



ESTUDIO DE DETALLE MIGUEL ALDUNCIN 21 ERRETERIA

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L.

ARQUITECTO

KOLDO ANDER ARRUTI DE BLAS
ARRUTI ARQUITECTURA, S.L.

ABOGADO URBANISTA

EDORTA ALONSO

Errenteria (Gipuzkoa), marzo 2021

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Promotor.
- 1.3. Redactores del Proyecto.
- 1.4. Base legal del documento.
- 1.5. Marco legal de elaboración.
- 1.6. Ámbito.
 - 1.6.1. Condiciones previas del solar.
 - 1.6.2. Resto finca matriz. Unidad de Ejecución Aislada U.E.A.3 del PERI del Area 22: Las Agustinas
- 1.7. Estructura de la propiedad. Edificabilidad preexistente.

2. OBJETIVOS. PROPUESTA.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZA ESPECÍFICAS.

- 3.1. Régimen urbanístico general.
- 3.2. Características básicas de la edificación.
- 3.3. Perfil edificatorio y edificabilidad.
- 3.4. Altura.
- 3.5. Alineaciones y rasantes.
- 3.6. Vuelos y retranqueos.
- 3.7. Cubierta.
- 3.8. Red viaria y peatonal.
- 3.9. Arbolado.
- 3.10. Aparcamientos.
- 3.11. Tendederos.

4. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN.

- 4.1. Régimen de desarrollo y ejecución.
- 4.2. Cesiones.
- 4.3. Estándares urbanísticos.
- 4.4. Edificio objeto de derribo.
- 4.5. Realojos.
- 4.6. Obras de urbanización complementarias a la edificación.
- 4.7. Cumplimiento condiciones de accesibilidad.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO.

I.01. SITUACIÓN.

I.02. EMPLAZAMIENTO. SECCIONES DEL ESTADO ACTUAL.

I.03. LÍMITE, ÁMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.

P.01. ORDENACIÓN PROPUESTA (NO VINCULANTE).

P.02. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTAS.

P.03. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PERFIL ESQUEMÁTICO.

P.04. PARCELA EDIFICABLE. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN.

P.05. ESTUDIO COMPARATIVO. SECCIÓN ACTUAL Y PROYECTADA.

P.06. OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN.

P.07. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS POR TRASLADO.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle para la parcela correspondiente al número 21 de la calle Miguel Alduncin, de Errenteria, propiedad de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L..

1.2. PROMOTOR

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCEORES, S.L., entidad domiciliada en Errenteria (Gipuzkoa), Plaza Diputación, 1 - bajo, y con CIF: B-20712147.

Actúa en representación de la misma Don JUAN RAMÓN MICHELENA ZUBIZARRETA, con NIF 44152069G.

Previa y simultáneamente al desarrollo del presente Estudio de Detalle, se han realizado las consultas pertinentes a los servicios técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal.

1.3. REDACTORES DEL PROYECO

El autor del proyecto es el Arquitecto KOLDO ANDER ARRUTI DE BLAS, Colegiado 2.091 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN), en representación de la empresa ARRUTI ARQUITECTURA, S.L., con CIF: B-20717492, con estudio profesional en calle Javier Barkaiztegui nº3 oeste Entreplanta A de Donostia – San Sebastián

Colabora en su redacción el abogado urbanista EDORTA ALONSO, Colegiado número 1977 del ICAGI, con despacho profesional en Donostia – San Sebastián, De los Amezketa 15, Entresuelo C.

1.4. BASE LEGAL DEL DOCUMENTO

La necesidad del presente Estudio de Detalle está justificada en la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, concretamente en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en los que se establece que:

Artículo 73. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. Las determinaciones de los estudios 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 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.*
- 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.*

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.

Artículo 74. Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

- 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 o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
- 2. Planos de información.*
- 3. Planos de ordenación.*

De conformidad a todo ello, en la MEMORIA del presente documento se describe y justifica la propuesta para la parcela correspondiente al número 21 de la Calle Miguel Alduncin, de Errenteria, con las determinaciones correspondientes, en el marco de las posibilidades habilitadas por un estudio de detalle.

