

ESTUDIO DE DETALLE
Parcelas nº 6 y nº 7 de Plaza del Ensanche y
nº 2 de Calle Zuberoa
IRUN

DOCUMENTO "1. MEMORIA"
DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN"
DOCUMENTO "3. PLANOS DE ORDENACIÓN"

(NOVIEMBRE 2017)

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.

REDACTOR

PROMOTOR

ÁBALOS
ARKILAN

MIGUEL IMAZ
ZABALGUNEKO ETXEAK

Redactor

ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.

Jaime Ábalos, Arquitecto

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea, Arquitecto

Federico Franchès, Arquitecto

Josu Iriondo, Arquitecto

Promotor

MIGUEL IMAZ, S.A.U.

ZABALGUNEKO ETXEAK, S.L.

REDACTOR

PROMOTOR

ÁBALOS
ARKILAN

MIGUEL IMAZ
ZABALGUNEKO ETXEAK

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN".

DOCUMENTO "3. PLANOS DE ORDENACIÓN".

<u>INDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO	1
II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	1
III.- ÁMBITO	1
IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN	1
V.- CONTENIDO FORMAL	2
VI.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
VII.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	3
VIII.- OBJETIVOS. PROGRAMA	5
IX.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN	7
X. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS DE IDENTIDAD DEL ENSANCHE.	10
X.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE	12

Anexo I.- Definición de los aprovechamientos urbanísticos vigentes y propuestos, señalando usos por plantas.

Anexo II.- Levantamiento de la carga dotacional y determinación de la cesión del 15%.

Anexo III.- Normativa Urbanística Vigente. PGOU 2015. Ordenanzas Regulatoras de las Zonas de Uso Pormenorizado Residencial. ALINEACIÓN A VIAL (RV).

Anexo IV.- Servidumbres Aeronáuticas.

Anexo V.- Condiciones de Urbanización Complementaria

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

I.- OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de determinar las condiciones edificatorias que deben cumplir las nuevas edificaciones a construir en sustitución de las existentes en los números 6 y 7 de la Plaza del Ensanche, así como en el número 2 de la calle Zuberoa, que se derriban íntegramente.

Este Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de Miguel Imaz S.A.U. como propietario del edificio de la plaza del Ensanche nº6, y Zabalguneke Etxeak, S.L. como propietario del nº7 de la citada plaza y el nº2 de la calle Zuberoa.

Los redactores del presente Estudio de Detalle son los estudios *Ábalos Arquitectos S.L.P.* del que forma parte Jaime Ábalos y *Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P.* del que forman parte los arquitectos Juan Antonio Barrenechea, Federico Franchès y Josu Iriondo. Colabora el Letrado Urbanista José M^a Abad.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Este Estudio de Detalle se promueve en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Irun (en adelante PGOU 2015), aprobado definitivamente el 28 de Enero de 2015.

Para las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle define una calificación RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV), cuyo contenido se adjunta como ANEXO I. Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado. RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV), a la presente Memoria.

Promovido en el marco conformado por este PGOU 2015, este proyecto los consolida, reajusta y/o complementa exclusivamente con el rango de un Estudio de Detalle, en los términos indicados en él.

III.- ÁMBITO.

Este Estudio de Detalle queda circunscrito a las parcelas nº 6 y nº 7 de la Plaza del Ensanche y a la nº 2 de la Calle Zuberoa de Irun.

La superficie total es de 713 m².

Su delimitación es la reflejada en el Documento "2.1. Planos de Información. Emplazamiento. Delimitación".

Además de la superficie privada delimitada, este documento solo afecta a los viales perimetrales de Plaza del Ensanche y Calle Zuberoa, a efectos de su reurbanización una vez concluida la ejecución de las parcelas.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN.

Este Estudio de Detalle se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

REDACTOR

PROMOTOR

- * Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), en lo referente a las previsiones del mismo que continúan vigentes tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- * Disposiciones promovidas por la Administración central:
 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).
- * Plan General de Ordenación Urbana de Irun:
 - Texto Refundido aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 28 de Enero de 2015 (PGOU 2015).

V.- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de este proyecto se integran en los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Planos de Información".
- * Documento "3. Planos de Ordenación".

Su contenido se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado.

El documento "1. Memoria", describe y justifica de forma precisa las nuevas determinaciones a nivel de Estudio de Detalle propuestas para las parcelas nº 6 y nº 7 de Plaza de Ensanche y nº 2 de Calle Zuberoa.

El documento "2. Planos de Información" incorpora las especificaciones gráficas de información actualmente vigentes en el PGOU 2015.

El documento "3. Planos de Ordenación" incorpora las especificaciones gráficas de ordenación propositivas que ajustan a nivel de Estudio de Detalle el régimen urbanístico vigente en el PGOU 2015, en los términos expuestos en este Estudio de Detalle.

Este documento no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada) que no sea propia del rango y con las limitaciones de un Estudio de Detalle. A tal efecto se redacta el apartado "X. Justificación de la adecuación del Estudio de Detalle a la Normativa vigente".

VI.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La obligatoriedad de redactar el presente Estudio de Detalle viene determinada en el artículo "4.2.1.1. Descripción del Régimen de Edificación" relativo a la calificación RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV) del PGOU 2015. Se reproducen a continuación tres párrafos del mismo que justifican su redacción:

a) Para los grados 1º y 2º se admite cierta flexibilidad en la normativa, para la concentración puntual de volumen en torres de esquina, los patios abiertos a fachada u otros puntos característicos, aunque esta eventualidad no deberá tampoco generalizarse sin control, para lo que sería oportuna la redacción previa de un Estudio de Detalle.

A través de este Estudio de Detalle se regulan las torres de esquina, los patios internos entre parcelas y otros puntos característicos.

b) En cualquier caso, para el grado 1º, y para el caso de la reconstrucción o reforma completa del edificio, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. El objetivo será preservar en la memoria de la ciudad los elementos de identidad del ensanche (disposición y ritmos de huecos, elementos decorativos, impostas, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el propio paseo y/o el espacio en el que participe.

Asimismo, y dado que los edificios existentes se derribarán íntegramente, la definición de la disposición y ritmos de huecos, los elementos decorativos, las impostas, los miradores, los balcones, etc. de las nuevas edificaciones en sustitución de las actuales, son, entre otros, objeto de este Estudio de Detalle.

c) La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.

Dado que las condiciones de ocupación de la planta baja de las edificaciones sufren modificaciones, el presente documento también regulará las condiciones particulares de ocupación de la planta baja respecto a las parcelas vecinas.

VII.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.

A continuación se acompaña una breve descripción de las parcelas y de las edificaciones en la actualidad. Se incluye en el Anexo I la justificación detallada de las superficies construidas existentes por plantas y por usos.

1. N°6 de la plaza del Ensanche de Irún (Correos). Propiedad de Miguel Imaz S.A.U.

Datos catastrales de Gipuzkoa:

Referencia 9799434.

Finca: 51.20962.

Superficie parcela: 390 m2 (381 m2 según taquimétrico).

Arquitecto: J.A. Ponte

Fecha de proyecto: 1947

Fecha de fin de obra: 1950

Perfil edificatorio: Semisótano, planta baja, cuatro plantas altas, ático retranqueado.

Descripción: Parcela de forma sensiblemente rectangular, ofrece un frente a la plaza de aproximadamente 12,40 metros de ancho incluidas medianerías (según escrituras) y 30 de fondo. Limita al sur con la citada plaza del Ensanche; al norte con muro de jardín de la parcela opuesta; a los laterales este y oeste con las parcelas de Plaza del Ensanche 5 y 7 respectivamente ⁽¹⁾.

2. Nº7 de la plaza del Ensanche de Irún. Propiedad de Zabalguneke Etxeak, S.L.

Datos catastrales de Gipuzkoa:

Referencia: 9799473

Superficie parcela: 153m² (151 m² según taquimétrico).

Arquitecto: J.L. Recarte

Fecha de proyecto: 1931

Fecha de fin de obra: 1932

Perfil edificatorio: Semisótano, planta baja y cinco plantas altas.

Descripción: Parcela en esquina de manzana de forma sensiblemente rectangular, ofrece un frente a la plaza de aproximadamente 11,20 metros en su límite sur y de 13.8 metros a la calle Zuberoa, incluido el chaflán, en su límite oeste. Limita al este con la parcela de la Plaza del Ensanche nº 6 y al norte con la parcela de la Calle Zuberoa nº 2 ⁽²⁾.

3. Nº2 de la calle Zuberoa. Propiedad de Zabalguneke Etxeak, S.L.

Datos catastrales de Gipuzkoa:

Referencia: 9799489

Superficie parcela: 184m² (181 m² según taquimétrico).

Arquitecto: J.L. Recarte

Fecha de proyecto: 1931

Fecha de fin de obra: 1932

Perfil edificatorio: Semisótano, planta baja y cuatro plantas altas.

Descripción: Parcela de forma sensiblemente rectangular, ofrece un frente a la calle Zuberoa de aproximadamente 16,65 metros de ancho y 11,20 metros de fondo. Limita al oeste con la calle Zuberoa; al este con el jardín de la parcela del nº 6 de la Plaza del Ensanche; a los laterales norte con el muro de jardín y al sur con la parcela de la Plaza del Ensanche nº 6 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Resulta complejo determinar con precisión algunos lindes de la parcela sobre el terreno, dado que existen muros cuya propiedad debe ser determinada situados entre los edificios existentes, así como en los límites entre parcelas contiguas. De cualquier manera esta cuestión es ajena al presente documento, que carece de atribución legal para su determinación, por lo que será la realidad física sobre el terreno así como las escrituras de propiedad de cada una de las fincas las que determinen los límites reales de la actuación a realizar.

⁽²⁾ Resulta complejo determinar con precisión algunos lindes de la parcela sobre el terreno, dado que existen muros cuya propiedad debe ser determinada situados entre los edificios existentes, así como en los límites entre parcelas contiguas. De cualquier manera esta cuestión es ajena al presente documento, que carece de atribución legal para su determinación, por lo que será la realidad física sobre el terreno así como las escrituras de propiedad de cada una de las fincas las que determinen los límites reales de la actuación a realizar.

VIII.- OBJETIVOS. PROGRAMA.

El objetivo fundamental del presente documento es definir el régimen de edificación y uso de los edificios a construir en sustitución de los existentes en los nº 6 y nº 7 de Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa, que se derribarán íntegramente.

El PGOU 2015, en su artículo "4.2.1.1. Descripción del Régimen de Edificación" relativo a la calificación RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV) establece la obligatoriedad de redacción del Estudio de Detalle con el objetivo de *preservar en la memoria de la ciudad los elementos de identidad del ensanche (disposición y ritmos de huecos, elementos decorativos, impostas, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el propio paseo y/o el espacio en el que participe.*

Se pretende por tanto definir a continuación esos "*elementos de identidad del ensanche*" que deben determinarse posteriormente en las condiciones de edificación.

Los edificios del ensanche de Irún no presentan (en general) unos "*elementos de identidad del ensanche*" claramente definidos, en parte por haber sido construidos con posterioridad a lo que podemos considerar como "edificios arquetípicos de ensanche" y en parte por haber sido sustituidos muchos de ellos por edificaciones más recientes.

