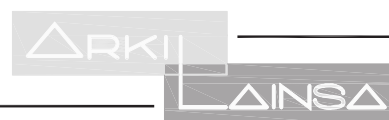


ESTUDIO DE DETALLE



PASEO DE COLÓN N° 23
IRÚN



PROMOTOR :
LEFT VALLEY, S.L.

ARQUITECTO:
A. J. LAINSA

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

ESTUDIO DE DETALLE

PASEO DE COLÓN Nº 23

IRÚN

PROMOTOR
LEFT VALLEY, S.L.

ARQUITECTO
A. J. LAINSA
ARKILAINSA, S.L.P.

JUNIO 2019

ESTUDIO DE DETALLE PASEO DE COLÓN Nº 23 IRÚN

ÍNDICE:

- **DOCUMENTO 1: MEMORIA**
- **DOCUMENTO 2: PLANOS**

DOCUMENTO 1:
MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO 1:

- 1.- **OBJETO**
- 2.- **ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**
- 3.- **ÁMBITO**
- 4.- **MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN**
- 5.- **CONTENIDO FORMAL**
- 6.- **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 7.- **DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL**
- 8.- **OBJETIVOS. PROGRAMA**
- 9.- **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN**
- 10.- **CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS DE IDENTIDAD DEL ENSANCHE**
- 11.- **JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE**

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

1.- OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de determinar las condiciones edificatorias que debe cumplir la rehabilitación y levante previstos en el edificio que constituye el nº 23 del Pº de Colón, para el cual se prevé un derribo parcial y posterior levante.

El presente documento de Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de Left Valley, S.L., sociedad que ha adquirido los derechos para realizar las operaciones de rehabilitación y levante citados anteriormente.

El redactor del presente Estudio de Detalle es el estudio ARKILAINSA, S.L.P., del que forma parte Alfredo J. Lainsa Lapitz.

2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

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

Para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, el vigente Plan General define una calificación RESIDENCIAL ALINEACIÓN A VIAL (RV), cuyo contenido se adjunta como ANEXO III. "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 la consolida, reajusta y/o complementa exclusivamente con el rango de un Estudio de Detalle, en los términos indicados en él.

3.- ÁMBITO.

Este Estudio de Detalle queda circunscrito a la parcela nº 23 del Pº de Colón, del Término Municipal de Irún.

La superficie total es de 189,97 m².

Su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica adjunta, Plano 01.02. "Emplazamiento. Delimitación".

El presente documento sólo afecta a la superficie inscrita dentro de la parcela citada, no afectando ninguna de sus disposiciones a los viales perimetrales a la parcela.

4.- 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:

- 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).

5.- CONTENIDO FORMAL.

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

- Documento 1. "Memoria".
- Documento 2. "Planos".

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 nº 23 del Paseo de Colón.

El documento 2. "Planos" incluye tanto los planos de información como los planos de ordenación, incorporando las especificaciones gráficas de información actualmente vigentes en el Plan General, así como las especificaciones gráficas de ordenación propuestas en el presente 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 "11. Justificación de la adecuación del Estudio de Detalle a la Normativa vigente".

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN 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.

Se regulan en el presente Estudio de Detalle los patios internos de la parcela 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.

En este caso se trata de una rehabilitación parcial y de un levante sobre el edificio preexistente; no obstante, el nuevo carácter que se dará al edificio, y que se refleja en la definición de la disposición y ritmo de huecos, los elementos decorativos, las impostas, los miradores, los balcones, etc. de la nueva edificación resultante son, entre otros, los que se definen en el presente 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.

En este caso las condiciones de ocupación de la planta baja no sufren modificaciones, aunque sí el resto de plantas.

7.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.

A continuación se acompaña una breve descripción de la parcela y de la edificación que la ocupa. Se incluye en el Anexo I la justificación detallada de las superficies construidas existentes por plantas y usos.

Edificio en Paseo de Colón nº 23.

Datos catastrales de Gipuzkoa:

Referencia 9899814

Finca: 49446L

Superficie parcela: 185,00 m² (189,97 m² según taquimétrico)

Arquitecto: José Antonio Ponte

Fecha de proyecto: 1937

Fecha de fin de obra: 1940

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

Descripción: Parcela de forma sensiblemente rectangular que ofrece frentes al Paseo de Colón (10,60 m. de ancho) y a la plaza del Alcalde José Ramón Agirretxe (10,18 m. de ancho), con un fondo de 18,10 m.

8.- OBJETIVOS - PROGRAMA.

El objetivo fundamental del presente documento es definir el régimen de edificación y uso del edificio a rehabilitar y ampliar en el nº 23 del Paseo de Colón, ya que en este se propone la rehabilitación parcial del edificio actual, así como un levante y ampliación, de conformidad con lo establecido en el PGOU de Irún.

