



ESTUDIO DE ARQUITECTURA **IAI** ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Illarra bidea 12 2E Donostia - San Sebastián tfo. 943 46 28 31 móvil 656 78 34 01  
e-mail : [ibarretxe@coavn.org](mailto:ibarretxe@coavn.org)

## ESTUDIO DE DETALLE

### U.E.U. 2.1 AREA 2 ASEGINOLAZA-BUZTINKALE

FEBRERO 2023



ARQUITECTO  
PROMOTOR

Ignacio Ibarretxe  
Zegamako udala

# MEMORIA

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente “Estudio de Detalle” consiste en establecer las alineaciones, rasantes y volumen máximo de la edificación de la U.E.U. 2.1 del Area 2 en la que se proyecta la edificación de viviendas correspondiente en terrenos mayormente de titularidad municipal.

### 1.2. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

La Parcela urbana donde se emplaza este Estudio de Detalle se sitúa en el Término municipal de Zegama en el Area 2 Aseginolaza-Buztinkale de acuerdo con lo expuesto en el Texto Refundido de las vigentes NN.SS de Zegama.

### 1.3. PROMOTOR

El promotor del presente Estudio de Detalle es el Ayuntamiento de Zegama..

### 1.4. AUTOR DEL PROYECTO

El autor del Estudio de Detalle es el arquitecto Ignacio Ibarretxe Pariente, colegiado nº 1295 por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

## 2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La justificación de la redacción del presente Estudio de Detalle, se realiza en tanto en cuanto desde el propio planeamiento municipal constituido por el Texto Refundido de la Revisión de NN.SS de Zegama, se establece la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle como “ Condición de Planeamiento “que defina la ordenación pormenorizada del ámbito de la Unidad de Ejecución UEU 2.1.

Por tanto desde este Estudio de Detalle se pretende definir las alineaciones y rasantes del nuevo edificio de viviendas así como establecer la altura y el volumen máximo del mismo, a los efectos de su correcta definición y en consecuencia poder determinar los parámetros edificatorios necesarios para la construcción del edificio de viviendas

### **3. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE DEL AREA 2 ASEGINOLAZA-BUZTINKALE**

#### **AREA 2 ASEGINOLAZA-BUZTINKALE**

##### **1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

###### **1.1.- GENERALES**

- Se amplía la Delimitación del Área en su frente Norte para incorporar al suelo urbano las edificaciones de viviendas unifamiliares propuestas así como la ampliación de los aparcamientos de la trasera del edificio del antiguo cine.
- Se desvinculan del Area las edificaciones de la casa Aitamarren zaharra, y el bloque junto a la carretera comarcal para integrarse en el Area 9

- Clasificación: SUELO URBANO

- Superficie: 14.237 m2

###### **1.2.- URBANIZACION**

- Nuevos enlaces viarios en la actual GI-2637 con el Área 9 como consecuencia del desdoblamiento de la carretera comarcal, en evitación de la doble curva en dos sentidos a 90°

###### **1.3.- EDIFICACION**

- Se sustituye el edificio del cine para establecer una nueva edificación residencial, con un total de 12 viviendas en parcelas a.30. La planta baja se destinará a usos y servicios municipales.
- Se consolidan los edificios de la Avda Hnos Aseginolaza, frente a la Kutxa, actualmente en fuera de ordenación, y en consecuencia se consolidan únicamente los aprovechamientos edificatorios de los edificios existentes

##### **2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

## ***I. CALIFICACION GLOBAL***

**ZONA A.20/2** (Residencial de edificación abierta) Superficie: 2.965 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad zonal: 1.66 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento edificatorio zonal: 4.912 m<sup>2</sup>(t)
- Se consolida el “ perfil “ y “altura “ de las edificaciones existentes

**ZONA A.30/2** ( Residencial de bajo desarrollo ) : Superficie : 9.039 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad zonal: 0.62 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento edificatorio zonal: 5.607 m<sup>2</sup>(t)
- Se consolida el “ perfil “ y “altura “ de las edificaciones existentes

**ZONA A.40/2** (Residencial Aislada) Superficie: 677 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad zonal: 0.54 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento edificatorio zonal: 363 m<sup>2</sup>(t)
- Se consolida el “ perfil “ y “altura “ de las edificaciones existentes

