34 m². El índice de edificabilidad según el Plan General es de 0.80 m²s/m²tc lo que le otorga una capacidad edificatoria de 541,18 m²tc. Esta edificabilidad se propone desarrollar en dos edificios que albergaran cinco viviendas una por planta, dos en el edificio situado en la parte alta de la parcela con entrada desde la calle Policarpo Balzola y tres en el edificio situado en la parte baja de la parcela con entrada desde la calle Miguel de Astigar, ambas edificaciones contarán con una planta sótano, dando las siguientes determinaciones:

- E1 216,08 m²tc a desarrollar en 1 sótano + 2 plantas altas
- E2 325,10 m²tc a desarrollar en 1 sótano + 3 plantas altas

Actualmente el ámbito cuenta con una edificación que se prevé derribar para la construcción de los dos nuevos volúmenes según lo expuesto.

3.2.- ALINEACIONES

Son las definidas en los planos correspondientes (P01 y P02) PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES Y PERFIL ESQUEMATICO DE LA EDIFICACION.

3.3.- RASANTES

Las rasante y alturas de coronación de los nuevos edificios quedan señaladas en la documentación grafica de este documento y más concretamente en el plano (P02) PROPUESTA DE ALINEACIONES, RASANTES Y PERFIL ESQUEMATICO DE LA EDIFICACION.

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 computo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de las edificaciones.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



3.4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Resulta conveniente y oportuno tramitar el Estudio de Detalle que se presenta puesto que favorece un desarrollo edificatorio que se inserta adecuadamente en la trama urbana en la que se localiza la parcela. De esta forma, se ordenan dos volúmenes independientes que se adecúan al perfil de la pequeña ladera entre las dos calles a las que da frente.

3.5.- EDIFICACION PROPUESTA

Se plantea dos edificios que albergaran cinco viviendas una por planta, dos en el edificio situado en la parte alta de la parcela con entrada desde la calle Policarpo Balzola y tres en el edificio situado en la parte baja de la parcela con entrada desde la calle Miguel de Astigar, ambas edificaciones contarán con una planta sótano.

Estos edificios en los esquemas de sección desarrollados en este proyecto, se han grafiado con el perfil edificatorio máximo previsto en la normativa del Plan General RP-5 que le es de aplicación. Sin embargo, la superficie a desarrollar no permite hacer dos edificios de tres plantas, es por ello que el edificio situado en la parte alta de la parcela se desarrolla en dos plantas. No obstante, en los planos se mantiene dicho perfil máximo, con el fin del cumplimiento de las cotas limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.



3.6.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Referencia a las determinaciones que según la Ley 2/2006 tiene que recoger o puede recoger un estudio de detalle.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento según planos
Ocupación máxima de parcela:	35 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	4 m
- a fachada:	2 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	mín. 6 m
Separación mínima entre la edificación:	plantas: 3 + BC
Altura máxima: 10 m	SI
Garajes:	SI
Vuelos:	máx. 40 %
Pendiente cubiertas:	Semisótanos: SI
Sótanos: SI	



4. ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA

Con relación a las determinaciones y contenidos del presente Estudio de Detalle, señalar que este se formula al objeto de redefinir las condiciones de edificación de una parcela en suelo urbano para colmatar la edificabilidad otorgada por el Plan General mediante un planeamiento de rango normativo adecuado y de acuerdo con la regulación establecida por el planeamiento general vigente.

Así, ahora, se ordena la máxima edificabilidad otorgada a la parcela y se establecen las condiciones de edificación para su adecuación a la trama urbana existente.

5. CONDICIONES DE TRAMITACION

5.1.- ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

En cumplimiento de la normativa sectorial vigente en materia de Servidumbres Aeronáuticas, se precisa informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil previa aprobación inicial del Estudio de Detalle.

A estos efectos, se incorpora a la documentación presentada por los promotores, información justificativa del cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas de la nueva ordenación. Dicha información añadida se refiere a condicionantes descritos a nivel informativo, así como a, planos justificativos del cumplimiento de las cotas limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

5.2.- TRAMITACION INTERNA

De acuerdo con la Ley 2/2006, se admite a trámite el presente planeamiento urbanístico, determinándose que se dé inicio a la fórmula del *Estudio de Detalle*.

Y conforme al art. 84, se determina que se difunda la ordenanza pormenorizada propuesta mediante:

- Divulgación de la propuesta en la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.

Asimismo, se garantiza la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.

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



Finalmente, el presente Estudio de Detalle cumple con el Decreto 68/2000 de 11 de Abril por el que se aprueba 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 Diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

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

En Donostia – San Sebastián, Enero de 2014

Fdo: Alvaro Pérez de Amezaga
arquitecto



ANEXO I

- **NORMATIVA para el Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas**

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 + **49 m.** 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 el plano I01. JUSTIFICACION DE SERVIDUMBRES AEREAS

- 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).

