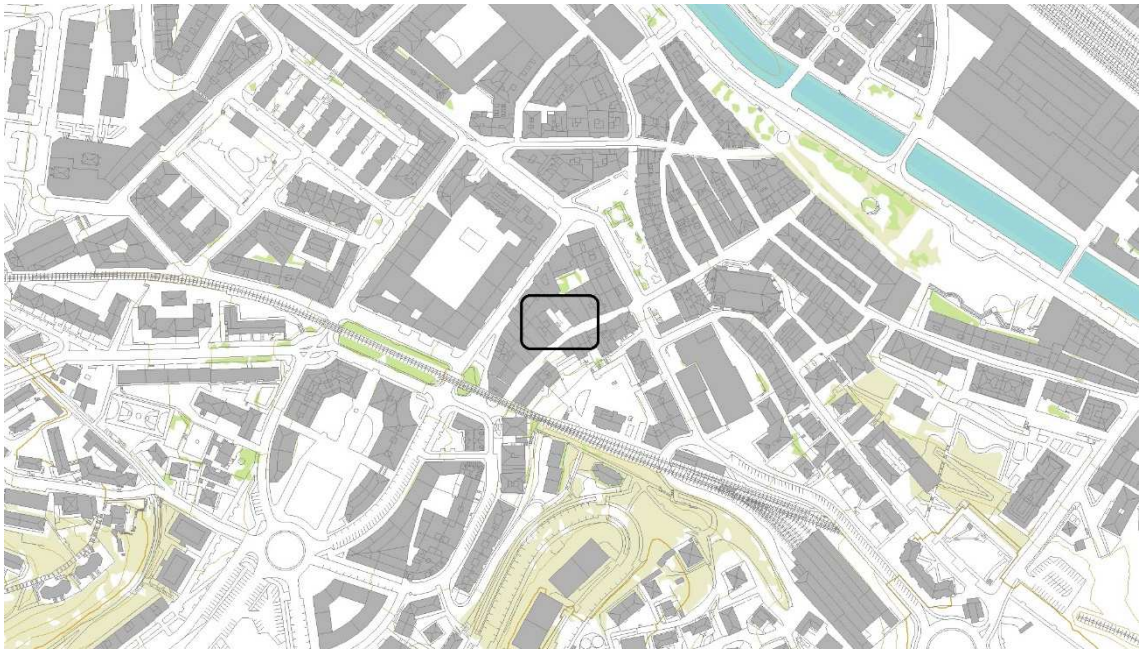


ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01.UE.07- MADALEN KALEA 24-26 ERRENTERIA

promotor:

LURGARDEN S.L.

redactores:

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO

ERRENTERIA. OCTUBRE 2023

ÍNDICE:

MEMORIA

ANEJO 1. PERCH. Norma particular C.01.UE.07. Madalen kalea 24-26

PLANOS:

01.- Situación y emplazamiento ..... E. 1:2.500/750
02.- Comparativa topográfico municipal, proyecto y topográfico de obra..... E. 1:150
03.- Levantamiento topográfico de obra y alineaciones propuestas ..... E. 1:100
04.- Planta baja y tipo..... E. 1:100
05.- Planta bajo cubierta y entreplanta ..... E. 1:100
06.- Alzado principal y sección..... E. 1:100
07.- Alzado posterior y sección ..... E. 1:100

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

1. PROMOTOR

Actúa como promotor de este documento de Estudio de Detalle LURGARDEN SL, con NIF B09951153 y domicilio a efecto de notificaciones en Portuetxe bidea 83, 2º, Oficina 13, 20018, Donostia – San Sebastián (Gipuzkoa), teléfono 609-703947, propietario del solar que conforma la unidad edificatoria C.01.UE.07, Madalen kalea nº 24-26.

2. REDACTOR

Los autores del documento son los arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN) Pedro Etxaniz Rebaque y Ana Crespo Amado con los números 186.661 y 162.515 del CSCAE respectivamente y con estudio en Paseo de Bizkaia nº 6, bajo, 20010 de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

Este documento tiene por objeto el ajustar las alineaciones de la nueva edificación a la realidad física del solar disponible y del entorno inmediato, una vez derribado el edificio correspondiente a Madalen nº 26 y levantado el plano topográfico del espacio disponible.

A su vez, dado el contexto urbanístico real y analizadas las circunstancias sobrevenidas, se deben ajustar las edificabilidades en concordancia con las nuevas alineaciones resultantes.

4. ANTECEDENTES

Los solares de Madalen 24-26 conforman la unidad de ejecución C.01 UE.07 del PERCH.

En el inicio del proceso urbanístico, la edificación correspondiente a Madalen 24 se encontraba en muy mal estado de conservación, por lo que se solicitó su derribo en el año 2009, a pesar de que formaba una unidad edificatoria con el número 26, quedando el solar así durante años, cerrado hacia esta calle mediante un muro de bloque de hormigón visto con una puerta metálica de acceso en su punto medio.

El derribo provocó con el tiempo afecciones constructivas en los edificios colindantes, Madalen nº 20 y 26, procediéndose al aislamiento de las medianeras desnudas mediante poliuretano proyectado, manteniendo además las vigas de madera principales del número 24 como apuntalamiento horizontal de las medianeras, elementos que fueron degradándose con el tiempo al quedar expuestos al exterior.

La gestión urbana de la Unidad de Ejecución se alarga en el tiempo, presentándose al fin el proyecto básico de fecha septiembre de 2022 y documentación complementaria de noviembre de 2022, donde se desarrolla la nueva edificación de acuerdo a los parámetros y determinaciones del documento urbanístico vigente, el PGOU y el PERCH. Ese proyecto contaría con licencia municipal de obras el 27 de diciembre de 2022 –expediente 2022HOHA0015-. El proyecto desarrolla la edificación prevista en la norma particular del PERCH y se ajusta a las determinaciones constructivas y formales señaladas en ese documento de referencia. La licencia de obras concedida por el Ayuntamiento no impone condición alguna, salvo la necesaria presentación del proyecto de ejecución, documento visado con fecha 30 de mayo de 2023.

A fin de establecer los parámetros de la actuación constructiva, se realizó un levantamiento de la vivienda de planta tercera del número 26, parcialmente dispuesta bajo cubierta y se acomodó al topográfico municipal, que se ajusta en su totalidad a los planos y norma particular del PERCH, validando así las posibles diferencias entre las mediciones in situ y los datos del planeamiento de desarrollo.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

De esta forma, el proyecto básico y el de ejecución se basan tanto en los datos físicos del PERCH, como en el topográfico municipal, que coincidían con exactitud en este ámbito, tomando así como realidad la reflejada en estos documentos oficialmente reconocidos. El estado previo del ámbito, en el momento de su gestión y acuerdo entre las partes era muy complejo, con el solar del nº 24 tapiado y cerrado, imposibilitando el acceso para permitir una medición in situ más certera y el de Madalen nº 26, en mal estado de conservación (el derribo se ejecuta en el año 2023), lo que hacen inviable un levantamiento topográfico de la totalidad de los solares, tomando como referencia, por tanto, lo relejado en los documentos municipales.

En este año 2023 se solicita la licencia de derribo del número 26, que sería concedida el 27 de enero de 2023 bajo proyecto redactado por Jorge Lertxundi Balenciaga, arquitecto técnico, con visado del COAATG el 17 de enero de 2023 y presentado el 18 de enero de 2023. Una vez ejecutado el derribo de Madalen nº 26, se lleva a cabo el levantamiento topográfico del solar disponible, a fin de verificar la exactitud de las medidas del lugar y la correspondencia entre el proyecto y la realidad, permitiendo a su vez comprobar el estado de la totalidad de las medianerías y de una realidad física y edificatoria que no estuvo a la vista hasta que no se despejó el ámbito de las edificaciones y se pudo acceder a la totalidad del suelo disponible.

La propiedad de los terrenos por parte de los promotores se concreta en escritura de agrupación –número 368- de 20 de marzo de 2023, quedando los dos solares iniciales formando una única parcela, tal y como se prevé en el PERCH, al tratarse de una sola Unidad Edificatoria.

De esta forma, los datos iniciales y actuales que constan en Catastro son los siguientes:

Datos iniciales:

Madalen nº 24 –referencia catastral 8996106 –superficie: 60m²

Madalen nº 26 –referencia catastral 8996428 –superficie: 80m²

Datos actuales:

Madalen 901 –referencia catastral 8996581 –superficie: 140,48m²

Una vez levantado el topográfico de obra, se cotejaron las dimensiones del proyecto con la realidad, arrojando varias diferencias que afectan directamente a la ordenación –alineaciones y edificabilidad- planteada en los documentos que cuentan con licencia municipal de obras, arrojando entre otras las siguientes particularidades:

- El frente de fachada a Madalen kalea coincide exactamente y la distancia entre los dos edificios colindantes es la misma que la prevista en proyecto.

- El contorno del solar es básicamente el mismo, con una ligera variación en el ángulo formado entre la fachada a Madalen kalea y las medianeras de los edificios colindantes, diferencia que puede asumirse o resolverse sin mayor problema en la ordenación.

- El fondo de edificación del número 24 es 1,07 metros inferior a lo indicado en el topográfico municipal y en el PERCH, contando además con un límite físico ineludible, la construcción en planta baja adosada al número 22. Hay que indicar además que el fondo del topográfico municipal es el mismo que el reflejado en los planos de Catastro, superior a la realidad.

- El fondo real de edificación del número 26 es 1,10 metros inferior a lo indicado en el topográfico municipal, en el PERCH y en los planos de Catastro. La profundidad del patio (espacio no edificable privado) varía en función de qué soporte gráfico se emplee para su análisis.

- A su vez, se comprueba que la edificación de planta baja del nº 22 se apoya en el muro de mampostería del nº 24, formalizando su cierre con una simple rasilla, formando una medianera constructivamente escasa e inestable. La vivienda de planta baja del número 22 cuenta con proyecto de cambio de uso de local a vivienda, de fecha mayo de 2002, desconociéndose la fecha de concesión de licencia.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

Planta baja Madalen nº 22: cierres hacia Madalen nº 24 y Madalen nº 26

- Efectuado también el derribo de Madalen nº 26, se descubren huecos de ventanas correspondientes a Madalen nº 22 (planta baja de vivienda) y a María de Lezo nº 7 (locales comerciales), así como conductos de salida de ventilaciones correspondientes a esos mismos locales.

Planta baja Madalen nº 22 y María de Lezo nº 7: huecos en medianeras

- Hasta el momento, se ha procedido a la excavación de la totalidad de la parcela, realizándose una “mejora del terreno” eliminando los rellenos antrópicos superficiales y sustituyéndolos por una gruesa capa de más de un metro de altura de grava y balasto, actuación imprescindible para poder disponer la losa de cimentación.

