



**ZARAUZKO H.A.P.O.eko 1.2 OR Hirigunearen Zabalguneko Arearen
H.B.P.B.ko "Q" ETXE SAILEKO PATIOAN KOKATUTAKO
"Q09", "Q24" eta "Q18.9" lurzatiei dagokien**

XEHETASUN AZTERKETA

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTU BATEGINA

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE

referido a las parcelas

"Q09", "Q24" y "Q18.9" sitas en el PATIO DE MANZANA "Q" DEL P.E.R.U.
del área 1.2. OR Ensanche-Casco del P.G.O.U. de ZARAUTZ.

Indice general

Documento A: MEMORIA JUSTIFICADA DE LA CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Documento B: ANEJO I. Estudio geotécnico justificativo de la solución adoptada.

Documento C: PLANOS de INFORMACIÓN - PLANOS de ORDENACION

MEMORIA

- 1.- AUTOR Y PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE
- 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 5.- SITUACIÓN ACTUAL Y USOS DEL SUELO
- 6.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL EST. DE DETALLE
- 7.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DEL EST. DE DETALLE
- 8.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- PROMOTOR Y AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle se desarrolla por encargo de la empresa LARRAIN S.L., C.I.F. B-20186698, con domicilio en Paseo Errotaburu 1, 4º, en Donostia-San Sebastian. Es autor del estudio de detalle el ESTUDIO URBALAN ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. bajo la dirección del arquitecto D. Xabier Txurruka Fernández, con D.N.I. nº 44.139.942K y nº de colegiado 405.523 con domicilio en Donostia – San Sebastián, Avda. Rekalde 59, Edificio Águila, Planta 1ª, Oficina 2 A.

2.- ANTECEDENTES

LARRAIN S.L., C.I.F. B-20186698, con domicilio en Paseo Errotaburu 1, 4º, en Donostia-San Sebastian proyecta la promoción y construcción de viviendas en el Nº 39 de Zigordia kalea (Q9) y el Nº 18 de Gipuzkoa kalea (Q24) de Zarautz. Estas parcelas forman parte de la manzana identificada como "Q" en el Plan especial de renovación urbana (PERU) del área 1-2 -OR Ensanche Casco-. Dicho Plan Especial exige la redacción de un estudio de detalle para la actuación del patio de manzana Q, parcela Q18, con el fin de definir con precisión las condiciones edificatorias de la parcela para su desarrollo como aparcamiento autónomo. El presente estudio de detalle tiene por objeto justificar que la intervención parcial que LARRAIN S.L. promueve en las parcelas Q9, Q24 y Q 18.9 no obstaculiza las actuaciones proyectadas en el desarrollo futuro del resto de la parcela Q18.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de julio de 2012, acordó aprobar inicialmente tanto el estudio de detalle referido a la parcela Q18 (patio interior de la manzana Q), como el referido a las parcelas Q09 (Zigordia 39), Q24 (Gipuzkoa 18) y la parte de la Q18 situada entre ambas (Q 18.9).

Durante un primer período de información pública de 35 días, que finalizó oficialmente el 1 de octubre; se presentaron los siguientes escritos de alegaciones:

1. Comunidades de Gipuzkoa kalea 28 y 30 (6 de septiembre de 2012)
2. Gure Txokoa jatetxea (28 de septiembre de 2012)
3. Jorge Legorburu y María Teresa Arrillaga (28 de septiembre de 2012)
4. Vecinos de Gaztainpe Kalea 1 y 2 (3 de octubre de 2012)
5. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 28 y 30 (3 de octubre de 2012)
6. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 26 (5 de octubre de 2012)
7. Celina Gorostiza-Goiza (9 de octubre de 2012)
8. Vecinos de Gipuzkoa 22 (10 de octubre de 2012)
9. Comunidad de Gipuzkoa 20 (15 de octubre de 2012)

Los escritos de alegaciones fueron dados a conocer al promotor en trámite de audiencia. El 22 de octubre de 2012, se presentó al Ayuntamiento un informe suscrito por los arquitectos redactores de los estudios de detalle.

