

MEMORIA

1.- AGENTES INTERVINIENTES

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2.- AUTOR DEL PROYECTO

2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

3.- REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

4.- NORMATIVA DE APLICACION

- 4.1.- FICHA URBANISTICA DEL ÁMBITO 12-ZELAIETA
- 4.2.- DECRETO FORAL NORMATIVO 1/2006, DE 6 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMA FORAL DE CARRETERAS Y CAMINOS DE GIPUZKOA.

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

- 5.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS
- 5.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN

6.- CONCLUSIONES

PLANOS

MEMORIA

1.- AGENTES INTERVINIENTES

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El encargo ha sido realizado por Amenabar Etxegintza Berria S.L. con C.I.F: B-75094672, y domicilio en la calle Nafarroa 50, 20800 de Zarautz, representada por Enaut Saiz Zubeldia, mayor de edad, con DNI 72.488.329-B

1.2- AUTOR DEL PROYECTO

El proyecto ha sido redactado BIEME2014 Arquitectura S.L.P., sociedad registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con número de colegiación 950.608, estando constituida únicamente por Mikel Arrillaga Mayoz arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, con número de colegiación 401.651.

2.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle que nos ocupa pretende definir y ajustar la forma, alineaciones y rasantes mediante planos y documentación técnica aneja, de la parcela situada en la calle Nafarroa 50 del Ámbito "12. ZELAIETA" Plan General de Ordenación Urbana de Planeamiento Municipal de Zarautz.

La norma urbanística particular referida A.U. "12 .ZELAIETA" en el apartado "3. Determinaciones particulares para las parcelas de uso residencial establece que:

"

*En el caso de sustitución de los edificios residenciales existentes si no se reproducen exactamente las alineaciones y altura de los preexistentes, los nuevos que se construyan deberán respetar las siguientes determinaciones: no podrán disponer de una superficie construida ni un perfil edificatorio (número de plantas) sobre rasante mayor que el establecido en los planos de ordenación, y deberán mantener como mínimo una distancia de 3 metros de separación a los límites de parcela, incluidos vuelos. **En el caso de que la sustitución afecte a una sola parcela será precisa la aprobación previa de un Estudio de Detalle;** si la sustitución modifica conjuntamente a dos o más parcelas, será necesario tramitar un Plan Especial de Renovación Urbana.*

"

Es por ello que habiendo determinado la empresa, el traslado de su actividad que actualmente realiza, se pretende demoler la edificación actual, reajustando las alineaciones de la edificación, manteniendo el actual aprovechamiento del edificio, siendo necesario no obstante para su correcta distribución y con el objeto de dotar al edificio de una planta bajo rasante para posibilitar la dotación de aparcamientos en el inmueble, el derribo del mismo y su sustitución.

3.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO.

SECCIÓN QUINTA: RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SUBSECCIÓN PRIMERA: ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 73.– Estudios de detalle.

I.– 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.

II.– Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse:

a) al señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) a 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) a 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.

III.– 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:

I.– 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.

II.– Planos de información.

III.– Planos de ordenación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUTZ.

Artículo 4.2.08. 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. Salvo que el estudio de detalle esté expresamente previsto por el planeamiento, la necesidad de la complementación y adaptación deberá justificarse debidamente en su propia Memoria explicativa.

2.- Las determinaciones de los estudios de detalle serán las previstas en la normativa urbanística en vigor, y en concreto, tendrán como objetivo alguno o varios de los siguientes fines:

- A) Señalar, rectificar, adaptar o completar las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento pormenorizado para las edificaciones, elementos o tramos de la red viaria.
- B) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, pero respetando siempre las previsiones generales del planeamiento.
- C) Regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, edificaciones, instalaciones y demás elementos complementarios definidos en la ordenación pormenorizada.

3.- No podrán reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres; ni incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes ni alterar las previsiones sobre ocupación de suelo, alturas máximas, o usos permitidos y prohibidos; ni suprimir, abrir o prolongar calles salvo que cumplan funciones estrictas de vías interiores.

4.- Contendrán las determinaciones señaladas en la normativa urbanística en vigor (Memoria, planos de información y de ordenación), así como cuanta documentación adicional fuera precisa, en atención a la finalidad de su formulación.

4- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Serán de aplicación, la ficha del ámbito 12-Zelaieta del vigente PGOU del Ayuntamiento de Zarautz, así como las disposiciones recogidas en la norma foral de carreteras y caminos de la diputación foral de Gipuzkoa, dada la ubicación de la presente parcela.