Finalmente, realizada la mejora del terreno, se observa que en la medianera del número 20, en una zona cercana a Madalen kalea, se acumula una cierta cantidad de agua que es bombeada de forma periódica. Su procedencia no está clara pero se confirma que son aguas residuales que provienen de alguna de las edificaciones colindantes nº 20 o 22.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

5. ANÁLISIS DE LA SITUACION DEL ÁMBITO

Como se ha comentado con anterioridad, la constatación de la realidad implica una reducción considerable tanto de la parcela como de la edificabilidad disponibles, siempre teniendo en cuenta como base el planeamiento vigente aplicable. Esta reducción de los fondos edificatorios implica una disminución muy notable en la edificabilidad establecida en el PERCH y que es aquélla sobre la que se ha establecido la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución.

A modo de resumen, se reflejan en el siguiente cuadro las determinaciones del PERCH, los valores empleados en el proyecto básico y de ejecución y la realidad una vez derribado el edificio de Madalen 26

	PERCH	**PROYECTO**	**REAL**
Superficie UE	193,72	186,72	187,33
Superficie libre UE	10,58	6,14	10,14
Superficie edificable PB	183,14	158,76 (+21,82) (3)	150,31 (+26,88) (3)
Superficie edificable PA tipo	159,09	158,76	150,31
Superficie edificable PBC (2)	-		
Superficie edificable total (1)	660,41	636,36	601,24
Fondo edificable PB	34,43/33,34	15,87/20,05	14,92/19,07
Frente edificable PB	8,77/10,05	8,80/8,81	8,75/3,78/5,02
Altura cornisa	12,50	13,00	13,00
Perfil edificación	PB/3PA/PBC	PB/3PA/PBC	PB/3PA/PBC

(1) No se contabiliza la superficie del patio
(2) No se contabiliza la superficie del bajo cubierta
(3) Construcción en semisótano del nº22

De este cuadro pueden deducirse los siguientes apartados:

- La superficie de la Unidad de Ejecución es incorrecta, ya que el topográfico municipal y el levantado para la obra, difieren en unos siete metros, contando con una superficie menor que la indicada en el PERCH.

En el PERCH, la UE incluyen la edificación en planta baja con uso de vivienda, que en realidad es parte de Madalen nº 22 y que no se debería haber incluido en esta Unidad de Ejecución.

- La superficie edificable en planta baja indicada en el PERCH es inviable, por cuanto existe el elemento construido en planta baja o semisótano correspondiente al número 22 que no se había considerado en el PERCH, lo que implica esa diferencia de 32,83 m².

- La superficie edificable en plantas altas tampoco es la indicada en el PERCH y que se tomó como referencia en el proyecto. La superficie de la envolvente de los dos edificios de Madalen 24 y 26 es de 150,31 m² y no de 159,09 m², lo que supone una reducción de superficie de casi nueve metros por cada planta, que por las tres plantas regulares implica una reducción en conjunto de 26,34 m².

- El fondo edificable es asimismo erróneo, por cuanto la realidad es menos de la mitad de lo señalado en el PERCH.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

En algunos casos, las variaciones entre los documentos de planeamiento y la realidad suelen diferir en algunos aspectos que pueden corregirse la mayoría de las veces por ligeros ajustes en obra. Pero en este caso, los errores del PERCH son sustanciales y representan una reducción muy importante en las previsiones de actuación de la Unidad de Ejecución.

En el Plan Especial del Casco Histórico, el solar o parcela de Madalen 24 está incorrectamente grafiado, por cuanto incluye la porción de la planta baja del número 22. De esta forma, se trataría de un espacio ocupable en planta baja y no edificable en plantas altas, lo que permitiría llegar a la edificabilidad prevista en el Plan de 183,14 m². Este error y la imposibilidad de ocupar esta parcela fueron detectados por el técnico municipal encargado de revisar el proyecto básico del nuevo edificio presentado el 23 de septiembre de 2022 y que hizo necesario redactar un documento complementario el 25 de noviembre de 2022 que corrigiera este error, lo que suponía perder ya 24,05 m².

PERCH-delimitación de la unidad de ejecución UE07

Los fondos edificatorios de los dos edificios que se sustituyen son asimismo erróneos, al contar cada uno de ellos con una reducción más de un metro, lo que impide llevar adelante las determinaciones del PERCH en su totalidad. Esta minoración en unas parcelas con superficie tan exigua conlleva reducir en casi 9 metros la superficie de las viviendas, ya que los elementos comunes tienen una superficie más ajustada. Teniendo en cuenta las superficies mínimas habitables señaladas en el PERCH, esta minoración implica reducir el programa de vivienda, que supone un descalabro en una promoción tan ajustada como en este caso.

El fondo edificable de los dos solares que conforman la unidad –Madalen 24 y 26- empleados en el proyecto han sido los reflejados en los documentos de partida para llevar adelante la promoción, el PERCH y el plano topográfico municipal, material que en su conjunto ha conformado la premisa para la negociación con los propietarios en cuanto a los realojos y el propio Ayuntamiento. La superposición correcta entre los dos documentos iniciales permitía garantizar que la propuesta edificatoria era acorde con el planeamiento y de hecho, así se ha asumido por el Ayuntamiento al otorgar la licencia, desconociendo los errores que arrastraba el Plan Especial del Casco Histórico, validando la propuesta -a excepción, como ya se ha dicho, del local en planta baja del número 22- asumiendo que el Plan de referencia no contenía tales discrepancias con la realidad.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Errenteria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha de 3 de febrero de 2004, fecha de su publicación en el B.O.G. Asimismo, el edificio se encuentra dentro del Área 01, afectada por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH), cuya segunda modificación ha sido aprobada definitivamente con fecha 24 de noviembre de 2004 y en la que se incluyen los dos inmuebles en ese momento existentes, sobre los que se prevé su sustitución por otro en su lugar, con las características previstas en la Norma Particular de esta UE. El solar en la que se propone esta edificación se califica como Unidad de Ejecución Directa (UED), denominada en el PERCH de la siguiente manera:

Son aquellas que están constituidas por ámbitos cuya ejecución puede efectuarse de manera directa, actuación asistemática, sin necesidad de formular una figura de planeamiento.

En determinados casos, se deberá formular y aprobar, previamente a la ejecución de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación, un Estudio de Detalle y/o un Proyecto de Gestión.

Asimismo, el solar está integrado en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada, determinada a través de la Orden de 24 de noviembre de 1999, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre declaración del Casco Histórico de Errenteria como Área de Rehabilitación Integrada (BOPV 16-12-1999).

Se adjunta la ficha correspondiente.

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, al superponer las alineaciones del PERCH sobre la realidad reflejada por el levantamiento topográfico de obra, se evidencia que no es posible mantener las primeras, por cuanto resultaría una afección muy sustancial y, en cierta manera, inviable.

Llevar adelante las alineaciones del PERCH supondría reducir el patio trasero o espacio no edificable ligado a Madalen 26 y al que se abren los huecos de Madalen 22 y María de Lezo 7, a un espacio angosto de unos 48 cm de fondo, que imposibilita su limpieza y mantenimiento. Por otra parte, el fondo de Madalen 24 no es el que se indica en el PERCH, sino 1,07 metros menos, contando con un límite físico e inamovible que es la construcción de la planta baja de Madalen 22. Estos dos aspectos requieren la formulación de unas nuevas alineaciones que resuelvan en lo posible estas diferencias.

Plantear estas nuevas alineaciones justifica la conveniencia y oportunidad de redactar este Estudio de Detalle, que implica además adecuar la nueva edificabilidad resultante, netamente inferior a la prevista en el PERCH.

Por otro lado, el propio PERCH (ver norma particular) plantea la posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle *en lo referente a las alineaciones interiores*, de forma que se justifica así doblemente la redacción del presente Estudio de Detalle.

8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Adaptando la edificación de nueva planta que sustituye a Madalen 24 y 26, la fachada a Madalen kalea es inamovible, así como las medianeras a Madalen 20-22 y 28. La modificación se concreta por tanto en los fondos de los dos solares:

- El fondo que corresponde al número 24 se ajusta al fondo del solar disponible, limitado por la construcción en planta baja del nº22, es decir, se reduce 1,07 metros.

- Si se llevan adelante las alineaciones del PERCH, la trasera del número 26 obligaría a reducir el fondo del patio a 48cm, por lo que se propone ampliarlo hasta 75cm, a fin de poder llevar a cabo las labores mínimas de limpieza y mantenimiento, retranqueando además en planta baja el ángulo con el número 22, a fin de mantener la ventana existente.

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

Estas dos modificaciones suponen una reducción importante de la edificabilidad prevista y de la propia superficie de la Unidad de Ejecución, que pasa de los 193,72 m² del PERCH a los 187,33 m². La edificabilidad en Planta baja se reduce de 183,14 m² a 153,16 m² y en Plantas altas de los 159,09 m² a 154,38 m², según se muestra en el cuadro adjunto.

	PERCH	**PROPUESTA**
Superficie UE	193,72	187,33
Superficie libre UE	10,58	7,29
Superficie edificable PB (3)	183,14	153,16 (+26,88)
Superficie edificable PA tipo	159,09	154,38
Superficie edificable PBC (2)	-	-
Superficie edificable total (1)	660,41	616,30 (+26,88)
Fondo edificable PB	34,43/33,34	19,87/14,92
Frente edificable PB	8,77/10,05	8,75/8,80
Altura cornisa	12,50	13,00
Perfil edificación	PB/3PA/PBC	PB/3PA/PBC

(1) No se contabiliza la superficie del patio
(2) No se contabiliza la superficie del bajo cubierta
(3) Construcción en semisótano del nº22 (26,88 m²)

La pérdida de edificabilidad en el ámbito es muy importante, debida a los errores gráficos del PERCH y en ningún caso es susceptible de recuperarse en su totalidad debido a los límites físicos citados en los párrafos anteriores. En esta tesitura, se plantean unas nuevas alineaciones en las fachadas traseras del edificio Madalen 24-26, limitando con el semisótano de Madalen 22 y reservando un patio digno entre el nuevo edificio, Madalen 22, Madalen 28 y María de Lezo 7, que permite mantener las ventilaciones de los locales existentes a nivel de la planta baja y resolver los condicionantes de salubridad y conservación del espacio no edificable previsto en el PERCH.