El PGOU vigente, 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 de 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 al 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 el edificio objeto del presente documento.

Por otra parte, la propiedad de la parcela objeto del Estudio de Detalle marca un programa concreto para la nueva edificación resultante, 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.

• Necesidad de mantener la actividad del local

La actuación propuesta viene condicionada por el uso actual de la planta baja y semisótano. Ambas plantas se destinan actualmente a la actividad de sala de juegos, actividad que dispone de

una reglamentación muy estricta, lo que supone que cualquier actuación en el edificio deberá de ser compatible con el uso indicado. Así pues, deberá de mantenerse la actividad del local en todo momento, si bien, por condicionantes de la propia intervención en el edificio, las superficies destinadas al local pueden ser disminuidas temporalmente.

Este condicionante ha supuesto que la intervención prevista en el edificio no contemple en ningún caso el derribo total del mismo.

• Ampliación de las plantas altas del edificio en cumplimiento de las alineaciones establecidas en el Vigente PGOU.

Actualmente el edificio dispone de una planta baja que ocupa la totalidad de la parcela, superficie coincidente con lo establecido en el vigente PGOU; no obstante, el resto de las plantas se disponen retranqueadas con respecto a dicha alineación, en el frente a la plaza Jose Ramón Agirretxe, manteniendo la alineación original del edificio construido el año 1937.

Con la actuación propuesta se mantendrán las alineaciones actuales de la planta baja, ampliándose el resto de las plantas hasta alcanzar la alineación de la planta baja en su frente a la plaza Jose Ramón Agirretxe.

Esta modificación en la alineación posterior del edificio supone un importante aumento de la volumetría del edificio, y permitirá, distribuir un mayor número de viviendas en el mismo.

• Programa definitivo del edificio renovado y ampliado.

El programa de usos establecido para el edificio renovado incluirá por lo tanto, el uso comercial actual y un total de 11 viviendas en los niveles superiores.

Tal y como se ha comentado anteriormente, se mantiene el actual uso comercial de las plantas baja y semisótano, ampliándose éste a la parte Sur de la planta primera (frente a la plaza Jose Ramón Agirretxe).

El programa de viviendas incluirá, por lo tanto, una vivienda en la planta primera (frente al Paseo de Colón), y dos viviendas por planta en las plantas segunda, tercera, cuarta, quinta y ático, contabilizando un total de 11 viviendas.

9.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN.

-Condiciones de parcelación

Se mantienen las dimensiones de la actual parcela, que coinciden con la ocupación de la planta baja actual.

-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:

Se mantiene la edificabilidad actual bajo rasante, ya que los niveles inferiores del edificio actual no se derriban, e incluso mantienen su uso.

-Alineaciones y rasantes

En el documento 2. "Planos", se señalan gráficamente las alineaciones y rasantes de la parcela. Las alineaciones se ajustan al Plan General vigente.

Se mantienen, por lo tanto, las actuales alineaciones del edificio, tanto en el frente al Pº de Colón como a la plaza Jose Ramón Agirretxe, correspondiéndose ambos con los límites de la parcela.

La cota de implantación de la planta baja, coincidente con la actual, será la + 20,06, para la fachada al Paseo de Colón, así como la + 20,17 para la fachada a la plaza Jose Ramón Agirretxe.

-Perfil de edificación

El perfil de edificación se ajusta al perfil máximo autorizado sobre rasante por el Vigente Plan General. Consta de 7 plantas sobre rasante (planta baja, cinco plantas altas y ático más la bajocubierta bajo el perfil de cubierta autorizado).

Bajo rasante, a pesar de que el Plan General permite 3 plantas de sótano, se establece un único sótano, dado que se mantiene la actual ocupación, tanto en dimensiones como en uso, ya que los niveles inferiores del edificio actual no se derriban sino que se rehabilitan.

El perfil de edificación queda reflejado en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento 2 "Planos" (Plano 02.11 Sección AA').

-Alturas

La altura de edificación se define en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en el Documento 2 "Planos" (Plano 02.11 Sección AA').

-Vuelos y retranqueos

Los vuelos respetarán la limitación de profundidad en 90 cm., tal y como se establece en el Plan General vigente.

Excepcionalmente, y, por razones compositivas, los vuelos abiertos (balcones) de la planta primera se retirarán de las fincas colindantes un mínimo de 45 cm.

En el resto de las plantas, los vuelos abiertos se dispondrán centrados a los huecos de fachadas y tendrán una anchura máxima de 1,80 m.

Los vuelos cerrados (miradores) se dispondrán en el eje de la fachada y tendrán una anchura máxima de 4,50 m. pudiendo alargarse hasta el antepecho de la planta de ático.