**ZONA E.10/2** (Carreteras interurbanas) Superficie: 915 m<sup>2</sup>

**ZONA F.10/2** (Espacios libres urbanos) Superficie: 284 m<sup>2</sup>

**ZONA I.10/2** (Cauces fluviales) Superficie: 357 m<sup>2</sup>

## **3.- ORDENACION PORMENORIZADA.**

### ***I. CALIFICACION PORMENORIZADA.***

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a lo establecido en el plano de ordenación pormenorizada de la presente Norma Particular

**- USO VIVIENDA**

### Zona consolidada

En Parcelas "a 20 "	Nº de viviendas :	40
En Parcelas "a 30 "	Nº de viviendas :	14
En parcelas "a 40 "	Nº de viviendas :	4

### Nueva construcción

En Parcelas "a 30 "	Nº de viviendas :	12
---------------------	-------------------	----

Nº total de viviendas existentes :	58
Nº de nuevas viviendas previstas :	12
Nº total de viviendas previstas :	70
Intensidad de uso bruta :	49.17 viv/Ha

### **- DOTACIONES DEL AREA**

- Nº de aparcamientos en superficie : 44
- *En la PB del edificio proyectado en el actual cine se propone uso de equip. comunitario s=705m2*
- Areas peatonales : 2.293 m2
- Jardines y zonas verdes : 377 m2
- Carreteras urbanas : 1.911 m2
- Carreteras interurbanas : 914 m2
- Cauces fluviales: 343 m2

## **II. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.**

### **CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### Fuera de Ordenación

- Se declara como fuera de Ordenación la edificación del antiguo Cine de Zegama ubicado en la Avda de los Hnos Aseginolaza

## Nuevas edificaciones

### - **Edificaciones de la U.E.U.2.1**

Perfil de la edificación : S+3P+BC

Altura a aleros horizontales : 11 m

Aprovechamiento edificatorio : 1500 m<sup>2</sup>(t)

Nº de viviendas : 12

Planta baja : cesión de locales a Ayuntamiento

## **CONDICIONES DE DOMINIO Y USO**

En la planta baja de la U.E.U. 2.1 se establecerá una servidumbre de uso público respecto de los garajes privados ubicados en planta sótano. Se establecerá en planta baja un porche de uso público frente al espacio público o plaza existente.

El espacio resultante en planta baja salvo los espacios de portales se cederá al Ayuntamiento, para uso socio-cultural- recreativo, incorporándose la “Cátedra de música “

## ***III. OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS***

La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos edificatorios de viales, aceras y zonas verdes así como las de infraestructuras de servicio y sus empalmes a las redes generales municipales constituirán cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados.

## ***IV. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO, GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.***

### **CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

Se redactará un “Estudio de Detalle “ para la Unidad de Ejecución U.E.U. 2.1.

### **CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA**

**U.E.U. 2.1    S = 1.188 m<sup>2</sup>**

Gestión

La gestión de la Unidad será de iniciativa privada. El sistema de gestión será el de Compensación. Las viviendas previstas en ésta Unidad pertenecerán al régimen de vivienda tasada o protegida.

#### Cargas

Demolición del edificio del antiguo cine, redacción del Proyecto de obras de urbanización, y ejecución de la urbanización de los aparcamientos situados en la trasera del edificio

Cesión a dominio público de los espacios resultantes de la ordenación destinados a aparcamientos, viales, áreas peatonales y zonas verdes, así como de los locales de planta baja

#### **PLAZOS DE EJECUCION**

En relación con el establecimiento de plazos para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de las presentes Normas.

#### 4.- DETERMINACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA

##### 4.1. ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

**a).- El aprovechamiento edificatorio de 1.500 m<sup>2</sup>(t)** que aparece tanto en la ficha gráfica como en la urbanística no corresponde al aprovechamiento total del edificio sino al aprovechamiento de viviendas. Es decir entre la planta primera, planta segunda y planta bajocubierta se fija un aprovechamiento máximo de 1.500 m<sup>2</sup> (t)

La planta baja constará de una superficie máxima de S= 600 m<sup>2</sup>(t),( 20x30) de acuerdo con las acotaciones de la ficha gráfica, y la planta sótano de garajes de una superficie máxima de S= 660 m<sup>2</sup>( t) en superficie cerrada más 100 m<sup>2</sup> de rampa de acceso al exterior.

Respecto a los locales de cesión al Ayuntamiento, en aplicación del artículo 35.3 de la Ley 2/2006, dicha edificabilidad es física, no urbanística, al tratarse de una dotación pública.