Errenteria. Octubre 2023ko Urria

Pedro Etxaniz Rebaque Ana Crespo Amado

PEDRO ETXANIZ REBAQUE – arquitectos – ANA CRESPO AMADO
Miguel Alduncin 4, 2º. 20100. Errenteria Tfno.: 943-517684 / 656-798112. petxanizrebaque@yahoo.es
Paseo Bizkaia 6, bajo. 20010. Donostia – San Sebastián. Tfno.: 943-446545. anacrespo@telefonica.net

C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26

Relevancia de la edificación

Perteneciente al ámbito declarado Bien Cultural "Conjunto Monumental" Decreto del Gobierno Vasco 101/1996, 7 de Mayo	**NO**	**Sin Protección**

Intervenciones de rehabilitación constructiva permitidas de carácter integrada (1) o aislada (2)

Nueva Planta	*Nueva Edificación*				
	Sustitución		*Demolición Total*		**1**
I.C. Con Ampliación	*Modificación profunda*	*Reforma*	*Demolición Parcial*		
I.C. Sin Ampliación	*Modificación profunda*	*Reedificación*	*Demolición Total*		
		Reforma	*Demolición Parcial*		**1**
	Ejecución estricta de lo construido	*Restauración Científica*			
		Restauración Conservadora		*A*	
				B	
				C	
		Conservación y Ornato			**1**
		Consolidación			**1**

ORDENANZAS

Escritas de trazado	***Estado Actual***		***Nueva Planta I. C. Con Ampliación***		***I.C. Sin Ampliación***	
Superficie UE	193.72		193.72		193.72	
Sup. Libre UE	10.58		10.58		10.58	
Sup. Edificable PS	-		-		-	
Sup. Edific. PSS	-		-		-	
Sup. Edific. PB	183.14		183.14		183.14	
Sup. Edific. PA tipo	159.09		159.09		159.09	
Sup. Edific. PBC	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Sup. Edific. Total	**660.41**	**(1) (2)**	**660.41**	**(1) (2)**	**660.41**	**(1) (2)**
Fondo Edific. PB	34.43/33.34		34.43/33.34		34.43/33.34	
Frente Edific. PB	4.45/4.32/4.52/5.53		4.45/4.32/4.52/5.53		4.45/4.32/4.52/5.53	
Altura cornisa UE	**10.72/14.02**		**12.50**		**10.72/14.02**	
Perfil edificación	**PB/3PA/BC(24)-PB/3PA**		**PB/3PA/BC**		**PB/3PA/BC(24)-PB/3PA**	
Nº viviendas máximo	3(24)+3(26)=6		7		3(24)+3(26)=6	

(1) No se contabiliza la superficie del Patio.
(2) No se contabiliza la superficie del Bajo Cubierta.

Elementos a conservar en cualquier caso: No se establecen.

Elementos inadecuados:
Huecos en Planta Baja.

Características especificas de uso de la unidad edificatoria: No se establecen, excepto:
Planta Bajo Cubierta/Última: En caso de sustitución con modificación de perfil se autoriza Uso Residencial no vinculado a planta tercera.
Se establecen con Carácter General en el Artículo 2.6.03 "Régimen General de Edificación y Uso".

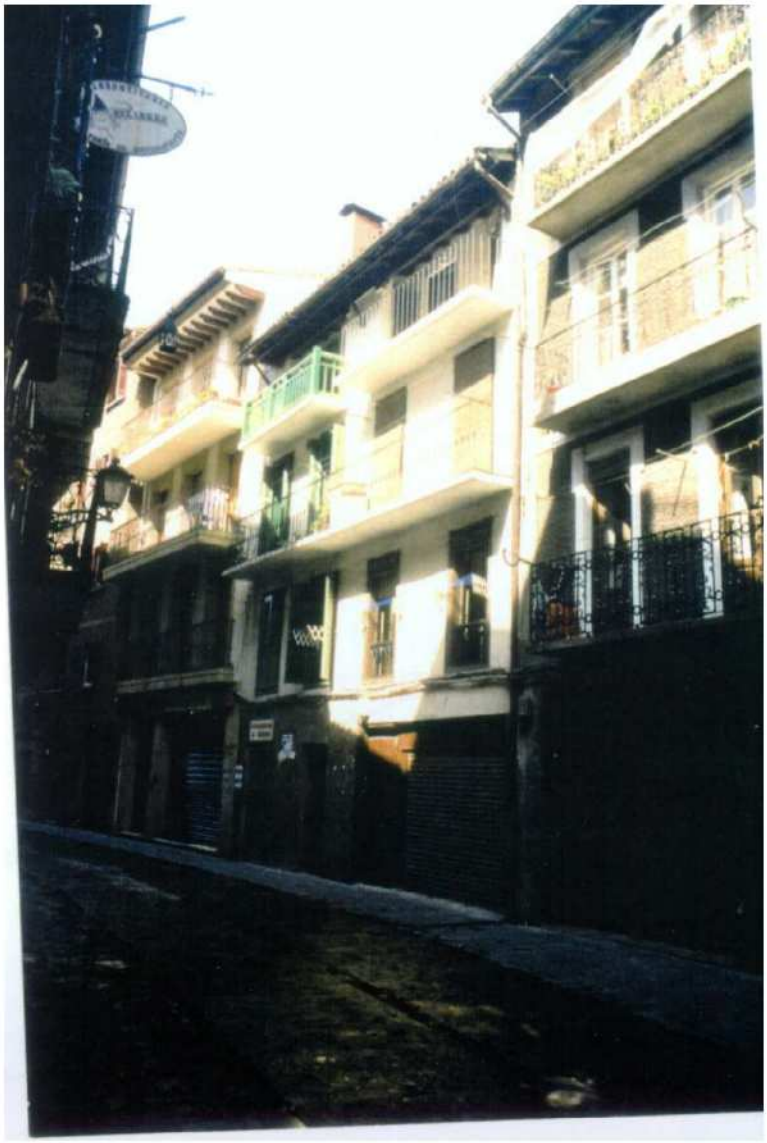
Parcelación mínima :
La Existente. No permitiéndose la modificación de alineaciones de la edificación en la Unidad, salvo las que se establezcan en la ordenanza de trazado gráfica y escrita de la presente ficha o el Estudio de Detalle en lo referente a las alineaciones interiores.

CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

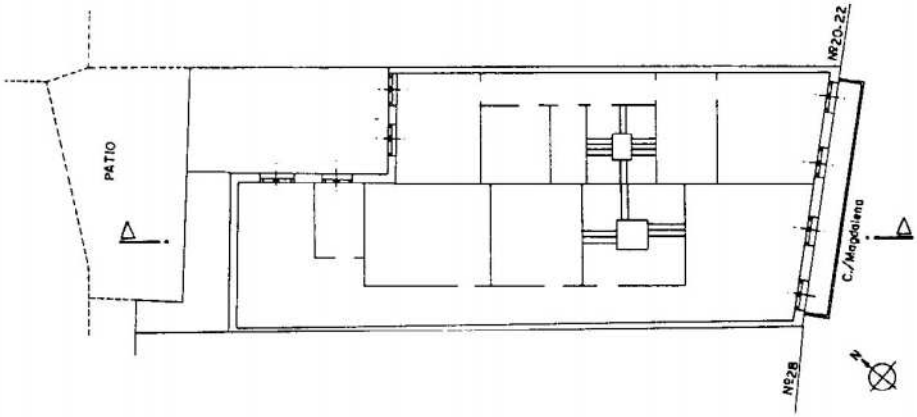
Unidad de ejecución directa (UED)

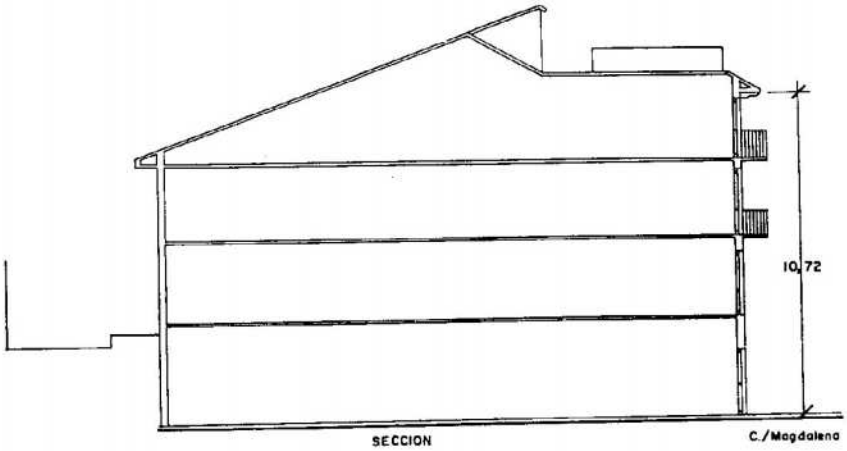
Elementos fuera de ordenación: No se establecen.

C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26

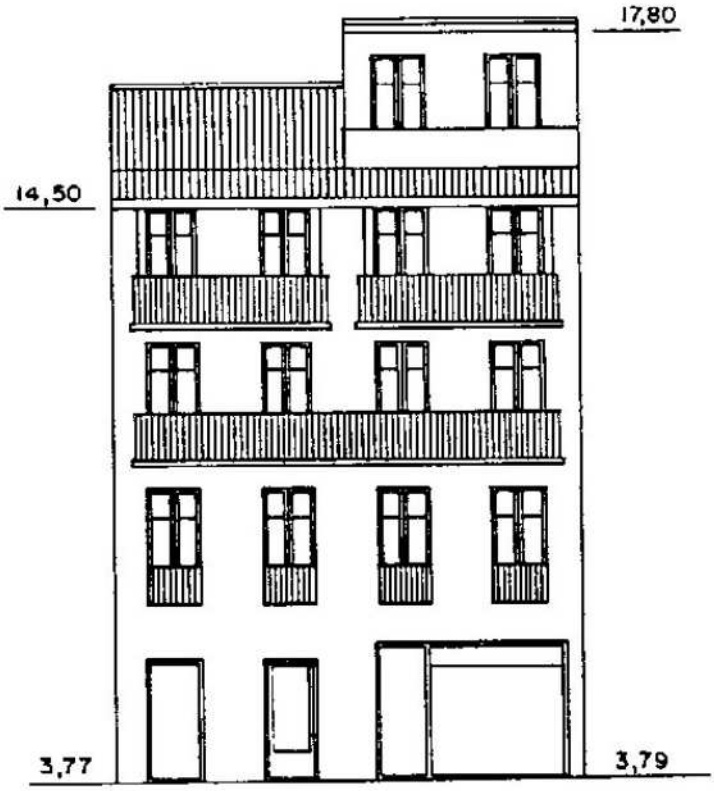


C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26





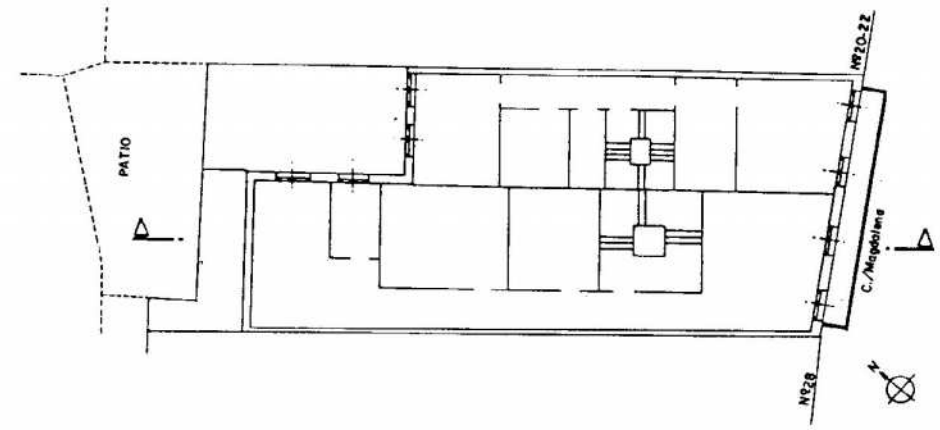
C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26