Se establece para la planta de ático un retranqueo de 3,00 m. en ambas fachadas, de conformidad con las determinaciones del Plan General vigente.

Tanto los vuelos como los retranqueos indicados quedan definidos en la documentación gráfica, (colección de Planos 02), señalándose su envolvente máxima en los planos de planta y detallándose sus dimensiones en los planos de alzados y sección.

-Cubiertas

La cubierta será inclinada con una pendiente máxima del 40% tal y como se establece en las NN.UU del Plan General.

Se establece la cota + 42,36 como referencia en la cara inferior del alero. La profundidad máxima del alero será de 1,00 m.

La cubierta queda reflejada en la documentación gráfica adjunta, concretamente en el Plano 02.06.

-Pacios

Se disponen en el edificio dos patios de luces, sirviendo el primero de ellos de 1,70 x 1,70 m., para la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, y el segundo, de 3,00 x 3,00 m. para la iluminación de estancias de conformidad con las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

La localización de ambos patios queda reflejada gráficamente en la colección de planos de Ordenación (02).

10.-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, del cual el Paseo de Colón, es precisamente su máximo exponente.

No obstante, las condiciones que se fijan a continuación, serán de aplicación a ambas fachadas del edificio.

-Composición de huecos

Los huecos de las fachadas se ordenarán simétricamente respecto al eje de los mismos.

En cada una de las fachadas, los huecos se ordenarán además sobre ejes verticales.

En la planta baja, el portal se ordenará sobre uno de los ejes verticales de fachada, manteniéndose una cierta libertad compositiva para los huecos del local comercial.

Las composiciones de huecos quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta (Planos 02.09 y 02.10).

-Proporción de huecos

Los huecos de ambas fachadas se dispondrán verticalmente para el caso de los balcones, contando con una anchura no superior a 1,20 m.

Los vuelos cerrados dispondrán de 3 huecos por planta.

En cuanto a la planta baja, el hueco correspondiente al portal tendrá una anchura máxima de 1,60 m., permitiéndose mayor libertad compositiva para los huecos correspondientes al local comercial.

La planta de ático mantendrá el ritmo de huecos de las plantas inferiores.

-Revestimientos

Las fachadas quedarán revestidas en su mayor parte con piedra natural, que será caliza gris para la planta baja, y mármol blanco en los principales elementos compositivos del resto de fachadas.

Los distintos revestimientos quedan reflejados en la documentación gráfica adjunta, y concretamente en los Planos 02.12 y 02.13.

-Miradores

Se propone un mirador central para cada una de las fachadas, que se desarrollan a lo largo de las plantas primera a quinta, rematándose en un peto de coronación en la planta de ático.

Tanto la geometría como las dimensiones de los miradores quedan reflejadas en la documentación gráfica adjunta (Planos 02.07 a 02.15).

-Carpinterías

Las carpinterías de todos los huecos se ejecutarán en madera pintada o barnizada, o aluminio lacado.

-Persianas

Serán del mismo material que las carpinterías.

-Herrerías

Serán elementos de forja o fundición, y se pintarán de color oscuro.

-Cubierta

Se ejecutará con acabado en teja cerámica.

-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.

11.-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".

El presente documento define las alineaciones y rasantes del edificio propuesto.

Dado que se trata de la rehabilitación y levante de un edificio ya existente, se mantienen las rasantes de la planta baja, tanto en la fachada al Paseo de Colón como a la Plaza Alcalde J. R. Agirretxe.

En cuanto a las alineaciones, se mantienen las alineaciones de la planta baja actual, que coinciden con las establecidas por el vigente Plan General.

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 volumetría del edificio propuesto responde a las determinaciones establecidas en el Plan General, respetándose el número de plantas y retranqueo en el ático indicados en dicho documento.

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".

Se regulan las características estéticas y compositivas del edificio propuesto en el apartado 10 del presente documento.

Art.73.3

“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”.

El presente Estudio de Detalle no modifica ni infringe ninguna de las determinaciones establecidas en el vigente Plan General.

Irún, Junio de 2019

El Promotor :

El Arquitecto:



LEFT VALLEY, S.L.



Alfredo J. Lainsa

ANEXOS:

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.**

**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.

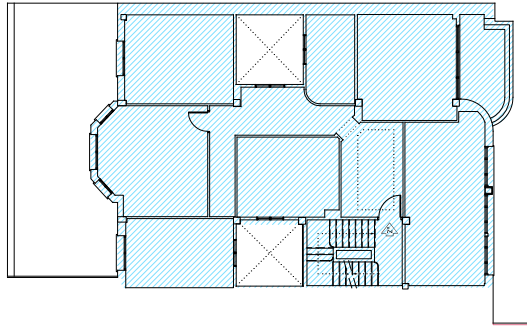
Se definen los aprovechamientos existentes y ordenados en los planos siguientes, referidos a la actuación en Plaza de Ensanche 6, por un lado y a la Plaza de Ensanche 7 y Zuberoa 2 por otro.