Se recoge a continuación, el extracto de ambos documentos, extrayendo aquellos apartados que son de aplicación en el presente proyecto

4.1.- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO 12.ZELAIETA

12.12. ÁMBITO 12. ZELAIETA

12.12.1. Disposiciones Generales

SUPERFICIE: 188.589 m²

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado a excepción del área 12-3 –Kortazar- que se categoriza como suelo urbano no consolidado.

CALIFICACIÓN GLOBAL

- Residencial
- Sistema General de Equipamiento socio-cultural (parcela de Nafarroa 22 –Sanz Enea- en el área 12-1)
- Sistema General de Equipamiento Residencia Comunitaria y Asistencial (área 12-2).
- Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito.

USO CARACTERÍSTICO. Vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2) no sujeta a régimen de protección pública en el área 12-1.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: La existente, a excepción de la atribuida al área 12-3 - Kortazar.

1.- El ámbito 12 –Zelaieta- comprende los terrenos y edificaciones situados entre Nafarroa kalea al Norte y Lapurdi kalea y el ferrocarril al Sur. En el extremo occidental del ámbito se encuentra el convento de las Carmelitas y Gaztainpe Plaza junto a la que está levantada la torre de viviendas del nº 32 de Guipúzcoa kalea. En la parte oriental el ámbito linda con la ermita de San Pelaio y Bertsolarien Plaza que forman parte de la zona 13 (SAN PELAIO-IÑURRITZA).

2.- El ámbito se corresponde básicamente con la parte sur de la anterior zona 17 y la mayor parte de la zona 18 de las anteriores NNSS, con la exclusión de los terrenos mas orientales. Topográficamente comprende en su totalidad terrenos llanos de la vega de Zarautz cuyas rasantes oscilan entre los 5,00 y los 7,00 metros

3.- El ámbito fue objeto de múltiples intervenciones edificatorias repartidas en varias áreas o unidades de actuación en desarrollo de las NNSS precedentes. Dentro de esta zona estaban las áreas 17-1 y 17-3, así como las 18-1 a 18-9, ambas inclusive, del planeamiento general anterior.

4.- La estructura urbana general se apoya en tres arterias viarias que la atraviesan de Este a Oeste: Nafarroa, Guipuzkoa y Lapurdi kalea, conectadas entre sí mediante viales dispuestos de Norte a Sur, la mayoría de ellas construidas en fecha reciente en ejecución del planeamiento anterior. El desarrollo de la zona corresponde a un modelo homogéneo de tipología edificatoria

de edificaciones abiertas (sin patios interiores) y rodeadas parcela privada destinada a jardín con la excepción de algunos edificios dispersos de época anterior.

5.- El ámbito cuenta con un número significativo de parcelas de equipamiento privadas o públicas. Por lo demás, cuenta con suficiente estacionamiento público en superficie y una buena traza viaria y peatonal.

6.- Como objetivo y criterio urbanístico general para se proponen los siguientes:

6.1.- El mantenimiento de la ordenación anterior y la consolidación de la edificación existente sin aumento de la edificabilidad urbanística de la mayor parte del ámbito

6.2.- La mejora y optimización de las parcelas de equipamientos existentes y la creación de un equipamiento de carácter asistencial para la tercera edad.

6.3.- Aprovechar la parcela vacante de Kortazar para acometer a corto plazo una actuación de viviendas sometidas al régimen de protección pública que dé respuesta a las necesidades de demanda de vivienda, preferentemente del sector más joven de la población.

7.- El Plan Territorial Sectorial del Ferrocarril prevé el desdoblamiento de la vía férrea a su paso por Zarautz lo que tendrá incidencia en esta zona, fundamentalmente en espacios libres situados al sur en el límite junto al ferrocarril. El PGOUZ propone el soterramiento a su paso por esta zona tal y como se representa en los planos de ordenación. En el caso de que dichas propuestas se lleven a cabo las obras que se ejecuten deberán prever y tomar medidas para reducir el impacto sonoro, y tener en cuenta y reponer las urbanizaciones públicas, y en la medida de lo posible los espacios públicos afectados. Los suelos que constituyan la plataforma superior de la vía férrea soterrada deberán ser urbanizados y tratados preferentemente como espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

12.12.2. Área 12.1. Ámbito de ordenación definida –OD ZELAIETA-

1.- El área 12-1 (OD ZELAIETA) ocupa una superficie total aproximada de 176.877 m².