El hecho de haberse edificado en gran parte en época de escasez económica determinó en gran medida la utilización de un lenguaje arquitectónico más sencillo en sus geometrías y materiales de lo que podemos entender como "*elementos de identidad del ensanche*" Sin embargo, de cara a establecer con posterioridad las condiciones de edificación en el artículo correspondiente, se enumeran a continuación una serie aspectos que presentan habitualmente los edificios arquetípicos de ensanche y que servirán para determinar las condiciones de edificación en el presente documento.

El edificio de ensanche es habitualmente un edificio de fachada de piedra (con función estructural) en la que se disponen huecos que presentan habitualmente una proporción vertical (tipo puerta ventana).

Los elementos volados abiertos (balcones) pueden servir a uno o varios huecos, incluso modificándose en las diferentes alturas del edificio. El remate habitual de estos vuelos abiertos es un elemento de forja a modo de barandado, bien en toda su altura o bien sobre una parte inferior de fábrica. En algunas plantas de las edificaciones es frecuente que este elemento sea una balaustrada más pesada de piedra.

Los elementos cerrados son de tipo mirador, en algunos casos construido íntegramente en madera y superpuesto el plano de fachada y en otros casos construido con elementos más macizos como piedra o albañilería raseada.

Es frecuente encontrar diferentes elementos ornamentales en cornisas, recercos de ventanas, aleros, etc.

En base a estos aspectos, se determinan las condiciones de edificación para los edificios objeto del presente documento.

Por otra parte, la propiedad de las parcelas objeto del Estudio de Detalle marcan un programa concreto para las nuevas edificaciones previstas, cuya resolución exige igualmente la adopción de determinadas concreciones en el régimen de edificación y uso de las parcelas.

A continuación se especifica el citado programa de necesidades.

- Conveniencia de un Proyecto conjunto (bajo rasante)

Debido a la naturaleza estrecha y al tamaño reducido de las parcelas, y teniendo en cuenta que tanto el edificio Ensanche nº 6 como los edificios de las parcelas nº 7 de la plaza del Ensanche y el nº 2 de la calle Zuberoa serán derribados próximamente para construir nuevos edificios residenciales, se cree conveniente realizar un proyecto conjunto para las plantas que se encuentran bajo rasante.

De esta manera, se comparte un único acceso rodado y rampa que vinculen todos los niveles, logrando un mayor aprovechamiento de las superficies de sótano y de planta baja, reduciendo a su vez la afección que podría suponer para la vía pública una segunda entrada/salida. Así, la entrada de vehículos se realizará por la fachada principal de la parcela Ensanche nº 6 con un único acceso rodado para las tres parcelas. Por otro lado, el acceso peatonal a los sótanos, que a su vez funcionará como salida de emergencia, se situará en el nº 2 de la calle Zuberoa, y comunicará con el núcleo de la escalera que se encuentra en una posición central respecto al conjunto de sótano.

En resumen, el edificio albergará dos plantas de sótano que ocuparán la práctica totalidad de las citadas parcelas, donde se ubicarán garajes, trasteros y salas técnicas. En estas dos plantas de sótano se disponen un total de 38 plazas de aparcamiento, que no son suficientes para satisfacer el estándar de 1,5 plazas/vivienda que señala el Plan General de Irún en su artículo 4.2.2.2. Sin embargo, el propio artículo autoriza la disposición de un número menor de plazas en casos debidamente justificados. En el que nos ocupa, esa justificación obedece a la existencia de sendos edificios en colindancia con la actuación que impiden la disposición de un tercer sótano (única manera de incrementar las plazas dispuestas). El edificio de plaza de Ensanche 5 carece de sótano y tiene un perfil de B+7+BC, situándose en colindancia con la actuación. La finca situada en la calle Zuberoa junto a la actuación tiene una rasante situada unos 6 metros por encima de la rasante de planta baja de la actuación objeto de estudio de detalle, con un muro en el lindero que presenta un desplome apreciable. La construcción de un tercer sótano en estas circunstancias resulta totalmente desaconsejable por el riesgo de afecciones a edificios colindantes, situándose la actuación dentro de la excepcionalidad que permite el artículo 4.2.2.2. en relación con el estándar de aparcamiento (resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo).

- Nº 6 de la plaza del Ensanche de Irún (sobre rasante). Propiedad de Miguel Imaz

Se prevé la construcción de 10 viviendas y un local destinado a nueva oficina de Correos.

La edificación que se pretende realizar partirá de la necesidad de habilitar un local de planta baja a rasante de calle y con acceso directo que deberá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela en planta baja, a excepción del espacio necesario para habilitar los accesos a zonas comunes de edificación y garajes, todo ello según las condiciones impuestas en el concurso de enajenación de la propiedad.

En planta baja se ubicarán, además, el espacio de reserva de residuos así como el almacén de vehículos de asistencia al desplazamiento y los espacios técnicos referidos a acometidas y contadores de los distintos servicios (agua, gas, electricidad, etc.).

Además, se propone la edificación de cinco plantas altas destinadas a usos de viviendas, incluyendo el correspondiente bajocubierta vinculado con la planta inmediata inferior que se pudiera habilitar bajo el perfil autorizado.

En planta bajocubierta y en cubierta se ubicarán las máquinas de instalaciones necesarias para las viviendas y para el local de Correos, habilitando para ello un espacio específico.

- Nº 7 de Plaza Ensanche y Nº2 de la calle Zuberoa (proyecto conjunto) (sobre rasante). Propiedad de Zabalguneko Etxeak, S.L.

Se prevé la construcción de 21 viviendas, trasteros y local comerciales.

En la planta baja se situará el local comercial, en la esquina entre la plaza del Ensanche y la calle Zuberoa. También en planta baja se situará el portal que dará acceso a las viviendas y a una zona de trasteros.

En planta baja se ubicarán, además, el espacio de reserva de residuos, así como el almacén de vehículos de asistencia al desplazamiento y los espacios técnicos referidos a acometidas y contadores de los distintos servicios (agua, gas, electricidad, etc.).

Además de ello, se propone la edificación de cinco plantas altas destinadas a usos de viviendas incluyendo el correspondiente bajocubierta vinculado con la planta inmediata inferior que se pudiera habilitar bajo el perfil autorizado. Se autoriza un elemento de remate sobre el perfil autorizado en la esquina del edificio, según documentación gráfica.

IX. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN

-Condiciones de parcelación

La parcela nº 6 de Plaza del Ensanche se mantiene como en la actualidad. Las parcelas nº 7 de Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa, darán lugar a una nueva parcela objeto de su agrupación.

-Condiciones de edificación

- Edificabilidad sobre rasante:

Ésta se obtiene de la aplicación de las alineaciones y rasantes marcadas en el presente Estudio de Detalle, como resultado de la regulación de la forma de la edificación establecida en el Plan General vigente.

- Edificabilidad bajo rasante:

Ésta se limita al máximo establecido de tres plantas bajo rasante, y al 60% de la edificabilidad sobre rasante.

-Alineaciones y rasantes

El documento "3. Planos de Ordenación, 3.1. Plantas, 3.2. Alzados y 3.3. Secciones", señala las alineaciones y rasantes de las parcelas. Las alineaciones se ajustan al Plan General vigente.

La alineación Sur de las parcelas se corresponde con el límite de las mismas y la Plaza del Ensanche. La alineación Oeste de las parcelas nº 7 de la Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa se corresponde igualmente con su límite con la propia calle.

Las alineaciones Norte de las parcelas nº 6 de la Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa se retranquean respecto de sus límites en las plantas altas de la edificación conforme a la citada documentación gráfica, manteniéndose la ocupación de la totalidad de la parcela en la planta baja y bajo rasante.

Las alineaciones entre parcelas privadas se mantienen como en la actualidad, pudiendo compartir patio entre colindantes en caso necesario.

La cota de implantación de la planta baja será la +21,00, coincidente con la rasante en la plaza del Ensanche. Las rasantes del resto de las plantas quedan definidas en los planos 3.2. (alzados) y 3.3. (secciones).

Las rasantes serán coincidentes para ambas parcelas en las plantas de sótano ya que se prevé un sótano conjunto para ambas parcelas, tal y como se ha indicado anteriormente. Para lograr un mejor aprovechamiento y una mayor funcionalidad del sótano para uso de garaje, se prevén carriles de rodadura en pendiente (forjados inclinados), por lo que podría resultar dificultoso fijar una rasante en concreto para cada una de las plantas. Por esta razón se permitirá una holgura de $\pm 0.50\text{m}$ en los puntos más y menos altos de los forjados principales respecto a la rasante señalada en los planos, correspondiente a los desniveles que se puedan dar en los forjados.

En lo que se refiere a la planta baja, la rasante de +21m se corresponde con las plantas bajas con acceso desde la plaza del Ensanche, es decir, la planta baja de la parcela nº 6 de la Plaza del Ensanche, y el local comercial del nº 7 de la Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa. Sin embargo, ya que se prevé una entrada de portal y una salida de emergencia en la parcela nº 7 de la Plaza del Ensanche y nº 2 de la calle Zuberoa desde esa misma calle que se encuentra en acusada pendiente, se permitirá la disposición de forjados que se adapten a la rasante de calle sobre la cota de implantación fijada para la planta baja (+21,00 m), de manera que la accesibilidad para ambos accesos peatonales quede garantizada.

Asimismo, se le da especial importancia a que los forjados de las plantas altas sean también coincidentes en ambas parcelas con el fin de lograr una mayor concordancia compositiva. En este caso es necesario puntualizar que la altura de la planta baja a la fachada de plaza del Ensanche (sin tener en cuenta el ligero desnivel que se da en ese tramo de calle) será también coincidente con la del nº 5 de la Plaza del Ensanche, logrando así que las nuevas edificaciones se adapten lo máximo posible a los edificios colindantes, y logrando una unidad compositiva hacia la fachada de la plaza del Ensanche.

-Perfil de edificación

El perfil de edificación se ajusta al perfil máximo autorizado por el Plan General vigente. Consta de 6 plantas sobre rasante (planta baja y cinco plantas altas más el bajocubierta bajo el perfil de cubierta autorizado), además de tres plantas de garaje (se prevé la construcción de sólo dos tal y como se ha justificado anteriormente). Se autoriza la implantación de un elemento de remate sobre el perfil autorizado en la esquina del edificio, según documentación gráfica, tal y como permite el Plan General vigente en la ficha resumen de normativa aplicable en parcelas RV-1 (observación 1ª).

El perfil de edificación queda reflejado en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3.3. Planos de Ordenación. Secciones".

-Alturas

La altura de edificación se define en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3.3. Planos de Ordenación. Secciones".

-Vuelos y retranqueos

Los vuelos, no sobrepasarán el límite de 90cm, ni las demás limitaciones impuestas por el Plan General vigente. Además, los vuelos que se den en las fachadas a la plaza del Ensanche y a la calle Zuberoa deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- Vuelos abiertos (balcones): los balcones unitarios (los que corresponden a un único hueco) tendrán un ancho mínimo de 1.90m y máximo de 2.50m y deberán prevalecer en fachada respecto a los corridos. Los balcones corridos (los que corresponden a varios huecos) deberán prevalecer en planta primera y última.
- Vuelos cerrados (miradores): podrán corresponderse con uno o dos huecos de fachada y tendrán una anchura máxima de 6m, ajustándose el de esquina a la solución singular descrita en la documentación gráfica, de manera que puedan entenderse como miradores tradicionales.

La distancia entre los vuelos de balcones entre sí será como mínimo de 40cm. Se permite libremente la unión entre los vuelos abiertos y cerrados.