ÍNDICE:

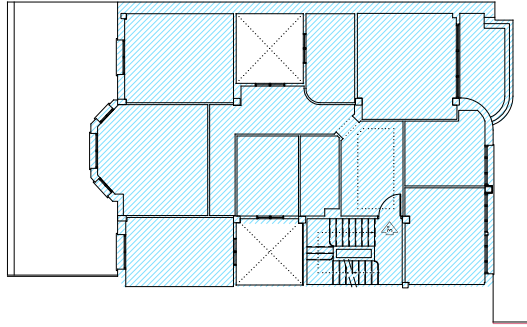
Escala

A1.1. Justificación aprovechamientos, estado actual 1/200

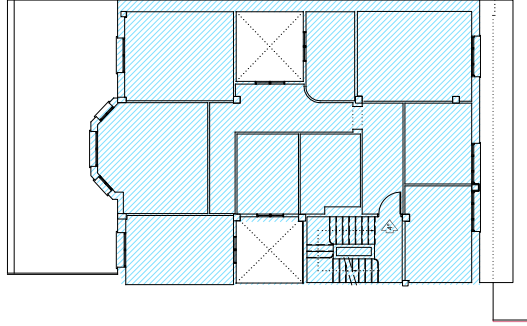
A1.2. Justificación aprovechamientos, propuesta..... 1/200



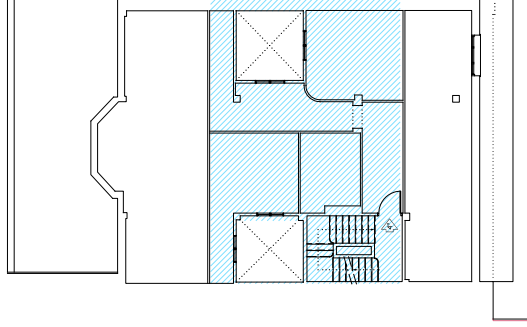
PLANTA 2ª



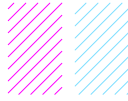
PLANTA 3ª



PLANTA 4ª



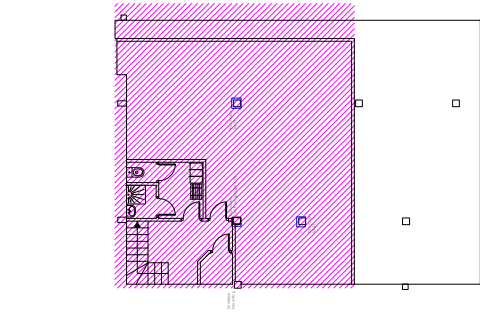
PLANTA BAJOCUBIERTA



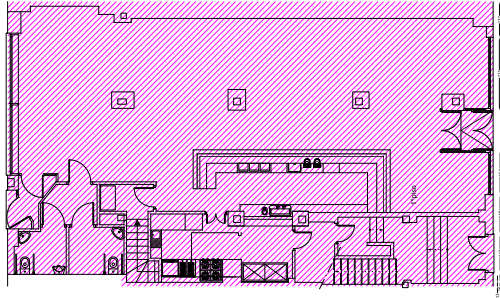
USO TERCIARIO

USO RESIDENCIAL

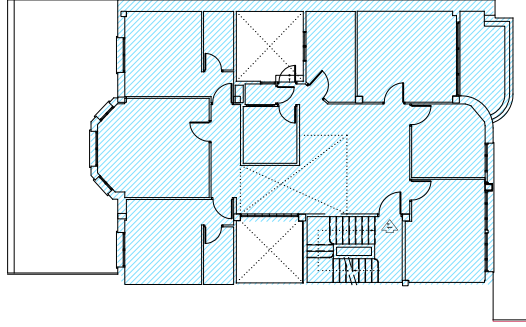
ESTADO ACTUAL. EDIFICIO PASEO DE COLON Nº 23				
EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA PONDERADA. m2/T				
PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	TERRAZAS (50%)	USO AUXILIARES
BAJOCUBIERTA				62.44
CUARTA		133.83		
TERCERA		134.97	3.42	
SEGUNDA		134.97	3.42	
PRIMERA		134.97	3.42	
BAJA	189.97			
TOTAL S/R	189.97	538.74	10.26	62.44
SOTANO				94.56
TOTAL B/R				94.56
CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRÚN. ARTICULO 3.1.2				



