



**ESTUDIO DE DETALLE - ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN -
IRÚN 5.3.10**

**XEHETASUN AZTERLANA - 5.3.10 EREMUA FERMIN
CALBETON - IRUN**

Septiembre 2018 Iraila

DOCUMENTO I _MEMORIA+ ANEJOS

DOCUMENTO II _PLANOS

ÍNDICE

DOCUMENTO I MEMORIA Y ANEJOS

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO

1.2. DATOS DE LA PARCELA

- 1.2.1. Datos geográficos
- 1.2.2. Topografía, superficie y linderos
- 1.2.3. Servicios existentes
- 1.2.4. Edificación existente

1.3. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

1.4 CONTENIDO FORMAL

1.5 PARCELARIO – ESTADO ACTUAL – TITULARIDAD

1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1.6.1. Determinaciones del Plan Parcial

2. PROPUESTA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

2.2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.3. ORDENANZAS REGULADORAS

- 2.3.1 Determinaciones urbanísticas
- 2.3.2 Condiciones de gestión y ejecución
- 2.3.3 Condiciones específicas de regulación de la forma de edificación
- 2.3.4 Condiciones de los elementos de identidad del ensanche
- 2.3.5 Condiciones de Urbanización

ANEJOS

ANEJO I_ CÁLCULO DE DOTACIONES Y CESION 15%

ANEJO II_SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS-

PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

ANEJO III_PATRIMONIO CULTURAL_ZONA ARQUEOLÓGICA

DOCUMENTO II_PLANOS

PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN – INFORMACION PLANOAK

II. PROPUESTA – PROPOSAMENA

5. ALZADOS

6. IMÁGENES

DOCUMENTO I_MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1 AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO

El presente proyecto se desarrolla bajo el encargo de CALBETÓN VIVIENDAS S.L. con domicilio en Plaza José María Sert nº10, Bajo, 20018 Donostia-San Sebastián, y C.I.F. B75172239

El equipo redactor del Proyecto es el ESTUDIO URGARI S.L. con domicilio en Donostia – San Sebastián, Pª Zubiberri, 31 Edificio Urumea Planta 2ª Local 5, bajo la dirección de los arquitectos Xabier Uranga Royo, con D.N.I. nº15.260.949-N y nº de colegiado 419.257 y Patxi Gastaminza Santa Coloma, con D.N.I. nº 14.577.243, nº de colegiado 172.529.

1.2. DATOS DE LA PARCELA

1.2.1 Datos geográficos

El Ambito Urbanístico objeto de este estudio de detalle se sitúa en el centro del municipio de Irún, delimitado por las calles Beraketa, Sarasate y Fermín Calbetón.

Se propone una reordenación residencial ampliando la dotación de espacios públicos en el centro urbano, creando un espacio ajardinado que quede incorporado a las calles Fermín Calbetón y Beraketa,

El ámbito tiene la condición de suelo urbano no consolidado por el incremento de la edificabilidad ponderada.

1.2.2 Topografía, superficie y linderos

Este ámbito de forma trapezoidal tiene una superficie de 1.772,09 m² y queda limitada de la siguiente manera:

- En su borde norte se limita por la calle Beraketa, con una pendiente aproximada del 4%
- Al sur por la calle Fermín Calbetón, con una pendiente del 1.5%
- Al este por la calle Sarasate, con una pendiente aproximada del 10%
- Al oeste por la parcela edificada (nº5 de Fermín Calbetón).

La calle Beraketa tiene una elevación significativa respecto a Fermín Calbetón, puesto que la primera de ellas va de la cota +21,40 a la +18,90, y la segunda de la cota +18,10 a la +17,00 aproximadamente. Por lo tanto, en su extremo oeste tienen una diferencia de cota de 3,30 m. y en su extremo este de 1,90 m.

La parcela residencial tiene que mantener las alineaciones de las 3 calles que la limitan y poseer una superficie de 413,91 m²

1.2.3 Servicios existentes

En Fermín Calbetón se encuentran las acometidas de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas y saneamiento de fecales. Saneamiento de pluviales y telecomunicaciones tiene sus acometidas en la calle Sarasate.

1.2.4 Edificación existente

La Edificación existente, correspondiente a la parcela 5.3.10 (Portal nº 5 de Fermín Calbetón) tiene una superficie de parcela según el registro de la propiedad de 1.062,00m².

El edificio, que en actual Plan General de Ordenación Urbana de Irún se declara fuera de ordenación, cuenta con PB + IV + BC con un total de 1.114,57 m² construidos, destinado a usos de actividades económicas y vivienda.

1.3. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Estudio de Detalle se formula dentro del marco legislativo vigente constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

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 Irún:

- - Texto Refundido aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 28 de Enero de 2015 (PGOU 2015).

1.4. CONTENIDO FORMAL

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

- * Documento “1. Memoria y anejos”.
- * Documento “2. Planos de Información”.
. 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 la parcela 5.3.10 ámbito Fermin Calbetón.

El documento “2.

Planos de Información” incorpora las especificaciones gráficas de información actualmente vigentes en el PGOU 2015.

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.

1.5. PARCELARIO – ESTADO ACTUAL- TITULARIDAD

PARCELA REFERENCIA CATASTRAL	NUMERO DE FINCA	DESTINO	VIA / PORTAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE CATASTRAL REGISTRADA (m2)
9899015	48981 X	Solar	Fermin Calbeton 009	NOVOA PICAVEA M ^o ELENA	112,41
9899666	5143799 H	Solar	Beraketa 909	ARREGUI GUEVARA ASUNCION	224
9899667	*Ver tabla referencia 9899667	desglosada catastral	Fermin Calbeton 15	CALBETON VIVIENDAS S.L	1.062

*Tabla desglosada referencia catastral 9899667

Finca	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5162631 N	-1	-	TRASTERO	59,65
5162628 W	-1	-	VIVIENDA	64,90
5162629 H	-1	T1	TRASTERO	11,00
5162630 F	-1	T2	TRASTERO	16,00
3014914 E	-1	001	TRASTERO	19,43
5162625 V	-1	002	TRASTERO	11,78
5162626 G	-1	003	TRASTERO	15,96
5162627 X	-1	004	TRASTERO	27,28
5162632 V	00	1	LOCAL COMERCIAL	84,00
5162633 G	00	2	LOCAL COMERCIAL	95,00
5162634 X	00	3	LOCAL COMERCIAL	187,00
5162635 W	01	-	VIVIENDA	162,00
5162636 H	02	-	VIVIENDA	162,00
5162637 P	03	-	VIVIENDA	162,00
5162638 A	04	A	VIVIENDA	40,00
5162641 X	04	B	VIVIENDA	44,00
5162642 W	04	C	VIVIENDA	45,00
5162643 H	05	-	TRASTERO	133,57

Nota: Los datos están obtenidos del catastro y del registro de la propiedad

1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos situados en el Ambito "FERMÍN CALBETÓN" 5.3.10, se atienen a lo establecido en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

1.5.1. Determinaciones del Plan General.

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES URBANISTICAS 52

AMBITO: FERMIN CALBETON

5.3.10

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Ámbito situado en el centro del municipio de Irun, y delimitado por las calles Beraketa, Sarasate y Fermín Calbetón. En este ámbito se propone una reordenación residencial con el objeto de favorecer la adquisición de los terrenos situados entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa, posibilitando la ampliación de la dotación de espacios públicos en el centro urbano y evitando la marginalidad de calle Beraketa.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Creación de un espacio ajardinado entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa incorporando dicho espacio a las mencionadas calles, mediante la supresión de los muros y desniveles existentes.
- Propuesta de ordenación en el extremo este del ámbito, sustituyendo la edificación existente por una edificación con un perfil de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada, y una mayor ocupación en planta. Se deberá considerar la corrección de las alineaciones y la prolongación en este punto de las definidas por las calles Fermín Calbetón y Sarasate.
- Reordenación de la calle Beraketa como espacio libre peatonal.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 1.772,09 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 1.772,09 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 2.275,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima..... 2.275 m²t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 415 m²t (*)
- Edificabilidad materializada 1.114 m²t (*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial..... 746 m²t (*)

(*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 0 %
Actuación de Dotación

- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m²s/100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 11,19 m²s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

- **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 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 de la zona correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General 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.

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano. Se contempla la localización de la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente y con los requerimientos del lugar.

- Residencial (R)

- Residencial a vial (RV)..... superficie : 413,91 m²s
- Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 2.275,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante
- El régimen de uso se establece en correspondencia con el definido para esta calificación pormenorizada en el presente Plan General.
- Espacio libre peatonal (LL) superficie : 938,08 m²s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 188,03 m²s
- Equipamiento sin definir (EX)..... superficie : 232,07 m²s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

- OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación con un perfil máximo de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada. Otras condiciones particulares de la edificación residencial a ubicar deberán definirse en el marco del Estudio de Detalle a desarrollar.

En la actualidad en este ámbito existe un edificio con un total de 1.114,57 m² construidos, destinado a usos de actividades económicas y de vivienda. El presente Plan General declara fuera de ordenación esta edificación residencial, parte de cuyos residentes ostentan derecho de realojo. Será en el marco del Estudio de Detalle en el que se reconozcan los mismos y será en el proyecto de gestión correspondiente dónde se tramiten los Convenios de Realojo si así procediera.

Asimismo y respecto del carácter y alcance de las obras que sobre esta edificación se puedan realizar serán acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida al Patrimonio Cultural. Departamento de de la Diputación Foral de Guipúzcoa:

El presente ámbito queda incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y deberá procederse a la realización de un proyecto arqueológico de sondeos en cumplimiento de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para lo que deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección General de Cultura. Dicha autorización deberá tramitarse de forma previa a la licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 49, en el cual se expone:

- En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5.

- Legislación referida a las 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 deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
 - El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
-

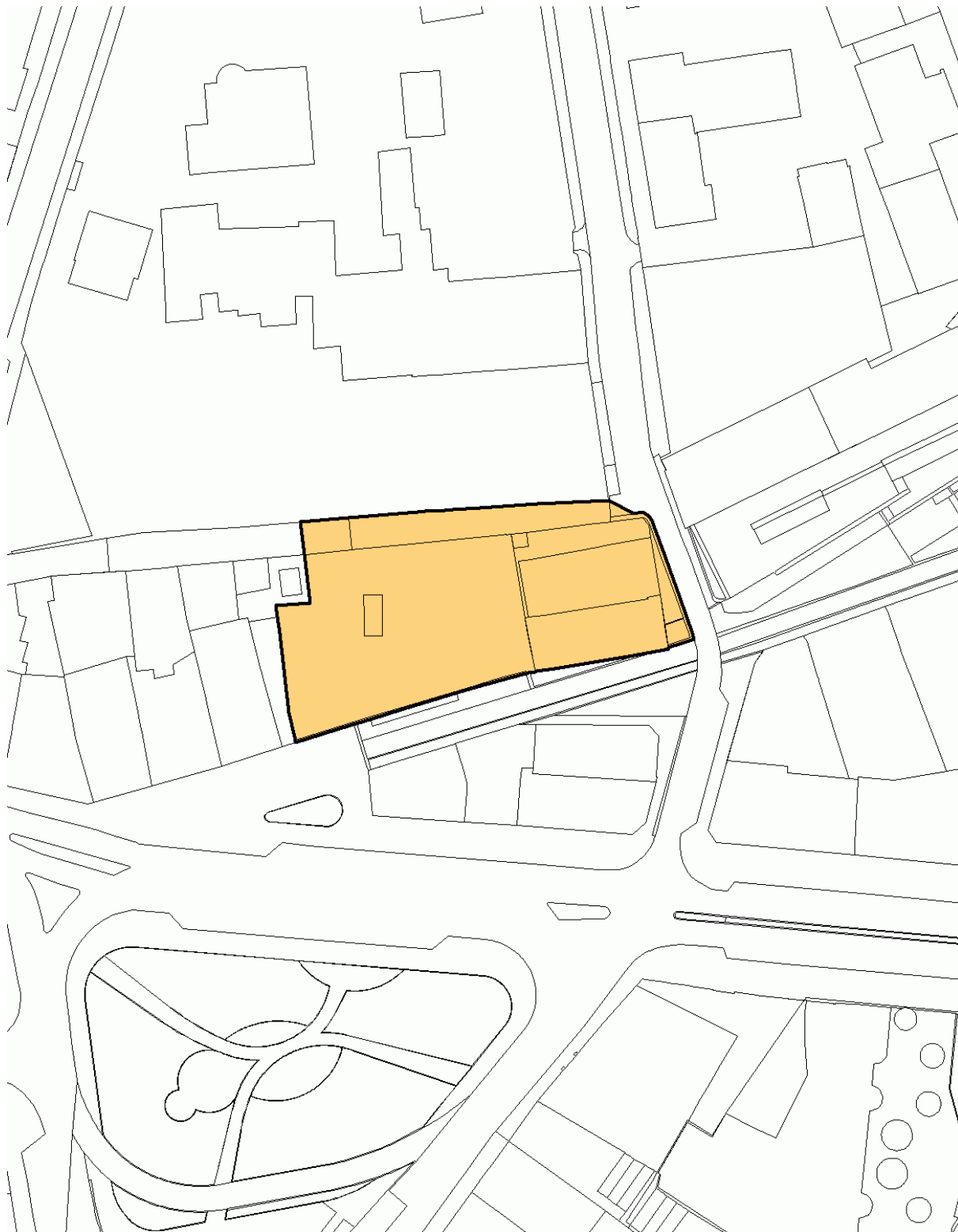
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas 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.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, 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 584/72 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 acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de 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.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