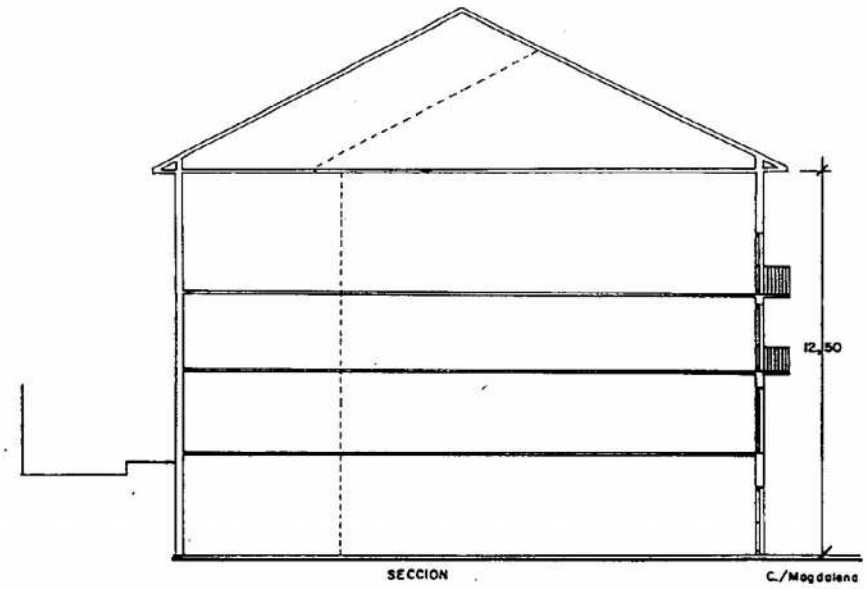


C./MAGDALENA Nº 24 - 26

C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26

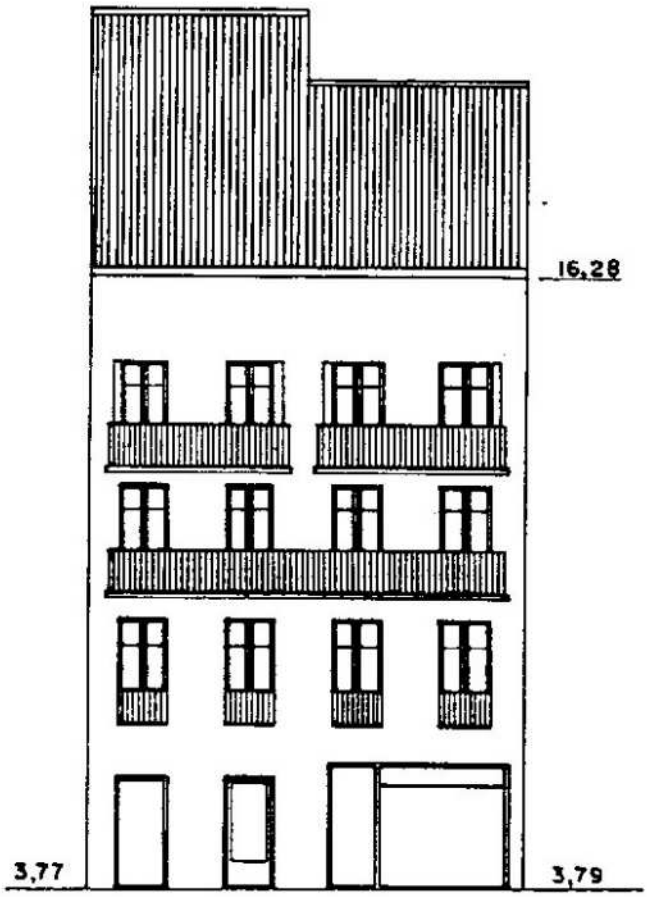
Estado de Ordenación



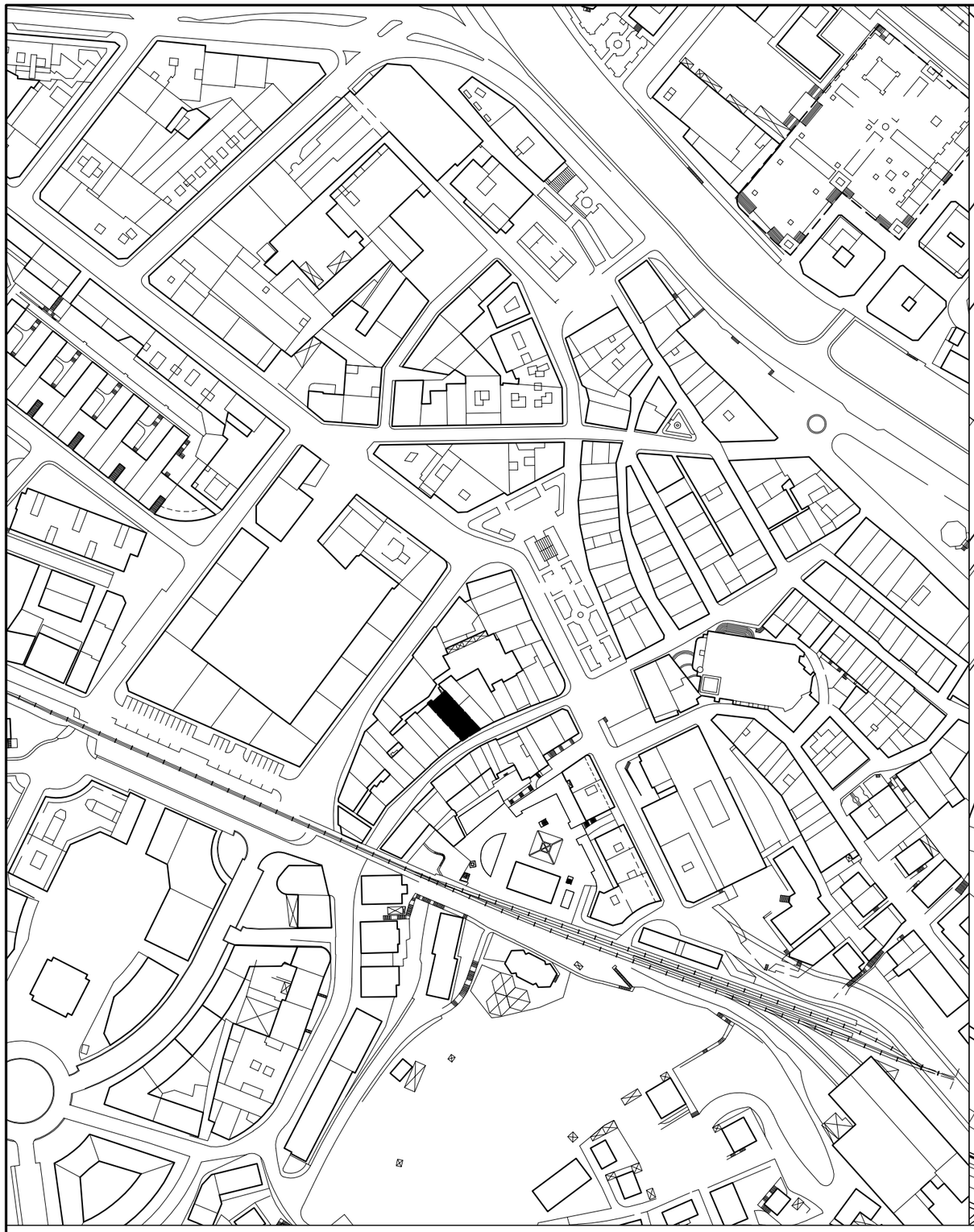


C.01.UE.07. C/ Magdalena nº 24/26

Estado de Ordenación



C./MAGDALENA Nº 24 - 26



ARQUITECTOS

PEDRO ETXANIZ REBAQUE

ANA CRESPO AMADO

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07
MADALEN 24-26. ERRENTERIA

Promotor: LURGARDEN, S.L.

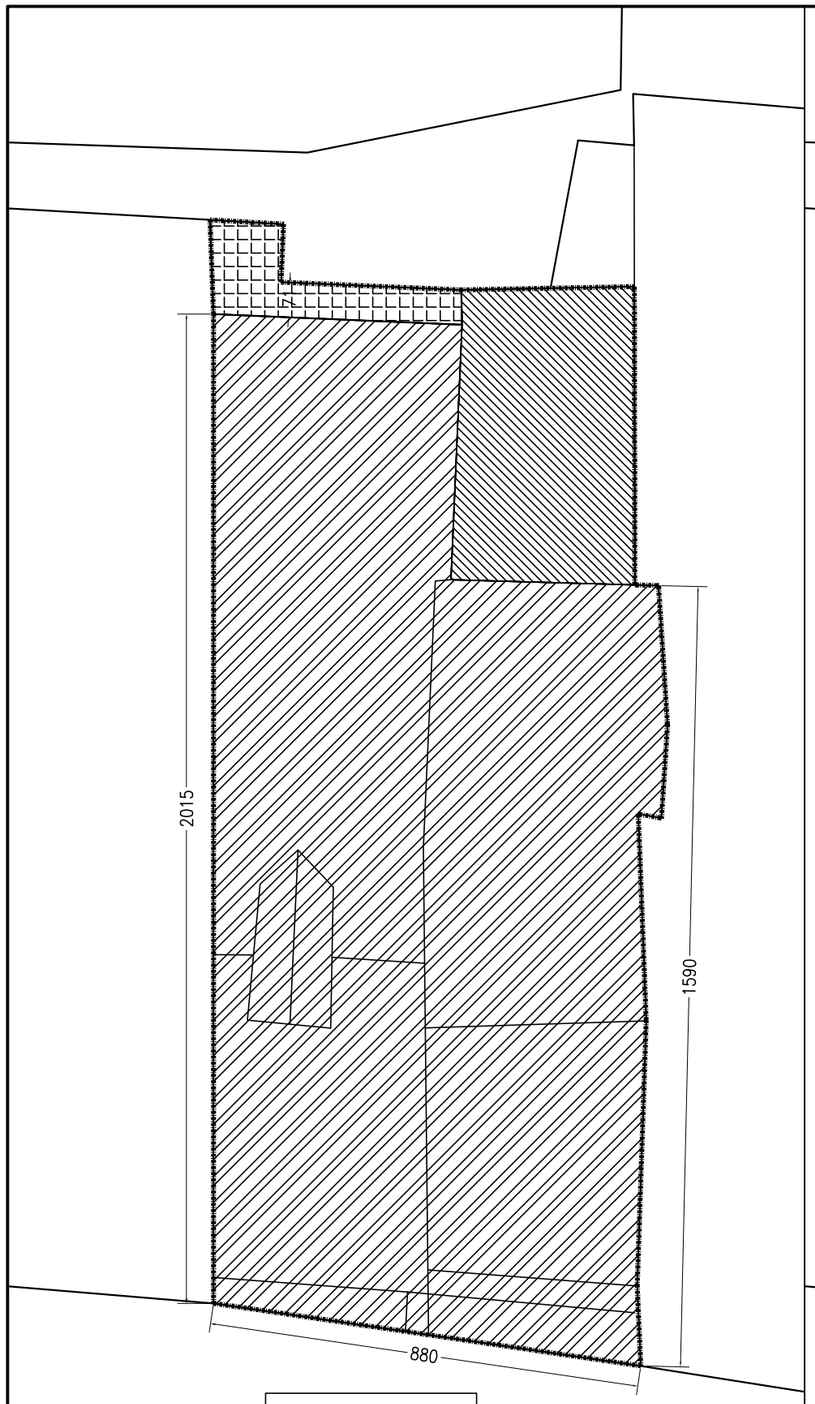
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023