**b).- En el apartado de “ Cargas “** de la ficha urbanística del Area 2 en lo referente a las “ Condiciones de Gestión Urbanísticas “ se establece como carga para la UEU 2.1 “ la ejecución de la urbanización de los aparcamientos situados en la trasera del edificio “

Actualmente la citada carga se encuentra en terrenos pertenecientes al Area 19 Ibarreta en “Suelo apto para urbanizar “, y no obstante el Ayuntamiento de Zegama no ve necesario en estos momentos llevar a cabo la obtención de los citados terrenos para la urbanización de los mismos y destinarlos a aparcamientos ya que se disponen de aparcamientos privados en la planta sótano del nuevo edificio y también existen aparcamientos públicos en el entorno inmediato del edificio de viviendas

##### **c) Reordenación del volumen de la planta bajocubierta**

Al cambiar de tipología de vivienda e ir a una edificación más compacta disponemos de una envolvente más amplia, lo cual redundará en una nueva ordenación del volumen inicial en la planta bajocubierta con una altura interior en la fachada de 1.82 m y de 5.03 m en cumbre.

La cuestión es que ésta planta bajocubierta de estas características genera la posibilidad de realizar una ampliación edificatoria en forma de viviendas en dúplex con la planta inferior y simultáneamente ubicar unos trasteros para las viviendas.

La forma y características de la nueva planta bajocubierta no altera el perfil edificatorio manteniéndose el perfil de PS+PB+2+BC

El artículo 73 de la Ley 2/2006 regula los estudios de Detalle, definiendo el contenido de los mismos y siendo sus determinaciones las siguientes:

*“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. posibilitando en el apartado b) “*

Por otro lado, el presente Estudio de Detalle no altera el destino del suelo ni incrementa la edificabilidad urbanística otorgada por las Normas Subsidiarias.

## **4. 2 ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTOS**

La parcela de la UEU 2.1 posee una superficie de  $S= 1.188 \text{ m}^2$ . En esta Parcela donde se demolió el antiguo cine de Zegama, actualmente permanece vallada y con algunos elementos de urbanización como las antiguas escalinatas de acceso al edificio desde la calle Askatasunaren etorbidea ( antigua calle Avda de los Hnos Aseginolaza )

Se mantendrá la alineación de fachada en la calle Askatasunaren etorbidea, de acuerdo con el plano “ alineaciones y rasantes “ como obligatoria así como la correspondiente a la fachada Sur que vierte a la plaza de juegos. El resto de las alineaciones serán máximas. No obstante las fachadas tanto respecto al parque de juegos como al cierre de finca con la parcela de Eduardo Telleria se retranquearan un mínimo de 3.00 m.

De esta manera se conformara la parcela edificatoria máxima (solar) de 20x30 m<sup>2</sup> es decir una superficie total máxima en planta de  $S= 600 \text{ m}^2$

La altura de la edificación respecto de la rasante del terreno al borde de barandilla será de 10.70 m, y la altura al borde de la línea de envolvente será de 11.65 m.

Las cotas del edificio se ajustarán en lo que se refiere a la calle Askatasunaren etorbidea, a las cotas de la acera existente. El resto de las rasantes serán las que se establecen en el plano de “ alineaciones y rasantes “

## **4.3. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD RESULTANTE**

El edificio en la ficha urbanística vigente de la UEU.2.1 posee un perfil de PS+PB+2+BC

El perfil previsto en éste estudio de Detalle respetara la misma envolvente en la fachada principal con 10.70 m hasta el antepecho de la planta bajocubierta, aunque al reconsiderar la nueva envolvente se establece una planta bajocubierta con capacidad para albergar viviendas vinculadas a la planta inferior, así como trasteros de las viviendas

En planta sótano el aprovechamiento edificatorio máximo será el correspondiente a la delimitación de la envolvente establecida en los planos de “alineaciones y rasantes” que supondrá una superficie de  $S= 660 \text{ m}^2$ , mas  $100 \text{ m}^2$  máximos de espacio exterior de rampa

En planta baja el aprovechamiento edificatorio máximo será el correspondiente a la delimitación de la envolvente máxima establecida en los planos de éste Estudio de Detalle y que es de  $S= 600 \text{ m}^2$ , al que habrá que sumarle  $60 \text{ m}^2$  del porche frente al parque de juegos existente, que no computarán como superficie.

La existencia del porche frente al espacio público de parque de juegos es una de las condiciones de “Dominio y Uso” que se establece en la ficha urbanística del Area 2, para la UEU 2.1

En las plantas primera, segunda y bajocubierta la superficie máxima construida de viviendas será de  $S= 1.500 \text{ m}^2(t)$

La envolvente máxima en vuelos abiertos será de  $1,50 \text{ m}$  respecto de la alineación de fachada y de  $1 \text{ m}$  en vuelos cerrados

Las superficies de terraza, vuelos y diseño de las viviendas se estará a lo contemplado en el Decreto 80/2022 de 28 de Junio por el que se regulan las condiciones mínimas de accesibilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV y el art.3.9 de las Normas Generales del Texto Refundido de las NNS del municipio.

## **5. CONDICIONES DE USO**

El Régimen de usos de ésta Unidad de Ejecución UEU 2.1 será el de RESIDENCIAL y los usos asociados a ella dentro de los usos contemplados en las vigentes NN.SS del municipio.

En planta sótano el uso será el de garaje debiéndose acceder al mismo desde la rampa situada en la calle Askatasunaren etorbidea. También podrá llevarse a cabo el uso de locales de instalaciones y usos complementarios a la vivienda

De acuerdo con lo expuesto en la ficha urbanística de la UEU 2.1, los locales de planta baja se cederán al Ayuntamiento los cuales se destinarán a usos terciarios, salvo el portal de las viviendas y usos complementarios que establece el Decreto 40/2022

El uso en las plantas primera, segunda serán de vivienda y el de la planta bajocubierta podrá ser el de vivienda vinculada a la planta inferior y trasteros.

El número de viviendas que se establece en la UEU 2.1 es de 12 viviendas.

El número máximo de viviendas con orientaciones Norte, Noroeste o Noreste será de 4 viviendas. Dadas las condiciones de la tipología edificatoria es inevitable renunciar a las orientaciones antes descritas.

En éste sentido se estará de acuerdo con las disposiciones que establece el Decreto 40/2022 por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad.

## 6. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La gestión urbanística de la U.E.U. 2.1 es PÚBLICA siendo el sistema el de COOPERACIÓN. En consecuencia, el Ayuntamiento de Zegama deberá de redactar y aprobar el PAU y el Proyecto de Reparcelación. Posteriormente, una vez realizada la justa distribución de beneficios y cargas, el Ayuntamiento promoverá la construcción de las viviendas.

Las viviendas tendrán un régimen de vivienda protegida o tasada

## 7. PLAZOS DE EJECUCION

La aprobación inicial del presente Estudio de Detalle se llevará a cabo en el mes de Febrero o Marzo y una vez aprobado saldrá durante 20 días a exposición pública para la formulación de alegaciones. En caso de no haber alegaciones el Ayuntamiento aprobará definitivamente el documento.

A lo largo de 2023 se llevarán a cabo los documentos de desarrollo previstos en el planeamiento urbanístico contemplados en la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

## 8. FICHA PARTICULAR DE LA PARCELA

### 1.- Calificación pormenorizada

#### A.- Condiciones de delimitación

Superficie de parcela.....1.188 m<sup>2</sup>

#### B.- Condiciones generales de la edificación

b1.- Edificabilidad física de la parcela resultante :

Planta bajo rasante.....660 m<sup>2</sup>(t)

Planta baja.....600 m<sup>2</sup>(t)

Plantas altas.....1.500 m<sup>2</sup>(t)

El porche de la planta baja frente al Parque no computará superficie.

b2.-Parametros reguladores de la forma de la edificación de la parcela resultante :

Perfil de la edificación.....PS/PB/2P/BC

Altura de la edificación.....10.70 m

C.- Condiciones particulares de la edificación

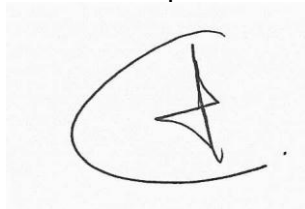
Las alineaciones y rasantes de la edificación proyectada se ajustará a las determinaciones del plano “ Alineaciones y rasantes I y II “ de éste documento

