

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE LA C/ MIGUEL DE**  
**ASTIGAR Y EL Nº 3 DE LA C/ POLICARPO BALZOLA.**  
**(VILLA ANGUERA)**  
**IRUN**  
**FEBRERO DE 2.014**



**APROBACION DEFINITIVA**

**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**  
**FEBRERO DE 2.014**

**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<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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**.

## 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. 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.

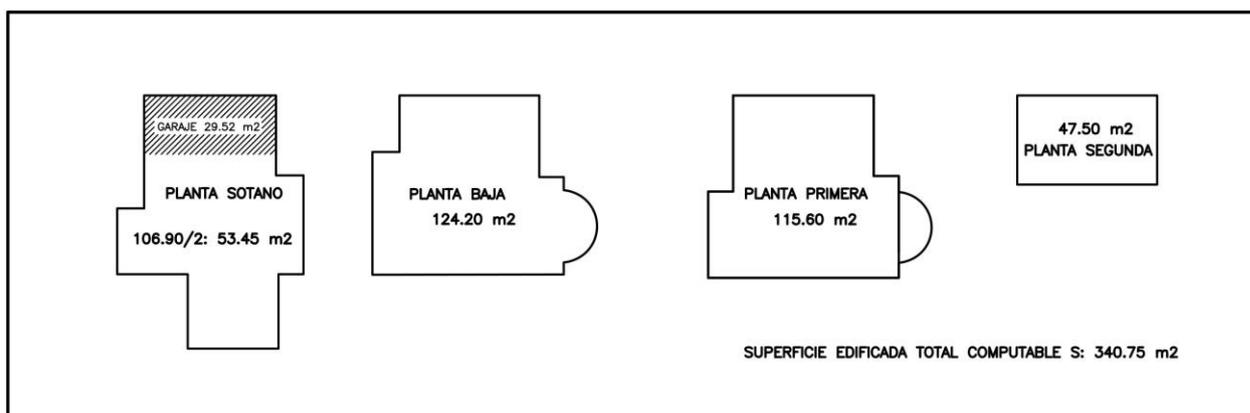
### 3.4. ORDENANZAS.

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 m<sup>2</sup>**., contemplando la mitad de la superficie de la planta semisótano, salvo garaje. Para poder colmatar el aprovechamiento, a efectos del desarrollo del planeamiento, asignamos un aprovechamiento urbanístico de **0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** de la edificabilidad que corresponde al tipo de ORDENANZA RP-5. La superficie de la parcela es de S: 1117.00 m<sup>2</sup> (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 PARCELA EDIFICABLE (1117 m2.). APROVECHAMIENTO URBANISTICO Ed. 0.8 m2/m2 |                    |                          |                       |                       |                       |        |
|--|--------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| EDIFICIO   | PERFIL EDIFICACION | SUPERFICIE EDIF. (m2(t)) | SUP.MAX. OCUP. P.BAJA | SUP.MAX. OC. P.SOTANO | Nº MAX. PL.DE GARAJE. | Nº PL. |
| E1   | LA ACTUAL          | 340.75                   | 118                   | 201                   | 1                     | 3      |
| E2   | 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.

Las plantas de semisótano destinadas a garaje, en ambas edificaciones, se consideran como sótano no computable sobre rasante, ya que se deben al pronunciado desnivel, teniendo consideración de zócalo.

## **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.**

Se trata de una actuación de dotación en orden al cumplimiento de los estándares urbanísticos y demás obligaciones legales.

## **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, Febrero de 2.014

**PROMOTOR:**

**PROMOCIONES IRURESORO, S. L.**



**(D. Juan Mª Arruti Beloqui)**

**ARQUITECTOS:**

**GUDARI10, S.L.P.**

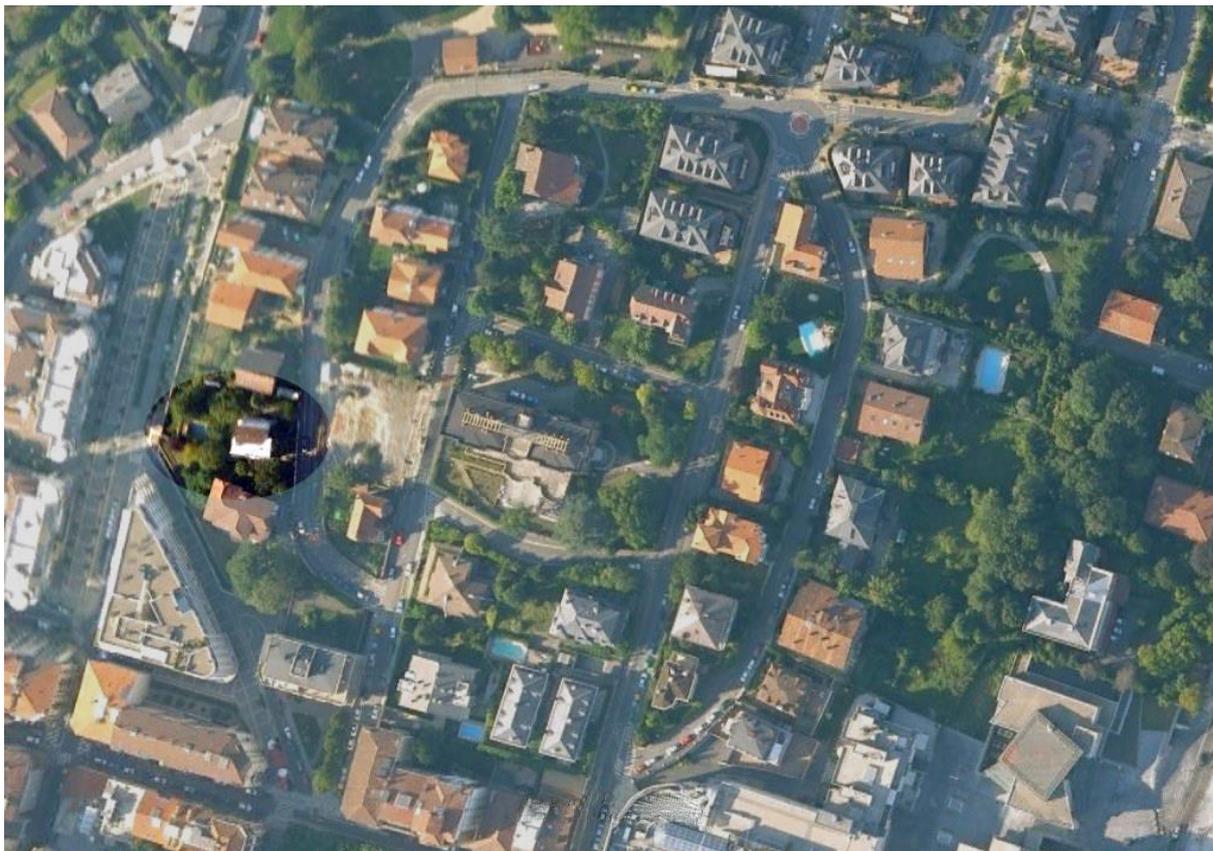


**CARLOS MARTINEZ ORTEGA Y JESÚS GRACENEA ECHEGOYEN**

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**DEL SOLAR COMPRENDIDO ENTRE EL Nº 3 DE LA**  
**CALLE POLICARPO BALZOLA Y LA CALLE MIGUEL**  
**DE ASTIGAR DE IRUN**  
**FEBRERO DE 2.014**

**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 FEBRERO DE 2.014

## 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 |