TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA a.1/1

SUBÁMBITO 1.1 GURUTZEAGA DEL PGOU DE IBARRA

IBARRA

(FEBRERO 2024)

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.

AMAIA DEL VALLE SANZ

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

PROMOTOR: AYPE ZERBITZUAK, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

AMAIA DEL VALLE SANZ

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

Stua. Eider Esnaola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

BARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

ÍNDICE GENERAL

Documento "**A**" **Memoria**

Documento "**B**" **Planos de Información**

Documento "**C**" **Planos de Ordenación**

REDACTOR

Juan Antonio Barrenechea Bachiller, *Ingeniero de Caminos*, *Arquitecto*

Juan Antonio Barrenechea Lartategui, *Arquitecto*

Josu Iriondo Enparantza, *Arquitecto*

Jon Iriondo Goena, *Arquitecto*

PROMOTOR

AYPE ZERBITZUAK, S.L.

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

DOCUMENTO "**A**"

MEMORIA

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

PROMOTOR: AYPE ZERBITZUAK, S.L.

REDACTOR: **ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**

AMAIA DEL VALLE SANZ

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoola Larrea
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

ÍNDICE

1- OBJETO 5
2- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE 5
3- ÁMBITO 6
4- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN 6
5- CONTENIDO FORMAL 7
6- SITUACIÓN ACTUAL 8
7- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 8
8- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 8
9- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE 10
ANEXO 1 12

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

1- OBJETO

Este Estudio de Detalle se formula a iniciativa de AYPE ZERBITZUAK, S.L., en relación a la parcela a.1/1 del Subámbito 1.1 Gurutzeaga del Área de Actuación "AU.1 EMETERIO ARRESE-SAN INAZIO" del PGOU de Ibarra, con el fin de dar respuesta a los objetivos expuestos en él, incluidos, en particular los siguientes.

Consiste en reordenar las alineaciones de la parcela a.1/1 del Subámbito 1.1 Gurutzeaga del PGOU de Ibarra para posibilitar la distribución en dos cuerpos edificatorios lo que en la actualidad es una edificación continua. En consecuencia, la reconfiguración de las alineaciones correspondientes a la presente parcela justifica la redacción del presente Estudio de Detalle.

2- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

Este proyecto se promueve en el marco conformado por el siguiente planeamiento vigente:

I. Plan General de Ordenación Urbana de Ibarra, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 25 de octubre de 2018, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 32 del 26 de febrero de 2019.
II. Estudio de Detalle de 1.1 Gurutzeaga Ibarra, vigente desde el 26 de septiembre de 2020.
III. Programa de Actuación Urbanizadora. Aprobado definitivamente en Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de Ibarra celebrada el 28 de diciembre de 2020.
IV. Constitución de la junta de concertación y aprobación del convenio.
Plazatik Gurutzeaga S. Coop. CIF F75233833, en nombre de los propietarios futuros promotores del subámbito, y a fin del cumplimiento de los compromisos recogidos en el Convenio, aceptó que asumiría el 7% de aval de cargas urbanización y los compromisos recogidos en el apartado III del convenio.
V. Reparcelación subámbito 1.1 Gurutzeaga. aprobado definitivamente mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2022.
VI. Proyecto de Urbanización. La Junta Extraordinaria de Gobierno Local celebrada el 17 de noviembre de 2022 aprobó el Proyecto de Urbanización del subámbito 1.1 Gurutzeaga. La ejecución conjunta de las obras de urbanización y edificación deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en dicha autorización.

La parcela en cuestión, en adelante PARCELA a.1/1, cuenta según la documentación urbanística vigente:

Uso principal (vivienda) en plantas sobre rasante 3.240 m2t

Garajes y usos auxiliares 3.630 m2t*

*La ficha urbanística del ámbito ordena una edificabilidad residencial de 3.240 m2 (t) en plantas sobre rasante, y de 3.630 m2 (t) en dos plantas bajo rasante que se destinan a uso de garaje-aparcamiento y otros auxiliares. Sin embargo, la edificabilidad que realmente se ejecuta bajo rasante se desarrolla en una única planta de sótano, debido a que las

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

condiciones geotécnicas del suelo exigen realizar una obra excesivamente onerosa para ejecutar la segunda planta de sótano, lo que la hace económicamente inviable e impide su materialización, justificación ésta que se ajusta al criterio seguido por el artículo 33.3.f) de las Normas Generales Urbanísticas del PGOU que resulta de aplicación.

Edificabilidad residencial ordenada 3.240 m2t

Edificabilidad residencial preexistente (vivienda libre)..... 688 m2t

Nueva edificabilidad urbanística residencial..... 2.552 m2t

Vinculada al régimen de protección social (VPO de régimen general, 35%) .. 894 m2t

Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%) 510 m2t

Vinculada al régimen de vivienda libre (45%) 1.836 m2t

3- ÁMBITO

Este Estudio de Detalle afecta a parte del Subámbito 1.1 Gurutzeaga, concretamente a la reconfiguración de las alineaciones de la parcela a.1/1.

La delimitación del Subámbito 1.1 Gurutzeaga dispone de una superficie de 4.283 m2, y queda reflejada en el plano B.1.2 del Documento B Planos de Información del presente Estudio de Detalle.

La superficie total de la parcela a.1/1 alcanza una extensión de 1.264,45 m2 en forma de "L".

4- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN

Este Estudio de Detalle se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:

Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).

Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), en lo referente a las previsiones del mismo que continúan vigentes tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.

Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

Disposiciones promovidas por la Administración central:

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).

Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

Disposiciones promovidas por la Administración local:

Plan General de Ordenación Urbana de Ibarra, aprobado definitivamente en sesión ordinaria celebrada el 25 de octubre de 2018.

Estudio de Detalle de 1.1 Gurutzeaga Ibarra, vigente desde el 26 de septiembre de 2020.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, deben entenderse como de aplicación todas aquellas disposiciones legales vigentes que directa o indirectamente incidan en el ámbito del planeamiento de desarrollo.

5- CONTENIDO FORMAL

Las propuestas de este Estudio de Detalle se integran en los siguientes documentos:

Documento "**A**" **Memoria**

Documento "**B**" **Planos de Información**

Documento "**C**" **Planos de Ordenación**

Su contenido se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el Área afectada, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

El documento "**A**" **Memoria**, describe y justifica de forma general y pormenorizada las nuevas determinaciones de ordenación y de ejecución propuestas para la parcela a.1/1 del Subámbito 1.1 Gurutzeaga.

El documento "**B**" **Planos de Información**, incluye documentación gráfica de carácter informativo referida al Subámbito afectado.

A su vez, el documento "**C**" **Planos de Ordenación**, es el que define las propuestas gráficas de carácter normativo del presente Estudio de Detalle.

Este documento no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada) que no sea propia del rango y con las limitaciones de un Estudio de

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

Detalle. A tal efecto se redacta el apartado 9-Justificación de la adecuación del Estudio de Detalle a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

6- SITUACIÓN ACTUAL

La parcela en cuestión tiene una superficie de 1.264,45 m2 y se ubica en el ámbito de actuación calificado como suelo urbano no consolidado por carencia e insuficiencia de urbanización, el cual alcanza una superficie total de 4.283 m2.

Está situado en la margen izquierda del río Zelai, y es limítrofe en todo su lado Oeste con el municipio de Tolosa.

El subámbito 1.1 "Gurutzeaga" limita con el caserío existente en el Subámbito 1.2 "Gurutzeaga Berri", y dispone de edificios que actualmente están en desuso y se encuentran fuera de ordenación.

7- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según establece la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio (ley 2/2006, art. 73):

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

La necesidad de tramitar un nuevo Estudio de Detalle se justifica en relación a los criterios desarrollados en el apartado 8-Descripción de la ordenación propuesta, permitiendo el ajuste de volúmenes (condiciones reguladoras de la forma y altura) y alineaciones sobre y bajo rasante, sin modificar la superficie de la parcela PR1 y permitiendo al máximo número de viviendas adaptarse al nuevo Decreto de habitabilidad y se mejoren las condiciones del entorno evitando las traseras mediante el traslado hacia San Ignacio de los nuevos portales.

8- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Las soluciones descritas tienen como objetivo, entre otras cuestiones, adaptar las alineaciones de la parcela a.1/1, e implementar una serie de ajustes de disposición volumétrica y de rasantes influenciados por las condiciones de contorno del proyecto de urbanización para posibilitar el desarrollo del subámbito.

En cualquier caso, este ajuste de las alineaciones no implica, como se indica en el alcance de cualquier estudio de detalle, ningún incremento de edificabilidad.

Se describen a continuación las modificaciones que incluye el planteamiento del presente Estudio de Detalle:

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnaola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

A Subdivisión en dos cuerpos edificatorios

Debido a la elevada longitud de la parcela, y la resultante edificación continua sobre rasante que superaría los 80 m de longitud en su lateral más largo (lateral sur), se plantea subdividir la misma en dos cuerpos edificatorios.

La disposición de las alineaciones vigentes presenta una excesiva longitud ininterrumpida que supone una excesiva fragmentación visual entre ambos lados de la parcela.

Esta cuestión adquiere mayor relevancia considerando también la pendiente longitudinal de la calle colindante prevista en el proyecto de urbanización.

En consecuencia, el estudio de detalle incorpora la nueva disposición de alineaciones dividiendo en dos cuerpos edificatorios que permitan una permeabilidad visual entre ambos lados de la parcela, con un impacto volumétrico inferior y mitigando en consecuencia el efecto barrera entre ambos espacios y optimizando las condiciones de soleamiento.

Estos dos cuerpos edificatorios, se denominan a modo informativo, a.1/1-A, situado al oeste del subámbito, correspondiente a vivienda libre y a.1/1-B, situado al este del subámbito, correspondiente a vivienda protegida, tal y como queda reflejado en los documentos gráficos que se acompañan. Los accesos a los mismos se estructurarán a través de portales desde la zona norte del subámbito.

B Ajuste de alineaciones máximas

En coherencia con lo anterior, se plantea una disposición de alineaciones máximas sobre rasante, manteniendo en plantas altas un fondo edificatorio de 13'00 m, tal y como se incluye en los documentos gráficos que se acompañan.

En cualquier caso, esta nueva posición de las alineaciones no supondrá ningún incremento de edificabilidad máxima permitida, únicamente servirá, como ya se ha indicado, para permitir una permeabilidad visual y menor impacto volumétrico.

En planta baja se aumenta la alineación máxima en la orientación norte en 2'65 m en el cuerpo edificatorio a.1/1-A y en 3'00 m en el cuerpo edificatorio a.1/1-B para poder disponer de un espacio exterior entre la edificación y la calle, y entre la edificación y la rampa de conexión a los garajes, respectivamente.

Se ajustan las alineaciones máximas de la planta ático para permitir la cabida de edificabilidad del ámbito, una vez fragmentada la implantación en dos cuerpos edificatorios.

Al mismo tiempo, tal y como recoge el PGOU se permitirá un vuelo de 1'50 m en la totalidad de los cuerpos edificatorios, según queda reflejado en los documentos gráficos del presente documento.

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

C Adecuación de rasantes

Al mismo tiempo, se incluye la actualización de las rasantes de las plantas de edificio, para adaptarse a las condiciones de contorno en la proximidad, así como a la disposición de alturas en las plantas de usos auxiliares con posible uso comercial/auxiliar en parte.

D Conexión en rampa

Al mismo tiempo, junto al lado norte del cuerpo edificatorio a.1/1-A, se ajusta el espacio habilitado para la rampa de acceso a vehículos mediante su ensanchamiento a la vez que se reduce su longitud de ocupación. Esta adecuación incide ligeramente a la configuración de las parcelas PR-1 y PR-2 inscritas, por lo que será necesario tramitar una modificación del proyecto de reparcelación que refleje dicha cuestión.

E Número de viviendas

A modo informativo, se indica que el desarrollo del subámbito prevé un número estimado de 37 viviendas, de las cuales 19 viviendas libres, 12 viviendas VPO de régimen general y 6 viviendas tasadas, sin perjuicio de la habilitación de viviendas futuras conforme a la ordenanza correspondiente.

9- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio (ley 2/2006, art. 73 y 74) los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes determinaciones:

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

Las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada quedan señaladas, rectificadas y/o completadas en el apartado 7 del Documento "A" Memoria, y en los planos C.2.1, C.2.2, C.2.3 y C.2.4 del Documento "C" Planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle, describiendo en detalle las nuevas alineaciones y rasantes de referencia de la parcela a.1/1.