D.- Condiciones generales de uso

**2.- Categorización del suelo**

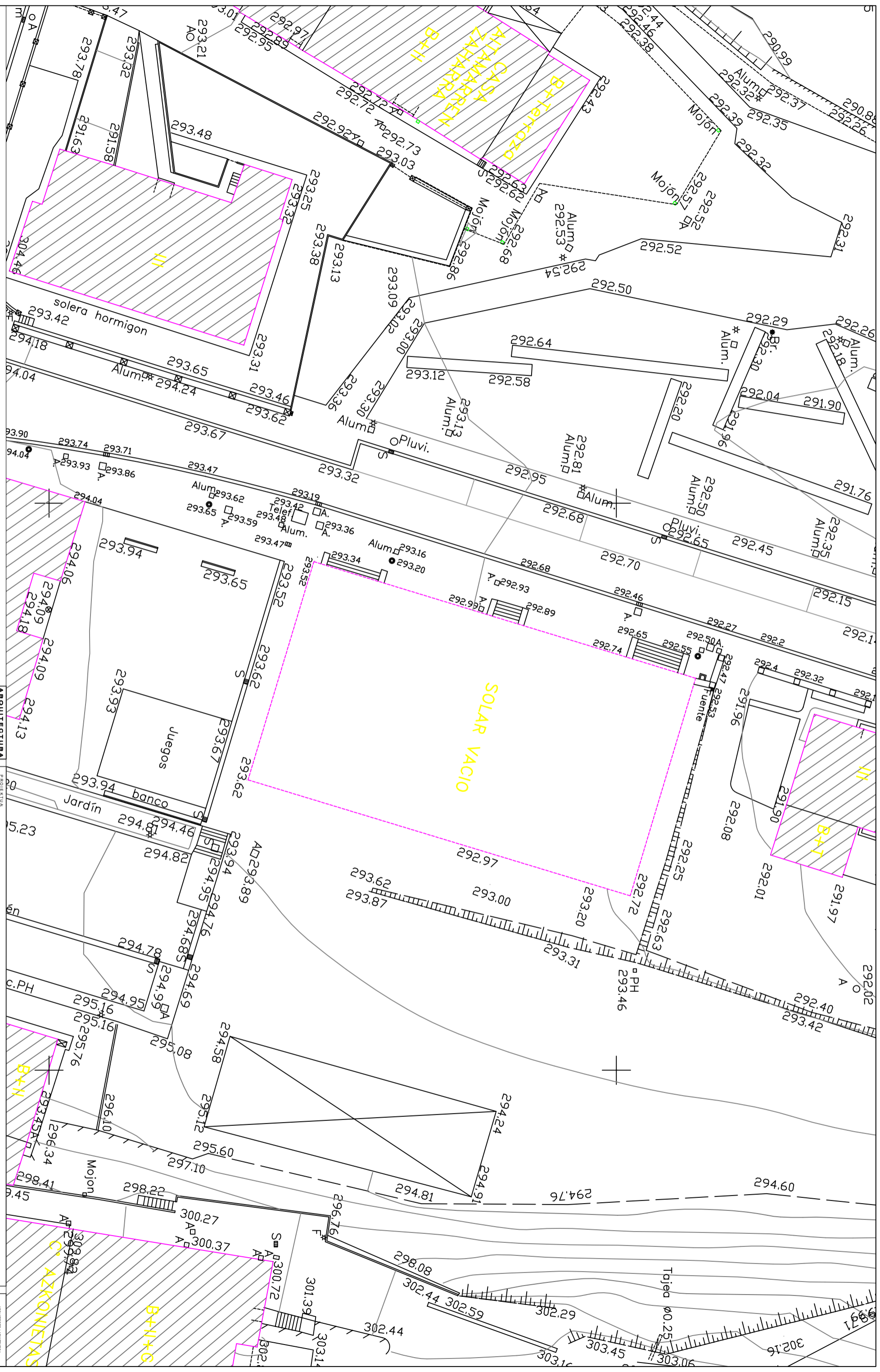
Suelo urbano

El arquitecto

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'I' and 'B' intertwined, with a vertical line through the center.

Fdo. Ignacio Ibarretxe

Donostia a Febrero de 2023



B+II  
 B+Terkoz  
 B+II+C  
 B+II

SOLAR VACIO

solera hormigon

Juegos

Jardín

banco

Alum.

Pluvi.

Fuernte

c.PH

Tajera

AZKONETAS

B+II+C

ARQUITECTURA  
URBANISMO

ESKALA: E. 1/250

PLANO: TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL

ERAGILEA: ZEGAMAKO UDALA

EGOBRA: UEU 2.1 AREA 2. ZEGAMA

PROIEKTUA: ESTUDIO DE DETALLE EN LA UEU 2.1 DEL AREA 2 ASEGINOLAZA-BUZTINKALE

DATA: OTSAILAKO 2023

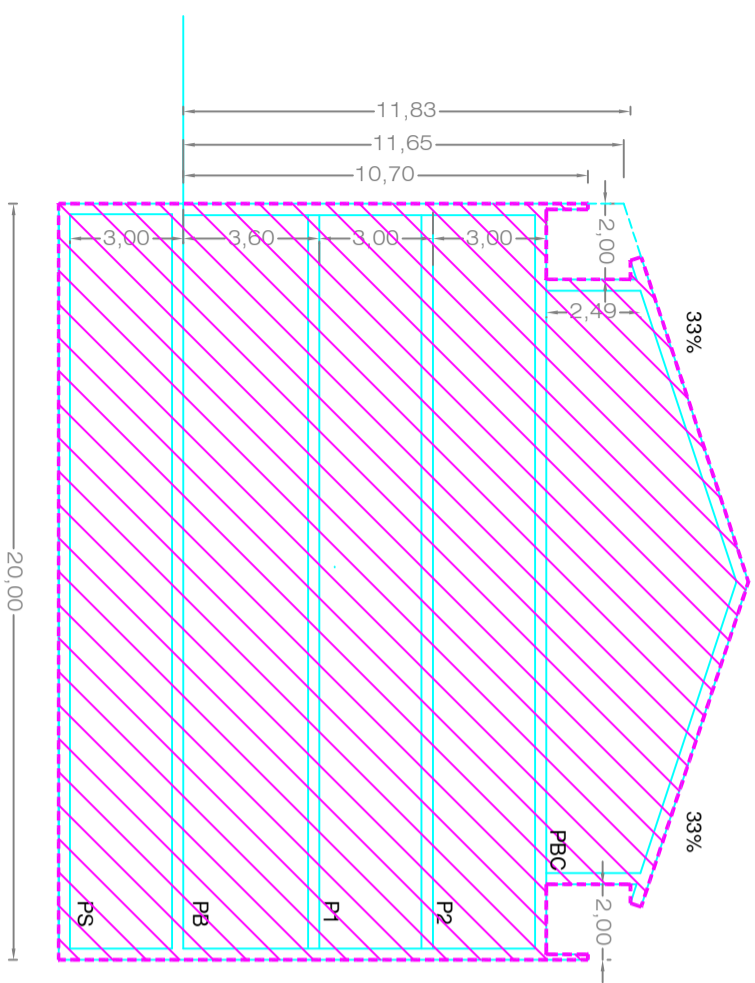
ARKITETKOA: IGNACIO IBARRETXE

1

IGNACIO IBARRETXE

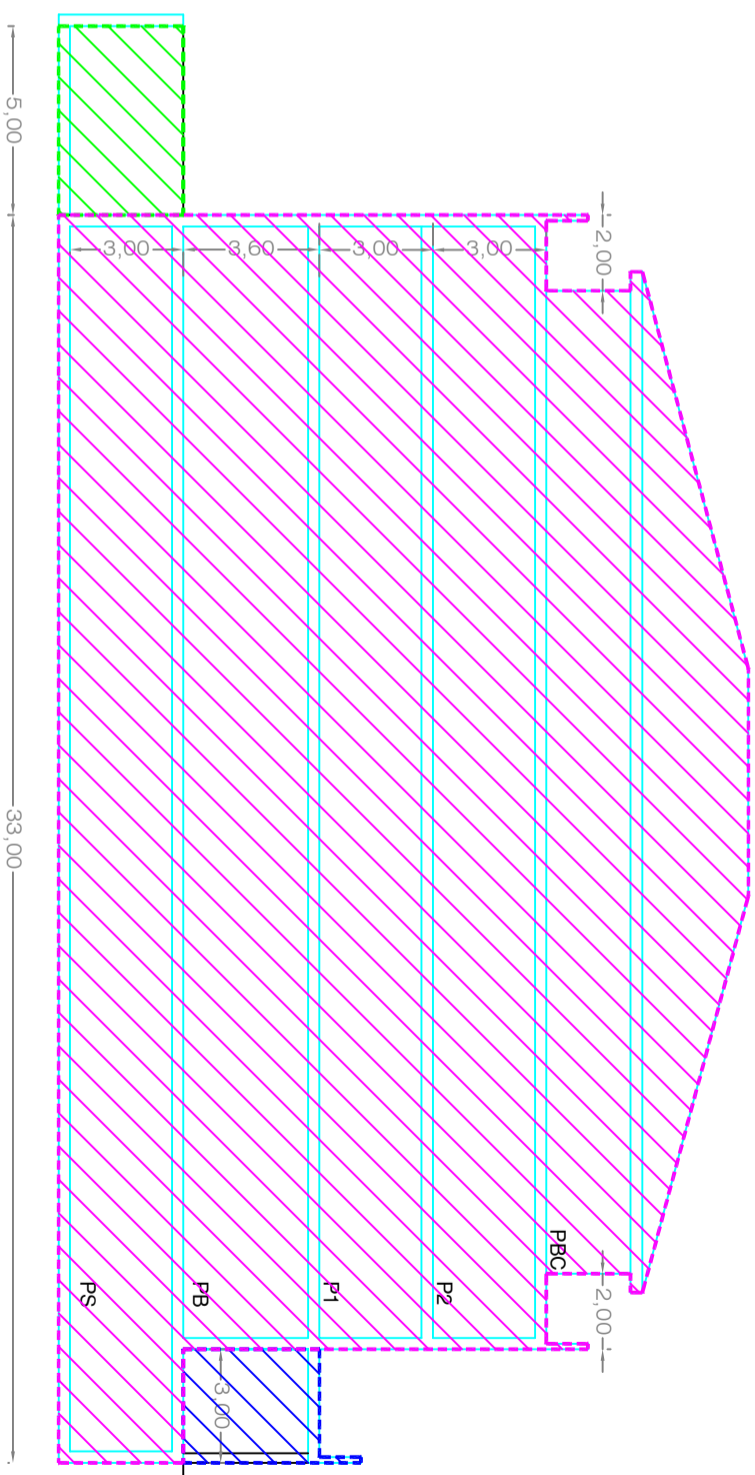






PLANTA SOTANO