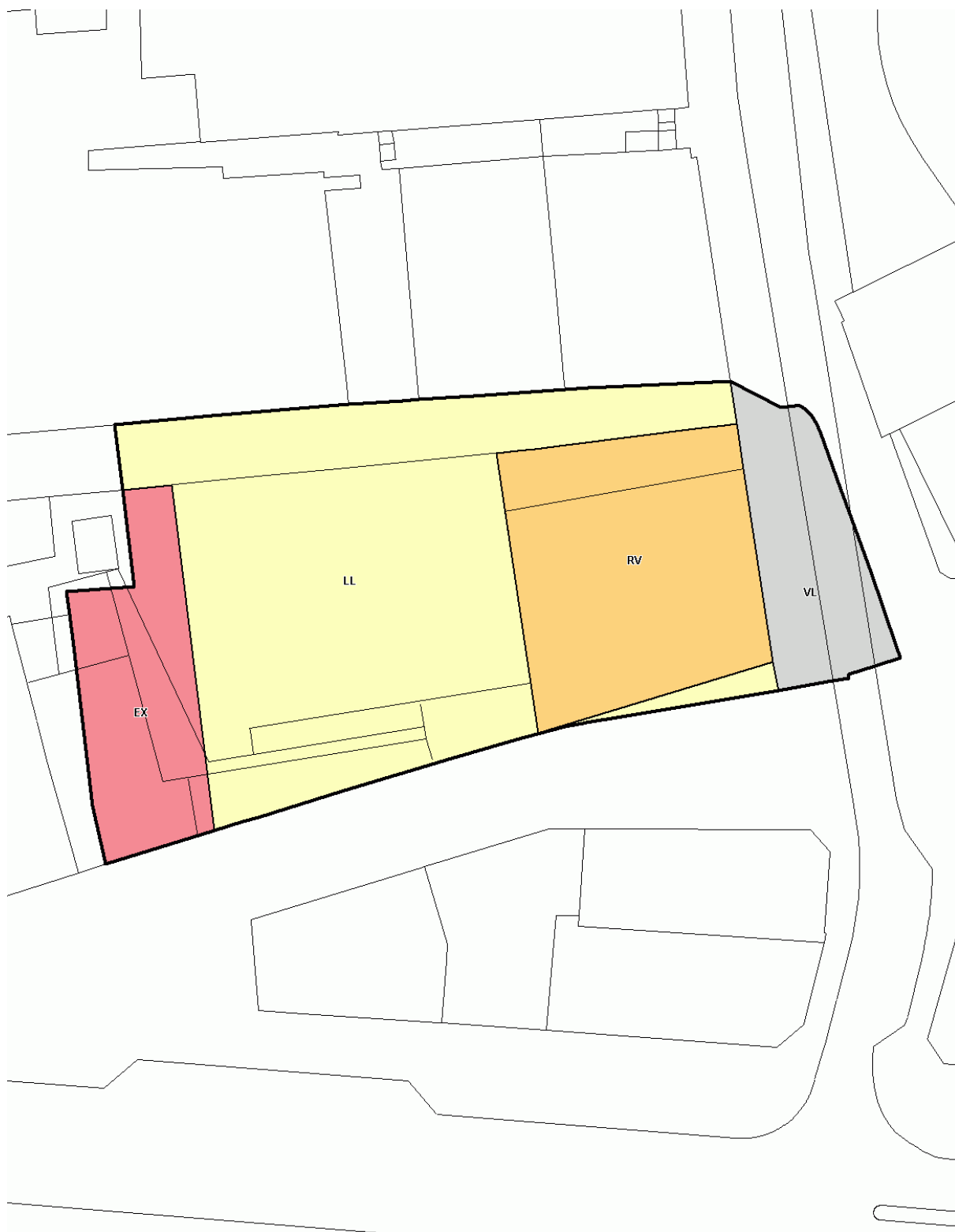
ÁMBITO: CALBETON 5.3.10



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ÁMBITO: CALBETON 5.3.10



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 500

2. PROPUESTA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objeto de este Estudio de Detalle es la definición de las alineaciones y perfiles definitivos de la edificación en la parcela 5.3.10 del ámbito "Fermín Calbetón"

2.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se tramita el Estudio de Detalle en cumplimiento de lo señalado por el vigente PGOU, así se determina expresamente en la Ficha del ámbito 5.3.10 Fermín Calbetón, en el apartado 3.- Régimen Urbanístico General, epígrafe Régimen General de Programación y Ejecución. Obligación que queda ratificada en otra parte de la Ficha, en el apartado 5.- Régimen Específico de Ejecución. En aplicación de todo ello el suelo del ámbito ha sido categorizado como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y ha quedado tipificada su ejecución como una Actuación de Dotación.

Este Estudio de Detalle trata el siguiente régimen específico para el ámbito:

a) Mantiene la calificación pormenorizada establecida por el vigente PGOU: RV (Residencial Alineación Vial), LL (Espacios Libres Peatonales), VL (Viario Urbano Local) y EX (Otros Equipamientos) y, por tanto, el régimen de usos aplicable a las citadas calificaciones.

b) Establece las condiciones de edificación de la parcela residencial RV respetando la edificabilidad atribuida para la misma por el vigente PGOU (2.275 m²tc y 2.275 m²tc b/rte). Así, define geoméricamente el perfil de la futura edificación, sus alineaciones, rasantes, vuelos, retranqueos, cubiertas, patio y demás parámetros de desarrollo en las diferentes plantas del edificio.

c) Regula la ejecución de la urbanización. Así, obliga a un Proyecto de Urbanización para acometer las obras de urbanización.

d) Propone una imagen final para el edificio con carácter vinculante para el futuro proyecto de edificación. (planos de alzado e infografías) ya que, por la centralidad del sitio, el entorno cuenta con ciertos valores arquitectónicos y ambientales que obligan a encajar la propuesta buscando soluciones estéticas de calidad que tiendan a valorizar el edificio y el espacio más inmediato. (Ver planos de propuesta-alzados e infografías).

e) Establece los términos de la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada con respecto a la previamente materializada. (Ver anexo 1- cálculo de dotaciones).

f) Establece los términos del cumplimiento de los estándares urbanísticos. (Ver anexo 1- cálculo de dotaciones).

2.3 ORDENANZAS REGULADORAS

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito de actuación FERMIN CALBETON 5.36.10 por lo que todas las superficies expresadas a continuación se refieren a las correspondientes con dicho levantamiento a fin de ajustarse a la realidad en la medida más precisa posible.

2.3.1 Determinaciones urbanísticas

- **Régimen urbanístico estructural**

- **CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 1.795.32 m2s

- **CALIFICACION GLOBAL**

- Residencial (R) superficie : 1.795.32 m2s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 2.275,00 m2t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima 2.275 m2t

- Edificabilidad usos autorizados no residenciales 415 m2t (*)

- Edificabilidad materializada uso residencial.....1860 m2t (*)

-Edificabilidad del edificio existente en la parcela a derribar.....
residencial sobre rasante..1093,82 m2t (*)
bajo rasante.....388,11 m2t (*)

- Incremento de Edificabilidad de uso residencial.....766,18 m2t (*)

(*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- **Régimen urbanístico pormenorizado**

- **CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano. Se contempla la localización de la reserva de terrenos destinada a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación urbanística del vigente PGOU.

- Residencial (R)

- Residencial a vial (RV) superficie : 413,91 m2s

- Edificabilidad Física:

- Sobre rasante 2.275,00 m2t

- Bajo rasante 827,82 m2t (distribuidos en dos plantas iguales)

- El régimen de uso se establece en correspondencia con el definido para esta calificación pormenorizada en la Normativa Urbanística vigente del Plan General.

- Espacio libre peatonal (LL) superficie: 931,65m2s (234,79 m2s ya son públicos)

- Viario Urbano Local (VL) superficie : 191,58 m2s(61.12 m2s ya son públicos)

- Equipamiento sin definir (EX) superficie : 257,21m2s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2.3.2 Condiciones de gestión y ejecución

A).- Gestión

Dado que nos encontramos no ante una Actuación Integrada sino ante una Actuación de Dotación por incremento de la edificabilidad urbanística sobre la previamente materializada (con una superficie menor que la del área de ordenación, toda vez que el callejón Beraketa y la calle Fermín Calbetón mantienen su disposición y régimen jurídico), son obligaciones de la propiedad, de forma previa a la obtención de la licencia de edificación para materializar el derecho a la misma, proceder a la cesión en favor del Ayuntamiento del 15% de edificabilidad sobre el incremento, y además asumir el levantamiento de la carga dotacional.

Para ello en el plazo máximo de UN meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle se deberá formular Proyecto de Reparcelación de Actuación por Dotación, donde para la Unidad de Ejecución queda definida en los planos de propuesta del presente documento.

A.1).- Se definan los terrenos de cesión de un lado, y de otro el solar edificable, de acuerdo con la ordenación aprobada.

A.2).- Se cedan al Ayuntamiento los terrenos destinados a dominio y uso público según la ordenación.

A.3).- Se concrete la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento. Dado que esta cesión no da derecho a adjudicación de parcela completa se procederá a su compensación económica sustitutoria.

A.4).- Se concrete también, en su caso, la compensación económica en el supuesto de que no se puedan materializar en cesión de suelo el cumplimiento de las dotaciones, de acuerdo con el Decreto 123/2012.

A.5).- Se recoja el importe de las obras de urbanización complementaria que debe asumir la propiedad, correspondiente a las obras de urbanización de los espacios que se van a ceder al Ayuntamiento.

B).- Ejecución

Se solicitará licencia de edificación en el plazo máximo de TRES meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y/o del Proyecto de Urbanización. La edificación se materializará en el plazo que establezca la licencia municipal.

Se tramitará un Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Las obras de urbanización deberán finalizar de forma previa a la obtención de la licencia de 1º Ocupación

2.3.3 Condiciones específicas de regulación de la forma de edificación

Condiciones de parcelación

- o La parcela calificada RV es mínima e indivisible

Perfil edificatorio

El perfil de edificación se ajusta al perfil máximo autorizado por el Plan General vigente.

P. Baja+4+A + 2 sótanos

Alineaciones y rasantes

Se adjunta documentación gráfica de la ordenación en la que se define las alineaciones y rasantes de la edificación y accesos. (Ver documento II-“planos de ordenación”). Las alineaciones se ajustan al Plan General vigente.

La cota de implantación será la 17,40 m en PB, +21,30m en P1ª, +24,30m en P2ª, +27,30m en Pª3,+30.35m en Pª4, +33.40m en P Atico. La cota de la cumbrera será la +36.65 m.

Vuelos y retranqueos

Tanto los vuelos como los retranqueos quedan definidos en los planos del Documento II-“planos de ordenación”

Si bien ya hemos mencionado en numerosas ocasiones la particularidad de la parcela en cuestión, resulta relevante destacar que el edificio prevé unos vuelos y unos retranqueos igualmente particulares con respecto al resto de las parcelas colindantes. Es por ello que se ajustarán a lo siguiente:

- Retranqueos y vuelos:

- En planta primera se permitirán únicamente vuelos hacia la calle Sarasate y Fermin Calbeton. (1,85 m hacia la calle Sarasate y 1,15 m hacia la calle Fermin Calbeton) . En cuanto retranqueos respecto a la alineación máxima de fachada.
- En planta 2 y 3 se permitirá volar en sus cuatro fachadas (1,85 m en la calle Sarasate y hacia el parque; 1,15 m hacia las calles Fermin Calbeton y Beraqueta). En cuanto retranqueos respecto a la alineación máxima de fachada.
- En planta 4 únicamente se podrá volar en tres de las cuatro fachadas del edificio (1,85 m en la calle Sarasate y hacia el parque. 1,15 m hacia la calle Fermin Calbeton). Hacia la calle Beraqueta se impide el vuelo y se obliga a un retranqueo mínimo de fachada de 2 metros en la esquina con el museo Oiaso y

3 metros en la esquina con el parque. Dicho retranqueo viene determinado por la voluntad de minorizar el impacto del volumen construido con respecto al museo Oiaso y la villa existente colindante.

- En planta ático no estarán permitidos los vuelos respecto a la línea de fachada. Se establecen unos retranqueos mínimos a respetar (1,20 m respecto a la calle del parque, 1,10 m a la calle Sarasate, 1,78 m en la esquina del parque con la calle Fermin Calbeton, y variable entre 3,15 y 4,00 m en la calle Beraqueta). Cabe destacar que la fachada del ático de la esquina de Fermin Calbeton con la calle Sarasate se podrá prolongar para asemejarse en altura a los edificios colindantes existentes.

Cubiertas

Dada la particularidad del edificio la cubierta será plana. La cota máxima para elementos salientes de cubierta será 1,50 m desde la cota de acabado de la cubierta.

- 2.3.4 Condiciones de los elementos de identidad del ensanche.** Alzados de imagen con infografías que son vinculantes y se incluyen en este documento como si constituyeran un anteproyecto, por tanto, el futuro proyecto de edificación tendrá en cuenta los volúmenes e imagen allí definidos con carácter vinculante.

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 cuando se produce una demolición de un edificio existente (aquí concurre con el FO de Fermín Calbetón 15) o su reforma completa, 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 que la imagen propuesta en el presente Estudio de Detalle contenga esos “elementos de identidad del ensanche” que en gran medida pueden ser resumidos en los siguientes párrafos.

La singularidad del emplazamiento del edificio se caracteriza por situarse literalmente a medio camino del itinerario del desarrollo urbano entre el asentamiento más antiguo de la calle Santiago y la trama del ensanche.

Se trata de una parcela cuyo entorno linda con zonas de baja densidad en su lado Norte y con la fachada urbana de una manzana cerrada compuesta por edificios entre medianeras en su lado Sur, y espacios libres en sus lados Este y Oeste.