2.- Como objetivo y criterio urbanístico general para esta área se propone la consolidación de su ordenación, usos y edificabilidad urbanística existente, así como el mantenimiento de su fisonomía de "ciudad jardín". No se prevén aumentos de la edificabilidad urbanística existente a excepción de la posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero, e instalaciones generales o comunes del edificio (Uso 8) vinculados al uso principal de la parcela.

3.- Determinaciones particulares para las parcelas de uso residencial

3.1.- El área alberga actualmente un total aproximado de 1.330 viviendas incluidas las 50 en ejecución en el solar ubicado entre Hegoalde y Lapurdi kalea en desarrollo de las previsiones de las anteriores NNSS, y cuya edificabilidad y volumen quedan fijados por las alineaciones y perfiles contenidos en el proyecto de ejecución al que se le otorgó licencia mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2006.

3.2.- La mayoría de los edificios destinados al uso principal de vivienda fueron construidos con arreglo a las previsiones de las anteriores NNSS (edificaciones de las áreas 17-1, 17-3, 18-1, 18-2, 18-3, 18-4, 18-5, 18-6, 18-7, 18-8 y 18-9, y algunas del área 17-6) y se prohíbe en las mismas la posibilidad de subdivisión y aumento del número de viviendas. En las edificaciones construidas con anterioridad se permite la posibilidad de subdivisión de viviendas de acuerdo con el régimen establecido de forma general en los artículos 6.6.06 y 7.4.08 del tomo 1.

3.3.- En esta área se permite el uso de vivienda en las plantas bajas de los edificios de tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar, y en las de los edificios de tipología de vivienda colectiva que ya las albergaban con anterioridad al PGOUZ. Los futuros cambios de uso en plantas bajas para albergar viviendas sólo se admitirán en el caso de que así se determine mediante una ordenanza municipal específica de desarrollo.

3.4.- En el caso de sustitución de los edificios residenciales existentes si no se reproducen exactamente las alineaciones y altura de los preexistentes, los nuevos que se construyan deberán respetar las siguientes determinaciones: no podrán disponer de una superficie construida ni un perfil edificatorio (número de plantas) sobre rasante mayor que el establecido en los planos de ordenación, y deberán mantener como mínimo una distancia de 3 metros de separación a los límites de parcela, incluidos vuelos. En el caso de que la sustitución afecte a una sola parcela será precisa la aprobación previa de un Estudio de Detalle; si la sustitución modifica conjuntamente a dos o más parcelas, será necesario tramitar un Plan Especial de Renovación Urbana.

3.5.- Los edificios de Gipuzkoa 37 (villa Etxe Maite); Gipuzkoa 38 (Villa Maria Pilar); Gipuzkoa 44-a (villa San Antonio); Gipuzkoa 50 (Villa Maddalen), Gipuzkoa 52 (Villa Kabi Alai); Gipuzkoa 54 (villa Txoko Maite); Gipuzkoa 56 y Gipuzkoa 58 están incluidos en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ, por lo que le será de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1.

3.6.- En el caso de la parcela de Nafarroa 50-A y 50-B, que alberga actualmente un uso terciario de oficinas, el PGOUZ mantiene para la parcela la calificación de uso residencial de las anteriores NNSS como uso principal asignado a la misma y se considera el de oficina como uso alternativo permitido. El supuesto de un eventual cambio del uso actual de oficina al residencial manteniendo la actual edificabilidad física no se considerará actuación de dotación.

4.- Determinaciones particulares para las parcelas de equipamiento

4.1.- El conjunto de parcelas y edificaciones de equipamiento existentes se consolidan como equipamientos destinados al uso actual, si bien podrán destinarse también a otros usos de dotación y equipamiento previstos en el título 6 (Normativa de Usos) que sean compatibles con el uso característico de la zona y la titularidad de los edificios.

4.2.- Los edificios de Gipuzkoa 11 (Villa Munda-Zeleta Berri con inclusión del entorno del parque en el que está construido), Gipuzkoa 34 (Convento de Carmelitas), Gipuzkoa 40 (villa María Inmaculada edificio situado al norte de la parcela) y Nafarroa 22 (San Enea) están incluidos en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOUZ por lo que les será de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1.

4.3.- Parcelas de equipamiento de titularidad pública. Se incluyen en este apartado la de Nafarroa 22 (Sanz Enea) y Gipuzkoa 11 (Villa Munda-Zeleta Berri) destinadas en la actualidad fundamentalmente a actividades socio-culturales (uso 4, tipo 9)

4.4.- Parcelas privadas de equipamiento de uso principal hotelero (uso 4, tipo 10). Se incluye en este apartado las parcelas de Nafarroa 26 (Hotel Zarautz) y Seitximeneta 2-4 (Hotel Alameda) donde se admiten también las actividades de uso terciario (bares y restaurantes) existentes, aunque no estén estrictamente asociados al uso principal.