- Retranqueos: Se permitirá únicamente en la planta quinta hacia la plaza del Ensanche, y exclusivamente en el frente de fachada que gravita sobre los vuelos cerrados y con fondo máximo de 0.80m, respetando la alineación de huecos de los paños inferiores.

Tanto los vuelos como los retranqueos quedan definidos en la documentación gráfica, señalándose su envolvente máxima en los planos de plantas (3.1.). Los planos de alzados (3.2.) y secciones (3.3.) definen en detalle las dimensiones de vuelos.

-Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente del 40%. Además, los faldones de cubierta y la cumbrera deberán ser coincidentes para ambas parcelas en su punto de encuentro, de manera que se consiga una coincidencia plena en la medianera entre las parcelas, evitando así encuentros extraños o discordantes que pudiesen perjudicar la imagen global del conjunto. La altura de cornisa se plantea también coincidente para ambas parcelas, estableciendo la rasante topográfica de referencia superior +41.05m medida en la cara inferior del alero. Esta cornisa dispondrá de un alero de 1.00 m.

Se permitirá además que parcialmente las cubiertas dispongan de una superficie plana con el fin de facilitar el acondicionamiento de determinadas instalaciones que se puedan requerir en el espacio exterior, garantizándose que quedan ocultas y dentro del perfil autorizado de cubierta. Se autoriza la implantación de un elemento de remate en la esquina definido en la documentación gráfica.

Las cubiertas quedan reflejadas en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3. Planos de Ordenación. Plantas (3.1.6), Alzados (3.2) y Secciones (3.3)".

-Pacios

La parcela nº 6 de la Plaza del Ensanche deberá disponer de dos patios mancomunados, situados en posición simétrica respecto al eje central de la parcela, y de iguales dimensiones, que compartirá con la parcela nº 7 de la Plaza del Ensanche y nº 5 de la Plaza del Ensanche.

En el caso del patio compartido con el edificio colindante nº 5 de la Plaza del Ensanche, el patio deberá situarse y disponer del tamaño suficiente para poder abarcar la longitud completa del patio mancomunado ya existente.

Las dimensiones y posiciones de los patios mancomunados quedan reflejados en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3. Planos de Ordenación. Plantas (3.1).

X. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS DE IDENTIDAD DEL ENSANCHE.

Las condiciones que se regulan en el presente apartado tienen como objeto preservar en la memoria de la ciudad los elementos de identidad del Ensanche, poniendo en valor la propia plaza del Ensanche así como la calle Zuberoa.

Por esa razón, todas las condiciones que fijan a continuación inciden única y exclusivamente en las fachadas vistas desde los espacios públicos.

-Composición de huecos

Los huecos de las fachadas se ordenarán de manera convencional, respecto a ejes verticales dispuestos de manera rítmica a lo largo de la fachada. Los huecos que se habiliten en planta baja tomarán de referencia la composición de huecos principal, pudiendo ensancharse hasta dejar un elemento macizo permanente entre huecos de 50 cm como mínimo. En el caso del bajocubierta, los huecos serán luceros inclinados tipo velux, excepto en la zona del remate de esquina autorizado, en el que expresamente se autorizan huecos verticales.

Los ejes que determinan la composición de huecos quedan reflejados en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3. Planos de Ordenación. Alzados 3.2."

-Proporción de huecos

Los huecos en fachada de tipo balcón deberán tener una proporción esbelta con carácter general. Por ello, los huecos de balcón tendrán como máximo una anchura de 1.50m. Se admiten puntualmente huecos de balcón de hasta 2,10m de ancho.

En el caso de miradores de albañilería, se permitirá que los huecos dispongan de una proporción más apaisada, siendo hueco de una anchura máxima de 3.50m.

Los huecos de planta baja podrán igualmente disponer de unas dimensiones más amplias conforme a los usos que alberguen, pero sin sobrepasar el límite de 50cm de elemento macizo mínimo.

Las acotaciones que determinan la proporción de huecos quedan reflejadas en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3. Planos de Ordenación. Alzados (3.2)".

-Revestimientos

- Nº 6 de Plaza del Ensanche: la fachada se revestirá de piedra caliza de Campaspero (color blanco roto). La planta baja se revestirá de piedra caliza (color gris). En ambos casos se podrá utilizar una piedra con acabado similar.
- Nº 7 de Plaza del Ensanche y N º2 de calle Zuberoa: la fachada se revestirá de caliza o arenisca (color arena) y dispondrá de un pequeño basamento en planta baja también de caliza (color gris). En ambos casos se podrá utilizar una piedra con acabado similar.

Los distintos revestimientos quedan reflejados en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en los planos de imagen exterior (3.4.).

-Miradores

Se entiende como tales a los vuelos cerrados y de carácter aislado. Se autorizan elementos de carácter más ligero, como madera u otros materiales, o más sólido, como hormigón o albañilería.

- Nº 6 de la Plaza del Ensanche: los miradores serán de carácter pesado.
 - Acabado: continuo, pintado.
 - Material: raseo/hormigón/prefabricado
- Nº 7 de Plaza del Ensanche y N º2 de calle Zuberoa: los miradores serán de carácter ligero.
 - Acabado: Madera natural, barnizada o pintada.
 - Material: madera natural.

El acabado y tipo de miradores queda reflejado en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento "3. Planos de Ordenación. Imagen Exterior (3.4)".

-Carpinterías

- Nº 6 de la Plaza del Ensanche:
 - Acabado: Madera natural, barnizada o pintada.
 - Material: madera natural.
- Nº 7 de Plaza del Ensanche y Nº 2 de calle Zuberoa:
 - Acabado: Madera natural, barnizada o pintada.
 - Material: madera natural.

-Persianas

- Nº 6 de la Plaza del Ensanche: Persianas enrollables tanto en balcones como miradores, en el color de la carpintería.
- Nº 7 de Plaza del Ensanche y Nº 2 de calle Zuberoa: Persianas de librillo en balcones, sin persiana en miradores.

-

-Herrerías

Se tratará de elementos de forja o fundición, preferiblemente de color oscuro y con cierto carácter ornamental, tanto para Nº 6 de la Plaza del Ensanche como para Nº 7 de Plaza Ensanche y Nº 2 de calle Zuberoa.

-Cubierta

Se empleará teja cerámica para ambos proyectos.

-Elementos ornamentales

Tal y como se muestra en los alzados, se emplean recursos decorativos como impostas, recercos, molduras, ménsulas o relieves para reforzar el concepto de edificio tradicional.

Los elementos ornamentales quedan reflejados en el Documento "3. Planos de Ordenación. Alzados (3.2).

-Coronación de esquina

Se autoriza la disposición de un elemento de remate sobre el perfil autorizado de cubierta en la esquina del edificio. Este elemento queda definido en sus dimensiones y altura en la documentación gráfica. Se retranqueará 1 metro del paño de fachada, tal y como se señala en la documentación gráfica.

-Bajantes

Las bajantes serán metálicas (cobre o zinc), y se dispondrán de manera discreta, preferiblemente en los extremos de fachada o junto a los vuelos cerrados.

X.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE.

Según la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio (ley 2/2006, art. 73 y 74) los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes determinaciones:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

Las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada quedan señaladas, rectificadas y/o completadas en el apartado IX de la presente memoria así como en el Documento "3. Planos de Ordenación, 3.1 Plantas, 3.2 Alzados y 3.3 Secciones", describiendo en detalle las rasantes de todos y cada uno de los forjados, así como las alineaciones de las diferentes fachadas y patios interiores de los que consta el conjunto de las edificaciones nº 6 y nº 7 de Plaza del Ensanche y nº 2 de calle Zuberoa.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

La ordenación de los volúmenes queda reflejada en los planos de alzados. En ellos en particular, y en los demás planos de ordenación en general, se describen, conforme a las nuevas alineaciones y rasantes establecidas, las dimensiones de los huecos de fachada, los vuelos abiertos (balcones) y cerrados (miradores), los elementos de remate de esquina, los aleros,... en definitiva, todas aquellos elementos que conforman el volumen general de la edificación compuesta por las parcelas nº 6 y nº 7 de Plaza del Ensanche y nº 2 de calle Zuberoa.

En este caso, no ha sido necesaria una recalificación del suelo para el establecimiento de nuevos viales o nuevas dotaciones públicas, manteniéndose el dominio privado de cada una de las parcelas y público de los viales objeto del Estudio de Detalle, en su estado actual.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

El apartado IX presente de la memoria regula las características estéticas y compositivas de las edificaciones, definiendo y concretando el tipo de construcción y los materiales permitidos.

3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Este Estudio de Detalle no infringe ninguna de las previsiones del planeamiento vigente para las parcelas. Asimismo, tampoco modifica el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad urbanística, ni suprime ni reduce los viales o dotaciones públicas vigentes.

Donostia, Noviembre de 2017

Ábalos Arquitectos, S.L.P.

Jaime Ábalos, arquitecto

Arkilan, Arquitectos Asociados, S.L.P.

Juan Antonio Barrenechea, arquitecto

Federico Franchès, arquitecto

Josu Iriondo, arquitecto

ANEXOS

- I.- **DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS, SEÑALANDO USOS POR PLANTAS.**
- II.- **LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL Y DETERMINACIÓN DE LA CESIÓN DEL 15%.**
- III.- **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. PGOU 2015. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL. ALINEACIÓN A VIAL (RV).**
- IV.- **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**
- V.- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.**

**ANEXO I. DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS VIGENTES Y
PROPUESTOS, SEÑALANDO USOS POR PLANTAS.**

ANEXO I. DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS, SEÑALANDO USOS POR PLANTAS.

Se definen los aprovechamientos existentes y ordenados en los planos siguientes, referidos a la actuación en Plaza de Ensanche 6, por un lado y a la Plaza de Ensanche 7 y Zuberoa 2 por otro.