La presencia de estos espacios libres posibilita la percepción del edificio desde distintos puntos de vista, pero también desde una distancia relativamente lejana, y por lo tanto trata de dar una respuesta mediante su tratamiento específico a la necesaria relación con los espacios libres de su entorno, así como con los edificios singulares existentes en su lado Este, como son el museo Oiaso o la Iglesia de Nuestra Señora del Juncal.

Esa doble condición de edificio situado entre dos espacios libres y en entorno urbano, pero liberado de la trama rígida de ensanche, condiciona la singularidad de la parcela y el tratamiento del edificio planteado, que se propone como un volumen tallado donde los alzados se conforman por planos de menor dimensión que reflejarán la luz con distinta

intensidad, lo que reduce la escala de los planos de fachada para acercarla a la del conjunto de fachadas de su entorno.

Con esa misma intencionalidad, para la apertura de huecos en fachadas, la imagen del edificio propuesta se hace eco de la tipología de huecos verticales de las fachadas que formalizan la imagen de su entorno urbano próximo, y esos mismos huecos cobran mayor dimensión a modo de miradores en sus esquinas, para dotarlo a su vez de esa identidad propia de edificio próximo al ámbito del ensanche.

De la misma manera, su perfil aparente se ve reducido por el retranqueo producido en las dos plantas superiores, y es en la orientación Norte, el entorno de menor densidad, donde se producen los mayores retranqueos y donde esa percepción se hace especialmente relevante, debido además al desnivel existente entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa.

-Composición de huecos

Los huecos de las fachadas se ordenarán de manera rítmica y esbelta a lo largo de la misma ajustándose al despiece del material de fachada exterior. Se respetarán los miradores en las esquinas del volumen.

Los huecos que se habiliten en planta baja, por ser uso comercial, serán lo más amplios posibles. La composición de huecos queda reflejada en la Documentación adjunta de imágenes y alzados y será vinculante en el proyecto.

-Proporción de huecos y materiales de carpinterías, contraventanas, etc)

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.

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 huecos en fachada serán de tipo balcón, rasgados verticales, y deberán tener una proporción esbelta con carácter general. Por ello, serán de dimensiones de 0,90 m o 1,20 m de ancho por 2,40 m de alto.

En el caso de miradores de esquina se permitirá que los huecos dispongan de una proporción más apaisada.

Los huecos de planta baja podrán igualmente disponer de unas dimensiones más amplias conforme a los usos que alberguen.

Las carpinterías serán de madera en todos los casos. El oscurecimiento de las estancias será mediante contraventanas de madera.

Las acotaciones que determinan la proporción de huecos quedan reflejadas en la Documentación Gráfica adjunta de alzados.

-Materiales y acabados. Revestimientos

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).

Es por tanto que la fachada se revestirá de piedra caliza tipo Campaspero (color blanco roto). La planta baja se revestirá igualmente de piedra caliza. 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 5.01,5.02,5.03,5.04 los cuales son vinculantes y se incluyen en este documento como si constituyeran un anteproyecto, por tanto, el futuro proyecto de edificación tendrá en cuenta los volúmenes e imagen allí definidos con carácter vinculante.

2.3.5 Condiciones de urbanización

Se pretende la ampliación de la dotación de espacios públicos en el centro urbano evitando la marginalidad de la calle Beraketa. Para ello se propone actuar en el espacio libre del ámbito para convertirlo en un parque de uso público, un espacio ajardinado al que se incorporará la calle Beraketa suprimiendo los muros que ahora los separa. Se posibilita también el acceso desde Fermín Calbetón mediante una apertura en el muro actual y un sistema de escaleras que salven la diferencia de cota entre la calle y el parque. Cabe destacar la obligatoriedad de preservar dos de los árboles existentes en dicho ámbito; un Cedro Libanés de Ø 1200 y un magnolio de Ø 550.

Así mismo, se acondicionará la superficie de la calle Sarasate adaptándola a la nueva posición de la edificación residencial y al nuevo trazado del vial. La calzada rodada de la calle Sarasate se rectifica ligeramente modificando su perfil a fin de reducir la “tripa” y ordenar una acera con mayor sección al otro lado de la calle, junto al museo.

ANEJOS

ANEJO 1 CÁLCULO DE DOTACIONES Y CESION 15%

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) y de otro la cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad ponderada respecto a la materializada.

Ámbito Fermín Calbetón 5.3.10 del PGOU

Superficie: 1.795.32 m² (medida sobre plano de levantamiento topográfico del ámbito)

I.- CESIÓN PARA DOTACIONES LOCALES

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

Plantas	Uso Auxiliar	Uso Terciario	Uso Residencial m ² /t
S	388,11		
Pb		388,30	
1ª a 4ª			705,52

Edificabilidad Ordenada

Bajo rasante: 827 m²/t (garaje y usos auxiliares)

PB Comercial: 415 m²/t

P. Alta Residencial: 1.860 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 en venta de la vivienda el de 3.000 €/m²/t (equivalente a 3.896 €/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 1.000 €/m²/t y un coste de 470 €/m²/t. Aplicamos los valores en la fórmula.

$$\text{VRS vivienda} = \frac{3.000\text{€/m}^2}{1,40} - 1.200\text{€/m}^2 = 942,85 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

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

$$\text{VRS garaje/auxiliares} = \frac{30.000\text{€} / 30 \text{ m}^2/\text{t}}{1,40} - 470 = 244,28 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

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

$$\text{VRS}_{\text{VL}} = \frac{942,85 \text{ €/m}^2/\text{t}}{942,85 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 1$$

$$\text{VRS}_{\text{Comercial}} = \frac{685,71 \text{ €/m}^2/\text{t}}{942,85 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 0,727$$

$$\text{VRS}_{\text{Garaje y usos auxiliares}} = \frac{244,28 \text{ €/m}^2/\text{t}}{942,85 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 0,259$$

La edificabilidad materializada ponderada será:

$$388,11 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,259 + 388,30 \times 0,727 + 705,52 \text{ m}^2/\text{t} \times 1 = 1.088,33 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

La nueva edificabilidad ordenada ponderada con esos mismos coeficientes será:

$$827 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,259 + 415 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,727 + 1.860 \text{ m}^2/\text{t} \times 1 = 2.375,89 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

El incremento por tanto será:

$$2.375,89 \text{ m}^2/\text{t(H)} - 1.088,33 \text{ m}^2/\text{t(H)} = 1.287,56 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

En porcentaje este incremento representa:

$$\frac{1.287,56 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{2.375,89 \text{ m}^2/\text{t(H)}} \times 100 = 54,19\%$$

B).- 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 54,19% según Decreto 123/2012. La superficie del ámbito representa 1.772,09 m².

$$\text{Cesión espacios libres: } 1.772,09 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,5419 = 144,04 \text{ m}^2$$

Se prevé la cesión de un total de 1.084,53 m², que compensa ampliamente la cesión de espacios libres (144,04 m² < 1.084,53 m²).

C).- Dotación de arbolado

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

Edificabilidad sobre rasante ordenada (415 m²/t + 1860 m²/t) = 2.275 m²/t

Edificabilidad sobre rasante materializada (388,30 m²/t + 705,52 m²/t) = 1.093,82 m²/t

Incremento de edificabilidad sobre rasante = 2.275 m²/t – 1.093,82 m²/t = 1.181,18 m²/t

$$1 \text{ árbol}/100 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{1.181,18 \text{ m}^2/\text{t}}{100} \approx 12 \text{ árboles}$$

D).- Cesión de "otras dotaciones"

Esta cesión representa el 20% de m² de suelo sobre la edificabilidad lucrativa sobre rasante, en proporción al incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada.

– Edificabilidad sobre rasante materializada ponderada = 987,81 m²/t(H)

– Edificabilidad sobre rasante ordenada ponderada = 2.161,7 m²/t(H)

Incremento = 2.161,7 m²/t(H) – 987,81 m²/t(H) = 1.173,89 m²/t

Por tanto la cesión para otras dotaciones representa:

$$1.173,89 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 = 234,78 \text{ m}^2$$

Se cede la parcela calificada como EX con superficie 257,21 m², superior a los 234,78.

E).- Aparcamiento

El estándar requiere 1 plaza x $\frac{0,35}{25 \text{ m}^2 / \text{t}}$

El incremento sobre rasante asciende a 1.173,89 m²/t(H).

La dotación será: $\frac{1.173,89 \text{ m}^2/\text{t}}{25 \text{ m}^2} \times 0,35 = 16 \text{ plazas}$

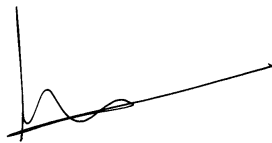
Se cumple pues se prevé un total de 19 plazas

II.- CESIÓN DEL 15%

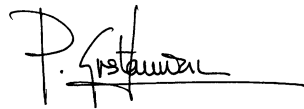
Ya hemos visto que el incremento de edificabilidad ponderada representa 1.267,38 m²/t(H).

El 15% de cesión será: 1.287,56 m²/t(H) x 0,15 = 193,13 m²/t(H)

Y el valor de la compensación económica, siendo el VRS del uso característico 942,85 €/m²/t, representa: 193,13 m²/t(H) x 942,85 € = 182.096,40 €



Fdo: Xabier Uranga Royo
Arquitecto



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto

SERVIDUMBRES AERONAUTICA

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.

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 de servidumbres aeronáuticas adjunto a este anexo y extraído del PGOU de Irun, sería A-“Afecciones urbanísticas”.

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 que se adjunta al presente Anexo 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.

PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PATRIMONIO CULTURAL ZONA ARQUEOLÓGICA

El ámbito objeto del presente documento se encuentra incluido en la zona arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico (**Zona Arqueológica de Oiasso “Z6 Beraketa”**) de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

Se deberá proceder a la realización de un proyecto arqueológico de sondeos en cumplimiento de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para lo que deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección General de Cultura. Dicha autorización deberá tramitarse de forma previa a la licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 49, en el cual se expone:

- En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5 .

INDICE DE PLANOS

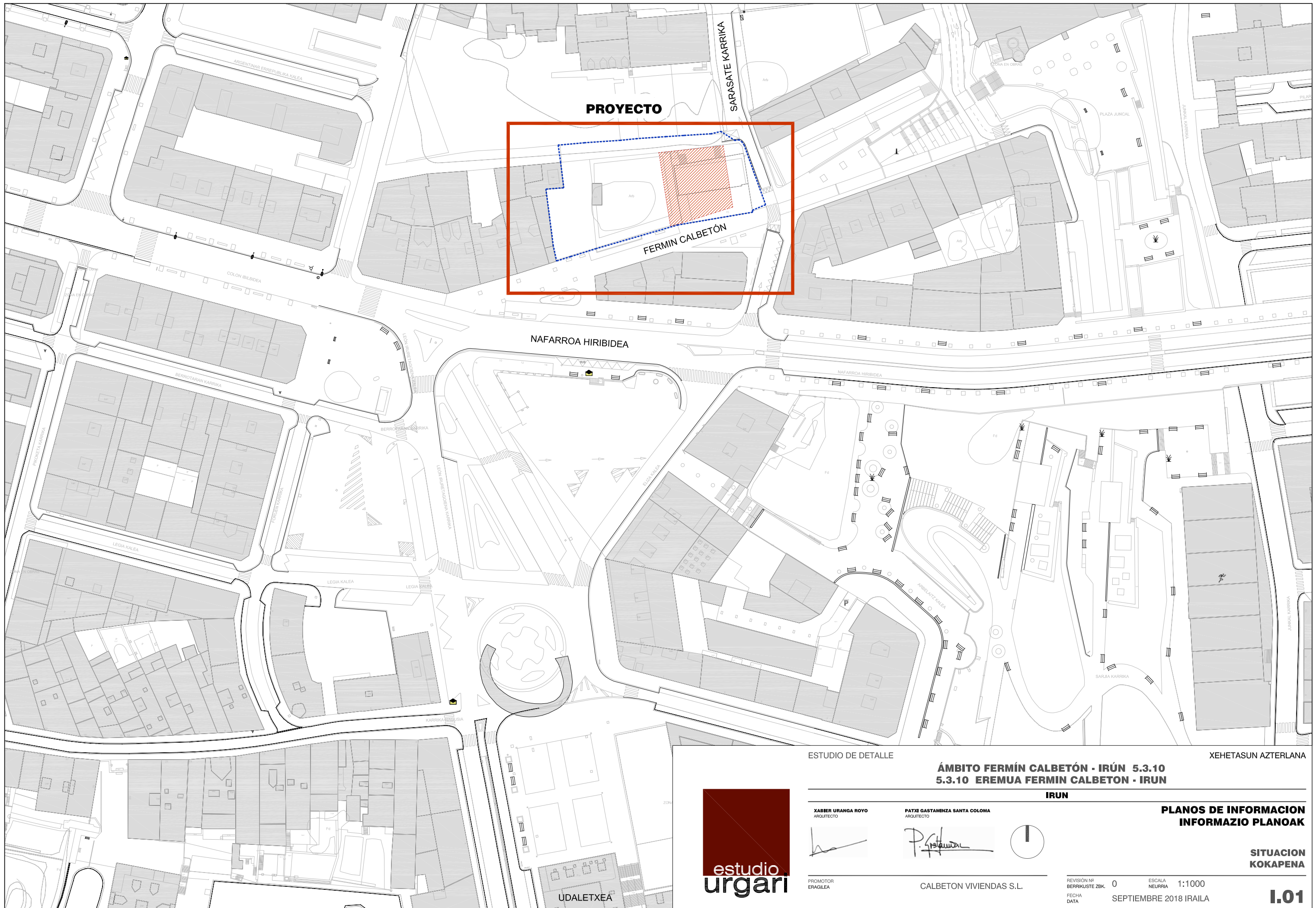
I. PLANOS DE INFORMACIÓN – INFORMACION PLANOAK

I.01 SITUACIÓN KOKAPENA.....	1/1000
I.02 ESTADO ACTUAL EGUNGO EGOERA.....	1/500
I.03 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ZONAKETA XEHATUA.....	1/500
I.03 PARCELARIO LURZATI PLANOA.....	1/1000

II. PROPUESTA - PROPOSAMENA

II.01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN JARDUN EREMUAREN MUGAKETA.....	1/200
II.02 DEFINICIÓN GEMÉTRICA DE LA PROPUESTA. 1 ANTOLAKETAREN PROPOSAMENAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA. 1 ...	1/200
II.03 DEFINICIÓN GEMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN. 2 ANTOLAKETAREN PROPOSAMENAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA. 2 ...	1/300
II.04 SECCIONES Y PERFILES EBAKIDURAK ETA PROFILAK.....	1/300
II.05 PLANO DE ORDENACION ORIENTATIVO HIRIAREN ORDEANZIO PLANO ORIENTAGARRIA.....	1/500

I. PLANOS DE INFORMACIÓN – INFORMACIÓN PLANOAK



ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMÍN CALBETÓN - IRUN

IRUN

PLANOS DE INFORMACION
INFORMAZIO PLANOAK

SITUACION
KOKAPENA



XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

Xabier Uranga Royo

PROMOTOR
 ERAGILEA

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO

Patxi Gastaminza Santa Coloma

CALBETON VIVIENDAS S.L.