En la planimetría acompañada se da información sobre las características de la parcela, y su situación urbanística, así como el soporte gráfico de la propuesta de alineaciones y rasantes, y de las características de la edificación.

1.5. MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN

El presente documento se redacta de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, principalmente:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Y disposiciones complementarias y concordantes.

Todo ello en el marco, además, de lo ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria (Texto Refundido adaptado al Acuerdo del Consejo de Diputados de 3 de febrero de 2004), y en el Plan Especial de Reforma Interior del Area 22: Las Agustinas, aprobado definitivamente con fecha 12 de septiembre de 1995.

1.6. ÁMBITO.

1.6.1. Condiciones previas del solar.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la parte sur del núcleo urbano del municipio de Errenteria, en una zona alta del mismo, en el Barrio de Las Agustinas, en una zona dominada por edificaciones aisladas, entre las calles Miguel Alduncin y Resurrección María de Azkue. Dicho ámbito está ajustado a la realidad física de la citada parcela, la cual, según medición topográfica reciente, **tiene una extensión superficial de 681,59 m²**. Su delimitación queda reflejada en el **PLANO I.03 LIMITE. AMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.**

Se trata de una parcela trapezoidal, aunque sensiblemente rectangular, de aproximadamente 29,30 x 23,60, que linda:

- Al Norte, con pertenecidos de Miguel Alduncin 15.
- Al Sur, con plaza de Miguel Alduncin y, además, con propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L..
- Al Este, con terrenos de dominio y uso público, con Resurrección María de Azcue
- Y al Oeste, con pertenecidos de Miguel Alduncin 15.

Topográficamente, la parcela carece de desniveles relevantes, manteniéndose en general entre la cota + 34,50 y +32,00 aproximadamente, excepto en su extremo Este, que tiende a caer hacia la calle Resurrección M^a de Azkue, llegando en esta a la cota 25,00.

Actualmente, la parcela se encuentra edificada, conteniendo un edificio de uso residencial, con un perfil edificatorio de SS + P1 + P2 + BC.

El edificio se encuentra rodeado de zonas libres privadas, vinculadas al uso residencial citado. El acceso peatonal a la parcela se realiza por el sur de la parcela, desde la plaza existente.

Actualmente la edificación no se encuentra ocupada, ante la próxima promoción y construcción en la misma de una edificación de nueva planta en la parcela, previo derribo de la edificación actual.

1.6.2. **Resto de finca matriz.**

Unidad de Ejecución Aislada U.E.A.3 del PERI del Area 22: Las Agustinas.

De conformidad a la citada descripción de linderos de la parcela, la misma linda al Sur, con la plaza de Miguel Alduncin y, además, con propiedad de Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L..

Esto se debe a que **la finca propiedad de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., además de constituir la parcela objeto de este Estudio de Detalle, tiene, fuera de dicho ámbito un resto de finca, concretamente una superficie de 114,95 m2.** Su delimitación queda reflejada en el PLANO I.03 LIMITE. AMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.

Pues bien, temenos que señalar que **en el P.E.R.I. del Area 22: Las Agustinas ese resto de finca matriz viene delimitado como Unidad de Ejecución Aislada U.E.A.3, para la que se prevé el sistema de expropiación,** señalando para la misma una extensión superficial de 121,00 m2.

Tal y como se desprende de la planimetría acompañada, --PLANO I.03 LIMITE. AMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO--, si bien en el P.E.R.I. citado se señala que la Unidad de Ejecución Aislada U.E.A.3 tiene una extensión superficial de 121 m2, lo cierto es que según medición real y actualizada el citado resto de finca matriz de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L. tiene una extensión superficial de 114,95 m2.

Según determina el citado P.E.R.I. la expropiación prevista tendría por objeto la conexión peatonal entre la zona de villas, cuyo único acceso es la calle Miguel Alduncin y la nueva prolongación de la calle Resurrección M^a de Azkue. Un acceso que, dado el desnivel existente entre ambos extremos, debería ser, sin duda, a base de escaleras, dada la imposibilidad física de otra resolución alternativa en rampa.