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

ESTUDIO DE DETALLE
PASEO DE COLON, Nº 23

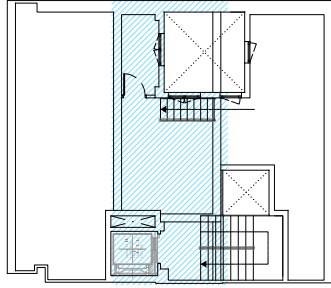
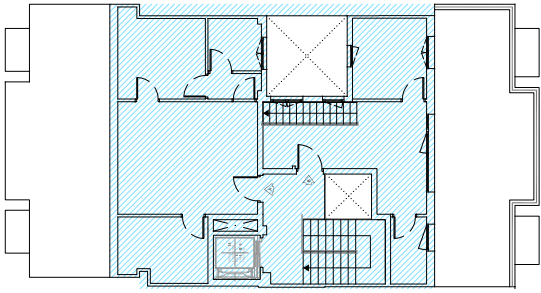
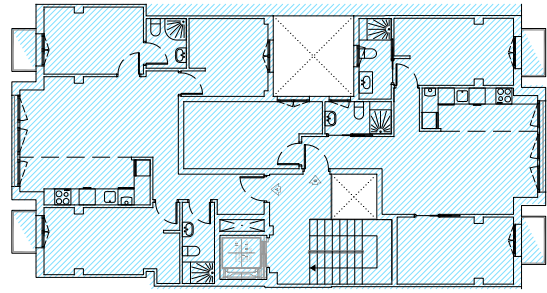
IRÚN

PLANOS DE INFORMACION

JUNIO 2019

ESTADO ACTUAL. EDIFICABILIDAD
A1.1

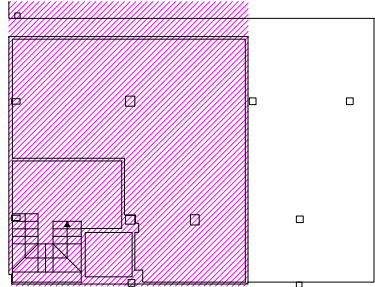
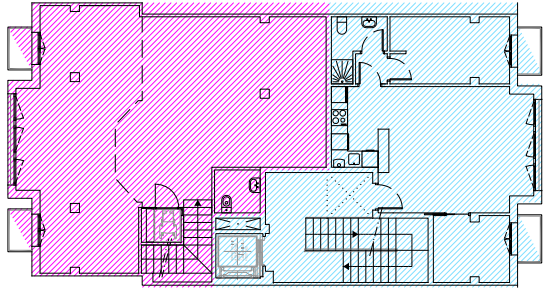
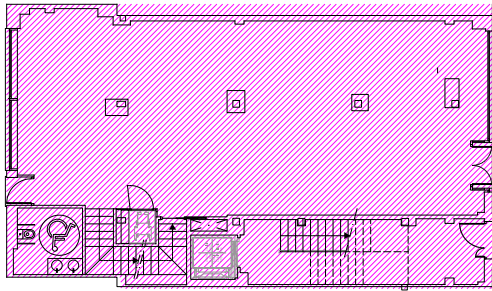
REF: A-13-VAL-ED-A1-1-3-1-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-23



USO RESIDENCIAL

USO TERCIARIO

ESTADO PROPUESTO. EDIFICIO PASEO DE COLON N° 23				
EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA PONDERADA. m2/T				
PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	TERRAZAS (50%)	USO AUXILIARES
BAJOCUBIERTA		38.25		
ATICO		115.92		
QUINTA		186.18	3.06	
CUARTA		186.18	3.06	
TERCERA		186.18	3.06	
SEGUNDA		186.18	3.06	
PRIMERA	106.14	93.19	1.62	
BAJA	189.97			
TOTAL S/R	296.11	992.08	13.86	
SOTANO				94.56
TOTAL B/R				94.56
CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRÚN. ARTICULO 3.1.2				



**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.

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 según Catastro

Plantas	Uso Terciario	Uso Residencial m²/t
PBC		40,00
P.4 ^a		131,00
P.3 ^a		131,00
P.2 ^a		131,00
P.1 ^a		131,00
P. Baja	171,00	
P. Sótano	131,00	
TOTAL	302,00	564,00

Edificabilidad total materializada por usos:

- Uso terciario302,00 m²(t)
- Uso Residencial564,00 m²(t)

Edificabilidad materializada (m²/t) según planos. Medición resultante:

Plantas	Uso Terciario m²/t	Uso Residencial m²/t	Terrazas /50%)	Auxiliares
P. Bajocubierta	-	-	-	62,44
P.4 ^a	-	133,83	-	-
P.3 ^a	-	134,97	3,42	-
P.2 ^a	-	134,97	3,42	-
P.1 ^a	-	134,97	3,42	-
P. Baja	189,97	-	-	-
P. Sótano	-	-	-	94,56
TOTAL	189,97	538,74	10,26	157,00

Adoptamos por tanto estas superficies construidas que representan 284,53 m²/t de uso terciario y 611,44 m²/t de uso residencial, datos que podrán rectificarse en su caso, cuando se disponga del Proyecto de Rehabilitación del edificio (contemplaría el derribo parcial del mismo).

