

MERKATARITZARAKO UDAL LOKAL BAT ALOKATZEKO AUKERA
LOCAL MUNICIPAL PARA POSIBLE ARRENDAMIENTO COMERCIAL



San Migel plaza 11, baxua

IRURA (Gipuzkoa)

-Maiatza -2018- Mayo-

IRURAKO UDALA

1_información previa

1_1_ datos del emplazamiento

Situación: el edificio se encuentra dentro del área A-1 "Erdialdea", del Plan General de Ordenación Urbana de Iruya, en suelo urbano residencial.

1_2_ datos del edificio

El inmueble forma parte de un complejo de 3 bloques unidos entre sí mediante terrazas en planta 1ª. El edificio que aloja este local consta de cuatro fachadas. La sección del edificio es de PB+P1+P2+PBC. El edificio está compuesto por un único local (objeto de este proyecto) y el portal en planta baja, de una planta primera con uso actual de guardería (con entrada independiente desde planta primera y acceso directo desde la calle), una vivienda y un local utilizado como comedor de la ikastola, y un espacio de bajo cubierta destinado a catequesis.

El edificio está construido mediante estructura de hormigón armado de muros y pilares, las plantas están realizadas con forjados de vigueta y bovedilla. La cubierta es a cuatro aguas con teja de hormigón. Los cerramientos exteriores e interiores están realizados mediante cerramientos de albañilería cerámica.

2_ estado actual

El local, previamente, se ha vaciado, desmontado el equipamiento y mobiliario existente, y se ha demolido interiormente en su totalidad, dejando únicamente las hojas exteriores de los cerramientos de fachada que dan al porche.

El Ayuntamiento de Iruya ha gestionado y ejecutado paralelamente varios aspectos que afectan al futuro desarrollo de cualquier actividad y que están ligados directamente con el edificio propio y con el inmueble contiguo. Los asuntos en cuestión son los siguientes:

- *Replanteo y realización de nueva red general de saneamiento del edificio de San Miguel plaza nº 11:* En la actualidad, desde su origen, el saneamiento enterrado de este inmueble discurre bajo la solera y pasa al edificio contiguo de San Miguel plaza nº12 hasta su salida al porche. Anteriormente, en muchas ocasiones, hubo atascos en dicha red enterrada que ocasionaban serios problemas tanto en los bajos del inmueble nº12 así como en el propio bar-restaurante. Por todo ello, el Ayuntamiento solicitó a Gipuzkoako Urak, S.A. (empresa encargada de la gestión de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento) que proyectara una nueva acometida de red de fecales exclusiva e independiente para el edificio de San Miguel plaza 11.
- *Retirada del armario de bombeo de gasóleo existente en la fachada del local:* En uno de los vanos de la fachada principal del local hay colocado un armario que corresponde al bombeo de un depósito de gasóleo enterrado ubicado en la plaza, a unos 8 m. del local. Originalmente, cuando se construyeron los tres bloques de viviendas (San Miguel plaza 11,12 y13), este depósito abastecía el gasóleo para la totalidad de las viviendas. Hoy en día, únicamente, abastece a dos viviendas; además, según Delegación de Industria del Gobierno Vasco, dicha instalación no consta entre la relación de depósitos legalizados de esta localidad. Por todo ello, viendo el estado de la instalación, visto que la retirada o cambio de ubicación del armario supone mucho gasto con problemas para su legalización y vista que la ubicación de la instalación (ubicada en suelo público) no es la idónea, el Ayuntamiento de Iruya ha decidido proceder a la inertización del mismo, con la consiguiente clausura de la instalación, habiendo antes tratado el asunto con los vecinos afectados directamente.

- *Arreglo de la terraza existente sobre del local:* Sobre parte del local hay una terraza de planta primera que une los edificios nº11 y nº12ª. Dicha terraza también se prolonga sobre parte del porche corrido existente. Anteriormente, cuando estaba en funcionamiento el Bar Zaharretxe, se producían filtraciones de agua provenientes de la citada terraza. Una vez se ha procedido a la demolición y desescombro total del bar se han observado que las filtraciones de la terraza se producen en varios puntos. Para solucionar dicho problema, el Ayuntamiento de Irura se ha puesto en contacto con los propietarios de dicha terraza (vivienda 1ª izda. del edificio nº12, y Casa Parroquial y Ayuntamiento de Irura por parte del edificio nº11) a fin de exponer el estado en el que se encuentra dicha terraza y fijar plazos para reparación, antes del comienzo de los trabajos de ejecución que contiene este documento.

Por el local existen redes de saneamiento colgadas en techo y bajantes de las viviendas y actividades de plantas superiores. Debido al trazado y estado de las mismas, se aprovechará las obras de acondicionamiento para reformar su trazado y redimensionarán los diámetros de las tuberías.

Desde el cuarto de contadores de agua del edificio, bajo escalera de planta baja, salen, además de la acometida a este local, dos tuberías de abastecimiento a la vivienda de planta 2ª y al local guardería de planta 1ª.

El edificio dispone

2_1_cuadro de superficies

ESTADO ACTUAL (local vacío)		
PLANTA BAJA	SUPERFICIE UTIL	SUPERF. CONSTRUIDA
Local	183,45 m ²	206,21 m ²
TOTAL LOCAL	183,45 m²	206,21 m²

Anexo fotografías estado actual del local:







3- solución adoptada para proyecto de bar-restaurante (Ostatu)

El Ayuntamiento de Irura dispone de un proyecto de acondicionamiento para bar-restaurante (ostatu). Dicho proyecto está realizado en el año 2015 (Se adjunta plano de distribución).

3_1_.Tabla superficies de la distribución del proyecto de ostatu

ACONDICIONAMIENTO OSTATU- ESTADO REFORMADO		
ESTANCIAS	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Vestíbulo	1,87 m ²	
Bar	36,07 m ²	
Barra	12,22 m ²	
Comedor	65,59 m ²	
Aseo-vestíbulo	3,45 m ²	
Aseo-M	3,86 m ²	
Aseo-F	3,11 m ²	
Aseo- vestuario	2,00 m ²	
Cocina	17,70 m ²	
Almacén	9,69 m ²	
Acceso cocina	6,24 m ²	
TOTAL SUPERFICIE	161,80 M²	206,21 M²

SUPERFICIE UTIL TOTAL A REFORMAR..... 161,80 M².