Mediante Decreto de Alcaldía de 19 de octubre, el Ayuntamiento resolvió someter los estudios de detalle a un nuevo período de información pública, esta vez por plazo de 20 días. En esta ocasión se incorporó al expediente un estudio geotécnico redactado por LURTEK que el promotor presentó en el Ayuntamiento el 25 de septiembre. El segundo período de información pública finalizó el 20 de noviembre de 2012; constanding los siguientes escritos de alegaciones:

1. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 26 (19 de noviembre de 2012)
2. Pilar Gutierrez y 12 más (19 de noviembre de 2012)
3. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 28 y 30 (19 de noviembre de 2012)
4. Vecinos de Gaztainpe Kalea 2 (19 de noviembre de 2012)
5. Vecinos de Zigordia Kalea 41 (19 de noviembre de 2012)
6. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 24 (19 de noviembre de 2012)
7. Vecinos de Gaztainpe Kalea 1 (20 de noviembre de 2012)
8. Vecinos de Gipuzkoa Kalea 22 (20 de noviembre de 2012)

Tras analizar todas las alegaciones presentadas, incluidas las presentadas fuera de plazo, la comisión informativa de Modelo de Municipio y Ordenación del Territorio mostró su conformidad con el informe de alegaciones redactado por los servicios municipales de Urbanismo, Planeamiento y Medio Ambiente, del 23 de noviembre de 2012 (0733/2012), que propone:

- Estimar en parte las alegaciones formuladas por los propietarios y vecinos de algunas de las comunidades de la manzana Q (Gipuzkoa kalea 20, 22, 24, 26, 28 y 30; Gaztainpe kalea 1 y 2; y Zigordia kalea 41), Jorge Legorburu, María-Teresa Arrillaga y Celina Gorostiza-Goiza.

En consecuencia, se deberá rectificar el estudio de detalle conforme a las siguientes directrices:

- Estudio de Detalle de las parcelas Q09 y Q24

- Se eliminará la calificación de aparcamiento autónomo de las parcelas residenciales. Los sótanos de esas parcelas podrán tener el uso de garaje como uso compatible y complementario al uso principal residencial, pero no la calificación de aparcamiento autónomo.

- Requerir a Larrain SL para que presente un texto refundido del documento que refleje las modificaciones a realizar como consecuencia de la estimación de alegaciones. Una vez informados, por el servicio de urbanismo, Planificación y Medio Ambiente, el texto refundido se someterá a la aprobación definitiva (Junta de Gobierno Local).

3.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

3.1.- Formulación de los Estudios de Detalle

El artículo 73 de la Ley del 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece que podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso para 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.

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.

Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente.

Así mismo, 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.

3.2.- Contenidos de los Estudios de Detalle

El artículo 74 de la Ley del 2/2006 de Suelo y Urbanismo determina que 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 73 de la Ley del 2/2006 de Suelo y Urbanismo 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.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1.- Normativa urbanística de aplicación

Es de aplicación la normativa urbanística contenida en los siguientes documentos:

1. Ordenación urbanística estructural. Plan general de ordenación urbana de Zarautz (PGOUZ)

El 13 de febrero de 2008 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el plan general de ordenación urbana de Zarautz (PGOUZ). Las ordenanzas fueron publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 5 de marzo de 2008.

En el PGOUZ las parcelas están incluida en el área 1-2 (OR Ensanche Casco) del ámbito 1 CASCO.

Como objetivo y criterio urbanístico general para el área, el PGOUZ propone mantener la estructura fundamental de la ordenación actual, así como la renovación y rehabilitación de la edificación y urbanización existentes. Propone expresamente la redacción de un plan especial de renovación urbana de toda el área.

En consecuencia, la ordenación pormenorizada de los suelos incluidos dentro del área corresponde al plan especial que podrá modificar ligeramente la edificabilidad urbanística actual del área objeto de ordenación, categorizar dentro de la misma suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y delimitar, en su caso, actuaciones integradas. El PGOUZ fijó como límite máximo total del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante que podrá proponer el Plan Especial el de 2.000 m².