ESTADO PROPUESTO. EDIFICIO PASEO DE COLÓN Nº 23				
EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA PONDERADA. m²/T				
PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	TERRAZAS (50%)	USO AUXILIARES
BAJOCUBIERTA		38.25		
ATICO		115.92		
QUINTA		186.18	3,06	
CUARTA		186.18	3,06	
TERCERA		186.18	3.06	
SEGUNDA		186.18	3.06	
PRIMERA	106.14	93.19	1.62	
BAJA	189.97			
TOTAL S/R	296.11	992.08	13.86	
SOTANO				94,56
TOTAL B/R				94.56
CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO DEL PLAN GENERAL DE IRÚN. ARTICULO 3.1.2				

Edificabilidad Ordenada

Bajo rasante: 94,56 m²/t (usos auxiliares)

P.B. Comercial: 189,97 m²/t + 106,14 = 296,11 m²/t

Residencial: 1.005,94 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 usos auxiliares bajo rasante 700 €/m²/t y un coste de 450 €/m²/t. Aplicamos los valores en la fórmula.

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

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

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

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

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

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

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

La edificabilidad materializada ponderada será:

$$189,97 \text{ m}^2 / \text{t} \times 0,756 + 94,56 \times 0,055 + 611,44 \times 1 = 760,26 \text{ m}^2 / \text{t} (\text{H})$$

La edificabilidad ordenada ponderada con esos mismos coeficientes será:

$$94,56 \times 0,055 + 296,11 \times 0,756 + 1.005,94 \times 1 = 1.235,00 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{El incremento por tanto será: } 1.235,00 - 760,26 = 474,74 \text{ m}^2/\text{t(H)VL}$$

En porcentaje este incremento representa:

$$\frac{474,74 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.235,00 \text{ m}^2/\text{t(H)}} \times 100 = 38,44 \%$$

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 38,44%. La superficie de la parcela representa 185 m² según catastro, no obstante, de una medición más exacta resultan 189,97 m² y tomaremos esta última superficie.

$$\text{Cesión espacios libres: } 0,15 \times 189,97 \text{ m}^2 \times 0,3844 = 10,95 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Compensación} = 10,95 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = 2.518,50 \text{ €}$$

B).- Dotación de arbolado

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

$$\text{Edificabilidad sobre rasante } (1.005,94 \text{ m}^2/\text{t} + 296,11 \text{ m}^2/\text{t}) = 1.302,05 \text{ m}^2/\text{t}$$

$$1 \text{ árbol}/100 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{1.302,05 \text{ m}^2/\text{t}}{100} \times 0,3844 = 5,00 \longrightarrow 5 \text{ árboles}$$

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.

$$\text{–Edificabilidad sobre rasante materializada ponderada} = 755,06 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{–Edificabilidad sobre rasante ordenada ponderada} = 1.229,80 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

$$\text{Incremento} = \frac{1.229,80 \text{ m}^2/\text{t(H)} - 755,06 \text{ m}^2/\text{t(H)}}{1.229,80} \times 100 = 38,60\%$$

Por tanto la cesión para otras dotaciones representa:

$$1.302,05 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 \times 0,3860 = 100,52 \text{ m}^2$$

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

$$\text{Compensación} = 100,52 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 = 23.119,60 \text{ €}$$

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).

El incremento de edificabilidad representa 474,74 m²/t de uso vivienda libre.

La cesión del 15% representa:

$$15\% \times 474,74 \text{ m}^2/\text{t(H)} = 71,21 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

Su compensación económica representa:

$$71,21 \text{ m}^2/\text{t(H)} \times 907,14 \text{ €} = 64.597,44 \text{ €}$$

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 la parcela, se cumplimentará con el otorgamiento de la respectiva licencia de edificación (vinculada al Proyecto de Ampliación del edificio), toda vez que no hay en este caso necesidad de formular Proyecto de Reparcelación.

Irún, Junio de 2019

El Promotor :

El Arquitecto:



LEFT VALLEY, S.L.



Alfredo J. Lainsa

**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:

- 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 URBANÍSTICAS

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:	Definidos sobre Plano
- 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
Garajes:	Plantas: Definidas sobre Plano
	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 Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Irún, Junio de 2019

El Promotor :

El Arquitecto:



LEFT VALLEY, S.L.



Alfredo J. Lainsa

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 A4.1

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 A4.1 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.