ÍNDICE:	Escala
A1.1. Justificación aprovechamientos, estado actual	
A1.1.1. Parcela nº 6 plaza del Ensanche	1/100
A1.1.2. Parcela nº 7 plaza del Ensanche y nº 2 calle Zuberoa	1/100
A1.2. Justificación aprovechamientos, propuesta	
A1.2.1. Parcela nº 6 plaza del Ensanche	1/100
A1.2.2. Parcela nº 7 plaza del Ensanche y nº 2 calle Zuberoa	1/100

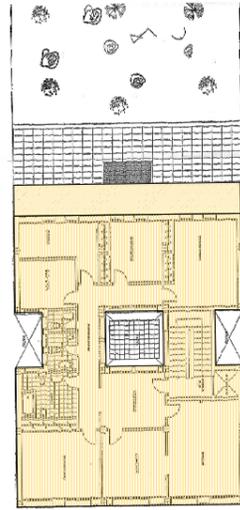
ANEXO 1 "PLANOS DE JUSTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS"

REDACTOR

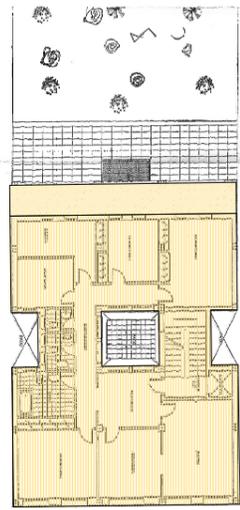
PROMOTOR

ÁBALOS
ARKILAN

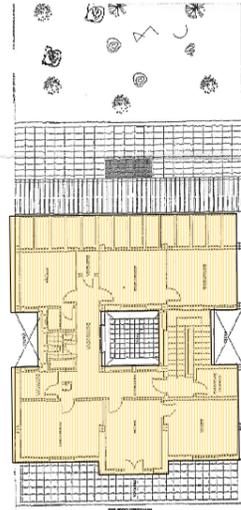
MIGUEL IMAZ
ZABALGUNEKO ETXEAK



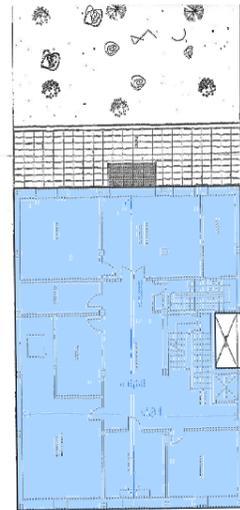
PLANTA TERCERA



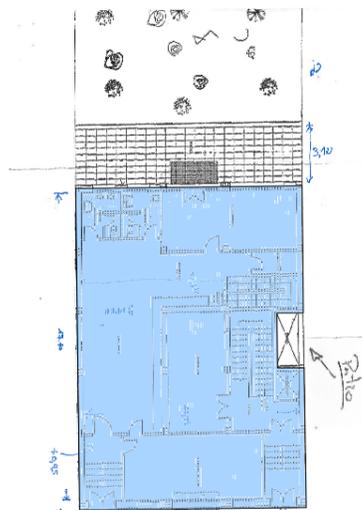
PLANTA CUARTA



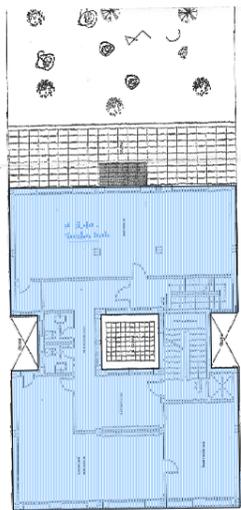
BUHARDILLA



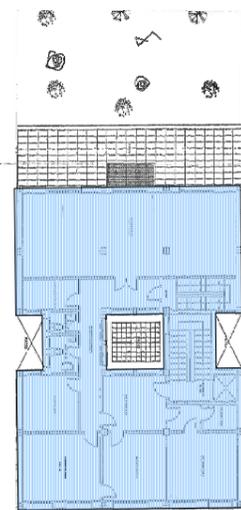
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

ESTADO ACTUAL
EDIFICIO PLAZA ENSANCHE N°6

PLANTA	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA PONDERADA. m2/T		
	USO RESIDENCIAL	TERRAZAS	USO TERCIARIO
ATICO	162,20	-	-
CUARTA	191,30	11,20	-
TERCERA	191,30	11,20	-
SEGUNDA	-	-	213,75
PRIMERA	-	-	213,75
BAJA	-	-	228,50
SEMISOTANO	-	-	228,50
TOTAL	544,80	22,40	884,50

CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
DEL PLAN GENERAL DE IRUN, ARTICULO 3.1.2.

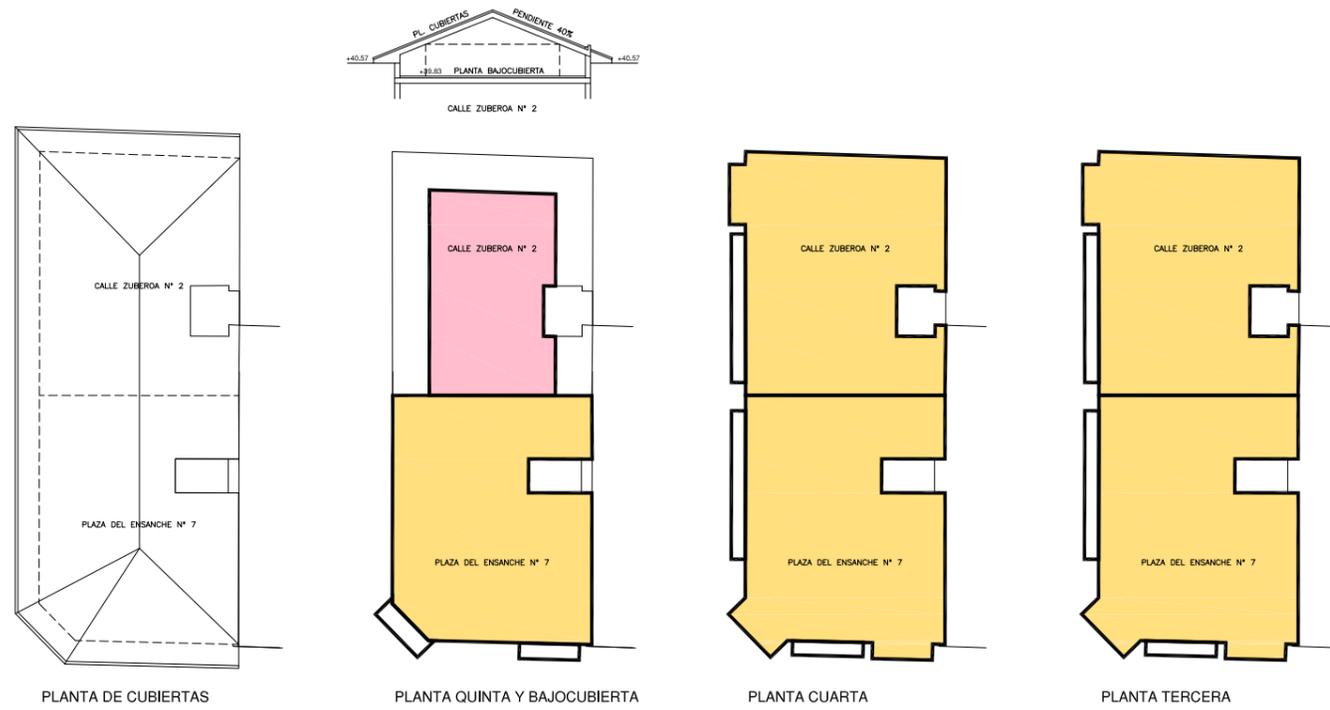


ESTUDIO DE DETALLE

PLAZA DEL ENSANCHE N°6-7, CALLE ZUBEROA 2. IRUN

ANEXO 1: PLANOS DE JUSTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS

FECHA: NOVIEMBRE 2017	PROMOTOR: Miguel Imaz S.A.U. Zabalguneko Etxeak S.L.	PROMOTOR:
PLANO: A1.1.1.	PLANO DE: ESTADO ACTUAL PARCELA N° 6 PLAZA DEL ENSANCHE	REDACTOR:
ESCALA: ESCALA DIN AM: 1/400		abalos arquitectos 943 307 100 943 307 402 www.abalosarquitectos.com



ESTADO ACTUAL
EDIFICIO PLAZA ENSANCHE N°7 y CALLE ZUBEROA N°2

PLANTA	EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA PONDERADA. m2/T	
	USO RESIDENCIAL	USO GARAJE/AUXILIARES
5ª BAJOCUBIERTA h>1.80	-	80,30
QUINTA	148,60	-
CUARTA	305,50	-
TERCERA	305,50	-
SEGUNDA	305,50	-
PRIMERA	305,50	-
BAJA	309,81	-
SOTANO	-	309,80
TOTAL	1.680,41	390,10

CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRUN, ARTICULO 3.1.2.

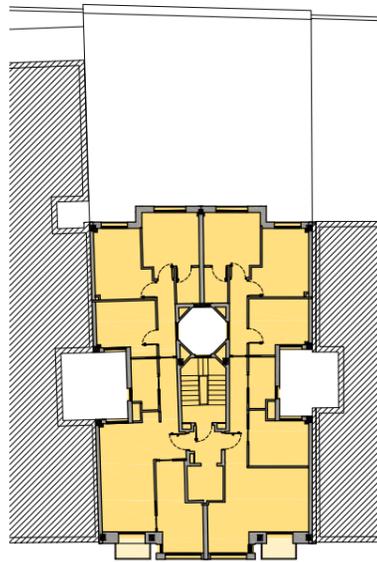


ESTUDIO DE DETALLE

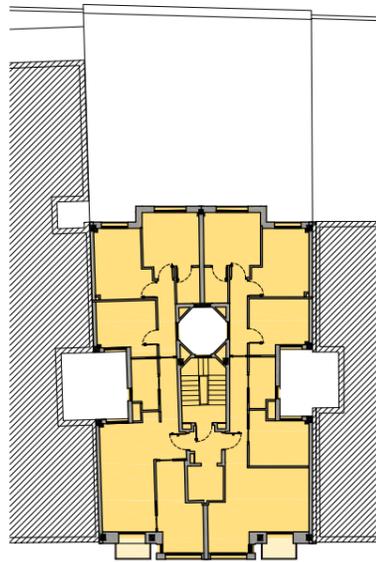
PLAZA DEL ENSANCHE N°6-7, CALLE ZUBEROA 2. IRUN

ANEXO 1: PLANOS DE JUSTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS

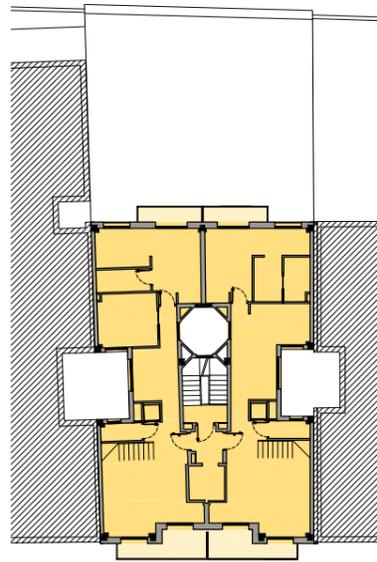
FECHA: NOVIEMBRE 2017	PROMOTOR: Miguel Imaz S.A.U. Zabalguneko Etxeak S.L.	PROMOTOR:
PLANO: A1.1.2.	PLANO DE: ESTADO ACTUAL PARCELA N° 7 PLAZA DEL ENSANCHE PARCELA N° 2 CALLE ZUBEROA	REDACTOR:
ESCALA: ESCALA DIV AS: 1/400	ESCALA: 1/200	ábalos arquitectos C/ Euzkadi 108, 48100 BILBAO (VIZCAYA) - SPAIN T 945 337 100 F 945 337 632 www.abalosarquitectos.com