Nº PLANO

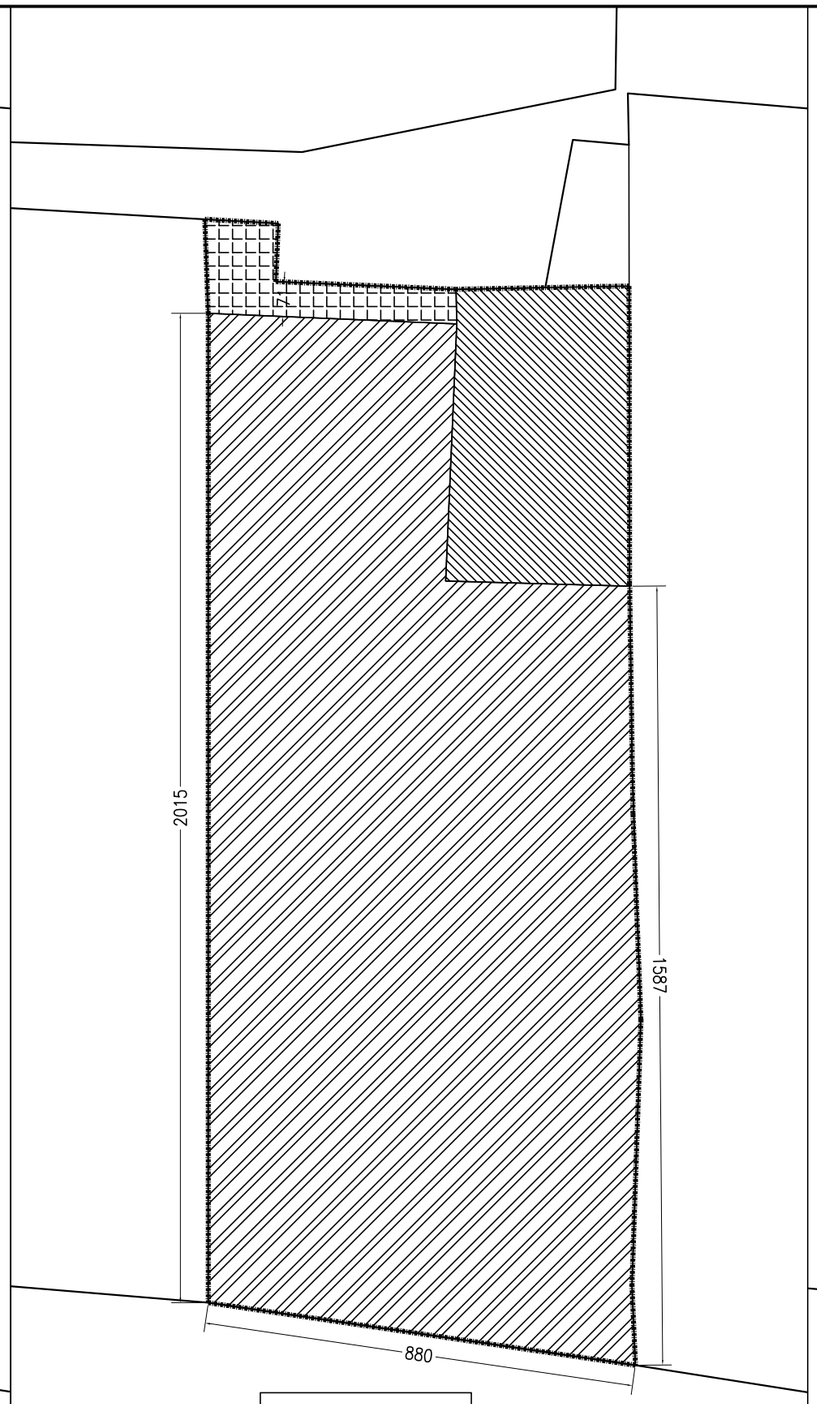
1

E.1:2500-750



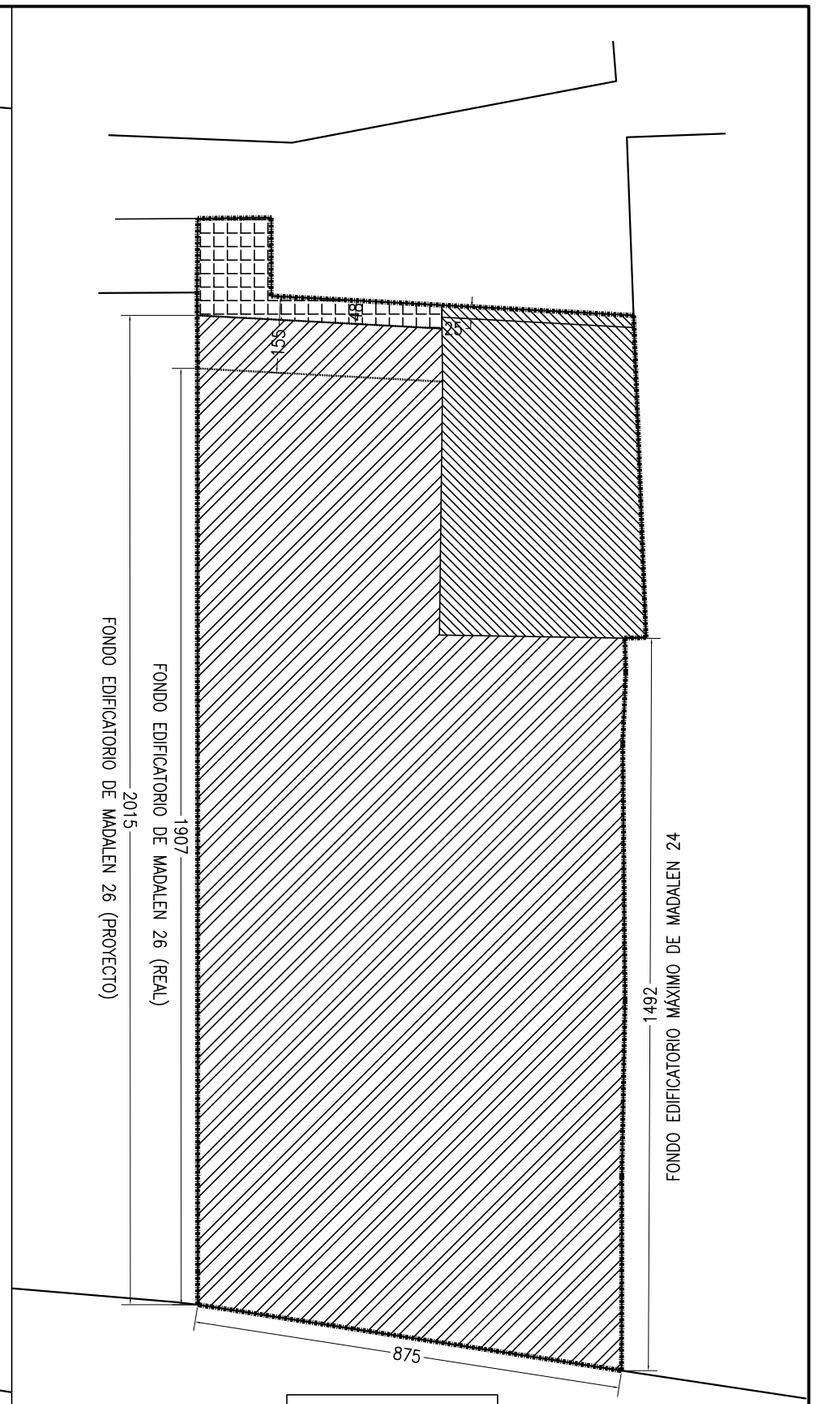
U.E.07. MADALEN 24–26
189,31 m2.

TOPOGRÁFICO MUNICIPAL



U.E.07. MADALEN 24–26
186,72 m2.

PROYECTO



U.E.07. MADALEN 24–26
187,33 m2.

TOPOGRÁFICO OBRA

TOPOGRÁFICO MUNICIPAL

- 189,31 m2. LÍMITE U.E.
- 162,32 m2. SOLAR MADALEN 24–26
- 21,67 m2. SOLAR MADALEN 22
- 5,32 m2. ESPACIO NO EDIFICABLE PRIVADO

PROYECTO

- 186,72 m2. LÍMITE U.E.
- 159,09 m2. SOLAR MADALEN 24–26
- 21,83 m2. SOLAR MADALEN 22
- 5,80 m2. ESPACIO NO EDIFICABLE PRIVADO

TOPOGRÁFICO OBRA

- 187,33 m2. LÍMITE U.E.
- 155,75 m2. SOLAR MADALEN 24–26
- 26,88 m2. SOLAR MADALEN 22
- 4,70 m2. ESPACIO NO EDIFICABLE PRIVADO

ARQUITECTOS

PEDRO ETXANIZ REBAQUE

ANA CRESPO AMADO

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07
MADALEN 24-26. ERRENTERIA

Promotor: LURGARDEN, S.L.