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

La parcela es propiedad, en su integridad, de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L..

En el PLANO I.03. LÍMITE, ÁMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO, queda definida la ubicación y límites de la citada parcela.

El edificio residencial actualmente existente tiene un perfil de PSS + P1 + P2 + BC, coincidente con el catastro, con una edificabilidad total de 451,72 m2 construidos.

2. OBJETIVOS. PROPUESTA

El objeto del Estudio de Detalle que nos ocupa es el señalamiento de rasantes y alineaciones, la ordenación de un volúmen con el fin de poder desarrollar las expectativas de uso y condiciones de la parcela, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente que le afecta, tal y como señala la legislación actual.

El objetivo es proceder al desarrollo de la parcela mediante la edificación del aprovechamiento urbanístico establecido, consolidándose de esta manera el desarrollo residencial de la zona, con un perfil edificatorio acorde a las edificaciones de la zona, al entorno urbano próximo.

En línea con estas directrices el presente Estudio de Detalle prevé un número de 4 viviendas libres, en el marco del aprovechamiento edificatorio atribuido a la parcela.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS

3.1. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Clasificación del Suelo. URBANO

Calificación General. ZONA USO RESIDENCIAL: Edificación Aislada. ZUR/4.

Régimen de Intervención Urbanística. Área de Ejecución Directa (AED).

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, PARCELA DE USO RESIDENCIAL, se considera un Área de Ejecución Directa (AED), esto es, un ámbito cuya ejecución puede efectuarse de manera directa sin necesidad de formular una figura de planeamiento. En este caso, únicamente resulta necesario formular y aprobar un Estudio de Detalle, como figura complementaria. Un documento que deberá señalar las alineaciones de las fachadas, altura, perfil de la edificación, así como las rasantes.

3.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle es el señalamiento de RASANTES, ALINEACIONES, OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA y la ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, con el fin de poder desarrollar la capacidad edificatoria que el planeamiento vigente otorga a la parcela. El documento señala las condiciones de edificación.

Dicha edificabilidad se desarrollará en un único edificio, que albergará 4 viviendas libres, al que se accede peatonalmente desde la plaza existente en Miguel Alduncin, además de dos plantas de sótano, destinadas a garajes y anejos, con acceso desde la calle Resurrección M^a de Azkue, aprovechando la diferencia de cotas.

Para los aspectos no incluidos específicamente en éste número 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS ESPECÍFICAS, se estará a lo dispuesto en las ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, PARA LAS PARCELAS DE USO

RESIDENCIAL, del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria.

3.3. PERFIL EDIFICATORIO Y EDIFICABILIDAD

La edificación propuesta tiene el siguiente perfil: 2S + SS + PB + P1 + BC, tal y como queda grafiado en los PLANOS P.03 y P.05.

RESIDENCIAL – VIVIENDAS.

En el edificio propuesto se podrán desarrollar 4 viviendas libres. Una en planta semisótano, otra en planta baja, y dos más en planta primera y bajo cubierta.

Esa posibilidad de aprovechamiento “bajo cubierta”, como incremento del aprovechamiento máximo de la parcela, viene determinada en el artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento, apartado 9. Aprovechamiento Urbanístico, de las Ordenanzas Generales de la Edificación y Uso del Suelo, del Documento C: Normas Urbanísticas del PGOU de Errenteria, donde se establece expresamente que:

"Bajo cubierta: El aprovechamiento urbanístico Residencial asignado en cada caso podrá incrementarse en el "bajo cubierta" (artículo 4.1.06-12,a.8), destinándolo al uso de anejos o trasteros o, en su caso, al residencial, con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.09. Ese incremento deberá quedar definido en un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial. Plan Especial) o en un documento complementario (Estudio de Detalle). En todos los casos para ese aprovechamiento será de aplicación la ley 11/1998".

GARAJES.

El edificio contará con dos plantas de sótano (-1 y -2) destinadas a garajes y anejos, en las que se podrán desarrollar un máximo de veinte plazas de garaje, y cuartos de instalaciones y de usos anejos a la edificación. El detalle concreto de las plazas de aparcamiento resultantes, hasta el límite indicado, se determinará en el Proyecto de Edificación.