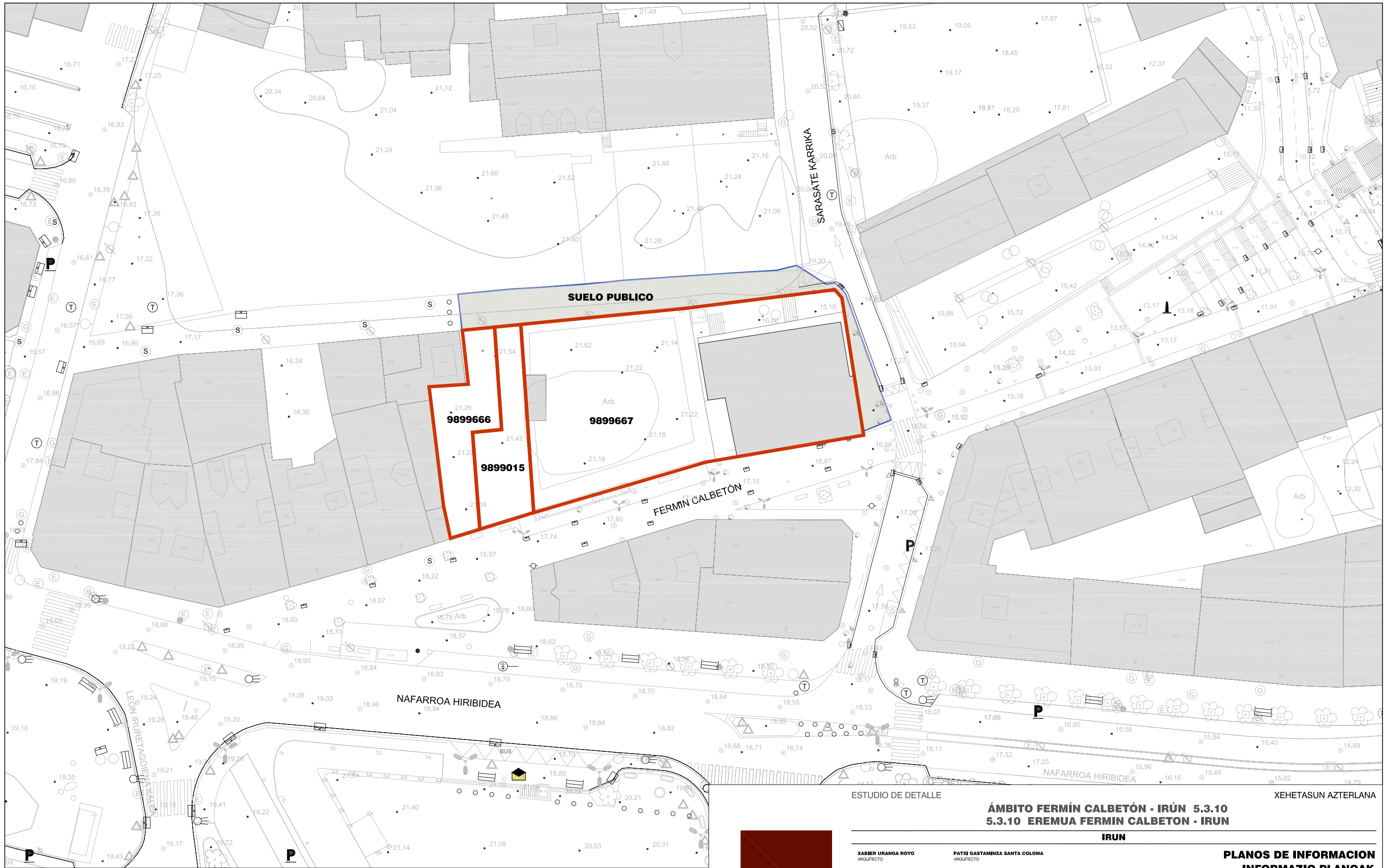


REVISION Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA 1:1000

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

I.01



9899667 - sup 1.118,11 m2 - titularidad de la finca xxxx
 9899015 - sup 152,79 m2 - titularidad de la finca xxxx
 9899666 - sup 216,54 m2 - titularidad de la finca xxxx
SUELO PUBLICO - sup 284,65 m2 - titularidad ayuntamiento de Irún

Nota: Las superficies se han tomado de la medición sobre el plano parcelario de la Diputación Foral de Gipuzkoa
<http://www4.gipuzkoa.net/Catastro>

ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

XEHETASUN AZTERLANA

IRUN

XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



PROMOTOR
ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA 1:500
 SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

PLANOS DE INFORMACION
INFORMAZIO PLANOAK

PARCELARIO
LURZATI PLANOAK

I.04



ÁMBITO: FERMIN CALBETON

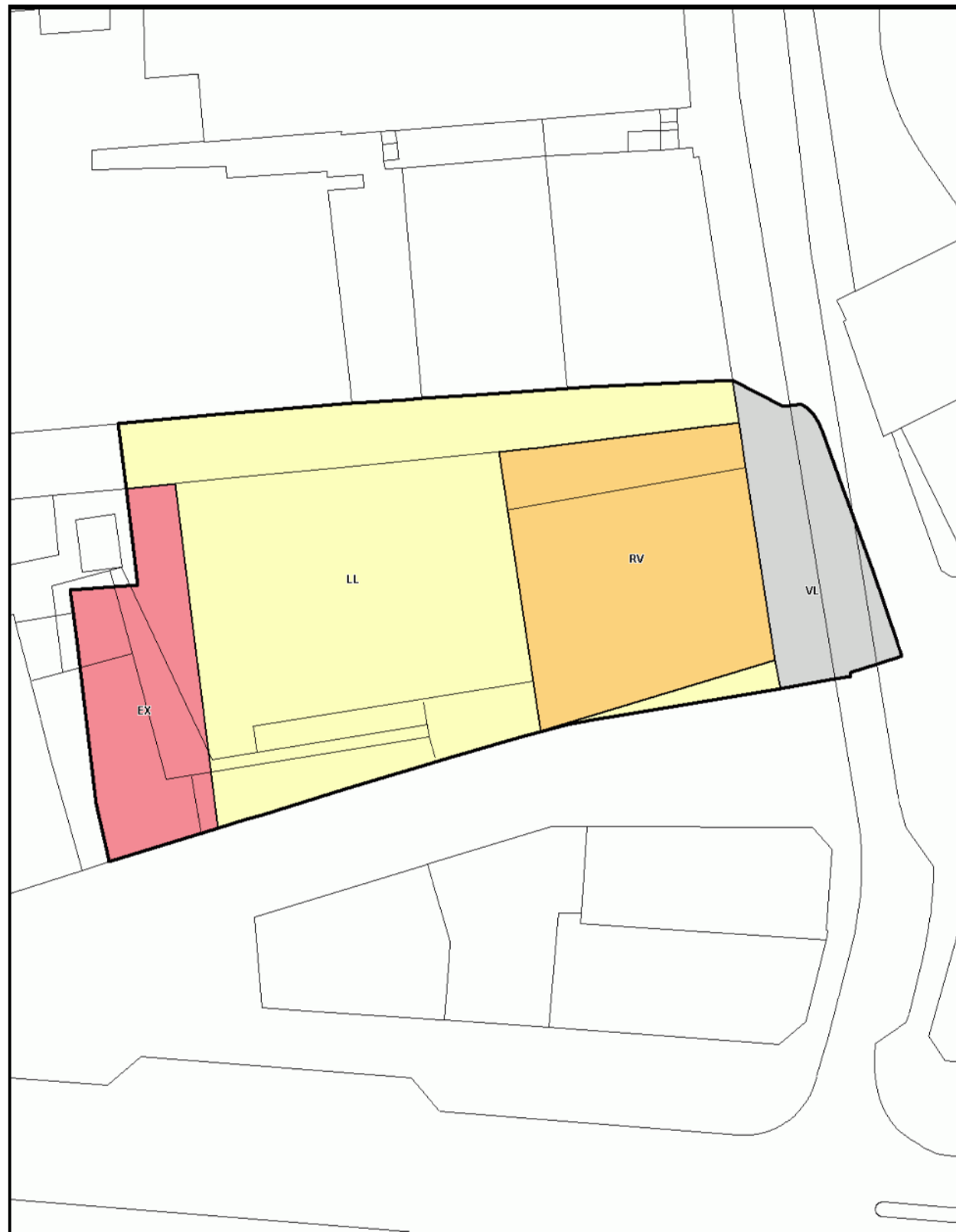
5.3.10

RV - RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL

VL - VIARIO URBANO LOCAL

LL - ESPACIO LIBRES PEATONALES

EX - OTROS EQUIPAMIENTOS



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 500

ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



PLANOS DE INFORMACION
INFORMAZIO PLANOAK

CALIFICACION PORMENORIZADA
ZONAKETA XEHATUA

PROMOTOR
ERAGILEA

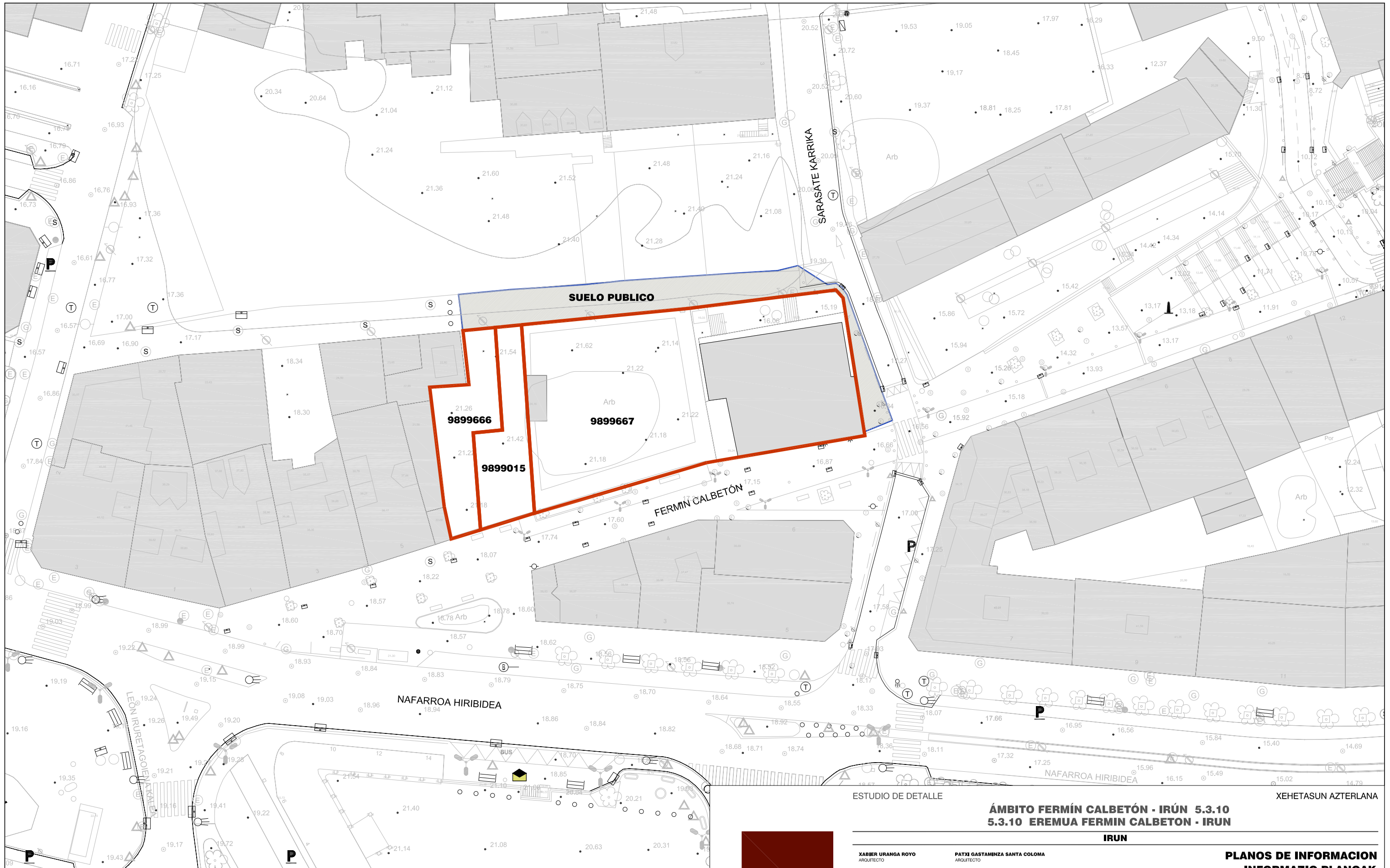
CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK.
FECHA
DATA

0
SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

ESCALA
NEURRIA 1:500





PARCELA REFERENCIA CATASTRAL	NUMERO DE FINCA	DESTINO	VIA / PORTAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE CATASTRAL REGISTRADA (m2)
9899015	48981 X	Solar	Fermin Calbeton 009	NOVOA PICAVEA M ^o ELENA	112,41
9899666	5143799 H	Solar	Beraketa 909	ARREGUI GUEVARA ASUNCIÓN CALBETÓN	224
9899667	*Ver tabla desglosada referencia catastral 9899667 de la memoria	Fermin Calbeton 15		VIVIENDAS S.L	1.062

Los datos están obtenidos del catastro y del registro de la propiedad <http://www4.gipuzkoa.net/Catastro>

SUELO PUBLICO - sup 284,65 m2 - titularidad ayuntamiento de Irún

ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMÍN CALBETÓN - IRUN

XEHETASUN AZTERLANA

IRUN



XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



PROMOTOR
ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK.

