



ESTUDIO DE DETALLE
(DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA)

EDIFICIO EXENTO "VILLA SEGUNDA-BARENTXO EN ZARAUTZ



ESTUDIO DE DETALLE (DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA) **EDIFICIO EXENTO "VILLA SEGUNDA-BARENTXO EN ZARAUZT**

1.- OBJETO Y AUTOR DEL PROYECTO

El objeto del presente Estudio de Detalle, QUE SE PRESENTA PARA SU APROBACION DEFINITIVA, consiste en la definición mediante planos y documentación técnica anexa del edificio exento "Villa Segunda-Barentxo" en Zarautz, con el fin de concretar las condiciones de la edificación, su dominio y uso.

Los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle deberían ser suficientes para resolver el proyecto de edificación previsto para las y sus circunstancias particulares. El proyecto de edificación se encuentra en la actualidad en fase de redacción.

El estudio de detalle se realiza por encargo de Ayesli SL.

El presente estudio de detalle está siendo realizado por Fiark Arquitectos S.L.P. cuyos arquitectos redactores son Fernando Garate y Unai Aldama.

2.- LA REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

2.1. Formulación de los Estudios de Detalle

El artículo 73, apartado 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y urbanismo del País Vasco establece que podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso para:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas.

Asimismo, el apartado 3 de aquel mismo artículo determina que los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde al edificio comprendido en el Estudio.

2.2. Contenido de los Estudios de Detalle

El artículo 74 determina:

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.

3.- ESTADO ACTUAL. INFORMACION URBANISTICA.

Según el plan general de ordenación urbana de Zarautz la parcela se encuentra en el Ambito 19 Talaimendi. En el Area 19.1 Ambito de ordenación definida OD Talaimendi.

Según los planos:

C-11-A: 19. Talaimendi. "Calificación del suelo urbano y urbanizable": tiene una Ordenación definida como: 19.1 Edificabilidad urbanística consolidada. Cuenta con una Edificación Residencial de Vivienda unifamiliar o bifamiliar y el resto es un espacio libre privado.

C-11-B: 19. Talaimendi. "Ordenación del suelo urbano y urbanizable": tiene una Ordenación definida como: 19.1 Edificabilidad urbanística consolidada. Cuenta con una Edificación Residencial de Vivienda unifamiliar o bifamiliar y el resto es un espacio libre privado. Y cuenta con un perfil de edificación máximo de: B+1. (Planta Baja + 1 planta alta).

El Ámbito de ordenación definida 19.1 OD Talaimendi cuenta con la siguiente normativa en el PGOU.

- 1.- El área 19-1 (OC27 –TALAIMENDI-) tiene una superficie de 27.287 m2 de carácter discontinuo.
- 2.- Hay en el área actualmente un total de aproximadamente 22 viviendas independientes.
- 3.- En esta área se permite la posibilidad de subdivisión y aumento del número de viviendas de acuerdo con el régimen establecido de forma general en los artículos 6.6.06 y 7.4.08 del tomo 1, pero con las siguientes especificaciones particulares en cuanto a la media de las viviendas resultantes:
 - 3.1. Las viviendas resultantes de la subdivisión deberán tener una superficie media que no podrá ser inferior a 80 m2 útiles. Cada vivienda deberá tener al menos 2 fachadas exteriores sin que cuenten como tales los soportales.
 - 3.2. En casos de reforma integral de edificios completos destinados a viviendas, cuando la reforma lleve aparejada la inclusión del ascensor, o la ampliación de elementos comunes para habilitar cajas de escaleras comunes, se permitirá la segregación de viviendas con una superficie media de las viviendas resultantes superior a 65 m2 útiles.
 - 3.3. No podrán habilitarse como viviendas las plantas bajas y de semisótano destinados a garajes, salvo que se justifique el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento previsto en el artículo 6.9.06 del tomo 01.
- 4.- Se permite de forma general el uso de vivienda en planta baja y semisótano en los edificios cuyo uso principal actual es el residencial. En el caso de plantas de semisótano, se permite el uso de vivienda en semisótanos construidos con anterioridad a la aprobación del PGOUZ siempre que el total de la superficie destinada a vivienda quede sobre rasante. En los semisótanos el total de la superficie destinada a vivienda deberá cumplir las condiciones previstas en los artículos 6.6.07 y 7.4.08 del Tomo 01
- 5.- En el caso de sustitución de los edificios existentes si no se reproducen 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 actual, y deberán mantener la actual separación a los límites de parcela, incluidos vuelos o, en caso de ser mayor a 3 metros, reducirla a dicha distancia. 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 afecta conjuntamente a dos o más parcelas, será necesario tramitar un Plan Especial de Renovación Urbana.
- 6.- En el caso de construcción de nuevos sótanos y/o semisótanos, estos no podrán tener el uso de vivienda, tampoco podrán rebasar las alineaciones de la edificación en altura, y en ningún punto podrán superar los 2 metros de altura sobre la rasante original de la ladera.

7.- La parcela de Talaimendi Auzoa 708 (Apartamentos Talaimendi) se consolida como parcela para el uso de dotaciones y equipamiento donde se admite también actividades de uso terciario (bar y restaurante) aunque no estén estrictamente asociadas al uso principal.

4.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN

El edificio Villa Segunda-Barentxo existente cuenta con unas condiciones insalubres y condiciones de inestabilidad de ciertas partes del edificio, tal y como se indicaba en el proyecto de derribo.

Se ha presentado proyecto de derribo del edificio ante el Ayuntamiento y se ha concedido licencia para dicho derribo.

El PGOU de Zarautz en lo referente al área 19-1 (OC27 –TALAIMENDI-) establece en su apartado 5:

5.- En el caso de sustitución de los edificios existentes si no se reproducen 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 actual, y deberán mantener la actual separación a los límites de parcela, incluidos vuelos o, en caso de ser mayor a 3 metros, reducirla a dicha distancia. 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 afecta conjuntamente a dos o más parcelas, será necesario tramitar un Plan Especial de Renovación Urbana.

Dado que el edificio existente se va a demoler y se va a plantear una nueva edificación, nos encontramos en el punto 5 en el que se trata de una sustitución que afecta a una sola parcela en la que no se reproducen las alineaciones y altura del edificio existente y para el que se debe plantear, por tanto, un estudio de detalle.

Es por ello que se plantea el presente estudio de detalle para definir la actuación a realizar y definir la ficha reguladora o los parámetros característicos de la nueva edificación a realizar.

5.- SOLUCION ADOPTADA.

Los parámetros característicos del estudio de detalle son:

Superficie de parcela: 2.637,00 m².
Superficie edificable sobre rasante: 252,82 m²(t)
Superficie edificable bajo rasante: 252,82 m²(t)
Nº viviendas: 2
Perfil: I/I
Altura máxima: 7 m.

Los parámetros planteados mantienen la superficie edificable del edificio existente, dado que esta se encontraba consolidada según las determinaciones del PGOU.

La actuación propuesta no modifica la superficie del área, ni la superficie de parcela y respeta los condicionantes establecidos en el Area 19.1 Ambito de ordenación definida OD Talaimendi.

Se ha realizado un levantamiento topográfico que se incluye en el plano:
E04 Delimitación. Estado Actual. Topográfico.

En la realización de este topográfico ha habido algunas dificultades para definir los límites de la parcela en algunos tramos, dado que hay zonas de difícil acceso, zonas donde no está definidos los cierres y zonas donde el vallado está derruido o se encuentra en mal estado (semiderruido).

En todo caso, y en la situación más desfavorable se cumplen los retiros mínimos al límite de parcela definidos en el PGOU de Zarautz.

En obra, de común acuerdo con los vecinos se establecerán los límites que no están claros hoy en día.

No obstante, la posible reducción de la parcela, según acuerdos con los vecinos, no afecta a la superficie edificable permitida dado que esta se encuentra consolidada.

Por otro lado, el proyecto constructivo, garantizará la accesibilidad en los espacios comunes de urbanización de la parcela privada.

6.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

La LEY 4/2005, DE 18 DE FEBRERO, PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL PAIS VASCO, establece:

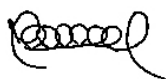
Artículo 19. Evaluación previa del impacto en función del género.

- 1. Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.*

La nueva edificación propuesta se conforma dentro de una parcela privada sustituyendo a la edificación existente y se respetan los retiros establecidos en el plan general. No se modifican las alineaciones con respecto al espacio público por lo que la justificación desde el punto de vista del género no tiene relevancia.

Zarautz, Noviembre de 2.022

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.



FERNANDO GARATE



UNAI ALDAMA

**DOCUMENTACION GRAFICA:**

Listado de la documentación gráfica:

| | |
|---|--------|
| E01 Situación. | 1/5000 |
| E02 Emplazamiento | 1/300 |
| E03 Calificación global. | 1/300 |
| E04 Delimitación. Estado actual. Topográfico | 1/300 |
| E05 Parcelario actual. | 1/300 |
| E06 Ordenación pormenorizada. | 1/300 |
| E07 Alineaciones y rasantes. | 1/300 |
| E08 Sección 1-1. | 1/300 |
| I01 Información. PGOU. Calificación del suelo | 1/500 |
| I02 Información. PGOU. Ordenación del suelo | 1/500 |



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUe1af92b3-f9ad-4d3b-96e6-178740dae525**

Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07910>**