La autorización para superar el aprovechamiento para el uso de Garaje y Anejos viene determinada igualmente en el artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento, apartado 9. Aprovechamiento Urbanístico, de las Ordenanzas Generales de la Edificación y Uso del Suelo, del Documento C: Normas Urbanísticas del PGOU de Errenteria, donde se establece expresamente que:

"Garaje y anejos: Si por las características geotécnicas de las parcelas o por la necesidad de satisfacer una demanda comprobada de plazas de aparcamiento, exclusivamente, se podrá autorizar el superar justificadamente el aprovechamiento asignado en cada caso para ese uso, debiéndose materializar ese incremento en plantas de sótano. Ese incremento de aprovechamiento deberá definirse en un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial. Plan Especial) o en un documento complementario (Estudio de Detalle). En todos los casos para ese aprovechamiento será de aplicación la ley 11/1998".

Pues bien, en esta parcela queda suficientemente justificada la conveniencia de las plantas de sótano proyectadas, tanto por las características técnicas de la propia parcela, con una importante diferencia de cota entre la parte alta del terreno, donde se encuentra el acceso peatonal desde la plaza interior, y lo que sería el acceso rodado a los garajes en sótano desde la calle Resurrección María de Azkue, como por la histórica demanda de plazas de

garaje en dicha calle, en la que la mayoría de las edificaciones carecen de plazas de garaje, al no disponer de garajes comunitarios, ni en sótano, ni en planta baja.

Así, las características básicas de la nueva edificación serían las siguientes:

PERFIL	2S + SS + PB + 1 + BC
NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	4 LIBRES
EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (VIVIENDAS)	<p>Semisótano: 138 m2 (t) – 1 vivienda</p> <p>Planta Baja: 138 m2 (t) – 1 vivienda</p> <p>Planta Primera: 138 m2 (t)</p> <p>Bajo Cubierta: 138 m2 (t) } 2 viviendas</p> <ul style="list-style-type: none"> • BAJO CUBIERTA: <ul style="list-style-type: none"> - Vinculada a las viviendas de la planta inmediatamente inferior - Su configuración queda reflejada en el Plano de Secciones P.03
EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (GARAJES Y ANEJOS)	<p>Planta Sótano – 1: 405,00 m2 (Máx.10 plazas de garaje)</p> <p>Planta Sótano – 2: 405,00 m2 (Máx.10 plazas de garaje)</p>

Actualmente, la parcela cuenta con una edificación que se prevé derribar para la construcción del edificio propuesto.

3.4. ALTURA

La altura máxima será la resultante de las cotas y parámetros definidos en el Plano P.03 PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PERFIL ESQUEMÁTICO.

3.5. ALINEACIONES Y RASANTES

Las definidas en la documentación gráfica de éste documento, y más concretamente, en los Planos:

- P.02 PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTAS.
- P.03 PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PERFIL ESQUEMÁTICO.
- P.04 PARCELA EDIFICABLE. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN.

La propuesta de ordenación (disposición de la edificación sobre rasante) no es vinculante.

La fijación definitiva de alineaciones será definida en el Proyecto de Edificación.

3.6. VUELOS Y RETRANQUEOS

Se permitirán vuelos y elementos salientes, en un máximo de 0,80 sobre las alineaciones máximas propuestas. Los vuelos y retranqueos quedan definidos en la planimetría acompañada.

3.7. CUBIERTA

1. El perfil máximo de la cubierta viene definido en el **Plano P.03 PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PERFIL ESQUEMÁTICO.**
2. El vuelo máximo admitido para el alero sera de 1,00 m. a partir de la superficie de la fachada, pudiéndose aumentarse en 0,20 m. en los tramos en que existen vuelos cerrados.
3. Sobre el perfil establecido, además de los elementos de terminación de cubierta, podrán sobresalir unicamente chimeneas y conductos de ventilación, claraboyas y lucernarios, antenas, pararrayos, locales de maquinaria de ascensores y cajas de escaleras.