0

ESCALA
NEURRIA

1:500

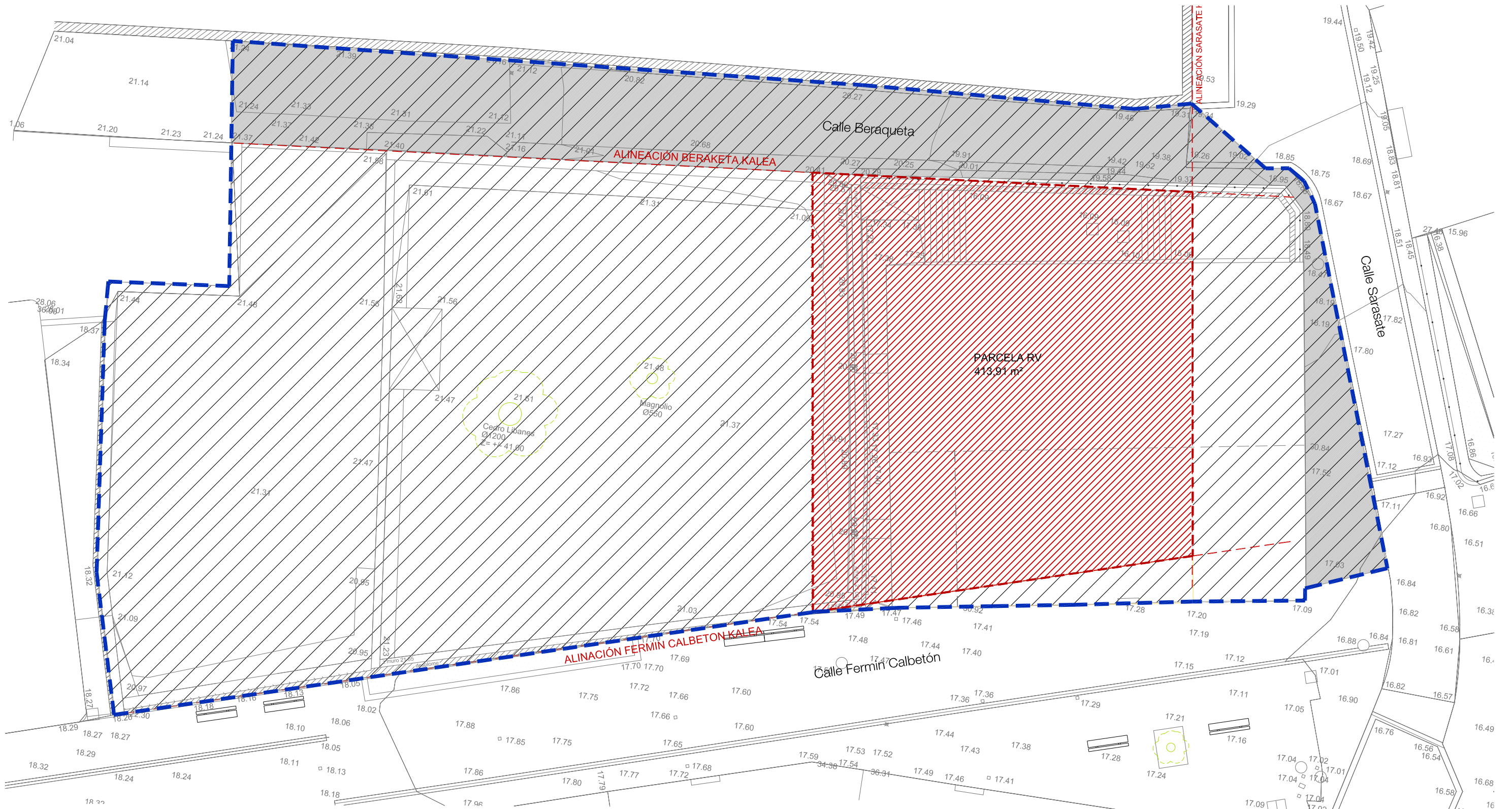
FECHA
DATA

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

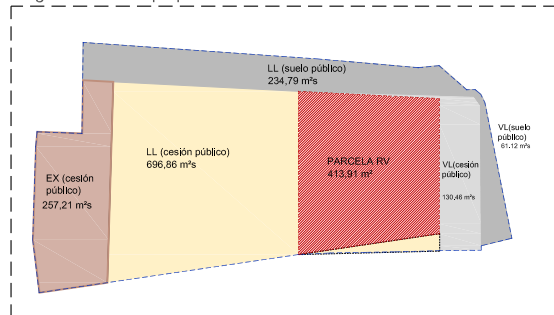
PLANOS DE INFORMACION
INFORMAZIO PLANOAK

PARCELARIO
LURZATI PLANOAK

II. PROPUESTA - PROPOSAMENA



Régimen de usos propuestos



Leyenda

- Ambito de actuación
- Area de urbanización
- Area de urbanización - suelo actualmente ya público
- Area de actuación de dotación (Unidad de Ejecución de obra) suelo a reparcelar

ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITO FERMIN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

XEHETASUN AZTERLANA

IRUN

XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO

PROPUESTA - PROPOSAMENA



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
JARDUN EREMUA REN MUGAKETA

PROMOTOR
ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISION Nº
BERRIKUSTE ZBK.

0

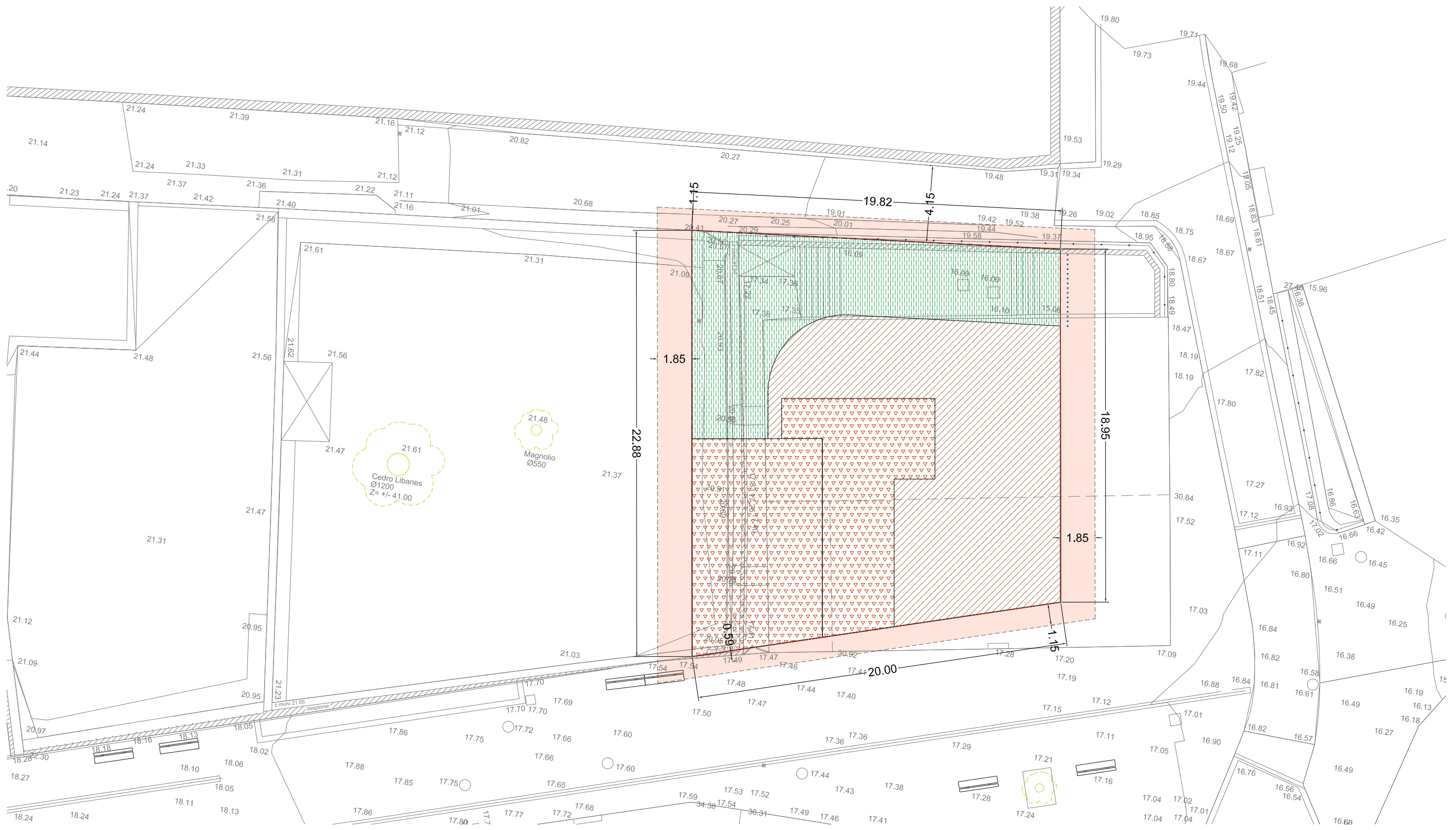
ESCALA
NEURRIA

1:200

FECHA
DATA

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA





ESTUDIO DE DETALLE XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

EDIFICACIÓN		USOS	
	Límite de parcelas		Vivienda
	Alineación obligatoria		Vivienda. Terrazas
	Alineación máxima (s.r.)/(b.r.)		Usos auxiliares (núcleos, aparcamientos y otros)
	Espacios de ocupación opcional cerrados/abiertos (Vuelos/terrazas planta baja)		Usos terciarios
	Acceso a sótanos		Acceso/salida de vehículos