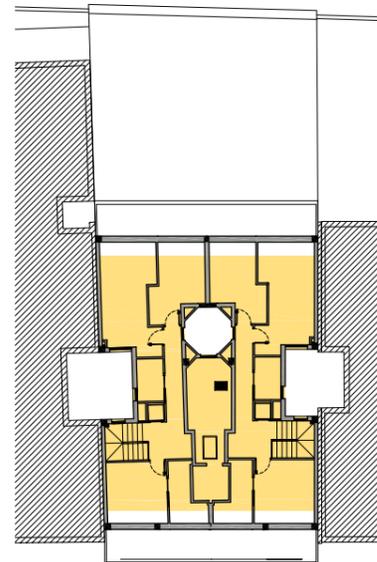
PLANTA TERCERA



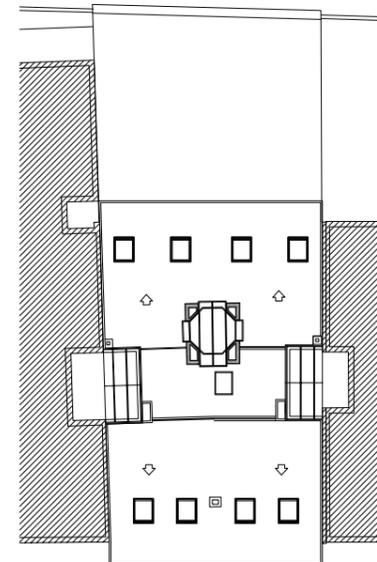
PLANTA CUARTA



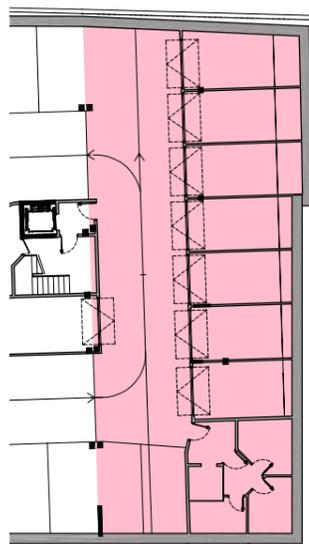
PLANTA QUINTA



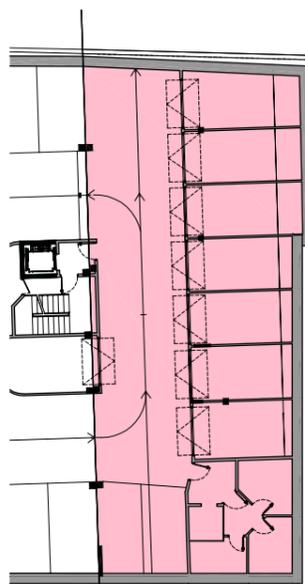
PLANTA BAJOCUBIERTA



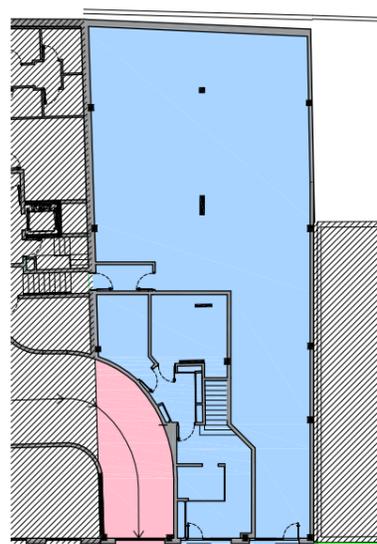
CUBIERTA



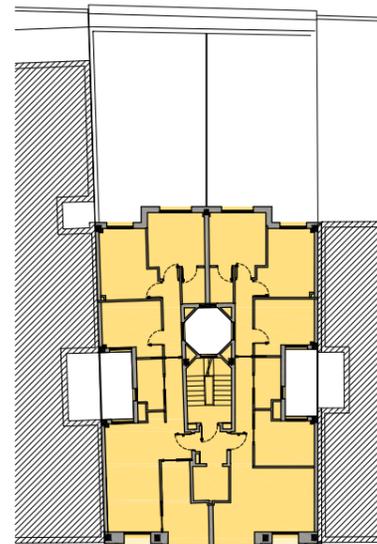
PLANTA SOTANO 2



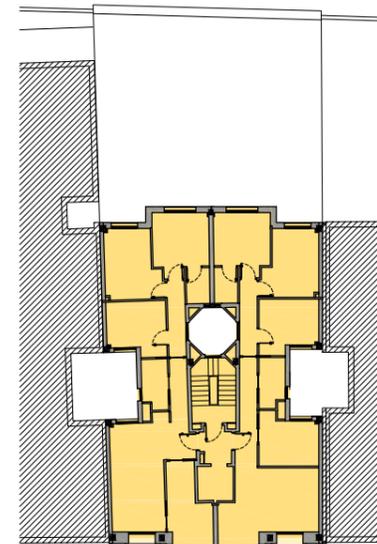
PLANTA SOTANO 1



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

PROPUESTA
EDIFICIO PLAZA ENSANCHE N°6

PLANTA	EDIFICABILIDAD ORDENADA PONDERADA. m2/T		
	USO RESIDENCIAL	USO GARAJE/AUXILIARES	USO COMERCIAL
BAJOCUBIERTA h>1.80	168,78	--	--
QUINTA	185,70	--	--
CUARTA	214,38	--	--
TERCERA	214,38	--	--
SEGUNDA	214,38	--	--
PRIMERA	214,38	--	--
BAJA (PORTAL)	--	--	76,18
BAJA (LOCAL COMERCIAL)	--	--	252,31
BAJA (TRASTEROS)	--	--	--
BAJA (RAMPA)	--	--	--
TOTAL SOBRE RASANTE	1.212,00	0,00	328,49

PLANTA	USO GARAJE/AUXILIARES
SOTANO-1	358,31
SOTANO-2	358,31
TOTAL BAJO RASANTE	716,62

CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRUN, ARTICULO 3.1.2.

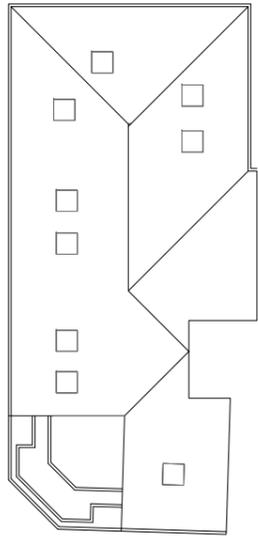


ESTUDIO DE DETALLE

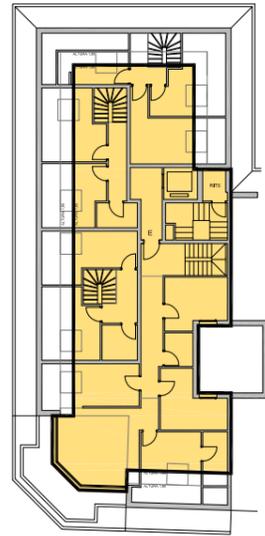
PLAZA DEL ENSANCHE N°6-7, CALLE ZUBEROA 2. IRUN

ANEXO 1: PLANOS DE JUSTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS

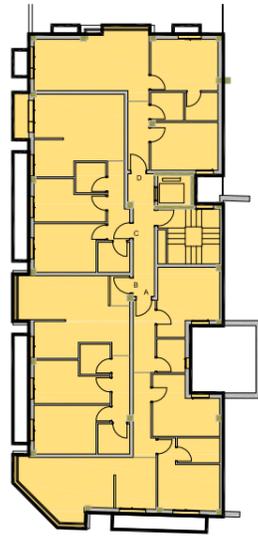
FECHA: NOVIEMBRE 2017	PROMOTOR: Miguel Imaz S.A.U. Zabalguneko Etxeak S.L.	PROMOTOR:
PLANO: A1.21.	PLANO DE: PROPUESTA PARCELA N° 6 PLAZA DEL ENSANCHE	REDACTOR:
ESCALA: ESCALA DIN AM: 1/400		abalos arquitectos C/ Arriaga 100, 48100 BILBAO (VIZCAYA) - SPAIN 943 307 100 - 943 307 600 - www.abalosarquitectos.com



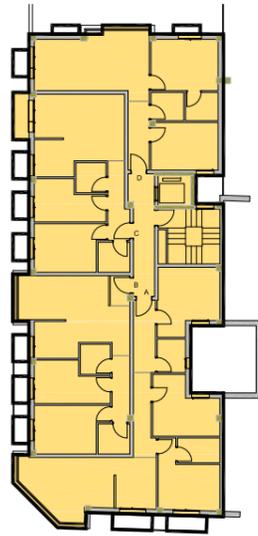
PLANTA DE CUBIERTAS



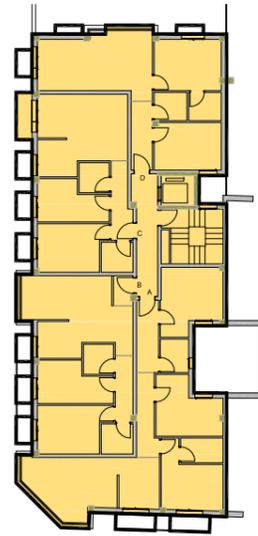
PLANTA BAJOCUBIERTA



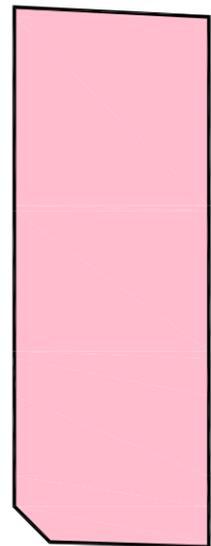
PLANTA QUINTA



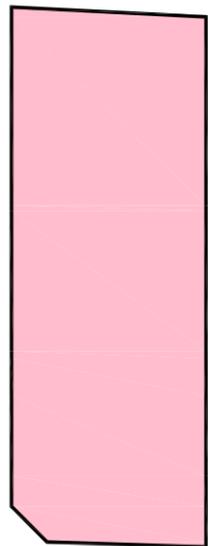
PLANTA CUARTA



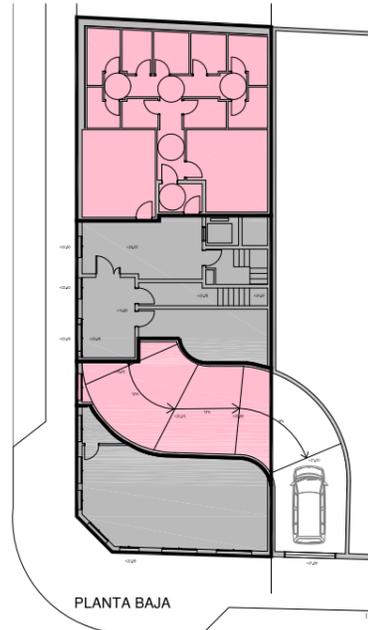
PLANTA TERCERA



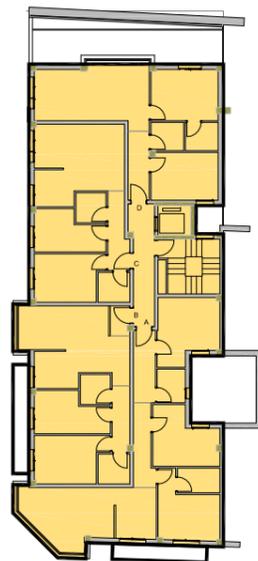
PLANTA SOTANO 2



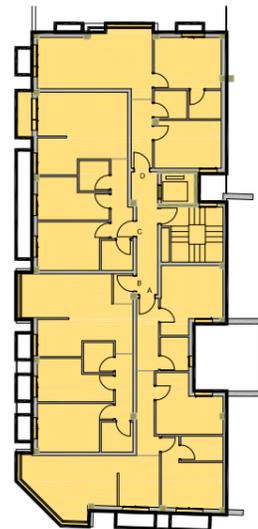
PLANTA SOTANO 1



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

PROPUESTA
EDIFICIO PLAZA ENSANCHE N°7 y CALLE ZUBEROA N°2

PLANTA	EDIFICABILIDAD ORDENADA PONDERADA. m2/T		
	USO RESIDENCIAL	USO GARAJE/AUXILIARES	USO COMERCIAL
BAJOCUBIERTA h>1.80	194,00	-	-
QUINTA	312,00	-	-
CUARTA	312,00	-	-
TERCERA	312,00	-	-
SEGUNDA	312,00	-	-
PRIMERA	308,00	-	-
BAJA (PORTAL)	-	-	63,00
BAJA (LOCAL COMERCIAL)	-	-	75,00
BAJA (TRASTEROS)	-	110,00	-
BAJA (RAMPA)	-	77,00	-
TOTAL SOBRE RASANTE	1.750,00	187,00	138,00

SUPERFICIE PLANTAS ALTAS: 1.750 m2./85 m2.= 20,59 VIVIENDAS.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS: 21 VIVIENDAS

PLANTA	USO GARAJE/AUXILIARES
SOTANO-1	325,00
SOTANO-2	325,00
TOTAL BAJO RASANTE	650,00

CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRUN, ARTICULO 3.1.2.



ESTUDIO DE DETALLE

PLAZA DEL ENSANCHE N°6-7, CALLE ZUBEROA 2. IRUN

ANEXO 1: PLANOS DE JUSTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS

FECHA: NOVIEMBRE 2017	PROMOTOR: Miguel Imaz S.A.U. Zabalguneko Etxeak S.L.	PROMOTOR:
PLANO: A1.22	PROPUESTA PARCELA N° 7 PLAZA DEL ENSANCHE PARCELA N° 2 CALLE ZUBEROA	REDACTOR:
ESCALA: ESCALA DIV AS: 1/400	ESCALA: 1/200	ábalos arquitectos C/ANIZ-10008 48100 P.L. 2002 DONOSTIA IRUN T 943 337 100 F 943 337 832 www.abalosarquitectos.com

ANEXO II. LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL Y DETERMINACIÓN DE LA CESIÓN DEL 15%.

ANEXO II**LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL Y DETERMINACIÓN DE LA CESIÓN DEL 15%**

La presente actuación constituye una actuación de dotación del art. 137 de la Ley 2/2006 toda vez que se produce un incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente materializada. Por tanto hay que calcular las cesiones locales (levantamiento de la carga dotacional) de acuerdo con el Decreto 123/2012 de 3 de julio (art. 6-2) así como la cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad ponderada respecto a la materializada.

Edificio nº 6

I.- CESIÓN PARA DOTACIONES LOCALES**1. Parcela nº 6 de Ensanche**

A).- Cálculo del incremento de edificabilidad ponderada

Para calcular el incremento de la edificabilidad ponderamos la edificabilidad materializada y la nueva por sus coeficientes por uso.

Edificabilidad Materializada m²/t según Catastro

Plantas	Uso Terciario	Uso Residencial m²/t
Sm	234	
Pb	234	
1º		234
2º		234
3º		234
4º		234
Ático		140
TOTAL	468	1.076

Por usos: 468 m²/t comercial y 1.076 m²/t residencial.

Edificabilidad materializada m²/t según planos. Resulta la siguiente medición:

Plantas	Uso Terciario m ² /t	Uso Residencial m ² /t	Terrazas (50%)
Sm	228,5		
Pb	228,5		
1ª	213,75		
2ª	213,75		
3ª		191,3	11,2
4ª		191,3	11,2
Ático		162,2	
	884,5	544,8	22,4
		567,2	

Adoptamos por tanto estas superficies construidas que representan 884,5 m²/t de uso terciario y 567,2 de uso residencial, datos que podrán rectificarse en su caso, cuando se disponga del Proyecto de Derribo.

Edificabilidad Ordenada

Bajo rasante: 716,62 m²/t (garaje y usos auxiliares)

Comercial: 328,49 m²/t

Residencial: 1.212 m²/t

Para determinar el coeficiente calculamos el VRS de cada producto inmobiliario, de acuerdo con la fórmula del Reglamento de Valoraciones. Tomamos como precio de la vivienda el de 2.950 €/m²/t (equivalente a 3.831 €/m²/útil) con un coste de construcción de 1.200 €/m². Para el comercial 1.800 €/m²/t y un coste de 600 €. Para el garaje y usos auxiliares 700 €/m²/t y un coste de 450 €/m²/t. Aplicamos los valores en la fórmula.

$$\text{VRS vivienda} = \frac{2.950 \text{ €/m}^2}{1,40} - 1.200 \text{ €/m}^2 = 907,14 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS comercial} = \frac{1.800 \text{ €/m}^2}{1,40} - 600 \text{ €/m}^2 = 685,71 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

$$\text{VRS garaje/auxiliares} = \frac{21.000 \text{ €} / 30 \text{ m}^2/\text{t}}{1,40} - 450 = 50 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

Siendo el uso característico (K=1) el de vivienda libre los coeficientes de ponderación serían:

$$\text{VRS}_{\text{VL}} = \frac{907,1 \text{ €/m}^2/\text{t}}{907,1 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 1$$

$$\text{VRS}_{\text{Comercial}} = \frac{685,71 \text{ €/m}^2/\text{t}}{907,1 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 0,756$$

$$\text{VRS}_{\text{Garaje y usos auxiliares}} = \frac{50 \text{ €/m}^2/\text{t}}{907,1 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 0,055$$

La edificabilidad materializada ponderada será:

$$884,5 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,756 + 567,2 \times 1 = 1.235,88 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

La edificabilidad ordenada ponderada con esos mismos coeficientes será:

$$716,62 \times 0,055 + 328,49 \times 0,756 + 1.212 \times 1 = 1.499,75 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{El incremento por tanto será: } 1.499,75 - 1.235,88 = 263,87 \text{ m}^2/\text{t(H)VL}$$

En porcentaje este incremento representa:

$$\frac{263,87 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.499,75 \text{ m}^2/\text{t(H)}} \times 100 = 17,59\%$$

A).- Cesión de espacios libres locales

La cesión del 15% de la superficie de la parcela para espacios libres locales se calcula en proporción al incremento de edificabilidad, que es del 17,59%. La superficie de la parcela representa 390 m² según catastro. Adoptamos esta superficie por ser la más desfavorable.

$$\text{Cesión espacios libres: } 0,15 \times 390 \text{ m}^2 \times 0,1759 = 10,29 \text{ m}^2$$

Se compensa económicamente a razón de 230 €/m² por asimilación a otros casos.

$$\text{Compensación} = 10,29 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.366,7 \text{ €}}$$

B).- Dotación de arbolado

Debe calcularse la plantación de 1 árbol cada 100 m² sobre rasante, en proporción al incremento.

$$\text{Edificabilidad sobre rasante } (1.212 \text{ m}^2/\text{t} + 328,99 \text{ m}^2/\text{t}) = 1.540,49 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$1 \text{ árbol}/100 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{1.540,49 \text{ m}^2/\text{t}}{100} \times 0,1759 = 3 \text{ árboles}$$

C).- Cesión de otras dotaciones

Esta cesión representa el 20% de suelo sobre la edificabilidad lucrativa sobre rasante, en proporción al incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada.

$$\text{– Edificabilidad sobre rasante materializada ponderada} = 1.235,88 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{– Edificabilidad sobre rasante ordenada ponderada} = 1.460,33 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{Incremento} = \frac{1.460,33 \text{ m}^2/\text{t(H)} - 1.235,88 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.460,33} \times 100 = 15,37\%$$

Por tanto la cesión para otras dotaciones representa:

$$1.540,49 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 \times 0,1537 = 47,35 \text{ m}^2$$

Su compensación económica a razón de 230 €/m² representa:

$$\text{Compensación} = 47,35 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = \mathbf{10.890,5 \text{ €}}$$

2. Parcela nº 7 de Ensanche y nº 2

A).- Cálculo del incremento de edificabilidad ponderada

En el caso de esta parcela el incremento de edificabilidad resulta ser el siguiente calculado con los mismos criterios que en el caso anterior.

-Edificabilidad materializada ponderada:

<u>Plantas</u>	<u>Uso Garaje/Auxiliares</u> <u>m²/t</u>	<u>Uso Residencial</u> <u>m²/t</u>
<u>Bc</u>	<u>80,30</u>	
<u>B</u>		<u>309,81</u>
<u>1</u>		<u>305,5</u>
<u>2</u>		<u>305,5</u>
<u>3</u>		<u>305,5</u>
<u>4</u>		<u>305,5</u>
<u>5</u>		<u>148,60</u>
<u>Sótano</u>	<u>309,80</u>	
<u>TOTAL</u>	<u>390,1</u>	<u>1.680,41</u>

Esta edificabilidad materializada representa la siguiente edificabilidad ponderada:

$$309,80 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,055 + 80,30 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,055 + 1.680,41 \text{ m}^2/\text{t} \times 1 = 1.701,46 \text{ m}^2/\text{t(H)VL}$$

-Edificabilidad ordenada ponderada:

Bajo rasante 650 m²/t de garaje/ usos auxiliares (en sótanos).
Sobre rasante 187 m²/t de usos auxiliares (trasteros y rampa de garaje en planta baja); 138 m²/t de comercial (local y portal en planta baja), y 1.750 m²/t de vivienda (en plantas altas). Representa la siguiente edificabilidad ponderada:

$$650 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,055 + 187 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,055 + 1.750 \text{ m}^2/\text{t} \times 1 + 138 \times 0,756 = 1.900,37 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

Cálculo del incremento de edificabilidad

$$\mathbf{\Delta = 1.900,37 \text{ m}^2/\text{t(H)} - 1.701,46 \text{ m}^2/\text{t(H)} = 198,91 \text{ m}^2/\text{t(H)}}$$

Este incremento en porcentaje representa:

$$\frac{198,91 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.900,37 \text{ m}^2/\text{t(H)}} \times 100 = 10,47\%$$

B).- Cesión de espacios libres locales

Superficie cesión: $327 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 10,47\% = 5,13 \text{ m}^2$

Su compensación económica a razón de 230 €/m^2 representa:

Compensación = $5,13 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = 1.179,90 \text{ €}$

C).- Dotación de arbolado

Debe calcularse a razón de 1 árbol por cada $100 \text{ m}^2/\text{t}$ sobre rasante en proporción al incremento.

Edificabilidad sobre rasante: $2.075 \text{ m}^2/\text{t}$

$$1 \text{ árbol}/100 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{2.075 \text{ m}^2/\text{t}}{100} \times 0,1047 = \underline{\underline{2 \text{ árboles}}}$$

Se plantarán donde señale el Ayuntamiento.

D).- Cesión de otras dotaciones

Esta cesión representa el 20% de suelo sobre la edificabilidad lucrativa sobre rasante, en proporción al incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada.

– Edificabilidad sobre rasante materializada ponderada = $1.684,82 \text{ m}^2/\text{t(H)}$

– Edificabilidad sobre rasante ordenada ponderada = $1.864,62 \text{ m}^2/\text{t(H)}$

$$\text{Incremento} = \frac{1.864,62 \text{ m}^2/\text{t(H)} - 1.684,82 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.864,62} \times 100 = 9,64\%$$

El cálculo de la superficie destinada a otras dotaciones representa = $2.075 \times 0,2 \times 9,64\% = 40,01 \text{ m}^2$

La compensación por esta cesión representa = $40,01 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €} = 9.202,30 \text{ €}$

II.- CESIÓN DEL 15% DE EDIFICABILIDAD SOBRE EL INCREMENTO RESPECTO DE LA MATERIALIZADA

Corresponde al Ayuntamiento recibir el 15% de la edificabilidad urbanística correspondiente al incremento respecto de la previamente materializada. Esta cesión es urbanizada, y se toma el valor del VRS de vivienda libre (907,14 €/m²/t).

Parcela nº 6 de Ensanche

El incremento de edificabilidad representa 263,87 m²/t de uso vivienda libre.