La altura maxima de estos elementos sobre el perfil de la cubierta establecido, no excederá de 2,50 m., salvo en los casos ineludibles de estricta funcionalidad hagan necesaria una altura mayor.

4. En la cubierta se podrán realizar aperturas a modo de terraza exterior.

3.8. RED VIARIA Y PEATONAL

El desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle no alterará la red viaria existente. Al noreste de la parcela se encuentra la calle Resurrección M^a de Azkue, vial desde el que se accederá a las plantas de sótano de la nueva edificación.

En cuanto a la red peatonal, el acceso peatonal a la edificación, a las nuevas viviendas programadas en la misma, se realizará preferentemente desde la plaza preexistente en el linde sur de la parcela.

En el Proyecto de Edificación deberá concretarse la solución para la acera de la calle Resurrección M^a de Azkue, en el tramo correspondiente al acceso a las plantas de sótano destinadas a garajes.

3.9. ARBOLADO

Se mantendrá en la medida de lo posible el arbolado existente en la parte de la parcela que da a la calle Resurrección M^a de Azkue, reponiéndose aquellos ejemplares que se vean afectados con motive de las obras de urbanización complementarias a las de edificación.

La concreción de todo ello se hará en el Proyecto de Edificación.

3.10. APARCAMIENTOS

Está previsto la realización de hasta un máximo de veinte aparcamientos privados en las dos plantas de sótano de la edificación residencial, a las que se accederá desde la calle Resurrección M^a de Azkue. El detalle concreto de las plazas de aparcamiento resultantes, hasta el límite indicado, se definirá en el Proyecto de Edificación.

3.11. TENEDEROS

Se realizará un espacio de tendedero de ropa en la edificación para cada una de la viviendas. En el caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendedero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, dicho tendedero deberá estar dotado de un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida. Este sistema deberá estar integrado con la composición y el tratamiento de materiales de la fachada.

4. ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

4.1.1. Tramitación y aprobación.

El presente Estudio de Detalle será sometido a la tramitación reglamentaria establecida en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el que se determina que:

"1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.

2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante 20 días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

3. Corresponderá al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. el plazo para la citada aprobación definitiva será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado".

4.1.2. Desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se presentará directamente el pertinente Proyecto de Edificación.

En la parcela se levantará una única edificación de uso residencial.

4.2. CESIONES

- La totalidad de la superficie de la parcela será privada. Los terrenos no ocupados

por la edificación tendrán la consideración de suelo libre privado. No existe, en consecuencia, terrenos de cesión al Ayuntamiento para el dominio y uso público.

- **Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Errenteria el 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico.**

Dicha cesión se hará efectiva mediante una compensación económica sustitutiva, que deberá ser abonada por la propiedad al Ayuntamiento de Errenteria en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia de edificación en la parcela.

En el cálculo de dicha compensación económica se tendrá en cuenta la edificabilidad preexistente en la parcela.

A continuación se acompaña **la cuantificación de dicha compensación económica:**

EDIFICACIÓN URBANÍSTICA PREVIAMENTE MATERIALIZADA

2 VIVIENDAS: PB/P1, Semisótano: Otras dependencias vivienda, y BC: trastero
Edificabilidad sobre rasante: Uso residencial. 225,78 m2 (t)c (112,89 x2)
Edificabilidad sobre rasante (semisótano): 112,89 m2 (t)c
Edificabilidad sobre rasante (bajo cubierta): 112,89 (t)c

Determinación de la edificabilidad ponderada **previamente materializada:**

USO	M2 (t) c	COEFICIENTE	M2 / t (h)
Vivienda libre	225,78	1	225,78
Uso auxiliar/otros vivienda (SS)	112,89	0,6	67,73
Uso auxiliar Vivienda (BC)	112,89	0,062	6,99
TOTAL			300,50

NUEVA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ORDENADA

4 VIVIENDAS: SS/PB/P1/BC, y Garajes: 2SS

Edificabilidad sobre rasante:

- Uso residencial plantas altas: 414 m2(t)c + 138 m2(t) c, computable bajo cubierta = 552 m2 (t)c

Edificabilidad bajo rasante:

- Uso garaje auxiliar Vivienda: 810 m2(t)c

Determinación de la **nueva** edificabilidad ponderada:

USO	M2 (t) c	COEFICIENTE	M2 / t (h)
Vivienda libre	552	1	552,00
Auxiliar bajo rasante	810	0,062	50,22
TOTAL			602,22

INCREMENTO de la edificabilidad ponderada TOTAL:

$$602,22 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h}) - 300,50 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h}) = 301,72 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h})$$

DETERMINACIÓN DEL VALOR ECONÓMICO DEL 15% DEL INCREMENTO

$$301,72 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h}) \times 0,15 = 45,26 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h})$$

$$\text{VRS urbanizado} = 678,14 \text{ €} \times 45,26 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h}) = \textbf{30.693 €}$$

4.3. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Al tratarse de una Actuación de Dotación definida en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las obligaciones van encaminadas al levantamiento de las cargas dotacionales.

Pues bien, las dotaciones exigibles vienen establecidas en el **artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.**

- De entrada, y cara al cálculo de las citadas dotaciones, señalar que siendo el incremento de edificabilidad ponderada SOBRE RASANTE = 251,50 m²/t(h) (552 m²/t(h) – 300,50 m²/t(h)), **el porcentaje de obligaciones dotacionales pendientes de cumplimiento es de un 45,56 %.**

ESPACIOS LIBRES (15% del ámbito)

$$681,59 \text{ m}^2 \text{ (extensión superficial ámbito Estudio de Detalle)} \times 0,15\% = 102,24 \text{ m}^2.$$

$$\text{Por lo que de conformidad al porcentaje de obligaciones pendiente de cumplimiento:} \\ 102,24 \text{ m}^2 \times 45,56\% = 46,58 \text{ m}^2.$$

Esto es, una cesión de 46,58 m² de suelo, que no se puede cumplir dentro el ámbito.

OTRAS DOTACIONES: m² de suelo (5 m²/25 m², es decir 20% edificabilidad sobre rasante)

Edificabilidad sobre rasante: 552 m²/t(h)

$$552 \times 0,20 = 110,49 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h})$$

$$\text{Por lo que de conformidad al porcentaje de obligaciones pendiente de cumplimiento:} \\ 110,49 \text{ m}^2/\text{t}(\text{h}) \times 45,56\% = 50,34 \text{ m}^2.$$

Esto es, una cesión de 50,34 m² de suelo, que no se puede cumplir dentro el ámbito.

APARCAMIENTOS y VEGETACIÓN

En cuanto a los aparcamientos, el artículo 6.1º, c) exige 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcela de titularidad privada.

Se cumple sobradamente ya que el Estudio de Detalle plantea hasta un máximo de veinte aparcamientos privados en las dos plantas de sótano de la edificación residencial

En cuanto a la vegetación, el artículo 6.1º, d) establece la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros cuadrados de construcción.

De conformidad a lo dispuesto en el presente documento se mantendrá en la medida de lo posible el arbolado existente en la parte de la parcela que da a la calle Resurrección M^a de Azkue, reponiéndose aquellos ejemplares que se vean afectados con motivo de las obras de urbanización complementarias a las de edificación.

La concreción de todo ello se hará en el Proyecto de Edificación.

En cualquiera de los casos, se cumple sobradamente el citado estándar.

Con los que nos encontramos con **un déficit total de 96,92 m²** (46,58 m² + 50,34 m²) de **cesión de suelo**.

Pues bien, en relación al citado déficit de 96,92 m² (46,58 m² de ESPACIOS LIBRES URBANOS, y 50,34 m² de OTRAS DOTACIONES), **dispone el artículo 7 del citado Decreto** lo siguiente:

"Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

1. *En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación estructural o pormenorizada, **podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.***

2. *La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento, por traslado, de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.*

De conformidad a ello, el déficit de 96,92 m² de suelo antes indicado, se cumplirá por traslado, con la cesión gratuita al AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA de superficie equivalente situada lindante con la Unidad de Ejecución, en un terreno de claro interés para el Ayuntamiento.