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.

Este Estudio de Detalle incorpora una reconfiguración del volumen de la parcela a.1/1, afectando únicamente a alineaciones y rasantes. Se adjunta documentación gráfica para su comprobación.

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

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.

Éstas quedan reguladas desde la propia Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Ibarra.

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.

Este Estudio de Detalle no infringe ninguna de las previsiones del planeamiento vigente para el Subámbito 1.1 Gurutzeaga de Ibarra. Asimismo, tampoco modifica el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad urbanística, ni suprime ni reduce los viales o dotaciones públicas vigentes, no se modifican por tanto las determinaciones de rango estructural.

Ibarra, febrero de 2024

Por **ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.**,

Juan Antonio Barrenechea Bachiller

Juan Antonio Barrenechea Lartategui

Josu Iriondo Enparantza

Jon Iriondo Goena

arkilan
arquitectos asociados

JUAN ANTONIO BARRENECHEA BACHILLER
INGENIERO DE CAMINOS-ARQUITECTO

JUAN ANTONIO BARRENECHEA LARTATEGUI
ARQUITECTO

JOSU IRIONDO ENPARANTZA
ARQUITECTO

JON IRIONDO GOENA
ARQUITECTO

Amaia del Valle Sanz

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnaola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

ANEXO 1

I. ERANSKINA. 1.1. GURUTZEAGA AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK ETA BIGARREN XEHETASUN AZTERKETA TESTU BATEGINA.	1. ANEXO TEXTO REFUNDIDO SEGUNDO ESTUDIO DE DETALLE Y NORMAS PARTICULARES DEL SUBAMBITO 1.1. GURUTZEAGA. FEBRERO 2024.
IBARRAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN HIRIGINTZA EREMUAREN ARAU PARTIKULARRAK GARATZEN DUEN XEHETASUN AZTERKETA 1.1. GURUTZEAGA AZPIEREMUAN.	ESTUDIO DE DETALLE REFERENTE AL SUBAMBITO 1.1. GURUTZEAGA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IBARRA.
XEHETASUN AZTERKETAK PLAN OROKORRAREN AGIRIAN ETA BEREZIKI XEHATURIKO ANTOLAKETAN EGINDAKO ZEHAZTASUNAK SOILIK JASO DIRA.	EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SÓLO RECOGE LOS DETALLES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL.
1.1 GURUTZEAGA AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.	1.1 GURUTZEAGA. ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUBÁMBITO
IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA	IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO
1.- Kalifikazio xehatua.	1.- Calificación pormenorizada.
a) Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.	a) Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
Xehetasun azterketan jasotako IV. Zonakatze xehatua " planoan grafikoetan ezartzen dira baldintza horiek.	Dichas condiciones son las establecidas en el plano "IV.1 Zonificación Pormenorizada" del estudio de detalle y en el gráfico correspondiente incluido en la presente Norma Particular.
b) Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.	b) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.
* "a.1/1" lursaila ("1.1" azpieremuan kokatutakoa) - Etxebizitza-erabilera sestra gaineko solairuetan 3.240 m2(s)	* Parcela "a.1/1" (situada en el Subámbito "1.1") - Uso de vivienda en plantas sobre rasante 3.240 m2(t)
- Garajea eta erabilera osagarriak gainerako solairuetan, Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoen araberakoak 3.630 m2(s). (1)	- Garaje y usos auxiliares en resto de plantas, de acuerdo con los gráficos incluidos en la presente Norma Particular 3.630 m2(t). (1)

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

c) Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua. * Sestra gainean: - "a.1/1" lursailerako, Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira. * Sestra azpian: - "a.1/1" lursailerako, Arau Partikular honetan xehetasun azterketa honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.	c) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación. * Sobre rasante: - Para la Parcela "a.1/1" son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma Particular. * Bajo rasante: - Para la Parcela "a.1/ 1" son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma Particular.
d) Erabilera-baldintza partikularrak. * "a.1/1" lursaila Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoaren arabera. - Bizitegi-erabilerara zuzendutako hirigintzaeraikigarritasuna: 3.240 m²(s) - Sestra gainean eta azpian baimendutako beste erabilera batzuetara (garajeak, erabilera osagarriak…): 3.630 m²(s)	d)- Condiciones particulares de uso: * Parcela "a.1/ 1" Según lo definido en los gráficos incluidos en la presente Norma particular. - Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial: 3.240 m²(t) - Edificabilidad urbanística destinada, sobre y bajo rasante, a otros usos autorizados (garajes, usos auxiliares…): 3.630 m²(t)
e) Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak. * "a.1/1" lursaila Arau partikular honetan biltzen diren grafikoetan definiturikoak dira. Aldameneko eraikinetan argiak eta bistak izateko eskubidea errespetatuko da. Atariak iparraldeko fatxadan kokatu behar dira. Eskailera-kaxak esekitokia aireztatu ahal izango du. Altuera-inpaktua murrizteko, teilatu laua lehenesten da bi eraikuntza-gorputzetan. Eraikuntza-proiektuan, atarietara sartzeko ataurreetako erabilera publikoko zortasun-azalera zehaztuko da.	e)- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio. * Parcela "a.1/ 1" Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular. Se respetará el derecho de luces y vistas en los edificios lindantes. Los portales deben ubicarse en la fachada norte. La caja de escalera podrá ventilar a tendedero. Para reducir el impacto de altura se prioriza la cubierta plana en los dos cuerpos edificatorios. En el proyecto de edificación se especificará la superficie de servidumbre de uso público en las antepuertas de acceso a los portales.

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

Bizitegi-erabileraren eta erabilera osagarrien arteko mugak garatu beharreko eraikuntza-proiektuan erregularizatuko dira.	Los límites entre el uso residencial y los usos auxiliares se regularizarán en el proyecto de edificación a desarrollar.
Grafikoetan adierazten da esekitoki estalia egon daitekela teilatupeko solairuan.	Se indica en los gráficos la posibilidad de tendedero cubierto en la planta ático.
(1) Eremuaren hirigintza-fitxak 3.240 m2(s)-ko bizitegi-eraikigarritasuna agintzen du sestra gaineko solairuetan, eta 3.630 m2(s)-koa sestra azpiko bi solairutan, garaje-aparkaleku eta beste osagarri batzuetarako. Hala ere, sestra azpian benetan gauzatzen den eraikigarritasuna sotoko solairu bakar batean garatzen da, lurzoruaren baldintza geoteknikoek sotoko bigarren solairua egiteko obra kostu handiegikoa egitea eskatzen dutelako, eta horrek ekonomikoki bideraezina egiten duelako eta gauzatzea eragozten duelako. Justifikazio hori bat dator aplikagarria den HAPOko Hirigintza Arau Orokorren 33.3.f) artikuluak jarraitutako irizpidearekin.	(1) La ficha urbanística del ámbito ordena una edificabilidad residencial de 3.240 m2 (t) en plantas sobre rasante, y de 3.630 m2 (t) en dos plantas bajo rasante que se destinan a uso de garaje-aparcamiento y otros auxiliares. Sin embargo, la edificabilidad que realmente se ejecuta bajo rasante se desarrolla en una única planta de sótano, debido a que las condiciones geotécnicas del suelo exigen realizar una obra excesivamente onerosa para ejecutar la segunda planta de sótano, lo que la hace económicamente inviable e impide su materialización, justificación ésta que se ajusta al criterio seguido por el artículo 33.3.f) de las Normas Generales Urbanísticas del PGOU que resulta de aplicación.
2.- Lurren kategorizazioa eta kokapena.	2.- Categorización y situación de los terrenos.
A.- Hirigintza-kategorizazioa.	A.- Categorización urbanística.
"1.1 Gurutzeaga" azpieremuetako lurrak hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu dira, urbanizazio finkaturik ez dagoelako edo nahikoa ez dagoelako.	* Los terrenos el subámbito "1.1 Gurutzeaga" se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
B.- Lursailen egoera.	B.- Situación de los terrenos:
Eremuko lurrak lurzoru urbanizatuaren kategoriakoak dira (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko urriaren 30eko Legearen Testu Bateratua).	Los terrenos del ámbito están en situación de suelo urbanizado (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015).
VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA	VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.
2.1.- Hirigintza-erregimena. * "1.1 Gurutzeaga" azpieremua:	2.1.- Régimen de urbanización. * Subámbito "1.1 Gurutzeaga":

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

Urbanizazio-araubidea Ibarrako Udalak 2020ko abenduaren 28an egindako ezohiko bilkuran behin-betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programan zehaztutakoa da.	El régimen de urbanización es el determinado en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en Sesión Extraordinaria del Ayto. de Ibarra celebrada el 28 de diciembre de 2020.
JUParen zehaztapen juridiko-urbanistikoen artean, eraikuntzaren obra-lizentziaren baldintzatzat ezartzen da "dagokion urbanizazioa aldez aurretik edo aldi berean gauzatuko dela bermatzeko betebeharra".	Entre las determinaciones jurídico-urbanísticas del PAU se establece como condición a la licencia de obra de la edificación "la obligación de garantizar la previa o simultanea ejecución de la urbanización correspondiente".
Obra lizentzia eskatzeko gehienezko epea 5 urtekoa da, Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko urriaren 27an egindako bileran hartutako erabakiaren bidez birpartzelazio proiektua behin-betiko onartzen denetik kontatzen hasita.	El plazo máximo para solicitar las licencias de obra de edificación es de 5 años desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2022.
1.1 Gurutzeaga azpieremua urbanizatzeko proiektua 2022ko azaroaren 17an egindako Tokiko Gobernuaren Ezohiko Batzarraren erabakiaren bidez onartu zen. Urbanizazio eta eraikuntza-obrak batera egiteko, baimen horretan ezarritako baldintzak hartu beharko dira kontuan.	El proyecto de urbanización del subámbito 1.1 Gurutzeaga está aprobado mediante acuerdo de Junta Extraordinaria de Gobierno Local celebrada el 17 de noviembre de 2022. La ejecución conjunta de las obras de urbanización y edificación deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en dicha autorización.
2.2.- Legeen eta hirigintzaren esparruko gauzatze-erregimena..	2.2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.
* "1.1 Gurutzeaga" azpieremuak, berez, Jarduketa Integratuko Eremu bakar eta independente bat osatzen du.	* El Subámbito "1.1 Gurutzeaga" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada.
* 2020ko irailaren 26az geroztik, plangintzarekin bat ez datozela deklaratuta daude Arau Partikular honen barruko "Egikaritze-baldintzei" buruzko grafikoetan jasotako eraikinak eta instalazioak.. Eraikin horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3.a artikuluan ezarritako araubideari lotzen zaizkio.	* Desde el 26 de septiembre de 2020 están declarados disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones reflejadas en los gráficos referidos a las "Condiciones de ejecución", pertenecientes a esta Norma Particular. Esas edificaciones se vinculan al régimen establecido en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
IX.- PLANOAK ETA GRAFIKOAK	IX.- GRAFICOS.

ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnoela Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

"1.1 Gurutzeaga" azpieremuari buruzko plano etagrafiko hauek eguneratu dira: . PLANOAK" IV. Zonakatze xehatua GRAFIKOAK 1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa. 2. Zonakatze xehatua. 3. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak. 4. Gauzatzeko baldintzak.	Se incluyen a continuación los siguientes planos y gráficos referidos al subámbito "1.1 Gurutzeaga": PLANOS IV. Ordenación pormenorizada GRAFICOS 1. Planta de ordenación. Definición geométrica. 2. Zonificación pormenorizada. 3. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones. 4. Condiciones de ejecución.

EGINBIDEA: Egiaztatzeko, agiri hau HAPOren "1.1 Gurutzeaga" azpieremuaren Xehetasun Azterlanaren behin betiko bertsioa dela, Udalbatzak 2024/02/15ean egindako ez-hoiko Udalbatzaren bilkuran onartua.

IBARRAKO UDALA (Gipuzkoa)

Stua. Eider Esnaola Carrera
Udal Idazkaria
Ibarran, 2024ko otsailaren 29an

DILIGENCIA: PARA hacer constar que el presente documento conforma la versión definitiva del Estudio de Detalle de PGOU subámbito "1.1 Gurutzeaga" aprobado por el Ayuntamiento en Sesión extraordinaria 15/02/2024.

EKS | CSV: **ESKU7d9fbf61-9675-400e-bcf8-f5b68b027f36**

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04210

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04210