4.5.- Otras parcelas de equipamiento. Se incluyen en este apartado las parcelas de Gipuzkoa 34 (Convento de Carmelitas) destinada al uso religioso (uso 4 tipo 6), la de Gipuzkoa 40 (María Inmaculada) destinada a los usos docente y religioso (uso 4 tipos 4 y 6) y la de Gipuzkoa 58 (Telefónica) destinada al uso de servicios urbanos (uso 1 tipo 1).

4.2.- DECRETO FORAL NORMATIVO 1/2006, DE 6 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMA FORAL DE CARRETERAS Y CAMINOS DE GIPUZKOA

Artículo 57 Construcciones en general

1. *Queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea de la explanación de las carreteras y de 3 metros de la de los caminos.*

La distancia mínima, además, al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será la siguiente:

	<i>Metros</i>
<i>Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)</i>	50
<i>Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)</i>	25
<i>Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde)</i>	18
<i>Carreteras de la Red Local (Red Amarilla)</i>	18
<i>Carreteras de la Red Local (Red Gris)</i>	12

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la distancia mínima en la zona exterior al centro urbano será de 75 metros.

2. ***En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.***

En las zonas de suelo urbanizable o apto para urbanizar, y cuando razones geográficas o socioeconómicas así lo aconsejen, podrán también los Planes Parciales o Especiales establecer distancias inferiores siempre que quede debidamente garantizada la seguridad viaria mediante la correcta ordenación de los márgenes de la carretera y la adecuada solución de los accesos.

Para la realización de construcciones a distancias o inferiores se requerirá siempre que el Plan Parcial o Especial que lo autorice se encuentren definitivamente aprobados y vigentes.

En suelo no urbanizable las distancias mínimas serán siempre las establecidas con carácter general y no se permitirán otro tipo de construcciones e instalaciones que las debidamente aprobadas por la Administración urbanística competente.

3. *La Administración titular, previa información pública por plazo no inferior a quince días, podrá fijar por específicas razones geográficas o socioeconómicas y para determinadas carreteras de la Red Local (Redes Amarilla y Gris) o tramos de ellas en zonas o comarcas perfectamente delimitadas una línea límite de construcción inferior a la establecida con carácter general.*
4. *Las garitas, casetas y construcciones en general de control de acceso ligadas a cierres de fincas tendrán la consideración de cierres y se regularán por lo establecido para tales casos en el artículo 60.*
5. *Lo dispuesto en los apartados anteriores no es de aplicación a las construcciones al servicio de la carretera que, por considerarse como elementos funcionales de la misma, pertenezcan al dominio público.*

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

5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de fijar las alineaciones y rasantes de la nueva edificación que sustituirá el actualmente existente en la parcela.

Tal y como se señala en la ficha del ámbito 12-Zelaieta del PGOU, en caso de sustitución de la edificación, y respetando el aprovechamiento de la parcela y el perfil del mismo, deberá de formularse un estudio de detalle con el objeto de señalar las alineaciones de la nueva edificación.

“deberán mantener como mínimo una distancia de 3 metros de separación a los límites de parcela, incluidos vuelos.”

Tal y como se recoge, las alineaciones de la nueva edificación deberán de respetar el perfil edificatorio (número de plantas) actual, siendo el mismo el que se recoge en el *plano I-04 información – Ordenación del Ámbito “Zelaieta Este” del PGOU de Zarautz* .

El objeto del presente, es el de sustituir la edificación actual para desarrollar la edificabilidad actual de la parcela, posibilitando asimismo la construcción de una planta bajo rasante, para cumplir con la dotación de aparcamientos, que no dispone actualmente la edificación.

5.2 .-DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La edificación propuesta, se ajusta a las determinaciones del PGOU, respetando la distancia mínima fijada por la misma, siendo de tres metros, incluido los vuelos.

A tal efecto, no se señalan en el documento alineaciones y vuelos autorizados, sino que se dispone de una ocupación máxima por planta, que incluye los vuelos, teniendo el mismo carácter de máximo y siendo libre la disposición de retranqueos sobre la misma.