IRUN

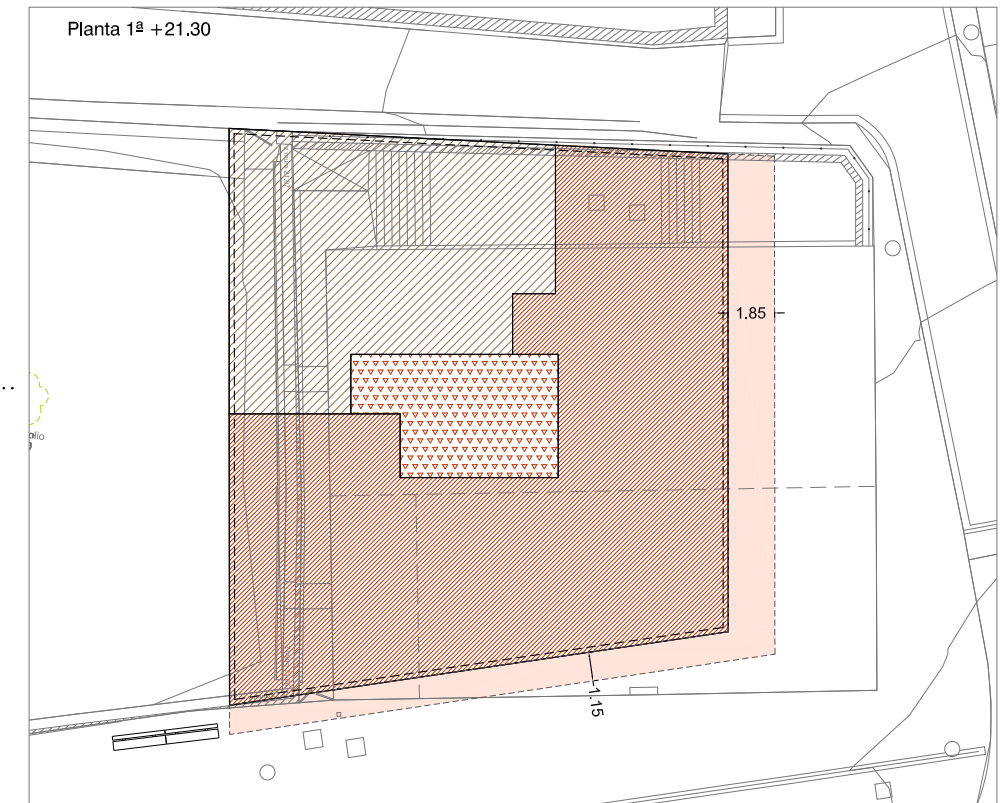
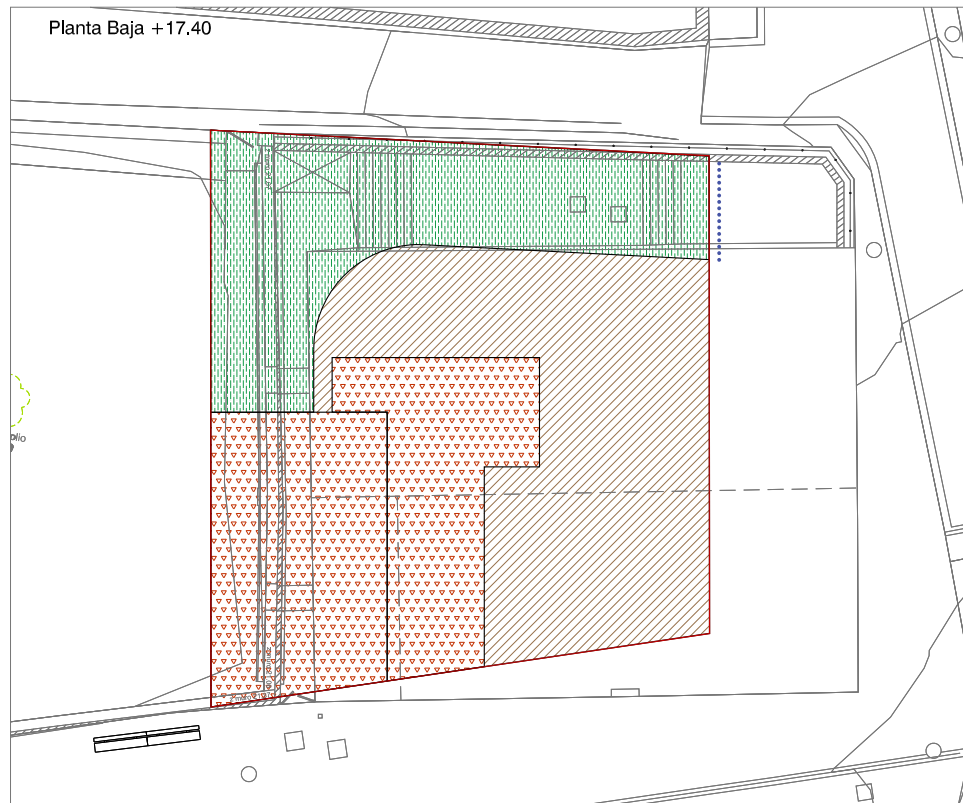
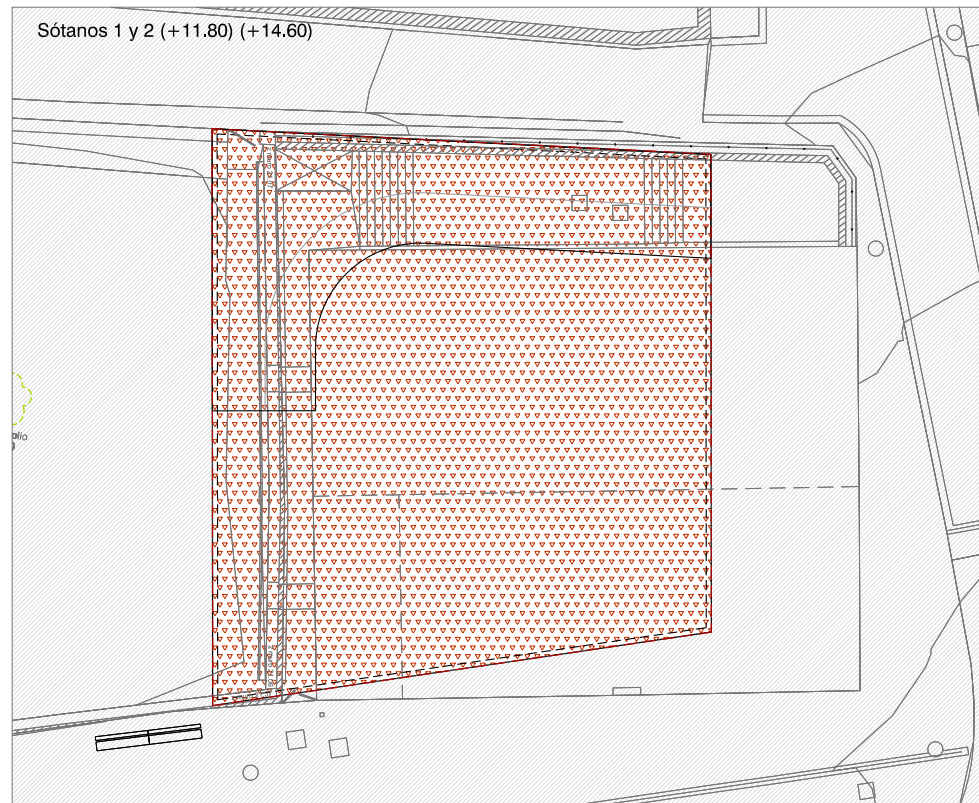
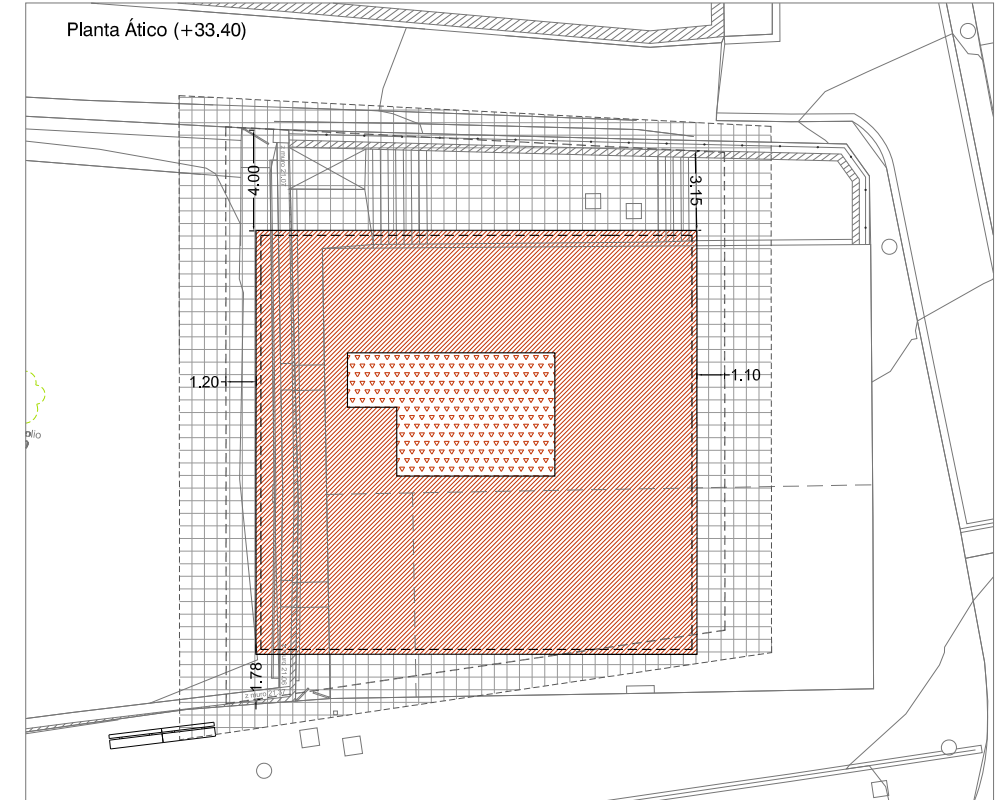
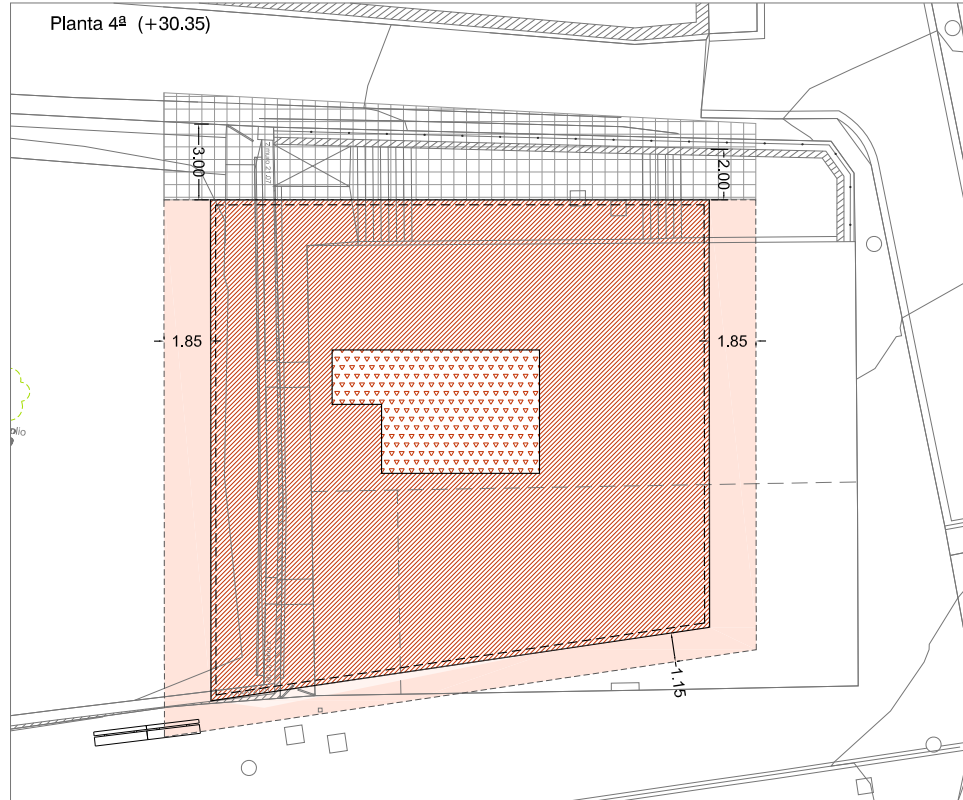
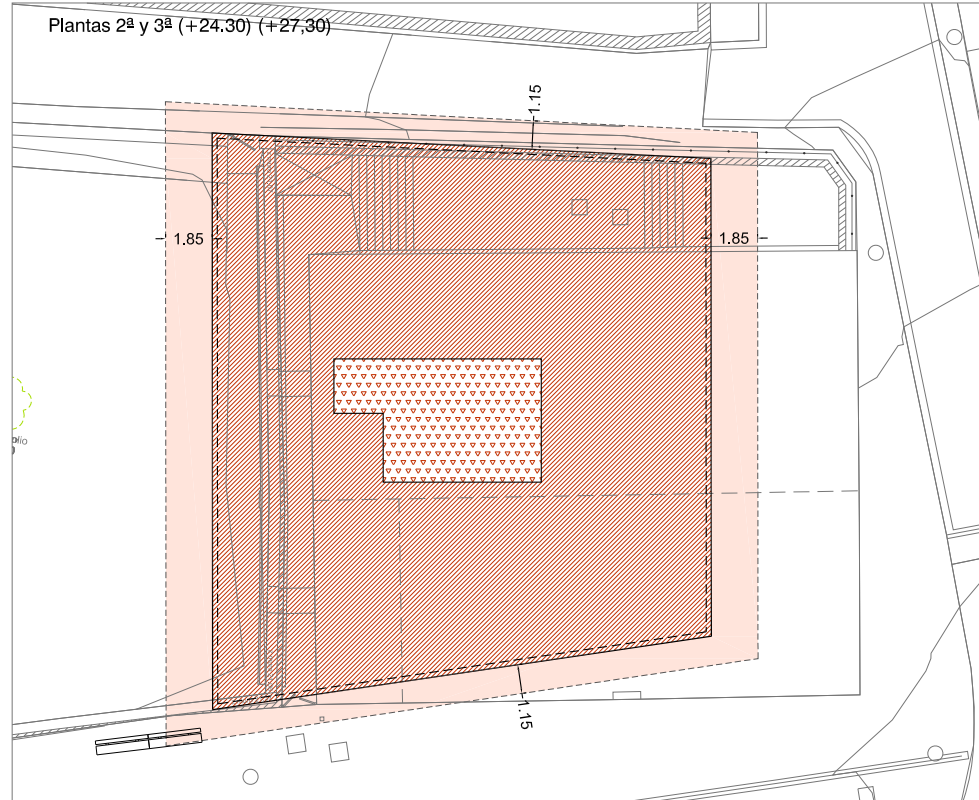
XABIER URANGA ROYO ARQUITECTO	PATXI GASTAMIZNA SANTA COLOMA ARQUITECTO
PROMOTOR ERAGILEA	CALBETON VIVIENDAS S.L.