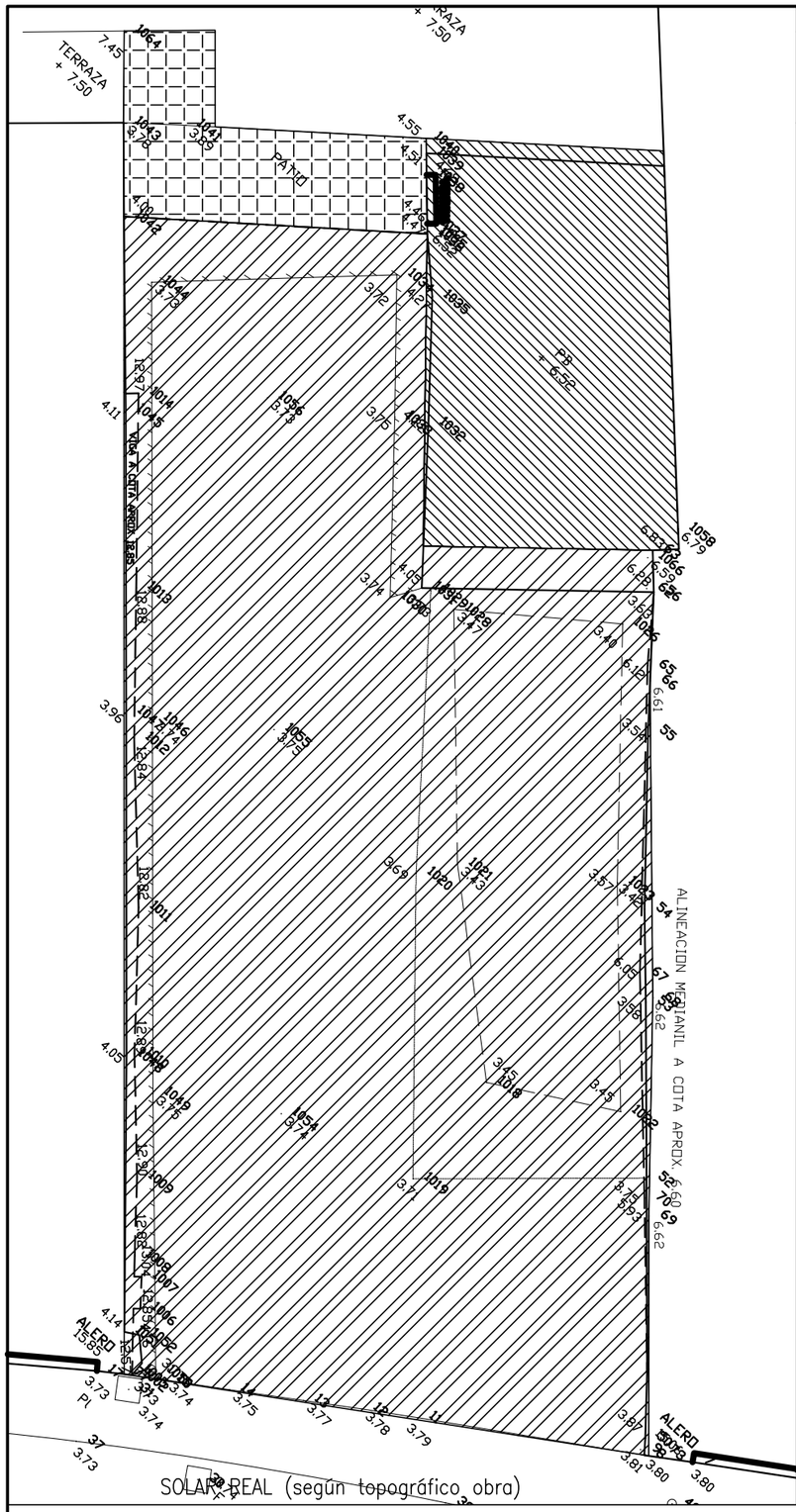
COMPARATIVA- TOPOGRÁFICO MUNICIPAL
PROYECTO
TOPOGRÁFICO OBRA

DONOSTIA–SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023

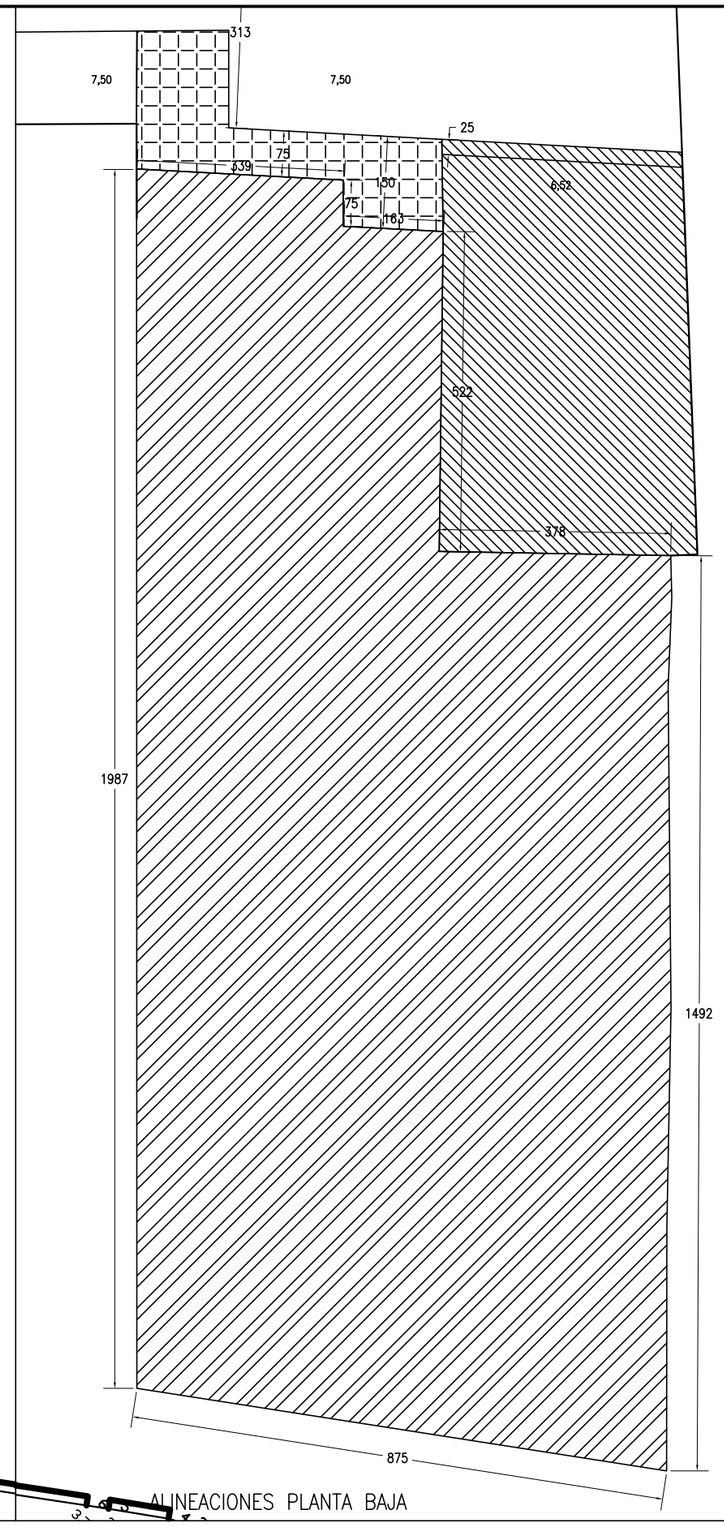
Nº PLANO

2

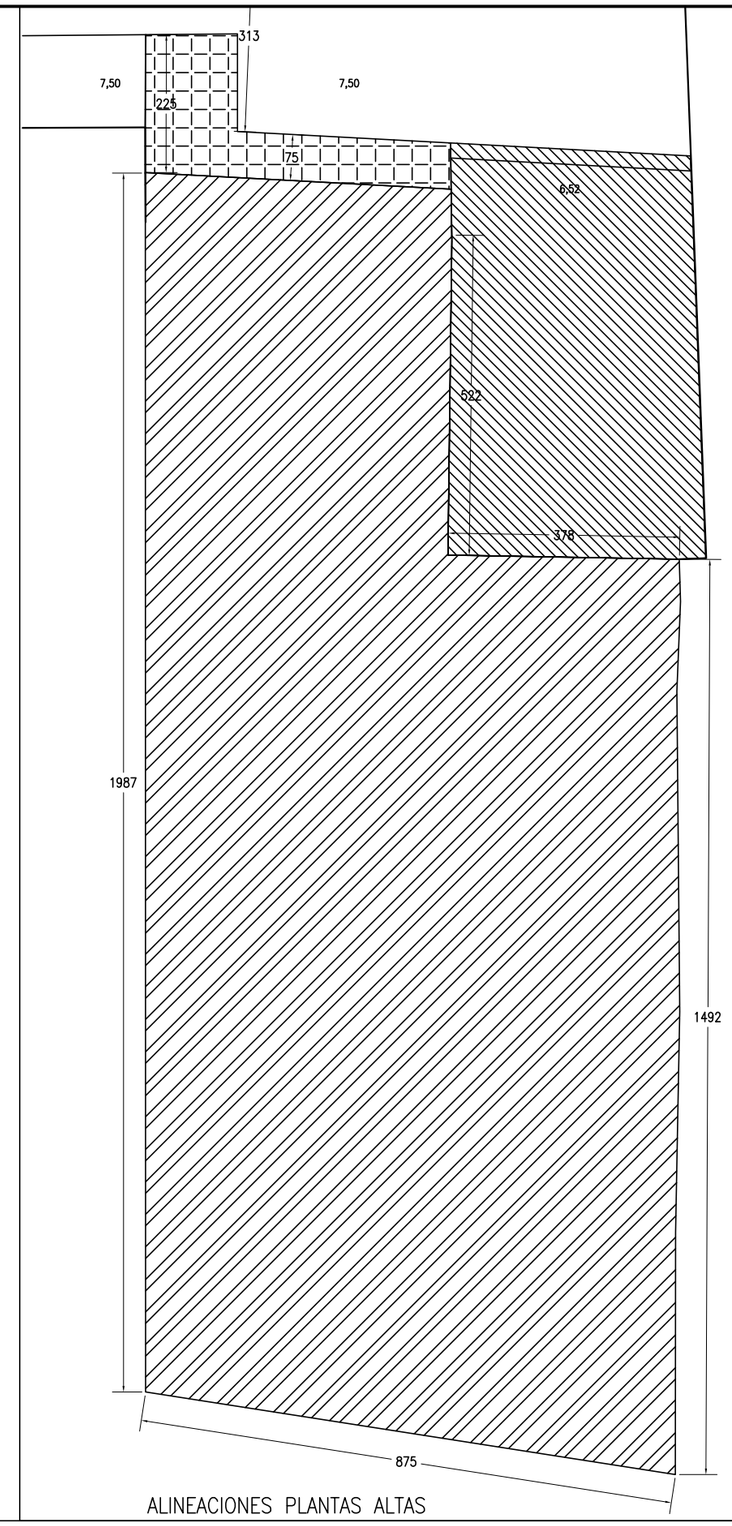
E.1:150



SOLAR REAL (según topográfico obra)