ALINEACION MAXIMA EDIFICACION



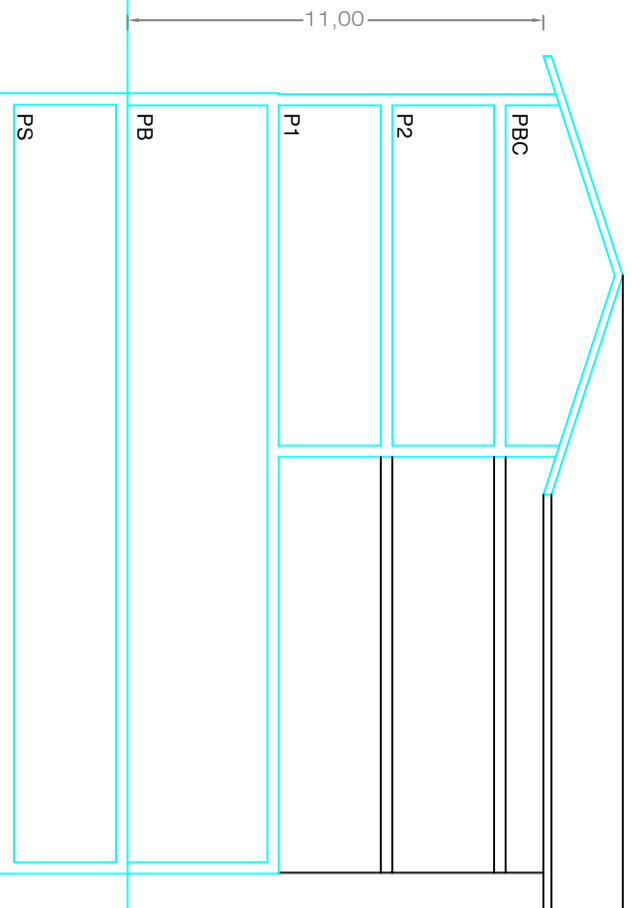
PLANTA SOTANO

ALINEACION MAXIMA EDIFICACION  
 ALINEACION MAXIMA RAMPA GARAJE  
 ALINEACION MAXIMA PORCHE PLANTA BAJA

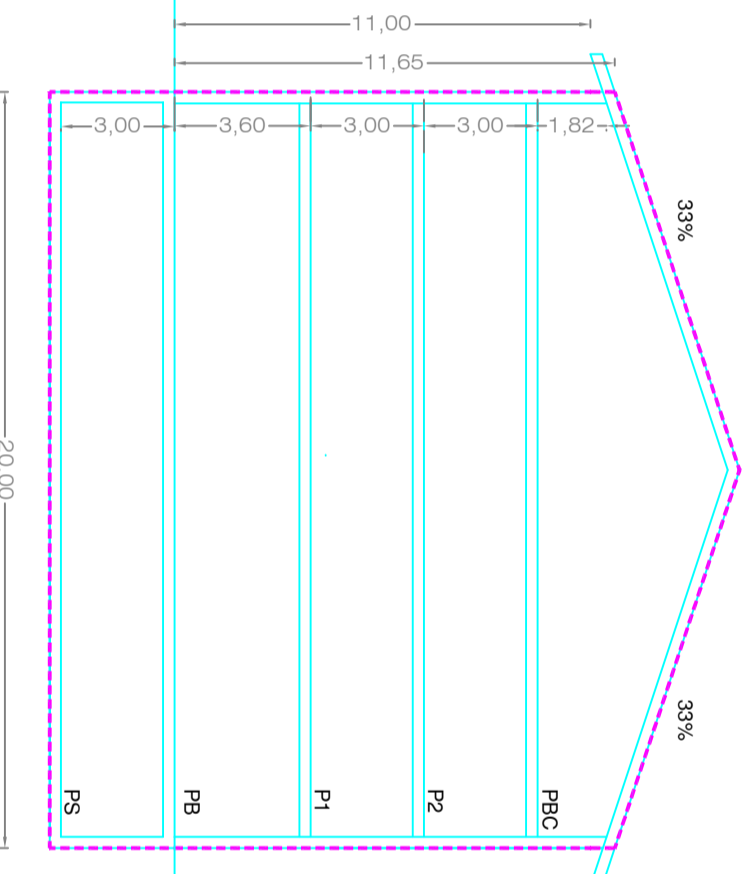


PROIEKTUA		ESTUDIO DE DETALLE EN LA UEU 2.1 DEL AREA 2 ASEGINO LAZA-BUZZINKALE	
ESKALA:	PLANO:	ALINEACIONES Y RASANTES II. SECCIONES	DATA: OTSAILAKO 2023
E. 1/200			
ERAGILETA	ZEGAMAKO UDALA	EGOBERA	UEU 2.1 AREA 2. ZEGAMA
		ARKITKTOA:	IGNACIO IBARRETXE