2.- Ordenación urbanística pormenorizada. Plan especial de renovación urbana (PERU) del área 1-2 -OR Ensanche Casco.

El 30 de marzo de 2011 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el plan especial. El 16 de mayo aprobó el texto refundido. Las ordenanzas fueron publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 26 de julio de 2011.

Como objetivos y criterios urbanísticos generales para la manzana Q el PERU propone lo siguiente:

Consolidar la edificación existente, sin perjuicio de la actuación unitaria prevista al interior del patio de manzana, fundamentalmente destinada a la implantación de un aparcamiento autónomo. Así mismo, se establecen unas condiciones para el supuesto de sustitución de alguna edificación residencial, con el objeto de lograr una mejor integración de ésta en el tejido del casco. Con este mismo fin, se plantea la sustitución de la edificación de P.B. existente en la parcela Q24, por otra nueva residencial de volumetría más acorde con la trama edificada.

3.- Estudio de detalle referido a la parcela "Q18" sita en el patio de manzana "Q" del Plan especial de renovación urbana (PERU) del área 1-2 -OR Ensanche Casco.

4.2.- La regulación del ámbito objeto del Estudio de Detalle en el Plan Especial de renovación urbana.

En cuanto a las determinaciones específicas del plan especial para las parcelas afectadas, se destacan los siguientes aspectos:

Parcela Q24 (Gipuzkoa kalea 18).

Régimen de uso. Parcela residencial de vivienda colectiva.

- a) El régimen de usos es el establecido en el artículo 5.1. del plan especial. El uso principal o predominante es el de vivienda (exclusivamente en plantas altas; no se autoriza en planta baja).
- b) En planta baja se permiten únicamente usos productivos o industriales compatibles con el de vivienda; terciarios (oficinas, comercial al por menor no concentrado...) o de equipamiento comunitario....
- c) En sótano o semisótano se permiten los usos en planta baja con las salvedades y especificaciones señaladas en el artículo 5.1. No se permite el uso de garaje, salvo que responda a una intervención que resulte integrada con la planteada de forma unitaria al interior del patio (parcela Q18).

Condiciones de actuación y edificabilidad urbanística. Actuación de dotación.

- a) La actual edificación se declara fuera de ordenación. Se prevé un plazo de ejecución de 8 años.
- b) Se define como actuación de dotación. En consecuencia, los propietarios del suelo tendrán la obligación de ceder gratuitamente y libre de cargas, el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. Esta cesión podrá ser sustituida por su valor económico.
- c) La ocupación de la parcela y el perfil de la edificación son los establecidos en el plano II.3 (alineaciones y rasantes. Perfiles) del Plan Especial. La nueva edificación tendrá un perfil de PB+4 en los extremos norte y sur; y de PB+4+BC en la parte central de la parcela, en un fondo de 15 metros aproximadamente. De acuerdo con las ordenanzas, en las partes con perfil PB+4, la altura máxima de la edificación será de 15,20 metros; y en la parte con perfil PB+4+BC, de 17,50 metros, medidos en ambos casos conforme al artículo 16 de las ordenanzas.
- d) Por debajo del perfil sobre rasante puede construirse, como máximo, dos plantas de sótano.

Parcela Q09 (Zigordia kalea 39).

Régimen de uso. Parcela residencial de vivienda colectiva.

- a) El régimen de usos es el establecido en el artículo 5.1. del plan especial. El uso principal o predominante es el de vivienda. Se permite el uso de vivienda en planta baja hacia el interior del patio de manzana, en las condiciones establecidas en el artículo 5.1.
- b) En planta baja, además del de vivienda, se permiten únicamente usos productivos .o industriales compatibles con el de vivienda; terciarios (oficinas, comercial al por menor no concentrado...) o de equipamiento comunitario....
- c) En sótano o semisótano se permiten los usos de planta baja (excepto el de vivienda) y con las salvedades y especificaciones señaladas en el artículo 5.1. No se permite el uso de garaje, salvo que responda a una intervención que resulte integrada con la planteada de forma unitaria al interior del patio (parcela Q18).

Condiciones de actuación y edificabilidad urbanística. Actuación aislada y/o de dotación.

- a) Se define como actuación aislada y/ o de dotación. En consecuencia, no tiene un plazo de ejecución para la sustitución de la edificación actual (equipamiento comunitario). En caso de sustitución y construcción del edificio de vivienda colectiva, los propietarios del suelo tendrán la obligación de ceder gratuitamente y libre de cargas, el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. Esta cesión podrá ser sustituida por su valor económico.
- b) La ocupación de la parcela y el perfil de la edificación son los establecidos en el plano II.3 (alineaciones y rasantes. Perfiles) del Plan Especial. La nueva edificación tendrá un perfil de PB+4 en los extremos norte y sur; y de PB+4+BC en la parte central de la parcela, en un fondo de 15 metros de media, aproximadamente; hacia el norte dispondrá de patio no edificable sobre rasante, con un fondo de 4 metros aproximadamente. De acuerdo con las ordenanzas, en las partes con perfil PB+4, la altura máxima de la edificación será de 15,20 metros; y en la parte con perfil PB+4+BC, de 17,50 metros, medidos en ambos casos conforme al artículo 16 de las ordenanzas.
- c) Por debajo del perfil sobre rasante puede construirse, como máximo, dos plantas de sótano.

Parcela Q18.9

Ubicada entre las anteriores Q09 y Q24, en el interior del patio de manzana Q. No tiene el carácter de finca independiente, debiendo conformar en unión con otras fincas registrales la parcela Q18, destinada al uso de aparcamiento autónomo.

Régimen de uso. Parcela de equipamiento comunitario privado. Aparcamiento autónomo.

- a) El uso principal previsto para el patio de manzana es el de aparcamiento autónomo, con las especificaciones recogidas en la ordenanza particular de la manzana Q y en el artículo 5.2 de las ordenanzas generales del plan.

Condiciones de actuación y edificabilidad urbanística. Actuación aislada

- a) Se define como actuación aislada. En consecuencia, no tiene un plazo de ejecución. Se deberá redactar un estudio de detalle con el fin de definir con precisión las condiciones edificatorias de la parcela (toda ella); el estudio de detalle, además de la ocupación definitiva y número de sótanos (máximo 2) del aparcamiento, se ocupará entre otras cuestiones de estudiar los accesos rodados y peatonales al aparcamiento, estableciendo para ello las servidumbres necesarias al respecto. Irá acompañado así mismo de un estudio geotécnico justificativo de la solución finalmente adoptada.
- b) Las actuales edificaciones sobre rasante en el patio de manzana se consideran disconformes con el planeamiento. La ocupación sobre rasante de la parcela y el perfil de la edificación se establecen en el plano II.3 (alineaciones y rasantes. Perfiles) del Plan Especial. Se redactará un proyecto de adecuación del ambiente urbano con el objeto de recalificar el patio de manzana, mejorando su calidad funcional y ambiental.
- c) Aunque se prevé una actuación unitaria, con el fin de posibilitar actuaciones parciales de menor complejidad, el aparcamiento autónomo podrá constituir varias parcelas independientes, siempre que queden garantizados los accesos, y estos sirvan para un mínimo de 20 vehículos. Además, se deberá prever la correcta interconexión entre las distintas fincas y construcciones, evitando que alguna intervención parcial pueda obstaculizar el resto de la actuación; para ello se deberán establecer las oportunas servidumbres entre las fincas resultantes.

5.- SITUACIÓN ACTUAL Y USOS DEL SUELO

MANZANA Q

5.1. INFORMACION-DESCRIPCIÓN GENERAL

Manzana situada al oeste del Casco Antiguo, entre Zigordia, Salegi, Gaztainpe y Gipuzkoa kalea. Tiene su origen en la materialización de una de las manzanas del primer ensanche proyectado por Cortázar en 1933, de forma que en Gipuzkoa kalea aún se sitúan varios edificios de esta época en los que se observa una fuerte regulación de la parcela y la edificación.

El resto de la manzana se fue completando a lo largo de la segunda mitad del S. XX, con criterios alejados de los principios ordenancistas e higienistas que presidieron la propuesta de Cortázar.

El amplio patio de manzana, se encuentra actualmente ocupado de forma desordenada por varias construcciones que, vinculadas o no a los locales comerciales de las plantas bajas, configuran un espacio con importantes carencias funcionales, ambientales y de accesibilidad.

5.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Consolidación de la edificación existente, en sus actuales condiciones de edificabilidad y volumen, sin perjuicio de la actuación unitaria prevista al interior del patio de manzana, fundamentalmente destinada a la implantación de un aparcamiento autónomo. Así mismo se establecen unas condiciones para el supuesto de sustitución de alguna edificación residencial, con el objeto de lograr una mejor integración de ésta con el tejido del casco.

Con este mismo fin, se plantea la sustitución de la edificación de P.B. existente en la parcela Q24, por otra nueva residencial de volumetría más acorde con la trama edificada.

5.2.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Condiciones de Parcelación

Se consolida la parcelación existente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de las Ordenanzas Generales del PERU.

Se permite la reparcelación del patio de manzana para su destino a equipamiento-aparcamiento autónomo formando una, o en su caso, varias parcelas independientes del resto con una superficie mínima de 500m².

- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación Las establecidas en el plano II.1 del Plan Especial.

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de las parcelas es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.U.

Se autoriza el uso de vivienda en planta baja hacia el interior del patio de manzana en las parcelas Q09, Q10, Q11, Q12, Q13, Q14 y Q16, en las condiciones establecidas en el citado artículo. En particular se prohíbe el uso de garaje en las parcelas residenciales que conforman esta manzana, salvo que responda a una intervención que resulte integrada con la planteada de forma unitaria al interior del patio. Con el fin de posibilitar actuaciones parciales de menor complejidad, el aparcamiento autónomo previsto en el interior del patio de manzana, podrá constituir varias parcelas independientes, siempre que queden garantizados los accesos, y éstos sirvan para un mínimo de 20 vehículos. Además, se deberá prever la correcta interconexión entre las distintas fincas y construcciones, evitando que alguna intervención parcial pueda obstaculizar el resto de la actuación. Con este fin se deberán establecer las oportunas servidumbres entre las fincas resultantes.

La parcela destinada a aparcamiento autónomo, admitirá como usos compatibles, el uso residencial (no edificable) y terciario, de acuerdo a lo recogido en los planos de Ordenación.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, con la excepción de aquellas declaradas expresamente "disconformes con el planeamiento" o "fuera de ordenación" (ver plano II.4 P.E.R.U.).

En caso de sustitución total o parcial de alguna edificación, se deberán respetar la ocupación y perfil sobre rasante establecidos en el plano II.3.del P.E.R.U.

La altura máxima emergente de las plantas bajas correspondientes a esta manzana no superará en ningún caso los 3,2 m.

Las cubiertas de las edificaciones de PB y SS que ocupan el patio de manzana deberán quedar ajardinadas. Estas construcciones en su conjunto habrán de presentar una formalización y configuración que responda a una concepción unitaria (no necesariamente uniforme).

• Edificabilidad Física

La resultante de las actuales condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, y altura de alero) materializadas.

Sin perjuicio de lo anterior en caso de sustitución total o parcial de alguna edificación, la edificabilidad sobre rasante deberá ajustarse a las condiciones recogidas en el plano II.3 del Plan Especial.

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas residenciales se ajustará a lo establecido en el art. 16 de las Ordenanzas Generales del Plan Especial.

• Condiciones de Actuación y Urbanización

Se actuará en cada parcela de acuerdo a lo establecido en el plano II.4 del P.E.R.U., sin perjuicio de la obligación de formular aquellos proyectos de gestión-reparcelación que puedan resultar necesarios.

6.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El P.E.R.U. establece que se deberá redactar un Estudio de Detalle con el fin de definir con precisión las condiciones edificatorias de la parcela destinada a aparcamiento autónomo. Aunque el Plan Especial prevé, en principio, una actuación unitaria en el patio de manzana Q, permite, con el fin de posibilitar actuaciones parciales de menor complejidad, que el aparcamiento autónomo pueda constituir varias parcelas independientes, siempre que queden garantizados los accesos, y estos sirvan para un mínimo de 20 vehículos. Además, el Plan Especial establece que se deberá prever la correcta interconexión entre las distintas fincas y construcciones, evitando que alguna intervención parcial pueda obstaculizar el resto de la actuación.

El presente Estudio de Detalle delimita la ocupación definitiva, número de sótanos y los accesos a la intervención que promueve LARRAIN S.L. en la parcela Q18.9, enfrentada y vinculada a las parcelas Q9-Q24, justificando que dicha actuación no obstaculiza el desarrollo futuro previsto para el resto de la parcela Q18.

La justificación y conveniencia de la formulación del presente Estudio de Detalle referido a la intervención parcial en la parcela Q18 procede, además, de la necesidad de adaptar determinados condicionantes y elementos – alineaciones y rasantes establecidas en el P.E.R.U.-, que pueden distorsionar la coordinación con el resto de la parcela del patio de manzana en la implantación del uso de aparcamiento proyectado.

La oportunidad de este Estudio de Detalle se justifica como documento donde se recogen aquellos aspectos que, tras estudiar a diferente escala el ámbito definido, resulta conveniente matizar y precisar para obtener un adecuado aprovechamiento de las posibilidades edificatorias de la parcela.

7.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.1.- Criterios y Objetivos.

Los criterios y objetivos del presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- 1.- Delimitación de la ocupación definitiva y número de sótanos del aparcamiento.**
- 2.- Definición de las condiciones edificatorias de la parcela destinada a equipamiento-aparcamiento autónomo.**
- 3.- Estudio de los accesos al aparcamiento.**
- 4.- Reajuste de las alineaciones edificatorias de la planta baja y semisótano de la parcela Q09.**

7.2.- Soluciones Generales.

1.- Delimitación de la ocupación definitiva y número de sótanos del aparcamiento.

Mediante el presente estudio de detalle se procede a delimitar la ocupación definitiva de la actuación urbana que LARRAIN S.L. promueve en el conjunto edificatorio comprendido entre las parcelas Q09 y Q24 y Q18.9 del patio de manzana. La delimitación se ha realizado partiendo del plano topográfico que la empresa Mugarri topografía S.L. ha levantado expresamente para tal efecto. Dicho plano topográfico de estado actual forma parte de la documentación gráfica informativa de este estudio de detalle.

La parcela Q18.9 que se delimita en el presente estudio de detalle abarca un total de 157,20 m² de superficie.

En la documentación gráfica adjunta se establece la ocupación total del conjunto edificatorio, justificando expresamente que la intervención parcial que promueve LARRAIN S.L. en las parcelas Q9-Q24 y Q18.9 no obstaculiza el desarrollo futuro previsto para el resto de la parcela Q18.

Con el fin de posibilitar actuaciones parciales de menor complejidad, el PERU permite que el aparcamiento autónomo pueda constituir varias parcelas independientes, siempre que queden garantizados los accesos, y estos sirvan para un mínimo de 20 vehículos. Esta actuación parcial en el extremo oeste de la parcela Q18 resuelve sus accesos de forma autónoma, mediante la instalación de un montacoches, con acceso desde Zigordia kalea, que comunica las dos plantas de garaje con la calle. La intervención propuesta posibilita el aparcamiento de 26 vehículos, abarcando una superficie de 617,07 m².

El P.E.R.U. prohíbe, en particular, el uso de garaje en las parcelas residenciales que conforman la manzana Q, salvo que, como en el caso que nos ocupa, responda a intervenciones que resulten integradas con la planteada de forma unitaria en el interior del patio. La disposición de las parcelas Q9-Q24 en el extremo oeste de la parcela Q18 del patio de manzana permite la interconexión entre las distintas fincas y construcciones, evitando que, como intervención parcial, pueda obstaculizar el resto de la actuación.

En este caso, la parcela de aparcamiento Q18.10 y Q.18.23, contiguas a las residenciales Q10-Q23 podrán contar con acceso tanto desde el oeste (garaje Q9-Q24) como del este, desde los previstos para el citado aparcamiento autónomo en este estudio de detalle (Q22-Q11). Los accesos se resuelven, de este modo, generando las correspondientes servidumbres sobre las parcelas contiguas.

Atendiendo a las indicaciones del estudio geotécnico preliminar, se proyectan dos plantas de aparcamiento, estableciendo la cota de referencia del sótano inferior a la +2.60m.

2.- Definición de las condiciones edificatorias de la parcela Q.18.9 destinada a aparcamiento autónomo.

En la documentación gráfica del presente estudio de detalle se establecen los ajustes necesarios en aspectos referidos a delimitación de alineaciones y rasantes de la parcela. Atendiendo a criterios geotécnicos, se establece como cota de referencia del sótano inferior la rasante +2.60. Esta cota determina la ubicación de la losa de planta semisótano a la +5,45 y de la cubierta ajardinada a la +8.40. De este modo el estudio de detalle eleva la rasante de la actuación en el patio de manzana Q en unos 65 cms respecto de la cota aproximada de +7.75m que se planteaba en el PERU. Cabe señalar que las cotas referidas constituyen unas referencias que podrán estar sujetas a variaciones mínimas si las soluciones del diseño constructivo así lo requieren (pendientes de desagüe, etc.).

En las secciones de los planos de ordenación se delimita gráficamente el perfil máximo edificable de la envolvente descrita.

2.1. Uso aparcamiento.

Alturas mínimas.

El artículo 7.2.04. Condiciones generales de las plantas, del PGOUZ determina el siguiente régimen de alturas libres mínimas para la parcela Q18: 2,50 m. para uso de garaje y aparcamientos (Uso 4 Tipo 15, y Uso 8 Tipo 1), permitiéndose reducciones puntuales de 30 cm. por descuelgues de vigas y/o instalaciones.

Condiciones de calles de rodadura.

Las calles de rodadura con acceso a las plazas e aparcamiento en hilera o en batería a 45º, tendrán una anchura mínima de 4 m, a partir de ese ángulo hasta 90º, la anchura mínima será de 5m.

Condiciones de las plazas de aparcamiento.

- A) Las parcelas de garaje serán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20cm por cada cierre colateral de la plaza. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral.
- B) El número y las dimensiones de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regularán por lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad.

Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones.

Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y de protección contra incendios, se ajustarán tanto a su reglamentación específica como a lo dispuesto en el Código Técnico de la edificación.

3.- Estudio de los accesos al aparcamiento.

Se propone un único acceso de vehículos al aparcamiento del conjunto edificatorio objeto del presente estudio de detalle, mediante sistema mecánico montacoches ubicado en el extremo sudeste de la parcela Q09, con acceso a la vía pública desde Zigordia kalea. A través del montacoches proyectado se posibilita el acceso desde el nivel de calle tanto al sótano situado a la cota aproximada +2.60 como al garaje situado a la cota +5,45m.

Al determinar el acceso a las dos plantas de garaje se establece que, para que a través de los mismos se posibilite la comunicación con los aparcamientos de la parcela Q18 contigua a las residenciales Q10-Q23, deban constituirse con esta parcela contigua las servidumbres de paso que sean necesarias en su momento. La nivelación de los sótanos definidos en este estudio de detalle a las cotas +2.60 y +5.45 se establece de manera que se facilita, en todo caso, el acceso a los solares colindantes.