La cesión del 15% representa:

$$15\% \times 263,87 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H}) = 39,58 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$$

Su compensación económica representa:

$$\mathbf{39,58 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H}) \times 907,14 \text{ €} = 35.904,60 \text{ €}}$$

Parcela nº 7 de Ensanche/Zuberoa nº 2

El incremento de edificabilidad representa en este caso 198,91 m²/t(H).

El 15% de cesión representa:

$$0,15 \times 198,91 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H}) = 29,84 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H})$$

La compensación económica asciende por tanto a razón de 907,14 €/m²/t a:

$$\mathbf{Compensación = 29,84 \text{ m}^2/\text{t}(\text{H}) \times 907,14 \text{ €} = 27.069,06 \text{ €}}$$

III.- CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DEL 15% Y LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL

Las obligaciones reseñadas de cesión del 15% (su compensación económica) en favor del Ayuntamiento y levantamiento de la carga dotacional así cuantificada de cada una de las parcelas, Ensanche nº 6 y Ensanche nº 7/Zuberoa nº 2, se cumplimentará con el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación, toda vez que no hay en este caso necesidad de formular Proyecto de Reparcelación.

**ANEXO III. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. PGOU 2015. ORDENANZAS
REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL.
ALINEACIÓN A VIAL (RV).**

ANEXO III. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. PGOU 2015. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL. ALINEACIÓN A VIAL (RV).

1.-RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV). GRADO 1

Artículo 4.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se trata de una Ordenanza aplicable sobre un manzanario generalmente regular que pretende mantener una estructura de Manzana Cerrada, donde la alineación exterior de las edificaciones constituye el eje de ordenación. Se extiende a zonas residenciales a ambos lados del Paseo de Colón, Pío XII, Barrio de San Miguel y alguna otra zona similar.

Es necesaria la definición de alineaciones exteriores así como la regulación de los fondos edificables de manera a preservar el mantenimiento de patios de manzana. Para ello se indica la alineación interior en los planos correspondientes. Para esta Ordenanza se proponen tres grados de aplicación:

- GRADO 1º: Manzanas cerradas muy regulares, correspondiendo al ensanche Cortázar apoyado en el Pº de Colón.*
- GRADO 2º: Se aplica sobre manzanas, medias manzanas y parcelas correspondientes a ensanches menores y manzanas marginales.*
- GRADO 3º: Se aplica sobre manzanas, medias manzanas y parcelas correspondientes a ensanches menores y manzanas marginales resultado del desarrollo de planeamientos pormenorizados ejecutados y contemplados en el Plan General de 1999.*

El aprovechamiento se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores/interiores y perfil de calle fijado.

Para los grados 1º y 2º se admite cierta flexibilidad en la normativa, para la concentración puntual de volumen en torres de esquina, los patios abiertos a fachada u otros puntos característicos, aunque esta eventualidad no deberá tampoco generalizarse sin control, para lo que sería oportuna la redacción previa de un Estudio de Detalle.

Asimismo, para estos grados y en relación con la composición de la edificación los soportales pueden ser permitidos u obligados en alguna alineación. Las Plantas Bajas diáfanas no podrán ser autorizadas. En cambio, los cuerpos salientes cerrados (miradores) o abiertos (balcones), se autorizan con carácter general. Algunas limitaciones, sobre las condiciones estéticas, serán convenientes, pero más sobre los acabados y tratamiento de paramentos, plantas bajas, aleros, publicidad, etc. que sobre tipos de materiales.

En cualquier caso, para el grado 1º, y para el caso de la reconstrucción o reforma completa del edificio, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle. El objetivo será preservar en la memoria de la ciudad los elementos de identidad del ensanche (disposición y ritmos de huecos, elementos decorativos, impostas, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el propio paseo y/o el espacio en el que participe.

Para el grado 3º de esta ordenanza se contempla el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a los planeamientos de desarrollo a que se ha hecho referencia en la definición de este grado. Por último, se ha considerado el mantenimiento de la calificación pormenorizada RV en iguales condiciones que las definidas por el Plan General de 1999 para las edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas. Por lo tanto, las condiciones específicas de regulación de la volumetría de estas edificaciones, ya definidas

en el Plan General ahora en revisión, se mantienen sin variaciones, y por ello se considera esta determinación permitiendo la ejecución de obras de acuerdo con las ordenanzas ya definidas. Esta excepcionalidad queda recogida gráficamente en los planos de detalle de la serie A "Afecciones Aeronáuticas", en los cuales se reflejan las edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas.

Por lo tanto y con esta excepcionalidad, se considera que el derecho al aprovechamiento según la aplicación concreta de la Ordenanza RV estará siempre limitado por las condiciones de cumplimiento de las alturas de las edificaciones en relación con las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

Artículo 4.2.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

La presente ordenanza, orientada a la consolidación de la parcelación existente y para los grados 1º y 2º, contempla la posibilidad de realizar agrupaciones o segregaciones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas, las cuales en ningún caso deberán ser inferiores a la anchura de fachada de 12,5 metros, recogida en las fichas urbanísticas para ambos grados de ordenanza. En el grado 3º se contempla el mantenimiento de la parcelación actual.

2.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

El aprovechamiento edificatorio será con carácter general, el resultante de la aplicación de las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada Área a las alineaciones de edificación y altura definidas para la parcela.

Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que en su día puedan estar catalogados, en las que será esa la referencia normativa del citado aprovechamiento.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

3.- Alineaciones de edificación

- Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

- El perfil de edificación aplicable en los casos de nueva edificación en las parcelas RV será el grafiado en los planos correspondientes.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que puedan estar catalogados, para las que se establecerá las determinaciones específicas correspondientes, y, las comprendidas en las Áreas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa del perfil de edificación.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente con una tolerancia de $\pm 5\%$, para una mejor adaptación en función de la ubicación.

La altura en fachada mínima de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta será 2,80 metros. La altura mínima de las plantas bajas será de 3,80 metros.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que pudieran estar catalogados, para las que se establecerá determinaciones específicas, y, las comprendidas en las Áreas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa de la altura de edificación.

6.- Vuelos y retranqueos

- Para los grados 1º y 2º se admiten vuelos tanto abiertos como cerrados entre las plantas primera y penúltima de las no retranqueadas.

El vuelo máximo admisible con carácter general es de 90 cm., sin perjuicio de las mayores tolerancias previstas para cada grado de Ordenanza en la ficha normativa correspondiente.

El desarrollo de los vuelos cerrados, no sobrepasará el 50 % de la longitud total de la fachada.

Todos los vuelos, tanto abiertos como cerrados tendrán que separarse de las propiedades contiguas en una longitud igual a la de su vuelo, en el caso de que sus costados sean normales a la fachada. Esta separación mínima no se tendrá en cuenta en el caso de que los costados de los vuelos tengan una inclinación de 45º con la línea de fachada, o cuando estén constituidos por una curva de un radio igual a su vuelo.

- Para el grado 3º se mantienen las condiciones de vuelos y retranqueos existentes.

7.- Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas o planas.

- La pendiente máxima de cubierta será del 40 %. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de las cubiertas de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando, o, al menos reduciendo hasta lo factible, pequeñas diferencias que se pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza; o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

- Los huecos de ventilación o 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, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

- Para el grado 3º se mantienen las condiciones de cubiertas existentes.

8.- Patios

Los patios de nueva construcción, con independencia de las características de la intervención edificatoria de la que formen parte, tendrán las siguientes dimensiones:

a- Patios de parcela:

· Se podrá inscribir un círculo con \varnothing mínimo 3,00 m.

- Superficie mínima > 10,00 m².

b- Patios mancomunados:

- Se podrá inscribir un círculo con \varnothing mínimo 3,50 m.
- Superficie mínima > 14,00 m².

Asimismo ambos patios, deberán tener una dimensión mínima en planta tal que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

9.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo, si bien, los Servicios Técnicos Municipales podrán, en cada caso, señalar las alineaciones y otras determinaciones que pudieran considerarse más convenientes para su adecuada configuración.

Las edificaciones autorizadas en los patios de manzana podrán destinarse a cualquiera de los usos autorizados y contemplados en el artículo 4.2.2.1. del presente capítulo, con la excepción del uso característico de vivienda.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 4.1.5 del presente documento.

Artículo 4.2.2.- REGIMEN DE USO (RV)

Artículo 4.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.2.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · Vivienda

- Uso autorizados: · Residencia comunitaria.

· Industriales. 1ª y 2ª categoría exclusivamente.

· Terciarios. 2ª y 3ª categoría, y 4ª cuando lo autorice el planeamiento.

Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional,

Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.

· Equipamiento comunitario

· Infraestructuras de Servicios.

Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético.

Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

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

· Terciarios.

Gasolinera

Transporte por carretera

· Rurales.

· Equipamiento comunitario. (En las modalidades incompatibles con los usos residenciales).

· Infraestructuras de Servicios. En las modalidades que puedan ocasionar molestias a las viviendas o pongan en riesgo la seguridad.

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanístico destinado a usos compatibles con el residencial:

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o Calificación Pormenorizada, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total en cada parcela calificada como RV Residencial con Alineación a vial.

Artículo 4.2.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· Vivienda (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.

- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho 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 vivienda, 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, y al alza, los 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.

- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.

· Residencia comunitaria:

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· Industriales autorizados:

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-

El resto de condiciones serán las establecidas para los terciarios autorizados.

· Terciarios autorizados:

REDACTOR

PROMOTOR

- *Hoteleros:* - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- *Comerciales Exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría. Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:*
 - *Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).*
 - *Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.*
 - *Oficinas, sanitarios y asistenciales, institucionales, socioculturales, docentes y deportivos: Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.*
 - *Garaje exclusivamente bajo rasante, y en planta baja cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado.*
 - *Equipamiento comunitario (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):*
 - *En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.*
 - *Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.*

Artículo 4.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- *Dominio privado. (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).*

Artículo 4.2.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RV, Residencial a Vial, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

2.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA. RV-1

Se incorpora igualmente la ordenanza específica que regula este tipo de parcelas RV-1.

NORMAS URBANISTICAS

4 - ORDENANZAS REGULADORAS - 201

ORDENANZA RESIDENCIAL A VIAL GRADO 1

RV-1

DEFINICION:

Edificación entre medianeras sobre manzanario regular con alineación exterior a vial e interior a patio de manzana.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RV.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 25 m	mínimo: 12,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre Plano (100 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: Definidos sobre Plano
	- a laterales: Definidos sobre Plano
	- al fondo: Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre Plano
Altura máxima:	Definida sobre Plano
Plantas:	Definidas sobre Plano
Garajes:	Permitidos en Planta Baja exclusivamente localizados en el patio de manzana
	En Planta Sótano con un mínimo 5 plazas
Vuelos:	máx. 0,90 m
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: 3 Plantas	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se podrán permitir soluciones en torres de esquina u otros puntos significativos mediante Estudio de Detalle.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada.
- La edificación de nueva planta deberá tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas a él.
- La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

REDACTOR

PROMOTOR

ÁBALOS
ARKILANMIGUEL IMAZ
ZABALGUNEKO ETXEAK

ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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:

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 B10

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.

