

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA ERAUSKIN



C/ LAPITZE, N° 9
IRÚN



PROMOTOR
MENDIYAN, S.L.

ARQUITECTO
A. J. LAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1° 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA ERAUSKIN

C/ LAPITZE Nº 9

IRÚN

PROMOTOR
MENDIYAN, S.L.

ARQUITECTO
ARKILAINSA, S.L.P.

NOVIEMBRE DE 2015

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO.**
- 2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**
- 3. ORDENACIÓN PROPUESTA.**
- 4. NORMAS URBANÍSTICAS.**
- 5. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN.**
- 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.**
- 7. JUSTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 8. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA.**
- 9. PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO.**

MEMORIA

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. Jesús M^a Recalde Zuriarrain, D.N.I.: 15.253.054-Y en representación de la empresa Mendiyan, S.L., con C.I.F.: B-20828190 y domicilio social en la C/ Jolo nº 11, 20303 Irún.

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.

1.2. Autor del Proyecto.

El autor del Proyecto es Alfredo J. Lainsa Lapitz, nº de Colegiado 1804 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N), en representación de la empresa ARKILAINSA, S.L.P., con C.I.F.: B-20937744 y domicilio en la Avda. Letxunborro nº 94,1º, 20305 Irún.

1.3. Condiciones Previas del Solar.

Según medición topográfica reciente, el solar tiene una superficie de 1.038,62 m².

Se trata de una parcela rectangular de aproximadamente 65,00 x 16,00 m., orientada en el sentido este-Oeste.

Al Este, la parcela da frente a la calle Eusebio Pedrós, y al Oeste, a la calle Lapitze.

Topográficamente, la parcela carece de desniveles relevantes, manteniéndose en general en la cota + 37,00 aproximadamente, excepto en su extremo Noroeste, donde la pendiente que presenta la calle Lapitze hace que el acceso peatonal a la parcela en esa zona descienda hasta la cota + 35,50.

Actualmente, la parcela se encuentra edificada en su mayor parte, ya que en toda su longitud se desarrolla un edificio de uso industrial, que constituía la panificadora Erauskin. Este edificio queda rematado en su extremo Oeste por un uso residencial.

En los extremos Este y Oeste del edificio se dispone de zonas libres privadas, de las que la zona Este se destina al aparcamiento de vehículos vinculados al uso industrial, mientras que la zona Oeste tiene un carácter de zona verde vinculada al uso residencial citado anteriormente.

El edificio actual ocupa la totalidad de la anchura de la parcela, por lo que no existe comunicación peatonal entre los espacios libres localizados el este y oeste, excepto por el interior del edificio.

Por lo que respecta a su contexto urbanístico, el solar se encuentra situado en el ámbito general RP-11 (Residencial Colectiva de grado 11).

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 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 presente Proyecto tiene una superficie de 1038,62 m² según medición topográfica reciente, con un fondo medio aproximado de 65 m. y una anchura de 16 m.

Por su parte, el entorno próximo a la parcela está configurado por una tipología de edificación constituida por bloques de viviendas desarrollados en parcelas privadas de baja densidad (tipologías RP, RB y RU).

1.5. 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 y como específica 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.

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 Nuevo Plan General de ordenación Urbana de Irún, Aprobado Definitivamente por el Ayto. en sesión plenaria del 28 de Enero de 2.015.

Según el planeamiento vigente, el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle está clasificado como Suelo Urbano y calificado pormenorizadamente por dicho Plan como RP-11 y la ficha resumen de normativa es la que se adjunta a continuación:

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 11 RP-11

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ámbito de aplicación en el barrio de Lapitze.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,80 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	550 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m ²
Frente máximo:	mínimo: 15 m
Fondo máximo:	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	4 m
- a fachada:	4 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 13 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.
- Las alineaciones traseras de las nuevas edificaciones, no podrán sobrepasar las máximas existentes.
- Se permite la ubicación de usos industriales de 2ª categoría asimilados a los usos comerciales, además de en Planta Baja, en las posibles plantas de Sótano y Semisótano.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

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 D. Jesús M^a Recalde, con el fin de acomodar la solución definitiva a la realidad existente.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. Criterios de Ordenación General y pormenorizada.

Como se ha indicado anteriormente, el objeto del presente Estudio de Detalle es el señalamiento de RASANTES, ALINEACIONES, OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA y la ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 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 1.038,62 m². El índice de edificabilidad según el Plan General es de 0,80 m²/m², lo que le otorga una capacidad edificatoria de 830,90 m² (t). Esta edificabilidad se propone desarrollar en dos edificios, de los cuales uno albergará seis viviendas y el otro cuatro, accediéndose peatonalmente a ambos desde la calle Eusebio Pedrós.

Se propone desarrollar cuatro viviendas en el edificio que da frente a la calle Lapitze, y seis viviendas en el edificio que da frente a la calle Eusebio Pedrós.

Ambas edificaciones contarán con una planta sótano, con acceso para los vehículos desde la calle Lapitze.

Por lo tanto, las características de cada uno de los edificios serán:

- Edificio frente a C/ Lapitze (A):
 - Edificabilidad sobre rasante 332,80 m²(t)
 - Edificabilidad bajo rasante 188,94 m²(t)
 - Perfil Sótano + PB + 2 + BC
 - Nº máx. de viviendas 4

- Edificio frente a C/ Eusebio Pedrós (B):
 - Edificabilidad sobre rasante 498,10 m²(t)
 - Edificabilidad bajo rasante 309,60 m²(t)
 - Perfil Sótano + PB + 2 + BC
 - Nº máx. de viviendas 6

Actualmente, el ámbito cuenta con una edificación que se prevé derribar para la construcción de los dos edificios propuestos.

3.2. Alineaciones.

Son las definidas en los planos P.01 "Propuesta de alineaciones y rasantes. Planta" y P.02 "Propuesta de alineaciones y rasantes. Perfil esquemático".

3.3. Rasantes.

Las rasantes y alturas de coronación de los nuevos edificios quedan señaladas en la documentación gráfica de este documento, y más concretamente en el plano P.02 "Propuesta de alineaciones y rasantes. Perfil esquemático".

3.4. Conveniencia y oportunidad de la tramitación del Estudio de Detalle.

Resulta conveniente y oportuno tramitar el Estudio de Detalle que se presenta ya que este documento es necesario para modificar las alineaciones de la Normativa Vigente del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela.

3.5. Edificación Propuesta.

Se plantean dos edificios que albergarán un total de diez viviendas, contándose con seis viviendas en el edificio que da frente a la calle Eusebio Pedrós, disponiéndose dos viviendas por planta en las plantas Baja, Primera, y dos viviendas dúplex en las plantas segunda y bajocubierta; Por su parte el edificio que da frente a la calle Lapitze se propone con una vivienda por planta en las plantas Baja y Primera, y dos viviendas dúplex en las plantas Segunda y Bajocubierta.

Ambas edificaciones contarán con una planta de sótano que mantendrá una solución de garajes conjunta con acceso rodado desde la calle Lapitze.

En cuanto al perfil propuesto, ambos edificios se han propuesto con el perfil máximo que permite la Normativa del Plan General para las parcelas calificadas como RP-11.

La edificabilidad adjudicada a la parcela no permitirá desarrollar completamente todos los niveles propuestos, no obstante, se mantienen tanto las alineaciones máximas en planta como los perfiles con objeto de permitir cierta libertad compositiva dentro de los límites prefijados.

4.2. 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.

4.3. Justificación de 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:

- *En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.*
- *Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*
 - a) *Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.*
 - b) *El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
 - c) *Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
 - d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
 - e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*

- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*
- *Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49 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 P.08** 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 el plano P.08 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 de dichos condicionantes.

5. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN

5.1. 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 Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado por el Ayto. en sesión plenaria el 28 de Enero de 2.015.

Según la citada LEY 2/2006, de Suelo y Urbanismo que le es de aplicación, en su Artículo 98. Se 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 de 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”.

5.2. Régimen para el desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle.

Se dará cumplimiento a los correspondientes estándares urbanísticos por incremento de edificabilidad ponderada, si bien la actuación que este documento ordena, con el establecimiento de alineaciones y rasantes, constituye una actuación de dotación, será en el momento de la licencia (momento de ejecución de la actuación de dotación) donde se resuelva el cumplimiento de dotaciones a las que dicha actuación esté sujeta.