PROPUESTA - PROPOSAMENA

DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA PROPUESTA. 1

ANTOLAKETA PROPOSAMENAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA. 1

REVISIÓN Nº: 0
 BERRIKUSTE ZBK.: 0
 ESCALA: 1:200
 FECHA: SEPTIEMBRE 2018 IRAILA



ESTUDIO DE DETALLE

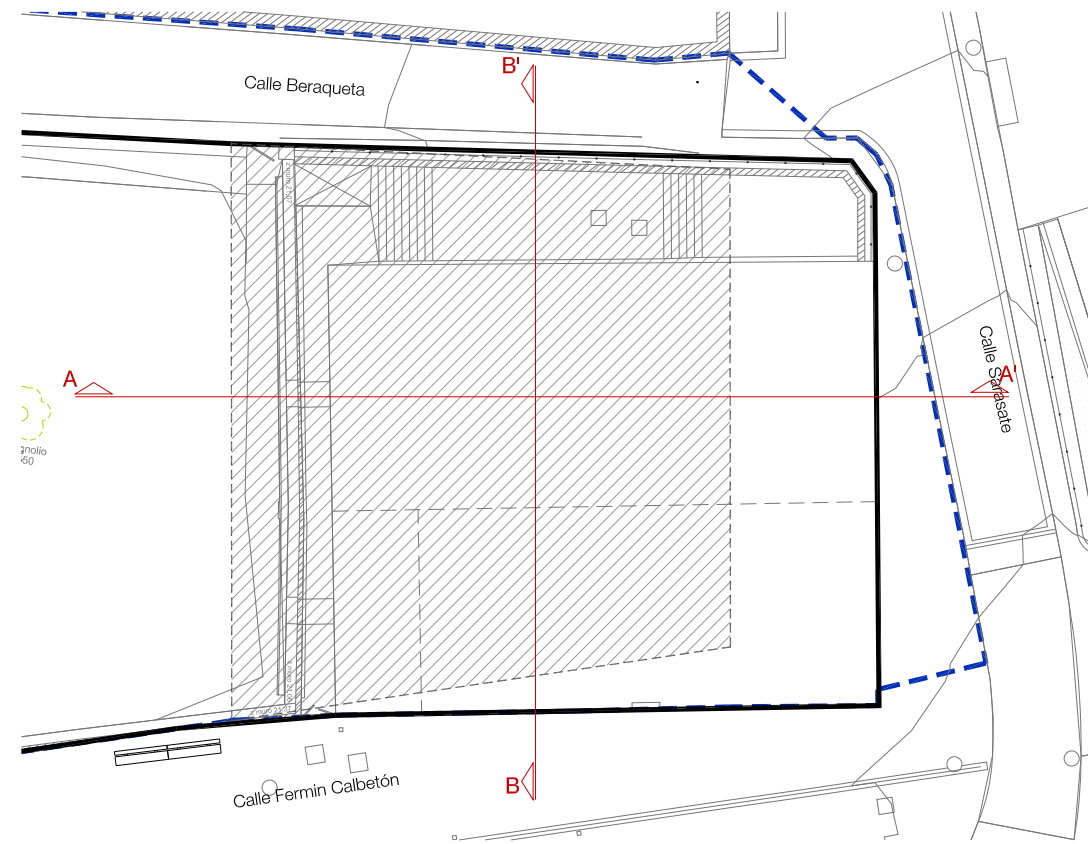
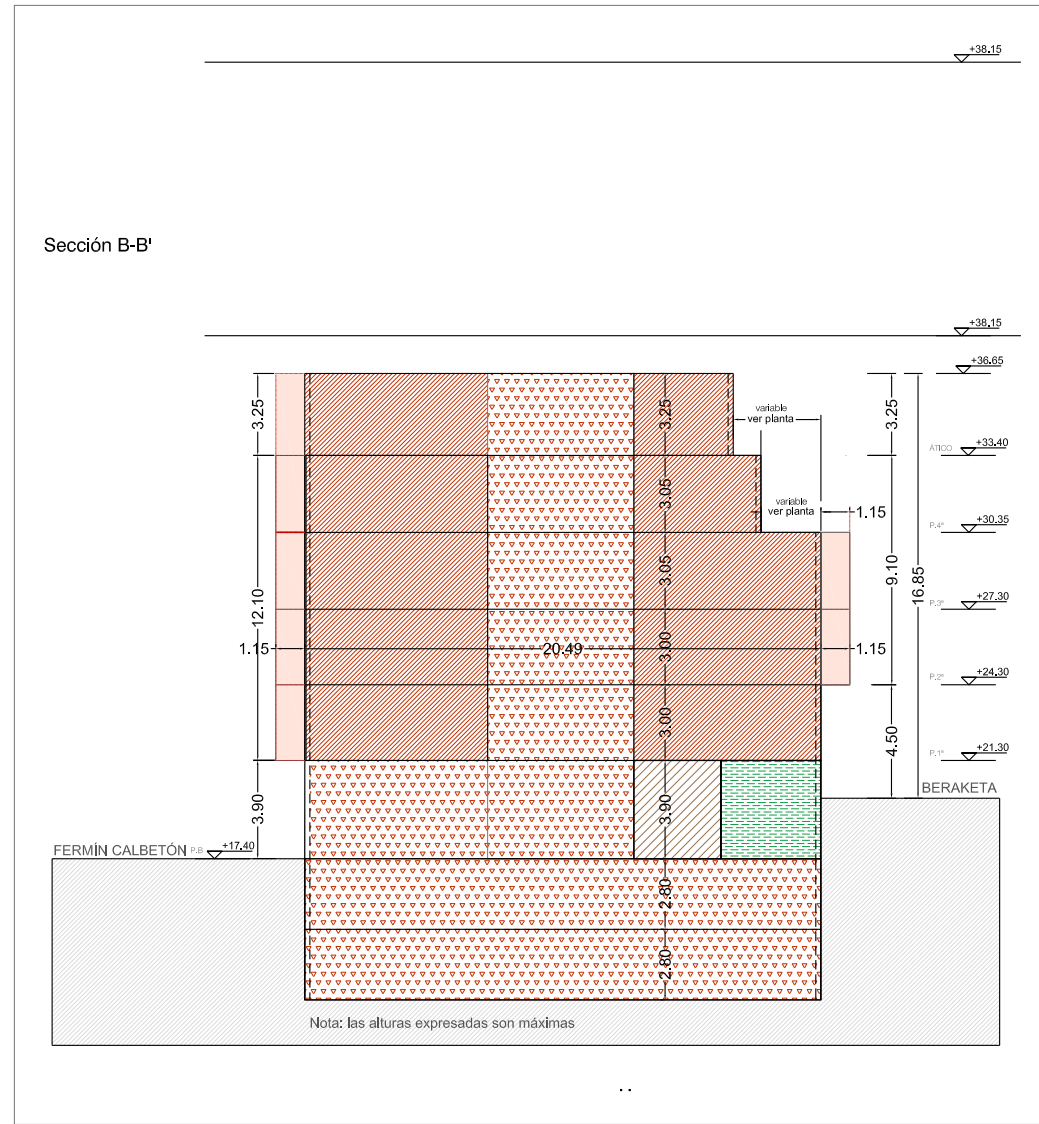
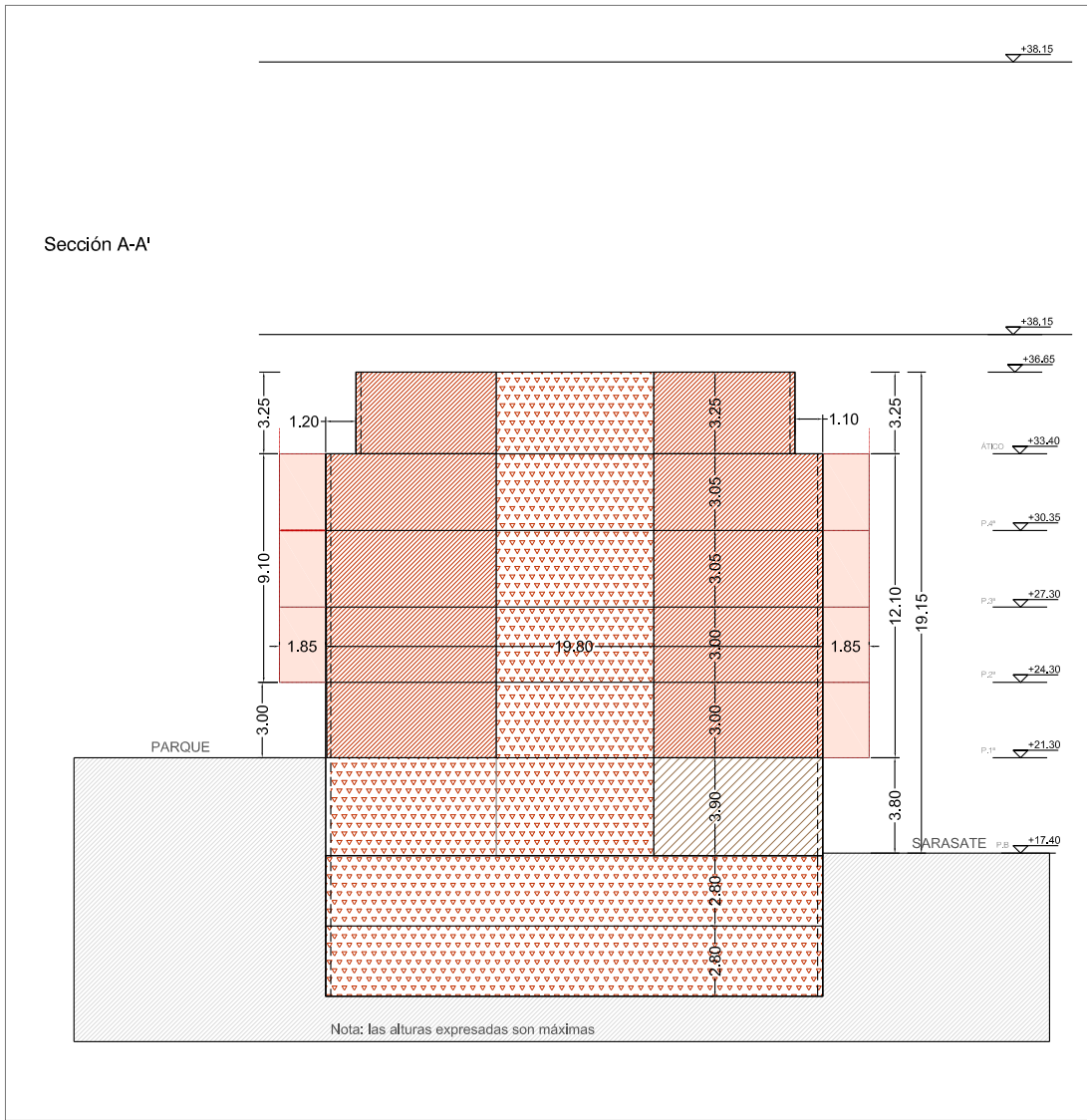
XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

EDIFICACIÓN			
Límite de parcelas	Alineación obligatoria	Alineación máxima (s.r.) (b.r.)	Espacios de ocupación opcional cerrados/abiertos (Vuelos/terrazas planta baja)
USOS			
Vivienda	Vivienda. Terrazas	Usos auxiliares (núcleos,aparcamientos y otros)	Usos terciarios
		Acceso a sótanos	Acceso/salida de vehículos



IRUN		PROPUESTA - PROPOSAMENA
 XABIER URANGA ROYO ARQUITECTO	 PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA ARQUITECTO	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA PROPUESTA. 2 ANTOLAKETA PROPOSAMENAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA. 2
PROMOTOR ERAGILEA	CALBETON VIVIENDAS S.L.	REVISIÓN Nº BERRIKUSTE ZBK. 0
		ESCALA NEURRIA 1:300
		FECHA DATA SEPTIEMBRE 2018 IRAILA



EDIFICACIÓN			
	Límite de parcelas		Alineación obligatoria
	Alineación máxima (s.r./b.r.)		Espacios de ocupación opcional cerrados/abiertos (Vuelos/terrazas planta baja)
USOS			
	Vivienda		Vivienda. Terrazas
	Usos auxiliares (núcleos, aparcamientos y otros)		Usos terciarios
	Acceso a sótanos		Acceso/salida de vehículos

ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMÍN CALBETÓN - IRUN

IRUN



XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO

[Signature]

[Signature]



PROMOTOR
ERAGILEA

CALBETÓN VIVIENDAS S.L.

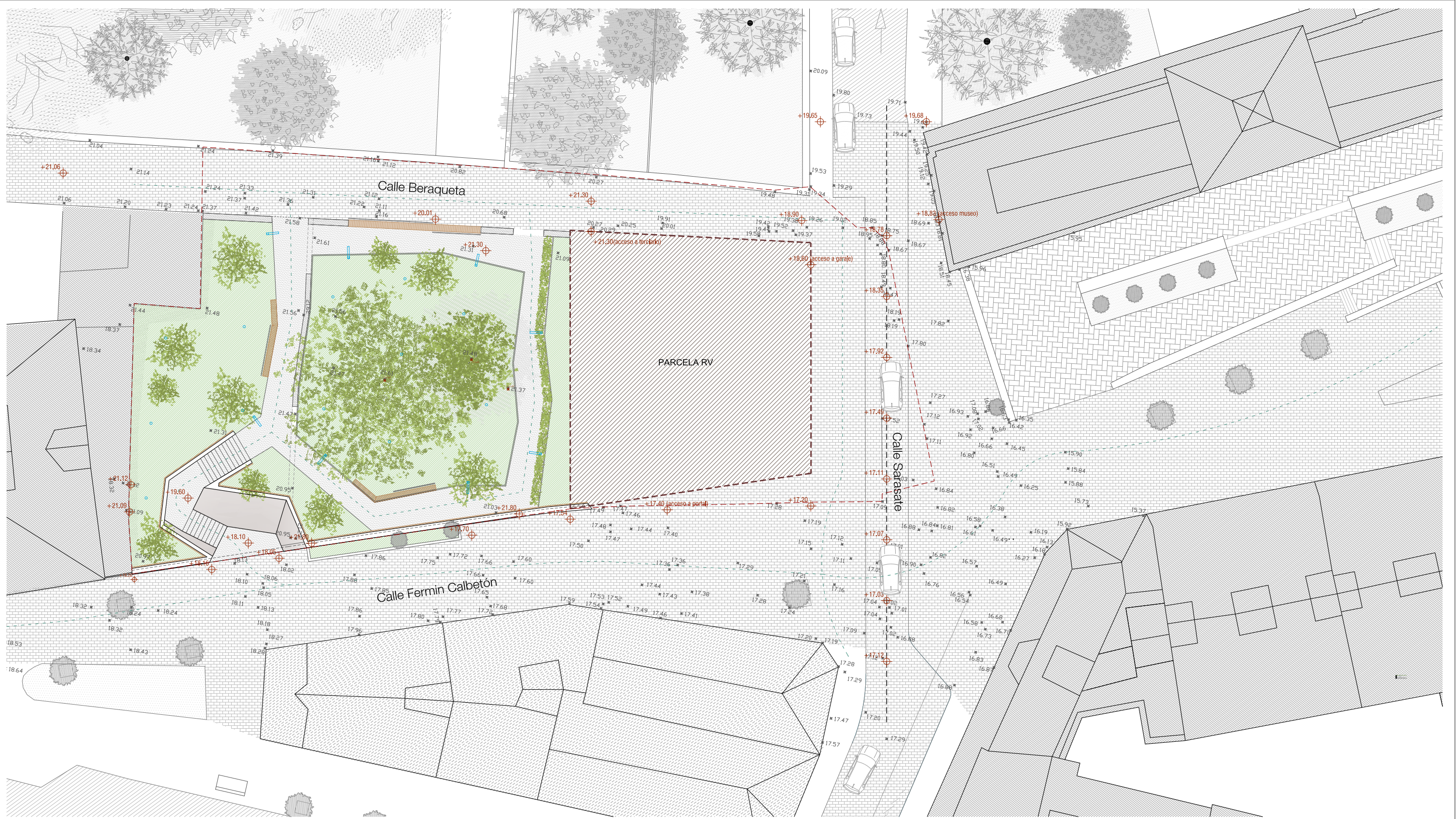
REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK. 0