Se plantea un perfil de una planta de sótano, que ocupa la totalidad de la parcela, retirándose en todo su perímetro una distancia de tres metros, incluyendo en su alineación hacia la calle Nafarroa, y disponiendo de una rampa, que respecta el acceso actual a la parcela, y que se dispone descubierta en el límite este de la misma, posibilitando el acceso a la planta de sótano, mediante una rampa que contará con un ancho mínimo de tres metros.

Es por ello, que aunque el edificio se ubique prácticamente centrado en la parcela, se desplaza ligeramente hacia el oeste, para permitir el acceso a la planta de sótano, disponiendo la planta

baja ligeramente por debajo del nivel de la calle Nafarroa, para reducir al máximo la rampa y la excavación en el borde de la parcela. La parcela en la actualidad se dispone ligeramente rehundida respecto a la calle, para lo que se propone regularizar la cota de planta baja, disponiendo en su perímetro de una franja que sirva de transición entre las cotas de las edificaciones colindantes y las propuestas, respetando siempre que la diferencia de rasantes en los límites de parcela sea inferior a dos metros.

En planta baja, se disponen el portal, cuartos de instalaciones, bicicletas y porches, no siendo posible la implantación de viviendas, dado que no se justifica su anterior existencia en la parcela, trasladando no obstante el actual aprovechamiento que se consolida, a las plantas altas, para lo cual la ocupación de las mismas será ligeramente superior a la actual, regularizando la forma de la misma.

Se propone la disposición de tres plantas altas destinadas a viviendas, semejantes entre sí, mediante un único núcleo que comunicara la totalidad de los niveles, dando acceso a la planta de sótano.

La edificación, se alinea con las colindantes hacia la calle Nafarroa, limitando su alineación a la línea imaginaria que une ambas edificaciones y que se señala en el *plano 0.01 – Ordenación-Ordenación propuesta*. Tal y como se recoge en el artículo 57 – construcciones en general del decreto foral 1/2006,

“En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marquen alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.

Se ha previsto que la nueva edificación respeta la alineación de las colindantes, siendo prácticamente similar a la actual, reduciéndose ligeramente, a excepción de la planta de sótano, que podrá ocupar la parcela, hasta una distancia de 3 metros respecto al borde de la misma, según se recoge en el plano de alineaciones.

La superficie actual de la edificación por planta según medición realizada se recoge en el siguiente cuadro, aportándose asimismo a la presente memoria, esquema de cómputo de edificabilidades de la actual construcción:

Planta baja.....	328,98 m ²
Planta primera	379,08 m ²
Planta segunda.....	379,08 m ²
<u>Planta tercera</u>	<u>371,15 m²</u>
TOTAL.....	1.458,29 m²

El presente documento, tiene por objeto definir las alineaciones que permitan albergar la nueva edificación, alterando ligeramente la ocupación de las diferentes plantas, y regularizando el edificio, para lo cual se propone un traslado de la edificabilidad de planta baja a planta superiores, ya que no se permite albergar usos residenciales en la misma.

La edificabilidad por plantas resultantes será de:

Planta baja.....	141,96 m ²
Planta primera	441,15 m ²
Planta segunda.....	441,15 m ²
<u>Planta tercera</u>	<u>433,80 m²</u>
TOTAL.....	1.458,06 m²

No obstante, el proyecto constructivo que sea objeto de licencia, podrá variar ligeramente dichos parámetros, dando cumplimiento en todo momento a las alineaciones fijadas, así como al aprovechamiento total de la parcela.

6.- CONCLUSIONES

Por tanto, el presente Estudio de Detalle se ajusta a lo determinado en el artículo 73 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como a las determinaciones previstas en el PGOU.

El objeto del documento es el del señalamiento de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada, ajustándose a lo establecido en el planeamiento para el presente ámbito

Asimismo, se recoge junto con la presente memoria, la documentación precisa que completa el siguiente documento y que formara parte del mismo:

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 planeamiento de desarrollo


2-Planos de información

3-Planos de ordenación

De todo ello, se deduce que el presente Estudio de Detalle de la parcela 50A y 50B de la calle Nafarroa de Zarautz, cumple con las atribuciones que le confiere la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Zarautz, a 16 de Febrero de 2018

El arquitecto



BIEME2014 Arquitectura S.L.P.

MIKEL ARRILLAGA MAYOZ

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL P.G.O.U.
- I.03 CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO "ZELAIETA ESTE" DEL PGOU
- I.04 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO "ZELAIETA ESTE" DEL PGOU
- I.05 ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 ORDENACIÓN PROPUESTA
- O.02 ALINEACIONES Y RASANTES
- O.03 SECCIONES
- O.04 EDIFICABILIDAD. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA.