

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 6
AMBITO 7.2.02 “ALZUKAITZ”

IRUN

MEMORIA, PLANOS

Promotor

GOBIERNO VASCO/EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibersitate eta Ikerketa Saila/

febrero 2009

JOSE ERQUICIA OLACIREGUI

Arquitecto

Departamento de Educación, Universidades e Investigación

DOCUMENTO "A". MEMORIA
DOCUMENTO "B". PLANOS

DOCUMENTO "A". MEMORIA

INDICE

| | | |
|------------|--|--|
| 1. | LEGISLACION Y TRAMITACION | |
| 1.1.- | LEGISLACION Y TRAMITACION: | |
| 2. | ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO | |
| 2.1. | ANTECEDENTES | |
| 2.1.1. | PLAN GENERAL VIGENTE | |
| 2.1.2. | PLAN ESPECIAL DEL AMBITO ALZUKAITZ | |
| 2.2. | AREA DE ACTUACION | |
| 2.3. | LA PROMOCION | |
| 2.4. | OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE | |
| 3. | MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO..... | |
| 3.1. | MARCO DE PLANEAMIENTO | |
| 3.2. | ALINEACIONES Y RASANTES | |
| 4. | JUSTIFICACION | |
| 4.1. | DETERMINACIONES DEL PERI | |
| 5. | ORDENACION PROPUESTA | |
| 5.1. | CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | |
| 5.2. | DESCRIPCION DE LA ORDENACION | |
| 5.3. | CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES | |
| 5.4. | DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION | |
| 6. | CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN..... | |
| 6.1. | GENERALIDADES | |
| 6.2. | APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO | |
| 6.3. | PARCELACION | |
| 6.4. | ALINEACIONES Y RASANTES | |
| 6.5. | PERFILES Y ALTURAS | |
| 7. | CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES..... | |
| 7.1. | CONDICIONES GENERALES | |
| 8.- | CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO..... | |
| 8.1. | FACHADAS | |
| 8.2. | CUBIERTA. ALEROS | |
| 9.- | NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO | |

1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN

1.1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

2.1.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle, se redacta adecuándose a la Normativa vigente de:

2.1.1.- PLAN GENERAL VIGENTE

El Municipio de Irún cuenta, como instrumento Urbanístico de Ordenación General, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998.

2.1.2.- PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE ALZUKAITZ

El Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Alzukaitz, definitivamente aprobado el 30 de marzo de 2005, es la herramienta urbanística vigente que reordena el área objeto del presente Estudio de Detalle e incluida en el ámbito señalado.

2.2.- AREA DE ACTUACIÓN

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se sitúan en el casco urbano de Irún dentro del área definida como Ambito "Alzukaitz". Se trata de la parcela de cesión destinada a Equipamientos definidos en el vigente P.E.R.I. de Alzukaitz, con una superficie de 1.637 m2s.

Está situado entre las calles Alzukaitz , José Antonio Loidi Bizkarrondo y canal Artía.

2.3.- LA PROMOCIÓN

La promoción del Estudio de Detalle es pública a cargo del Departamento de Educación del Gobierno Vasco, quien a posteriori desarrollará el proyecto de edificación del futuro colegio.

2.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente instrumento de ordenación consiste en determinar las alineaciones y rasantes, así como ajustar el volumen de la Parcela 6 destinada a equipamiento en el Plan Especial del ámbito 7.2.02 "Alzukaitz" de Irún aprobado en el año 2005.

3.- MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.1.- MARCO DE PLANEAMIENTO

El marco de Planeamiento con que cuenta actualmente el Ayuntamiento de Irún, es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998, y el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Alzukaitz con fecha marzo de 2005 cuya herramienta urbanística vigente reordena el ámbito dentro del cual se ubica el Área objeto del presente Estudio de Detalle.

El citado P.E.R.I. de Alzukaitz tiene definido el Ambito que nos ocupa como Espacio de Cesión, clasificado como URBANO, y calificado como EQUIPAMIENTO. El Plan asigna a la parcela una edificabilidad de 1.692 m²tc.

3.2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las Alineaciones y Rasantes quedan reflejadas en el plano I-6 que acompañan este Estudio de Detalle.

4.- JUSTIFICACIÓN

4.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Superficie

P6 1.637,0m²

Calificación Pormenorizada

"Parcela de Interés Público y Social" Edificable sobre y bajo rasante

Condiciones de Edificación

* *Aprovechamiento edificatorio:*

P6 Equipamiento Social-m²(t) 1.692,0m²

* *Regulación de la forma de la construcción:*

- Condiciones generales

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas en el TITULO TERCERO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO, de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior.

- Perfil de la edificación

P6 PB/3PA/A

- Altura de plantas

Altura de suelo a suelo 3m

- Alineaciones de la Edificación. (Alineaciones con respecto al perímetro de la parcela. Plano P3 del Plan Especial de Reforma Interior del Ambito Alzukaitz)

Orientación Norte 4,00m

Orientación Oeste 4,00m

Orientación Sur 24,00m desde la Orientación Norte

Orientación Este 4,00m

Condiciones de Uso y Dominio

Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de uso y dominio establecidas en el Capítulo 1.1 "Régimen de Calificación" de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior.

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públicas o privadas (docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, socio cultural, recreativo, religioso, de servicios públicos)

EDIFICACIÓN: Se admite un aprovechamiento de 1.692 m² de techo edificable.

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Lo que modifica el presente Estudio de Detalle son la ocupación en la parcela, las alineaciones, las rasantes y la altura de la edificación correspondiente a la parcela P6 del Ambito 7.2.02 "Alzukaitz de Irún.

La solución propuesta modifica la volumetría sobre rasante. Frente a una ocupación en planta de 360m², se define una nueva ocupación de 1.039,00m².

Con un futuro ya determinado, el objetivo del documento es la de ajustar las condiciones de edificación de la parcela al uso de equipamiento escolar de primer ciclo, lo que significa una edificación que ocupa mayor superficie en planta a efectos de ajustarse a las necesidades de los niños y niñas futuros ocupantes del recinto.

De este modo, con la ordenación propuesta se reduce el perfil a dos plantas favoreciendo las medidas de accesibilidad necesarias para un edificio de estas características.

5.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La Parcela 6 del Plan Especial de Reforma Interior resuelve un aprovechamiento sobre rasante de 1.692m², definido en una ocupación en planta de 20,0 x 18,0m, emplazado en la parcela en el extremo más alejado del calle Alzukaitz y con un perfil máximo de planta baja, 3 plantas altas y una planta de ático retranqueado o de bajocubierta.

En la nueva ordenación se modifica la volumetría y el perfil de la edificación: el aprovechamiento de la nueva propuesta no se concentra en el perfil de la misma, si no en una mayor ocupación en superficie como así lo requiere el uso educativo. De esta manera la ordenación plantea una ocupación trapezoidal con una alineación perimetral paralela a los límites de la parcela., proponiéndose nuevas rasantes, y nueva altura de la edificación.

5.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES

CLASIFICACION DEL SUELO.....URBANO
CALIFICACION.....EQUIP. COMUNITARIO
AMBITO..... 7.2.02. ALZUKAITZ

| | |
|-------------------------|----------------------|
| DOMINIO..... | PUBLICO |
| USO URBANISTICO..... | EQUIPAMIENTO DOCENTE |
| EDIFICACION..... | EQUIPAMIENTO DOCENTE |
| SUPERFICIE PARCELA..... | 1.637 M2S |
| PERFIL MAXIMO..... | PB+1 |

SUPERFICIES RESULTANTES EN LA ORDENACION:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO..... | 1.637M2S |
| SUPERFICIE MAX. COMPUTABLE..... | 1.692 M2C |

5.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

Dispone el artículo 60.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que los Estudios de Detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos previstos por esta Ley.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 73.2 de la mencionada Ley, las determinaciones del Estudio de Detalle deben circunscribirse a:

- a.- El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b.- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente, cuando así sea necesario.
- 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.

En cuanto a la documentación que debe contener todo Estudio de Detalle, el artículo 74 establece:

- 1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Planos de Ordenación.

6.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**6.1.- GENERALIDADES**

La construcción que se desarrolla en la parcela edificable se ajustará en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo y en los planos.

6.2.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

- 1.- Aprovechamiento máximo.

El aprovechamiento computable máximo destinado a uso docente que se autoriza en la parcela de Equipamiento es de 1.692 m²s.

Todas las plantas edificables se disponen en plantas sobre rasante.