Irún, Junio de 2019

El Promotor :

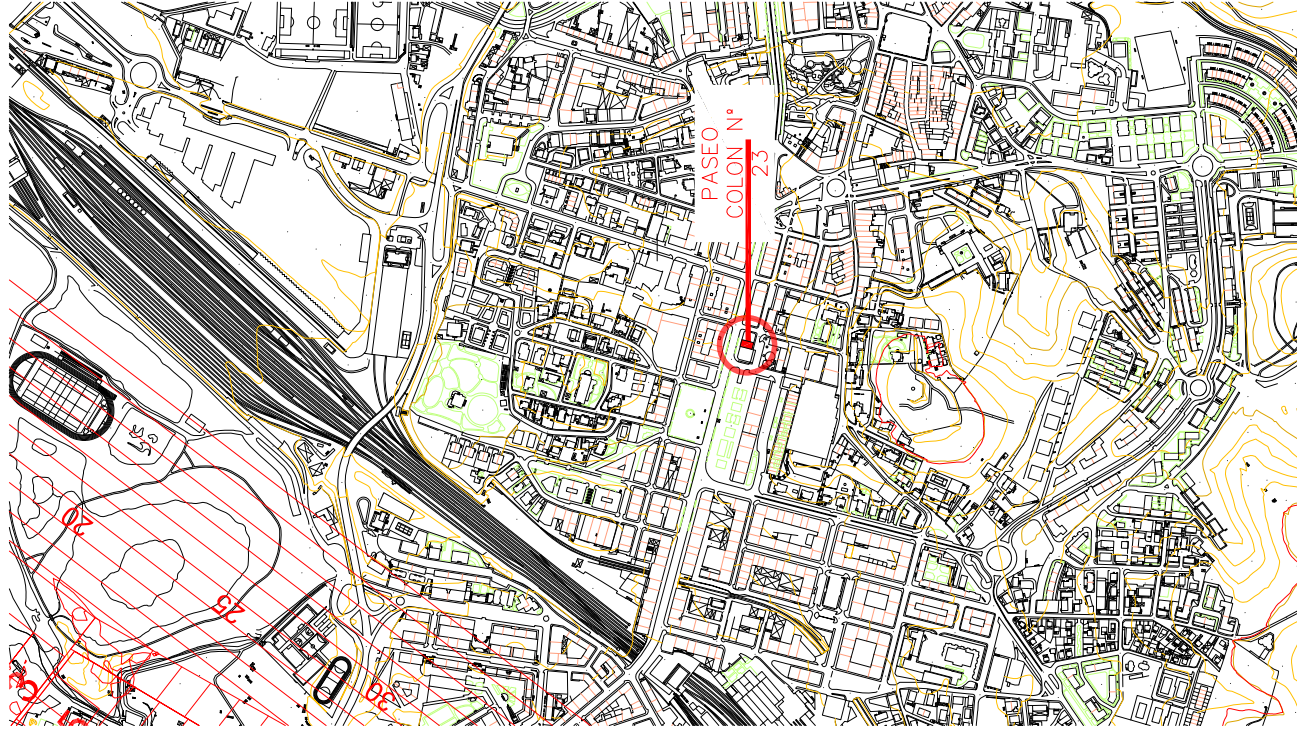
El Arquitecto:



LEFT VALLEY, S.L.