ESCALA
NEURRIA 1:300

FECHA
DATA

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

PROPUESTA - PROPOSAMENA
SECCIONES Y PERFILES
EBAKIDURAK ETA PROFILAK



*Nota: Las cotas del presente plano son orientativas y se deberán definir en el PROYECTO DE URBANIZACIÓN PERTINENTE

- +21.30 Cota propuesta de ordenación nueva
- 20.27 Cota existente en el estado actual según levantamiento topográfico exhaustivo del ámbito de actuación

Urbanización: Se deberá redactar un PROYECTO DE URBANIZACIÓN que recoja las siguientes cuestiones:

Con el objeto de ampliar la dotación de espacios públicos en el centro urbano evitando la marginalidad de la calle Beraketa, se propone actuar en el espacio libre del ámbito para convertirlo en un parque de uso público, un espacio ajardinado al que se incorporará la calle Beraketa suprimiendo los muros que ahora los separa. Se rehabilitará la calle Beraketa y se ajustará la pendiente a las necesidades del edificio actual y el parque.

Se posibilita también el acceso desde Fermín Calbetón mediante una apertura en el muro actual y un sistema de escaleras que salven la diferencia de cota entre la calle y el parque. Cabe destacar la obligatoriedad de preservar dos de los árboles existentes en dicho ámbito: un Cedro Libanés de Ø 1200 y un magnolio de Ø 550.

Así mismo, se acondicionará la superficie de la calle Sarasate adaptándola a la nueva posición de la edificación residencial y al nuevo trazado del vial. La calzada rodada de la calle Sarasate se rectificará ligeramente modificando su perfil a fin de reducir la "tripa" y ordenar una acera con mayor sección al otro lado de la calle, junto al museo.



ESTUDIO DE DETALLE XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA
PLANO DE ORDENACION ORIENTATIVO
HIRIAREN ORDENAZIO PLANO ORIENTAGARRIA

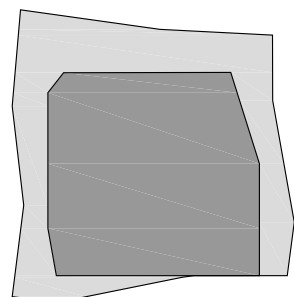
PROMOTOR: CALBETON VIVIENDAS S.L. REVISION Nº: 0 ESCALA: 1:300
 ERAGILEA FECHA: SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

5. ALZADOS



ALZADO BERAKETA

ALZADO PARQUE



ALZADO SARASATE

ALZADO FERMÍN CALBETÓN

ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMÍN CALBETÓN - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA

ALZADO CALLE FERMÍN CALBETÓN
FERMIN CALBETON KALEA ALTXAERA



XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

PROMOTOR
 ERAGILEA

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO

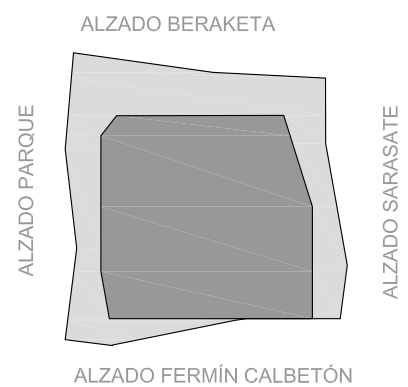
CALBETON VIVIENDAS S.L.



REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA 1:100
 SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

5.01



ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA



XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO



PROMOTOR
 ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

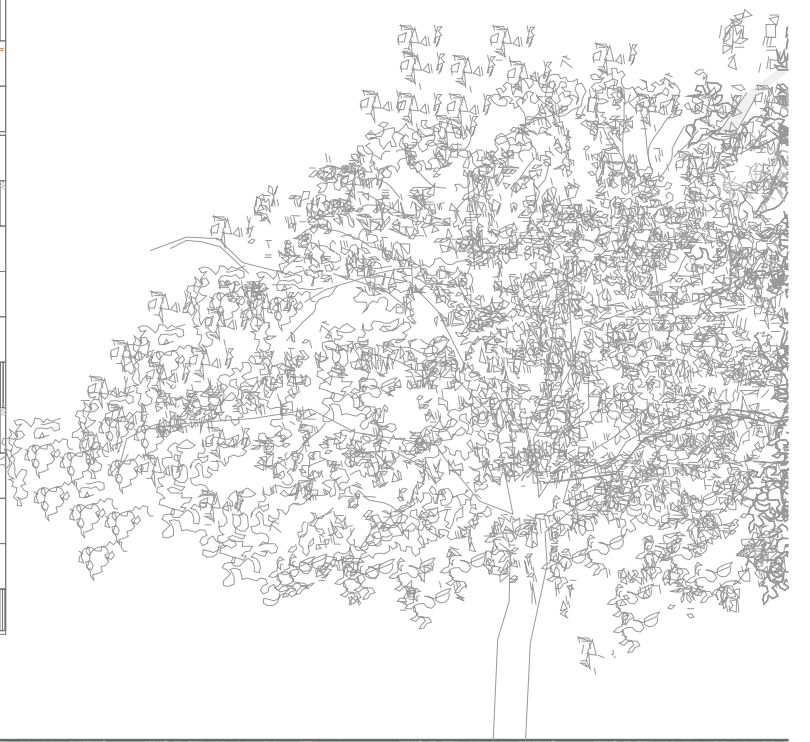
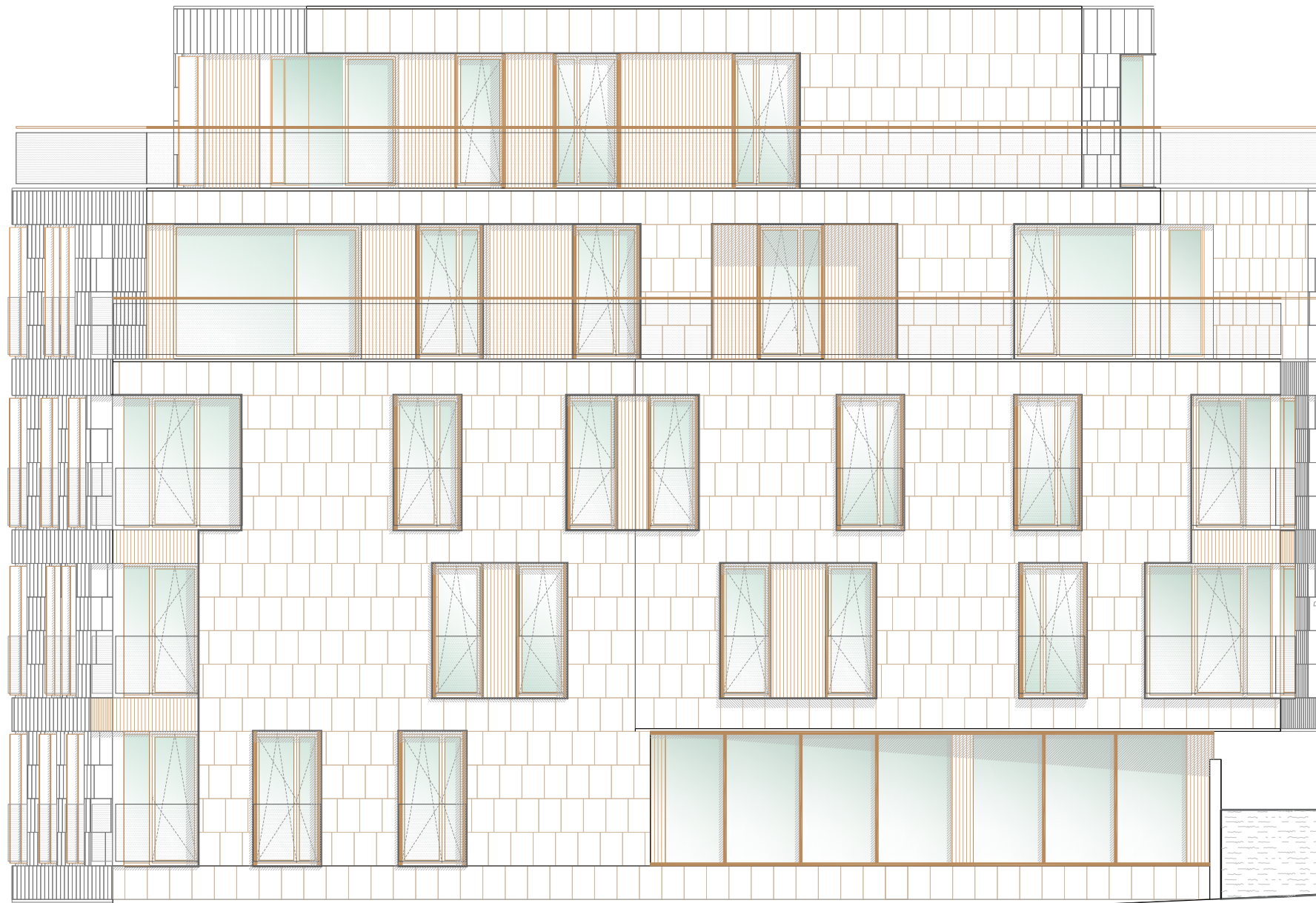
ESCALA
 NEURRIA 1:100

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

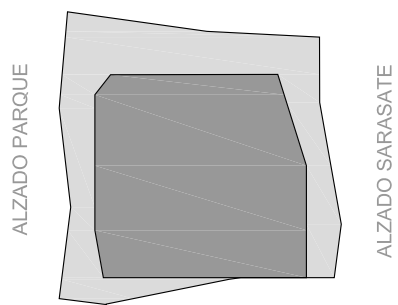
ALZADO CALLE SÁRASATE
SÁRASATE KALEA ALTXAERA

5.02

+36.65
 +33.40 ÁTICO
 +30.35 P.4ª
 +27.30 P.3ª
 +24.30 P.2ª
 +21.30 P.1ª



ALZADO BERAKETA



ALZADO FERMÍN CALBETÓN

ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

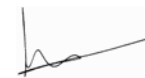
IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA

ALZADO CALLE BERAKETA
BERAKETA KALEA ALTXAERA

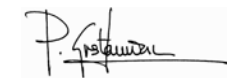


XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO



PROMOTOR
 ERAGILEA

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO



CALBETON VIVIENDAS S.L.



REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA 1:100

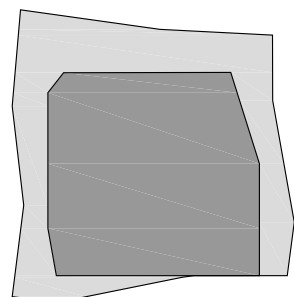
SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

5.03



ALZADO BERAKETA

ALZADO PARQUE



ALZADO SARASATE

ALZADO FERMÍN CALBETÓN

ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMÍN CALBETÓN - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA

XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO



PROMOTOR
 ERAGILEA

CALBETÓN VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA 1:100

SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

ALZADO PARQUE
PARKE ALTXAERA

5.04



6. IMÁGENES



ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA

XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO



PROMOTOR
 ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA -
 SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

IMÁGEN 1
 1. IRUDIA

6.01





ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA

XABIER URANGA ROYO
 ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
 ARQUITECTO



PROMOTOR
 ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
 BERRIKUSTE ZBK. 0
 FECHA
 DATA

ESCALA
 NEURRIA -
 SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

IMÁGEN 2
 2. IRUDIA

6.02





ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA



XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PROMOTOR
ERAGILEA

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO

CALBETON VIVIENDAS S.L.



REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK. 0

ESCALA
NEURRIA -

FECHA
DATA SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

IMÁGEN 3
3. IRUDIA

6.03



ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA



XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO



PROMOTOR
ERAGILEA

CALBETON VIVIENDAS S.L.

REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK. 0

ESCALA
NEURRIA -

FECHA
DATA SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

IMÁGEN 4
4. IRUDIA

6.04



ESTUDIO DE DETALLE

XEHETASUN AZTERLANA

ÁMBITO FERMÍN CALBETÓN - IRÚN 5.3.10
5.3.10 EREMUA FERMIN CALBETON - IRUN

IRUN

PROPUESTA - PROPOSAMENA



XABIER URANGA ROYO
ARQUITECTO

PROMOTOR
ERAGILEA

PATXI GASTAMINZA SANTA COLOMA
ARQUITECTO

CALBETON VIVIENDAS S.L.



REVISIÓN Nº
BERRIKUSTE ZBK. 0
FECHA
DATA

ESCALA
NEURRIA -
SEPTIEMBRE 2018 IRAILA

IMÁGEN 6
6. IRUDIA

6.06