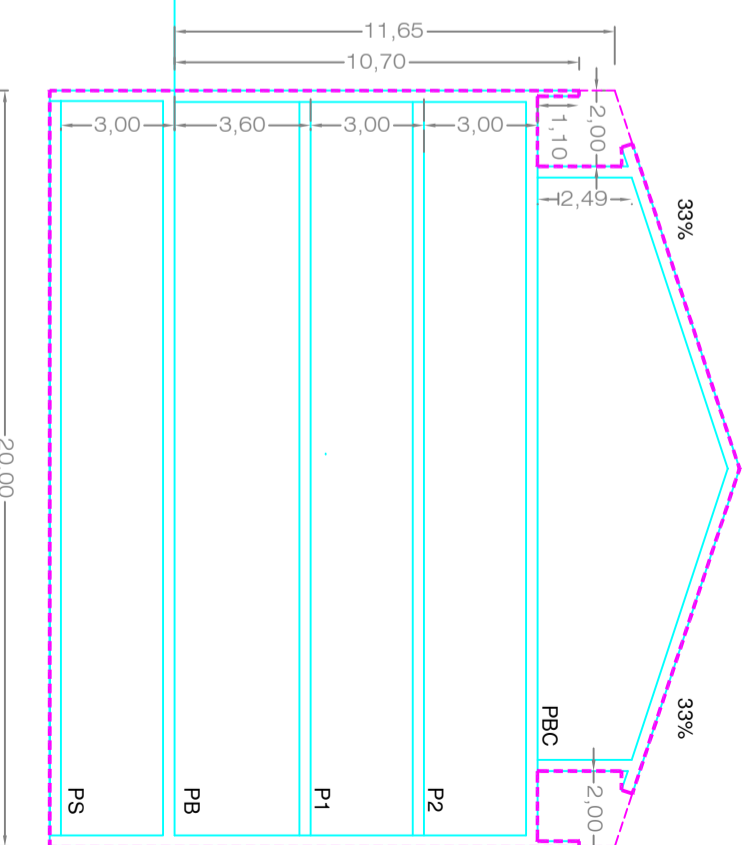




PERFIL EDIFICATORIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



ENVOLVENTE MAXIMA PREVISTA EN LA PARCELA EDIFICATORIA



ENVOLVENTE MAXIMA PROPUESTA PARA PERFIL DE ATICO



PROIEKTUA		ESTUDIO DE DETALLE EN LA UEU 2.1 DEL AREA 2 ASEGINO LAZA-BUZZINKALE	
ESKALA:	PLANO:	PERFIL Y ENVOLVENTES MAXIMAS	
E. 1/200			
ERAGILEA:	EGOBERA:	UEU 2.1 AREA 2. ZEGAMA	ARKITKTOA:
ZEGAMAKO UDALA	UEU 2.1 AREA 2. ZEGAMA		IGNACIO IBARRETXE