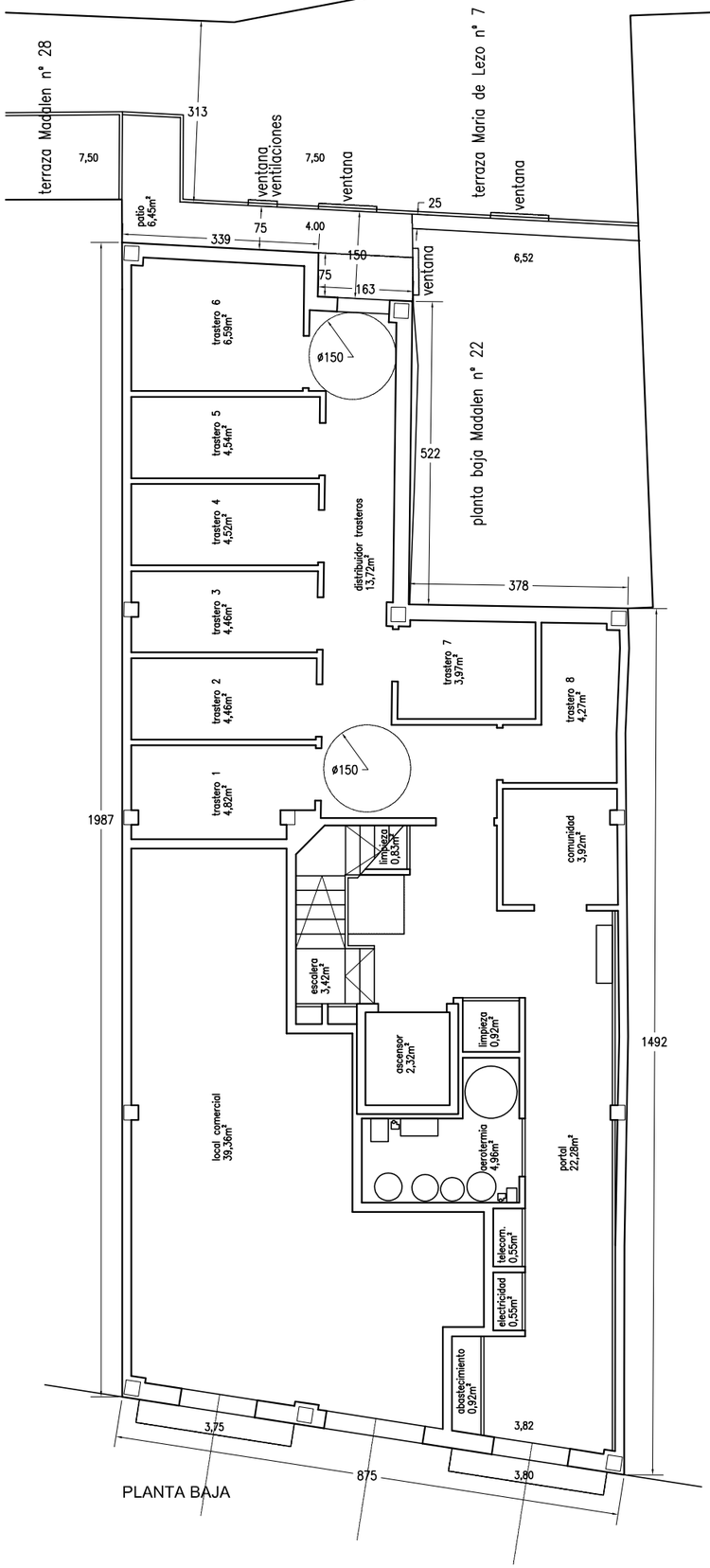


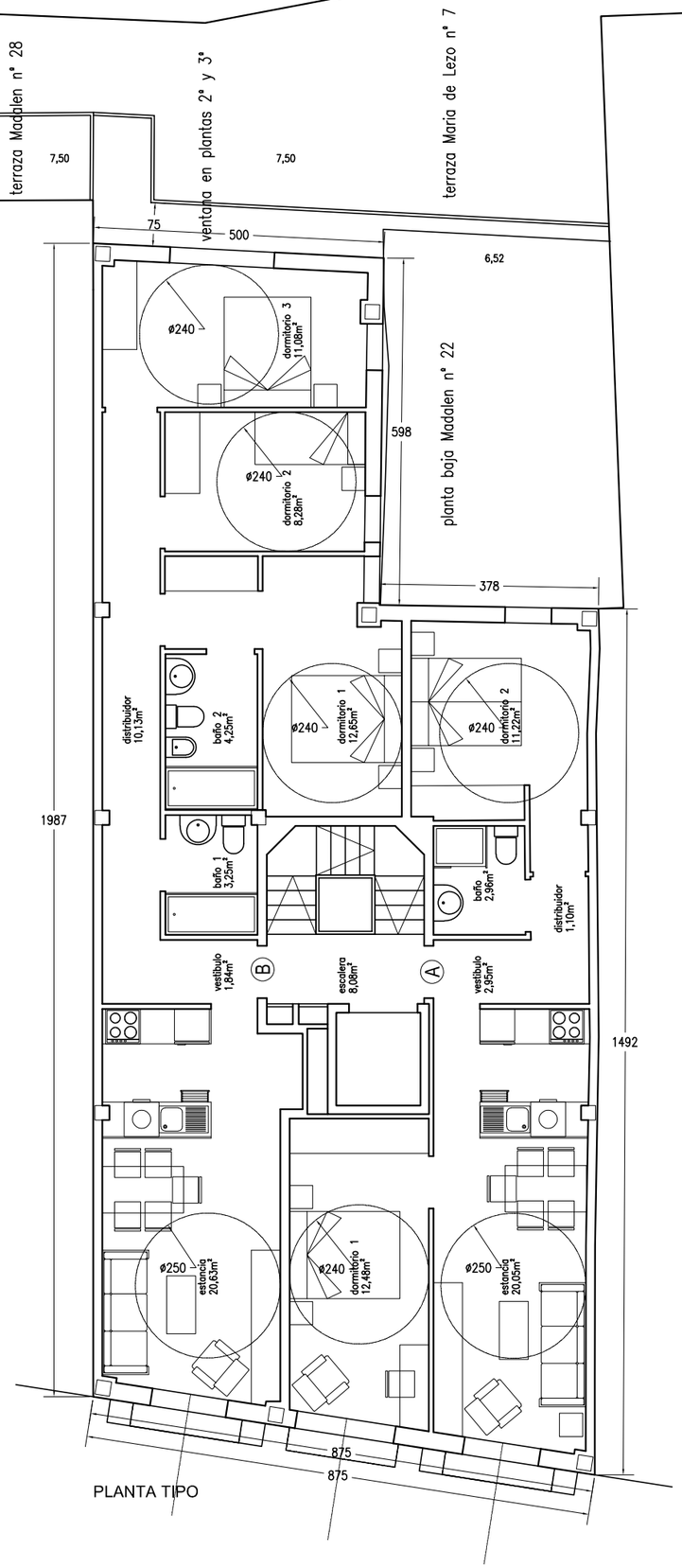
ALINEACIONES PLANTA BAJA



ALINEACIONES PLANTAS ALTAS

ARQUITECTOS PEDRO ETXANIZ REBAQUE ANA CRESPO AMADO	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07 MADALEN 24-26. ERRENTERIA Promotor: LURGARDEN, S.L.	
	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE OBRA ALINEACIONES PROPUESTAS	Nº PLANO 3
	DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023	E.1:100





ARQUITECTOS

PEDRO ETXANIZ REBAQUE

ANA CRESPO AMADO

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07
MADALEN 24-26. ERRENTERIA

Promotor: LURGARDEN, S.L.