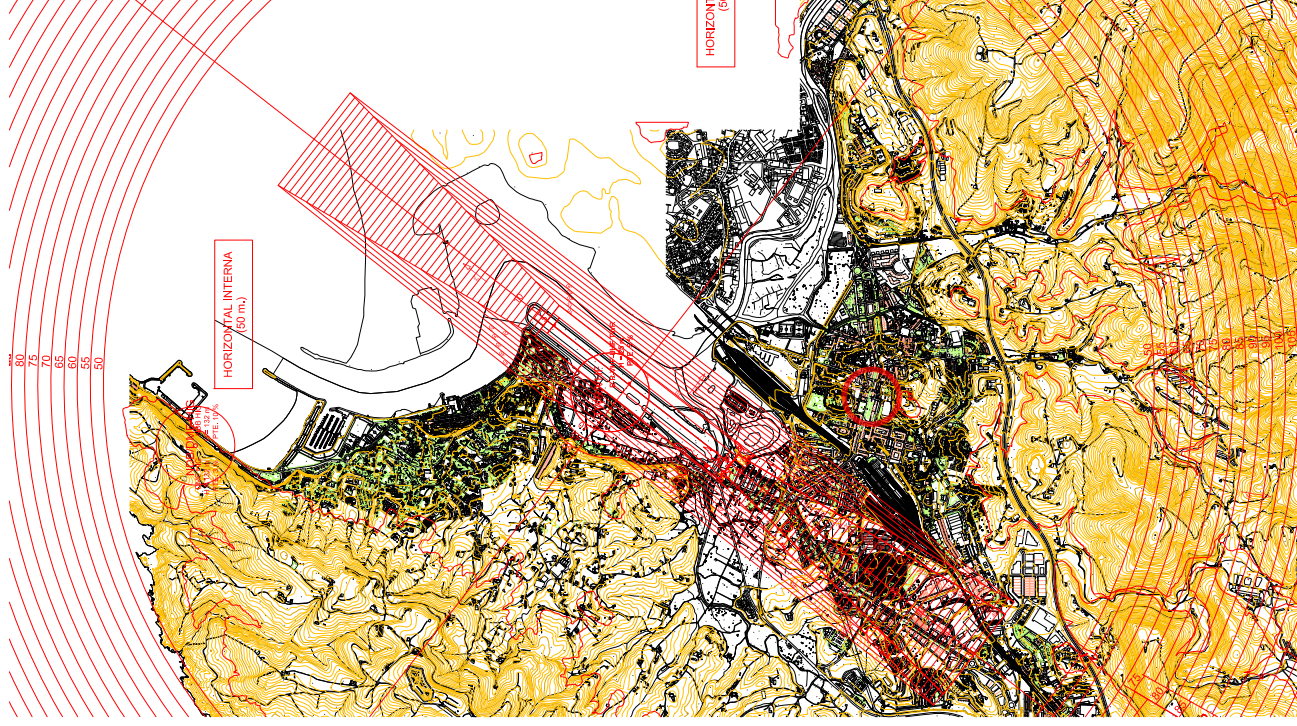


Alfredo J. Lainsa

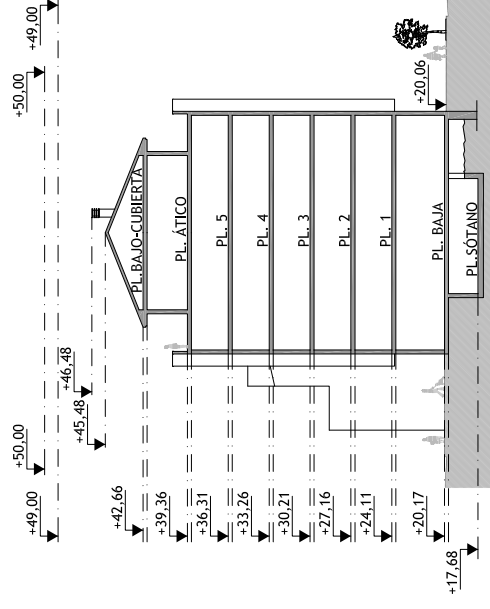


SERVIDUMBRES AERIAS, SEGÚN LEGISLACIÓN
APLICABLE:
HORIZONTAL INTERNA (50 m.)

EMPLAZAMIENTO
E= 1/4.000



SITUACION
E= 1/40.000



SECCION
LONGITUDINAL
E= 1/200

ESTUDIO DE DETALLE
PASEO DE COLON N° 23

IRÚN

ESTUDIO DE DETALLE

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

A4.1

ESCALAS: VARIAS

PROMOTOR
LEFT VALLEY S.L.

ARQUITECTO
A.J. LARSA



AVENIDA LETURBARRIO 34, 1º 20198 IRÚN
ajlarsa@ajlarsa.com
T. 943 83 15 60 F. 943 83 27 94

DOCUMENTO 2:
PLANOS

01. PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE:

Escala

01.01 Situación.....	1/10.000
01.02 Emplazamiento. Delimitación.	1/500
01.03 Alzado Paseo de Colón.....	1/200
01.04 Alzado Plaza Alcalde J. R. Agirretxe.....	1/200
01.05 Sección A-A'	1/200

02. PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE:

Escala

02.01 Planta de Sótano.....	1/2.000
02.02 Planta Baja	1/2.000
02.03 Planta Primera.....	1/2.000
02.04 Plantas 2ª, 3ª, 4ª,y 5ª	1/2.000
02.05 Planta Ático	1/2.000
02.06 Planta de Cubierta.....	1/2.000
02.07 Alzado Paseo de Colón.....	1/1.000
02.08 Alzado Plaza Alcalde J. R. Agirretxe.....	1/1.000
02.09 Alzado acotado Paseo de Colón.....	1/1.000
02.10 Alzado acotado Plaza Alcalde Agirretxe	1/1.000
02.11 Sección A-A'	1/1.000
02.12 Alzado Paseo de Colón. Acabados.....	1/500
02.13 Alzado Plaza Alcalde Agirretxe. Acabados	1/500
02.14 Infografía I	S/E
02.15 Infografía I	S/E