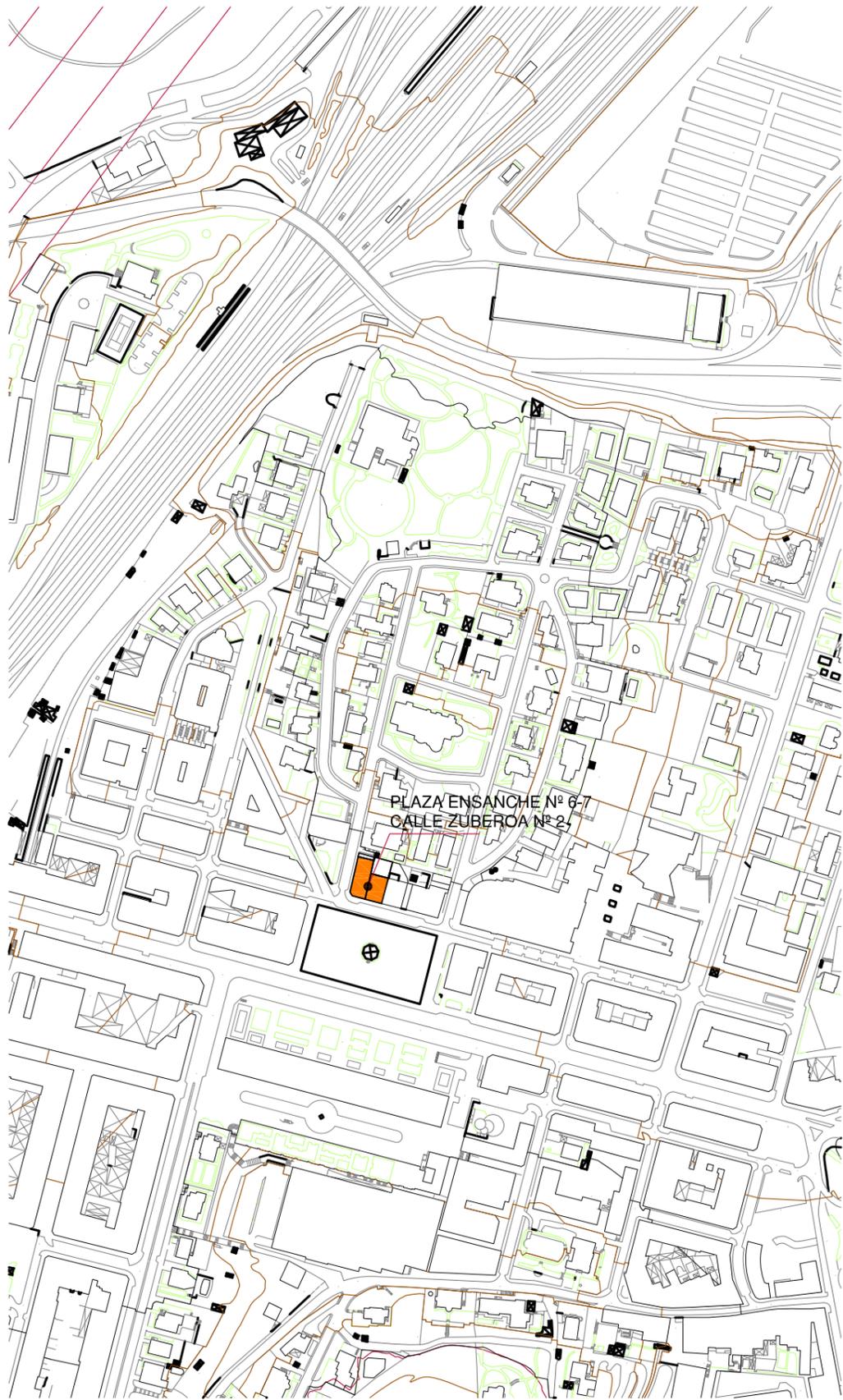
- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal 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 Artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente, 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 se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- 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 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano A.4.1 que se adjunta al presente Anexo IV 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.

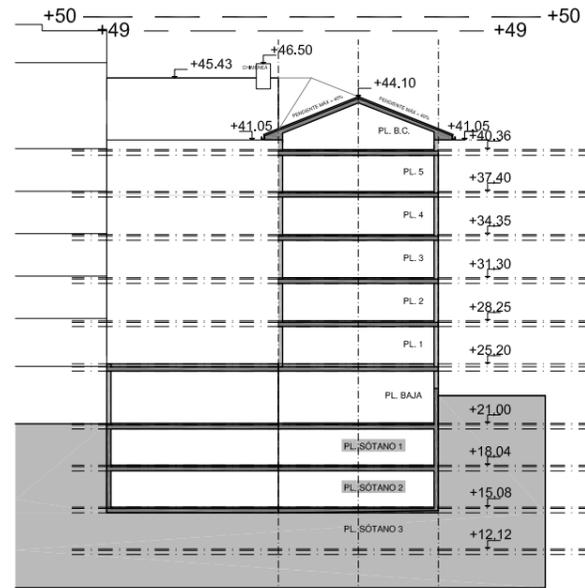
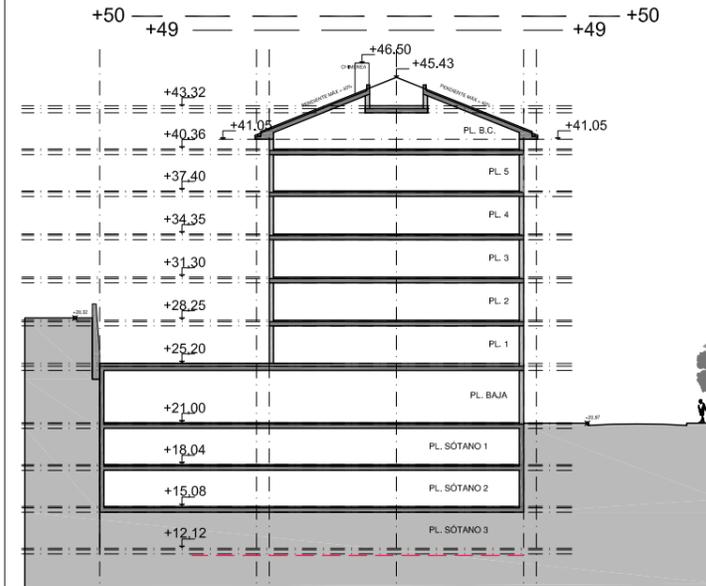


SERVIDUMBRES AEREAS, SEGUN LEGISLACION APLICABLE:
HORIZONTAL INTERNA (50 m.)

EMPLAZAMIENTO
E= 1/4.000



SITUACION.
E= 1/40.000



SECCION LONGITUDINAL
E= 1/200



ESTUDIO DE DETALLE

PLAZA DEL ENSANCHE Nº6-7, CALLE ZUBEROA 2. IRUN
ANEXO 4: SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

FECHA: NOVIEMBRE 2017	PROMOTOR: Miguel Imaz S.A.U. Zabalguneko Etxeak S.L.	PROMOTOR:
PLANO: A4.1	PLANO DE: SERVIDUMBRES AERONAUTICAS	REDACTOR:
ESCALA: VARIAS ESCALA DIN AZ: VARIAS		<p>abalos arquitectos C/ GARAIOA 10, 48100 BILBAO (VIZCAYA) 944 327 100 - 944 327 102 - www.abalosarquitectos.com</p>

ANEXO V.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.

ANEXO V.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.

El desarrollo previsto en el Estudio de Detalle se corresponde con una actuación de dotación en que se debe asumir el levantamiento de la carga dotacional y cesión del 15% en proporción al incremento de la edificabilidad ponderada sobre la materializada.

Dado el punto de vista de la urbanización se trata de solares con todos los servicios en los que tan solo hay que reponer y/o restaurar la acera que da frente a los solares.

Ello no obstante dado que el Ayuntamiento tiene previsto reformar de forma integral la urbanización de la calle Ensanche, con renovación de redes de infraestructuras y modificación del pavimento de la calle y acera con un tratamiento unitario de ambas, se ha considerado más eficiente integrar la obligación de la promoción en cuanto a la reposición de urbanización que da frente a los solares, en la actuación del Ayuntamiento de más largo alcance, en orden a aprovechar las sinergias económicas.

De esta forma se sustituye la obligación de reponer/ reparar la acera correspondiente a la calle Ensanche, por la aportación de una cantidad fija (110.000 € más IVA) que se abonará a partes iguales por los dos propietarios, a razón de 55.000 € más IVA, que se aplicará por el Ayuntamiento a la renovación integral de la c/ Ensanche. Sin perjuicio de ello los promotores deberán reponer los posibles desperfectos que puedan ocasionar en c/ Zuberoa.

El pago de los 55.000 € más IVA que asume cada promotor del presente Estudio de Detalle (propietario de c/ Ensanche 6, y propietario de c/ Ensanche 7/Zuberoa 2) se efectuará antes de la obtención de la licencia de 1ª edificación de cada solar.

El Ayuntamiento deberá formular y adjudicar la obra de reforma de la c/ Ensanche de forma que la obra de urbanización de esta calle Ensanche se coordine con la finalización de las edificaciones, de forma que se haga tan solo una inversión, evitando tener que repararla para luego reformarla.

El Ayuntamiento deberá formular y adjudicar la obra de reforma de la c/ Ensanche al objeto de que la obra de urbanización de esta calle Ensanche se coordine con la finalización de las edificaciones, de forma que se haga tan solo una inversión, evitando tener que repararla para luego reformarla. Si un eventual retraso en la urbanización definitiva de la c/ Ensanche obliga a los promotores a tener que reponer o reparar la acera de c/ Ensanche para conseguir las condiciones de urbanización necesarias para obtener la 1ª ocupación de los inmuebles, el coste correspondiente a la citada obra se descontará de la aportación convenida (55.000 € más IVA por cada inmueble).

ÍNDICE:

Escala

I. INFORMACIÓN

2.1.	Situación.....	1/500
2.2.	Emplazamiento. Delimitación	1/200
2.3.	Estado actual	
	2.3.1. Alzado a plaza del Ensanche.....	1/100
	2.3.2. Alzado a calle Zuberoa	1/100
	2.3.3. Sección A-A'.....	1/100
	2.3.4. Sección B-B'	1/100

DOCUMENTO "2. PLANOS DE INFORMACIÓN"

REDACTOR

PROMOTOR

ÁBALOS
ARKILAN

MIGUEL IMAZ
ZABALGUNEKO ETXEAK

ÍNDICE:	Escala
II. ORDENACIÓN	
3.1. PLANTAS	
3.1.1. Planta Sótano 1-2-3	1/100
3.1.2. Planta Baja	1/100
3.1.3. Planta 1	1/100
3.1.4. Planta tipo, 2-3-4	1/100
3.1.5. Planta 5	1/100
3.1.6. Cubierta.....	1/100
3.2 ALZADOS	
3.2.1. Alzado general a plaza del Ensanche	1/100
3.2.2. Alzado general a calle Zuberoa	1/100
3.2.3. Alzado acotado a plaza del Ensanche.....	1/50
3.2.4. Alzado acotado a calle Zuberoa	1/50
3.3. SECCIONES	
3.3.1. Sección A-A'.....	1/100
3.3.2. Sección B-B'.....	1/100
3.4. IDEA DE IMAGEN EXTERIOR	
3.4.1. Alzado general a plaza del Ensanche. Idea de acabados.....	1/50
3.4.2. Alzado general a calle Zuberoa. Idea de acabados	1/50
3.4.3. Infografías I y II	S/E
3.4.4. Infografía III	S/E

DOCUMENTO "3. PLANOS DE ORDENACIÓN"