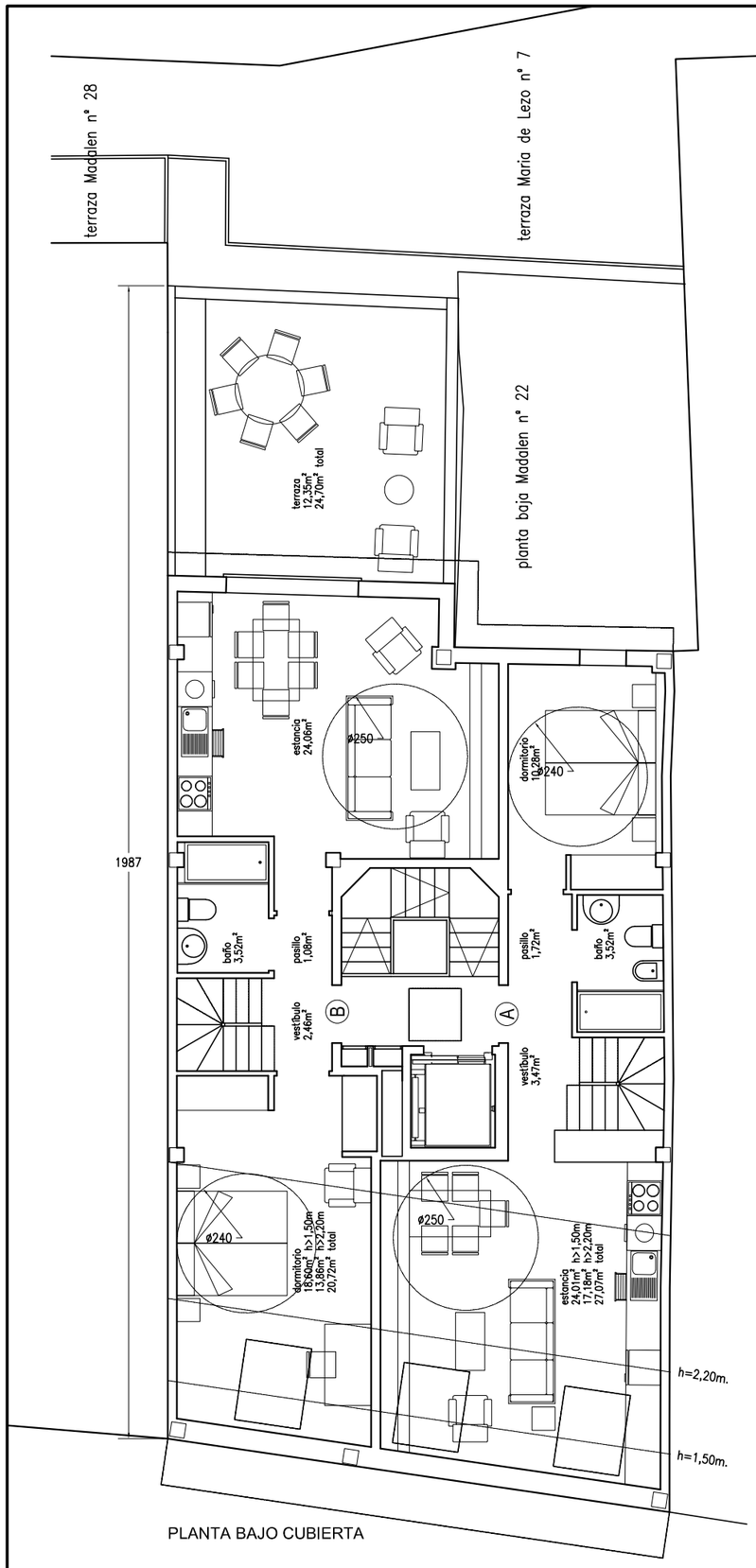
PLANTA BAJA Y TIPO

Nº PLANO

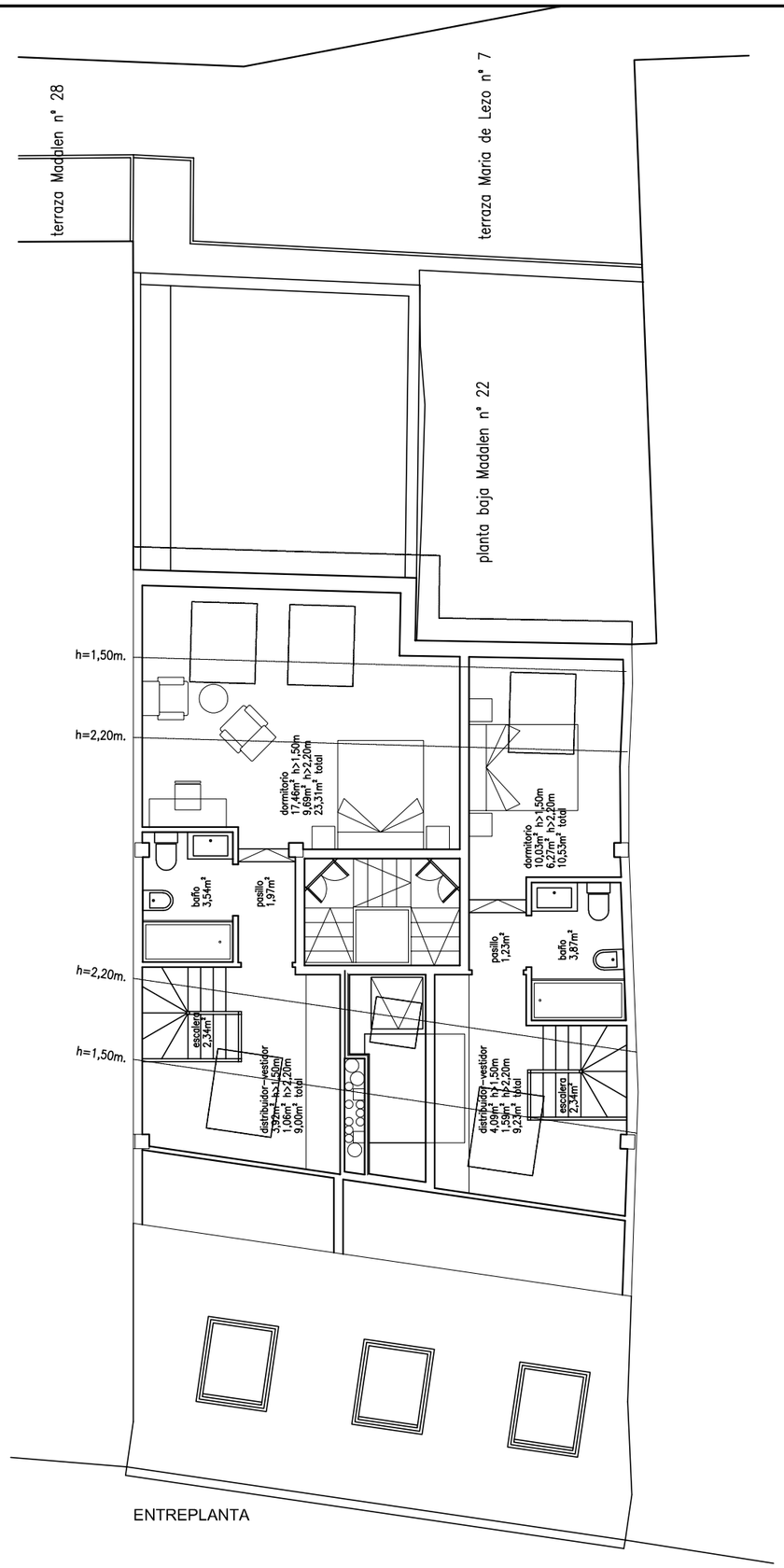
4

E.1:100

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023



PLANTA BAJO CUBIERTA



ENTREPLANTA

ARQUITECTOS	ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07 MADALEN 24-26. ERRENTERIA Promotor: LURGARDEN, S.L.	
PEDRO ETXANIZ REBAQUE ANA CRESPO AMADO	PLANTA BAJO CUBIERTA Y ENTREPLANTA	Nº PLANO 5
	DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023	E.1:100

ARQUITECTOS

PEDRO ETXANIZ REBAQUE

ANA CRESPO AMADO

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07
MADALEN 24-26. ERRENTERIA

Promotor: LURGARDEN, S.L.

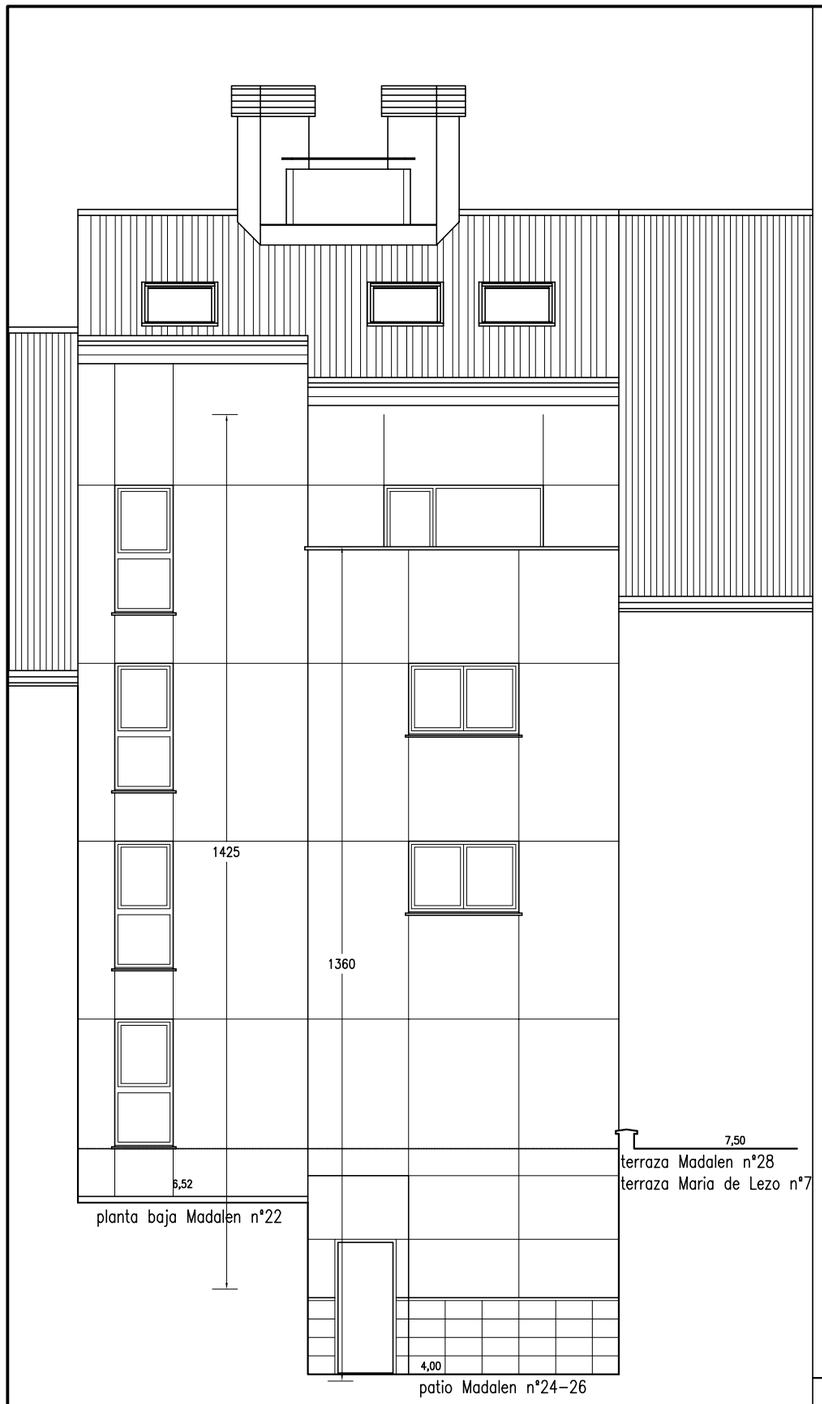
ALZADO PRINCIPAL Y SECCIÓN

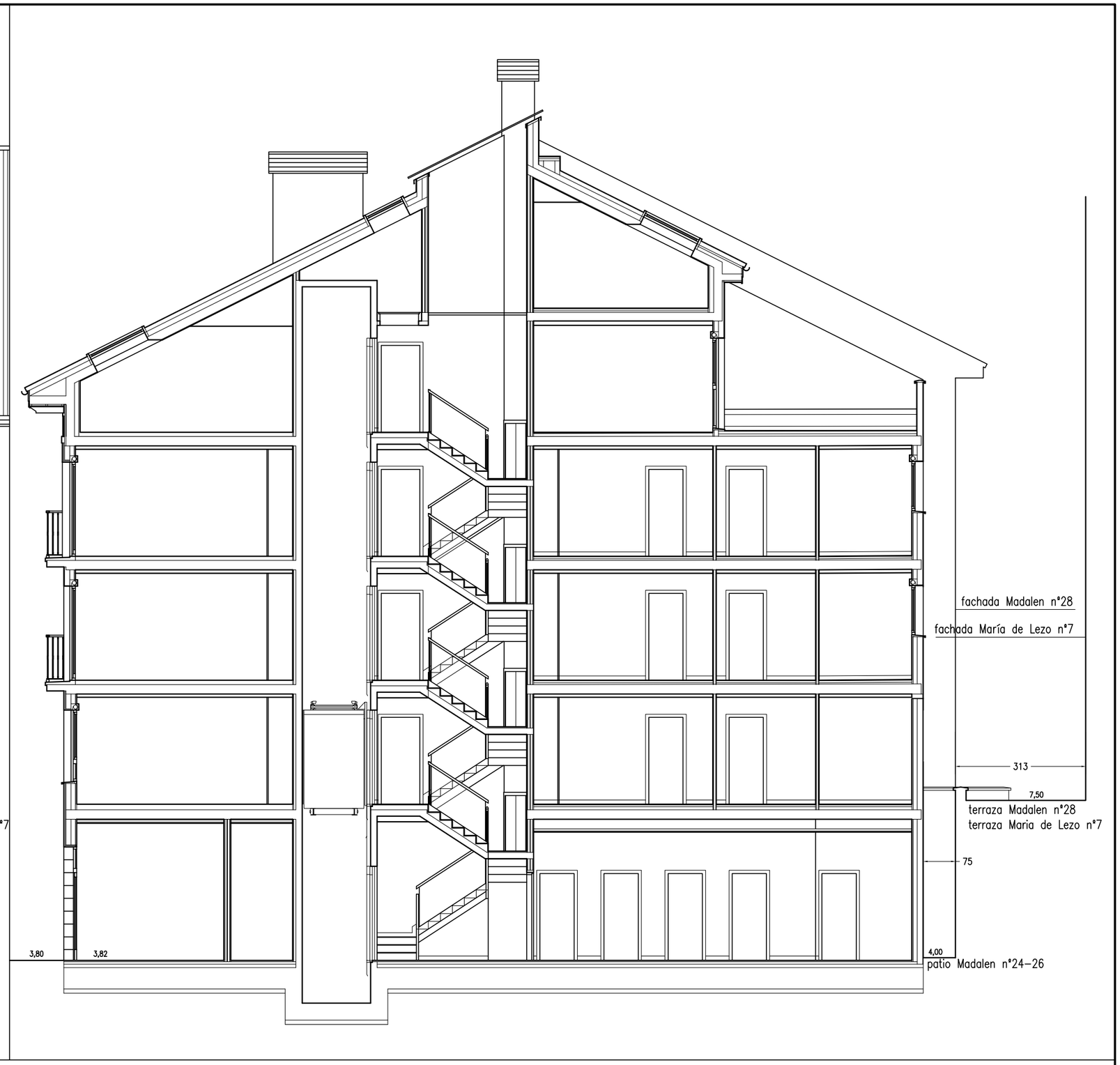
DONOSTIA–SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023

Nº PLANO

6

E.1:100





ARQUITECTOS

PEDRO ETXANIZ REBAQUE

ANA CRESPO AMADO

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN C.01 UE.07
MADALEN 24-26. ERRENTERIA

Promotor: LURGARDEN, S.L.

ALZADO POSTERIOR Y SECCIÓN

Nº PLANO

7

E.1:100

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. OCTUBRE 2023