6.3.- PARCELACION

Se define 1 parcela de Equipamiento cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

| | | |
|-----------|--|----------------------------|
| Parcela 1 | Equipamiento Docente | |
| | Superficie de parcela | 1.637,00 m ² s |
| | Ocupación máxima sobre rasante de la edificación | 1.039,00 m ² s |
| | Superficie máxima construida | 1.692,00 m ² tc |

6.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de alineaciones es normativo, de manera que las cotas que definen las alineaciones y rasantes son obligadas.

En el Plano O.3.-, "Propuesta de Ordenación. Aprovechamientos", se define el área de la ocupación. La nueva ocupación modifica las alineaciones y rasantes de las definidas en el Plan Especial de Reforma Interior.

* Alineaciones

Se consideran alineaciones máximas las definidas en el Plano O.4.-, "Planta de Alineaciones y Rasantes. Ordenación Geometrizada", a las que ha de ajustarse obligatoriamente el volumen propuesto.

Alineaciones con respecto al perímetro de la parcela:

| | | |
|-----------------------------|--|--------|
| | Orientación Norte | 4,00m |
| | Orientación Oeste | 4,00m |
| | Orientación Sur | 1,00m |
| | Orientación Este | 4,00m |
| * Rasantes | | |
| | Las rasantes son las establecidas en el Plano O.4.- | |
| * Volumen de la Edificación | | |
| | Perfil | PB/1PA |
| | Altura de suelo a suelo | 3,40m |
| | Altura de cámara sanitaria para control de instalaciones, de suelo a techo | 1,60m |

6.5.- PERFILES Y ALTURAS

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidas en el plano O.4.-

En el presente Estudio de Detalle, se ha desarrollado un único perfil de edificación definido como:

2 plantas sobre rasante.

7.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**7.1.- CONDICIONES GENERALES**

La edificación que se desarrolla al amparo del presente proyecto cumplimentará los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

8.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO**8.1.- FACHADAS**

Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad.

8.2.- CUBIERTA. ALEROS

En el Plano O.4.-, "Planta de Alineaciones y Rasantes. Ordenación Geometrizada", se define la sección volumétrica. La envolvente de la cubierta quedará definida por un doble faldón, simétrico o asimétrico, de pendiente máxima hasta del 40%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir de un punto situado a un metro de altura como máximo del plano superior horizontal del forjado de cubierta en prolongación de su fachada.

También se podrán adoptar soluciones de cubierta plana, donde se dispondrán exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

En todo el perímetro del edificio se podrá prolongar el forjado de cubierta hasta un metro para conformar el alero. En elementos singulares, como al acceso al edificio, el alero se podrá prolongar hasta cubrir dicho acceso.

9.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Las normas de edificación y uso del suelo se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial de Reforma Interior

- TITULO SEGUNDO. "ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES"
 - Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen
 - Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato
- TITULO TERCERO. "ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO"

Errenteria, febrero de 2009

Fdo. José ERQUICIA OLACIREGUI
ARQUITECTO

DOCUMENTO "B". PLANOS

| |
|-------------------------|
| INDICE DE PLANOS |
|-------------------------|

| INFORMACION | | |
|--------------------|--|------------|
| I.1.- | SITUACION | E:1:20.000 |
| I.2.- | EMPLAZAMIENTO | E:1:2.000 |
| I.3.- | PLANEAMIENTO VIGENTE CALIFICACION PORMENORIZADA | E:1:750 |
| I.4.- | PLANEAMIENTO VIGENTE DOMINIOS Y USOS | E:1:750 |
| I.5.- | PLANEAMIENTO VIGENTE PROPUESTA DE ORDENACION. APROVECHAMIENTOS | E:1:750 |
| I.6.- | PLANEAMIENTO VIGENTE PLANTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. ORDENACION GEOMETRIZADA | E:1:750 |
| ORDENACION | | |
| O.1.- | ORDENACION CALIFICACION PORMENORIZADA | E:1:500 |
| O.2.- | ORDENACION DOMINIOS Y USOS | E:1:500 |
| O.3.- | ORDENACION PROPUESTA DE ORDENACION. APROVECHAMIENTOS | E:1:500 |
| O.4.- | ORDENACION PLANTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. ORDENACION GEOMETRIZADA. SECCIONES | E:1:500 |

Errenteria, febrero de 2009

Fdo. José ERQUICIA OLACIREGUI
ARQUITECTO