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL N° 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



- 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 el plano I01. JUSTIFICACION DE SERVIDUMBRES AEREAS que forma 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.

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN



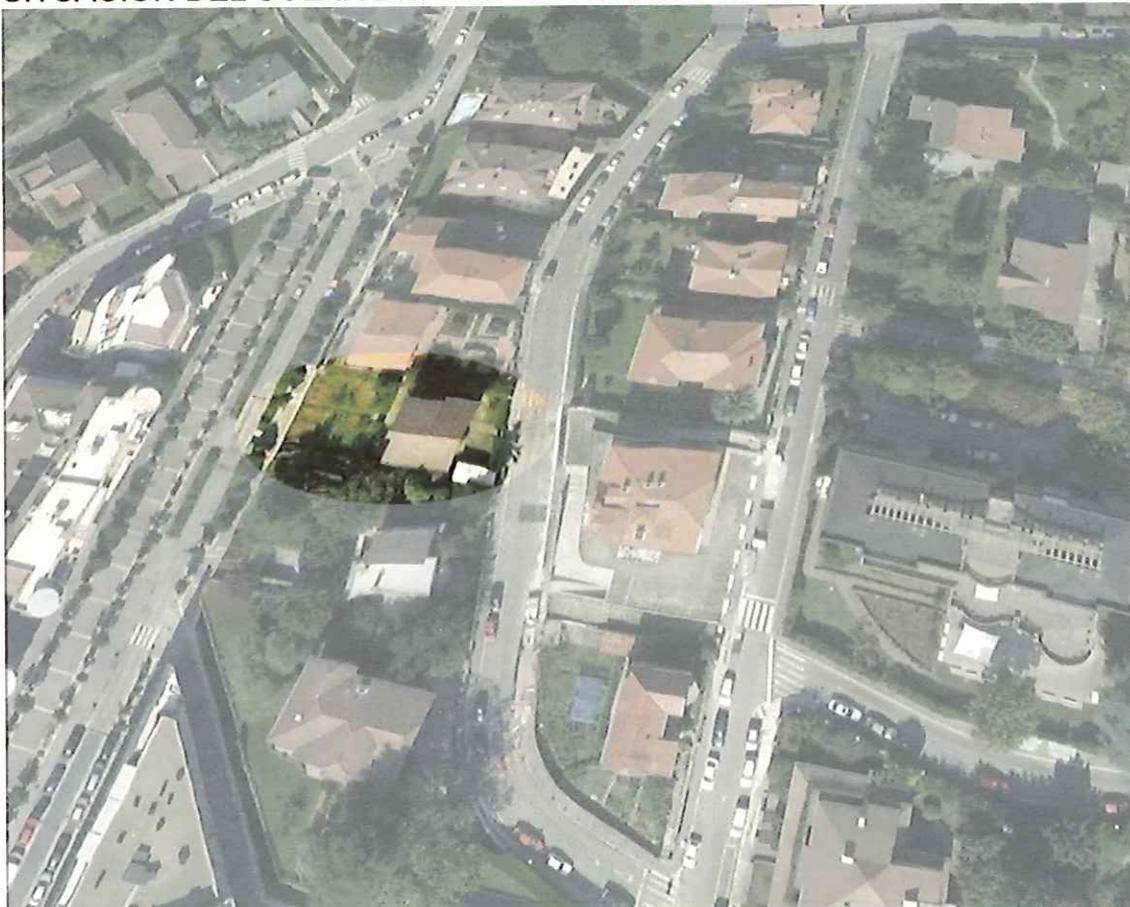
DOCUMENTACION GRAFICA.

7. REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA ZONA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



SITUACION DEL SOLAR DENTRO DEL BARRIO MENDIBIL



SOLAR ENTRE LAS CALLES MIGUEL DE ASTIGAR Y POLIKARPO BALZOLA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



VISTAS DEL SOLAR DESDE LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



VISTAS DEL SOLAR DESDE LA CALLE POLICARPO BALZOLA



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN



VISTA DE LA FACHADA HACIA LA C/ POLICARPO BALZOLA

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL N° 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



DETALLES DE LA FACHADA A LA C/ POLICARPO BALZOLA



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 5 DE LA CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL DE ASTIGAR DE IRUN.



VISTA DE LA FACHADA HACIA EL SOLAR DE C/ POLICARPO 7





DOCUMENTACION GRAFICA.

8. PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO

PLANOS DE INFORMACION:

- I01.- JUSTIFICACION DE SERVIDUMBRES AEREAS
- I02.- SITUACION. IRUN.
- I03.- TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL.

PLANOS DE PROYECTO:

- P01.- PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA.
- P02.- PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES.
PERFIL ESQUEMATICO.
- P03.- ORDENACION PROPUESTA
- P04.- PLANO SUPERPUESTO