A estos efectos, se considerarán las siguientes edificabilidades:

Edificabilidad actual

- Residencial: 282,78 m²(t)
- Industrial: 724,61 m²(t)

Edificabilidad propuesta

- Residencial (sobre rasante): 1.038,62 m²(t) x 0,8 = 830,90 m²(t)
- Garajes (bajo rasante): 830,90 m²(t) x 0,6 = 498,54 m²(t)

El déficit en cuanto al cumplimiento de estándares legales para dotaciones públicas locales se compensará económicamente al Ayuntamiento de Irún.

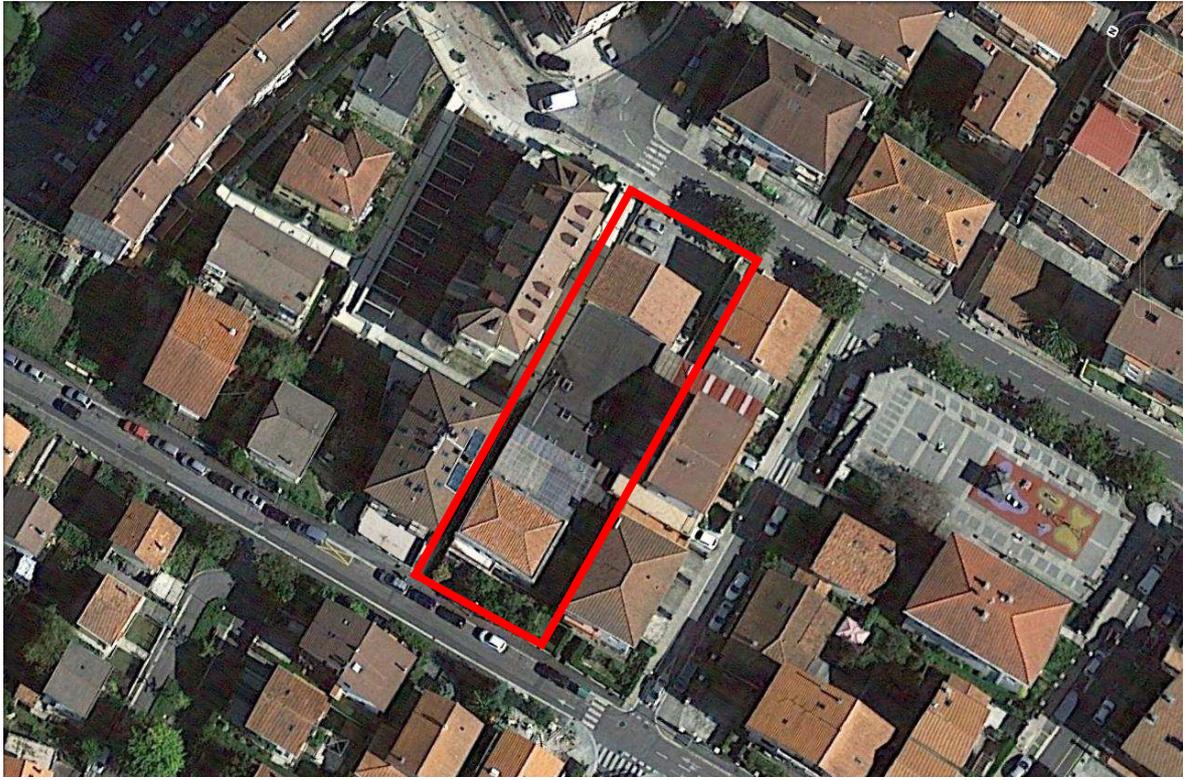
Irún, Noviembre de 2.015

A. J. LAINSA LAPITZ, Arquitecto
ARKILAINSA, S.L.P.

J. M. RECALDE ZURIARRAIN
MENDIYAN, S.L.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA











PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01. SITUACIÓN.
- I.02. EMPLAZAMIENTO - SECCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.
- I.03. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.

PLANOS DE PROYECTO

- P.01. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES - PLANTA.
- P.02. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES - PERFIL ESQUEMÁTICO.
- P.03. ORDENACIÓN PROPUESTA. (NO VINCULANTE).
- P.04. SUPERPOSICIÓN DE ESTADOS - ACTUAL Y PROYECTADO.
- P.05. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN.
- P.06. ESTUDIO COMPARATIVO - ALZADOS ACTUAL Y PROYECTADO.
- P.07. ESTUDIO COMPARATIVO - SECCIÓN ACTUAL Y PROYECTADA.
- P.08. JUSTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.