El detalle de dicha cesión queda definido en el **PLANO P.07 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS POR TRASLADO** del presente documento.

Señalar también que, tal y como se aprecia en este último plano, **la superficie que realmente se cederá al AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA fuera del ámbito, para cumplimiento de los estándares por traslado (114,95 m²), es sensiblemente superior al déficit de cesión de suelo (96,92 m²), y constituye la totalidad del resto de finca matriz del que dispone CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA, S.L.**

El interés del AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA por esta superficie de 114,95 m² es claro, ya que no solamente es lindante con el ámbito, si no que, además, coincide con la superficie delimitada en el P.E.R.I. del Area 22: Las Agustinas como Unidad de Ejecución Aislada U.E.A.3, para la que se plantea el sistema de expropiación. Así pues, el interés por la obtención de dicha superficie está más que justificado.

Manifestar igualmente que si bien en el P.E.R.I. citado se indica que la Unidad de Ejecución

Aislada U.E.A.3 tiene una extensión superficial de 121,00 m², lo cierto es que el resto de finca matriz de la sociedad CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., coincidente con la U.E.A.3, --una vez ajustados los límites a la realidad del terreno y tras la oportuna medición real y actualizada--, da una una extensión superficial de 114,95 m².

En cualquiera de los casos, la voluntad de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L., el compromiso adquirido por esta Sociedad en este documento, es la cesión al AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA de la totalidad del resto de finca matriz (resultante de la parcela correspondiente al número 21 de la calle Miguel Alduncin) ubicado fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle.

La cesión de dicha franja de terreno por parte de CONSTRUCCIONES MICHELENA Y LECUONA SUCESTORES, S.L. al AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA se hará efectiva, mediante la correspondiente escritura pública, en la Notaría de Erreterria, una vez concedida la licencia de edificación en el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, y siempre antes de la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización del edificio de nueva planta a levantar en el mismo.

4.4. EDIFICIO OBJETO DE DERRIBO

Dentro de la parcela existe una edificación, identificada bajo el número 21 de la Calle Miguel Alduncin de Erreterria, que será objeto de derribo con anterioridad a las obras de edificación del edificio de nueva planta propuesto.

En el documento DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, se incluye reportaje fotográfico ilustrativo de la parcela y de la edificación actualmente existente en la misma.

4.5. REALOJOS

A día de hoy la edificación no se encuentra ocupada, ante la próxima promoción y construcción en la parcela de una edificación de nueva planta, previo derribo de la edificación actual; por lo que no resulta necesario establecer ningún programa de realojo.

4.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN

Los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos. El coste de las obras complementarias de urbanización es inferior al 5% del coste de las obras de edificación, no resultando necesario, en consecuencia, de conformidad a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la redacción de Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Edificación deberá definirse, con detalle suficiente, las características de las obras de urbanización complementarias.

En el Plano P.06 OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN, queda delimitado el ámbito de dichas obras.

4.7. CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El presente Estudio de Detalle cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Estas normas técnicas, son el desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad. El correspondiente Proyecto de edificación, deberá ajustarse a la citada Ley y a las normas que la desarrollen.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA





PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO

Se incorporan al presente document los planos de INFORMACIÓN y PROYECTO, planos que contienen tanto aspectos informativos de la parcela objeto del Estudio de Detalle, como la propuesta realizada, con las características básicas de la edificación.

El índice de dicha planimetría es el siguiente:

- I.01. SITUACIÓN.
- I.02. EMPLAZAMIENTO. SECCIONES DEL ESTADO ACTUAL.
- I.03. LÍMITE, ÁMBITO DE ACTUACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.
- P.01. ORDENACIÓN PROPUESTA (NO VINCULANTE).
- P.02. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTAS.
- P.03. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RASANTES. PERFIL ESQUEMÁTICO.
- P.04. PARCELA EDIFICABLE. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN.
- P.05. ESTUDIO COMPARATIVO. SECCIÓN ACTUAL Y PROYECTADA.
- P.06. OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN.
- P.07. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS POR TRASLADO.

Edorta Alonso. Abogado Urbanista

Koldo Ander Arruti de Blas. Arquitecto