Las parcelas de aparcamiento Q18.10 y Q18.23, contiguas a las residenciales Q10-Q23, podrán contar, por tanto, con acceso tanto desde el oeste (garaje Q9-Q24) como del este (Q22-Q11), desde los previstos para el citado aparcamiento autónomo en su propio estudio de detalle.

Condiciones especiales de los aparcamientos y garajes

Los locales de aparcamiento y de garaje, al tener capacidad inferior a ochenta plazas, podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehículos.

Los accesos al sótano deberán cumplir las siguientes condiciones:

El acceso rodado dispondrá una meseta de espera, en el interior de la parcela o edificio (montacoches), de pendiente máxima en ambos sentidos del 3% y longitud mínima de 5 m. La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de 3 m.

Condiciones de los accesos peatonales.

Los proyectos edificatorios de cada una de las actuaciones que desarrollen la actividad de garaje en el patio de manzana deberán resolver la accesibilidad peatonal a los mismos justificando el cumplimiento de las medidas de accesibilidad, evacuación y seguridad en caso de incendio.

En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

4.- Reajuste de las alineaciones edificatorias de la planta baja y semisótano de la parcela Q09.

Al objeto de posibilitar el acceso de vehículos a través de la planta baja de la parcela Q09 al conjunto edificatorio objeto del presente estudio de detalle, resulta necesario reajustar las alineaciones correspondientes establecidas en el P.E.R.U., para prescindir de la formalización del patio que, al renunciarse a la posibilidad de construir la vivienda de planta baja, resulta ya innecesario.

8.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del presente Estudio de Detalle es el siguiente:

Documento A: Memoria justificada de la conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada

Documento B: ANEJO I. Estudio geotécnico justificativo de la solución adoptada.

Documento C: Planos de Información – Planos de Ordenación.

Los Documentos “A” y “B”, es decir, la Memoria justificada de la conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada y el Anejo, tienen un carácter referencial y justificativo. En el Documento “C” el apartado de Planos de Información tiene un evidente carácter referencial, sin embargo los planos de Ordenación tienen carácter normativo, por lo que las actividades edificatorias y urbanísticas deberán ajustarse, a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor de este documento, de forma vinculante a sus determinaciones.

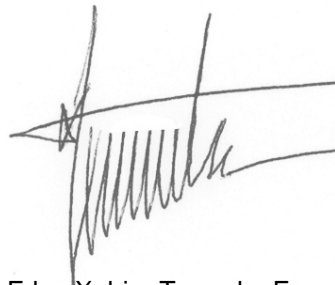
9.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se refiere, única y exclusivamente, a las determinaciones correspondientes al ámbito siguiente:

Parcelas Q-18, Q-09 y Q-24 de la manzana “Q” definida en el Plan Especial de Renovación Urbana (PERU) del área 1-2 -OR Ensanche Casco- de Zarautz.

Una vez aprobado el presente Estudio de Detalle el Proyecto de Edificación deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas para su ejecución.

Zarautz, 29 de noviembre de 2012



Fdo.: Xabier Txurruka Fernandez
Arquitecto Col. Nº 405.523 COAVN

Documento B:

ANEJO I: ESTUDIO GEOTECNICO

Acompaña al estudio de detalle el correspondiente estudio geotécnico justificativo de la solución finalmente adoptada.

Documento C:

Listado de Planos

PLANOS de INFORMACIÓN

0.1.- Situación y emplazamiento_____	1/1.000
0.2.- Ordenación según Plan Especial_____	1/500
0.3.- Estado actual. Parcelario_____	1/300
0.4.- Superpuesto de ordenación_____	1/300

PLANOS de ORDENACION

0.5.- Ordenación_____	1/300
0.6.- Aprovechamiento urbanístico planta sótano_____	1/300
0.7.- Aprovechamiento urbanístico planta semisótano_____	1/300
0.8.- Perfiles y rasantes_____	1/300