

ESTUDIO DE DETALLE

MZ.03.04 Miramón II, parcela a.40.6

Promotor_Miramon XC1 S.L

INDICE

1. DATOS GENERALES

1.1 Objeto del encargo

1.2 Promotor del Estudio de Detalle

1.3 Determinaciones vigentes

1.4 Normativa y legislación urbanística vigente

1.4.1 Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo

1.4.2 P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.1 Normas Urbanísticas generales

1.4.3 P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.2 Normas Urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y Ámbitos naturales (AN). Miramon-Zorroaga (MZ)

2. PARCELA RESULTANTE

1. DATOS GENERALES

1.1 Objeto del encargo

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de la reordenación de parcelas 6 y 7, del ámbito denominado MZ 03.4 Miramón II del P.G.O.U de Donostia- San Sebastián

1.2 Promotor del Estudio de Detalle

Promueve el presente "Estudio de Detalle" la sociedad mercantil Miramon XC1 S.L propietario de las denominadas parcelas 6 y 7 previstas en el sector MZ 03.4 Miramón II de Donostia/San Sebastián, de las cuales se adjuntan escrituras.

A continuación por tanto se exponen los datos de identificación de la citada sociedad.

Denominación	C.I.F	Domicilio
Miramón XC1 S.L	B75144089	C/Pagola 5 bajo B, 20018

1.3 Determinaciones vigentes

A continuación se muestra un cuadro resumen del cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

El plan parcial vigente en el municipio determina que dentro del sector MZ 03.4 Miramón II, la delimitación de lo que se denomina como parcelas 6 y 7, bajo los siguientes parámetros urbanísticos de régimen general A40 - Residencial bajo desarrollo son:

PARAMETROS	P.PARCIAL MIRAMÓN II/PGOU	PROPUESTA
Zonificación pormenorizada	a.40 (Residencial bajo desarrollo)	a.40.6
Superficie de parcela	1025m ² +1007m ²	unificada 2032m ²
Edificabilidad sobre rasante	210m ² + 210m ² = 420m ²	<420m ²
Nº de viviendas por parcela	2 viv -210 m ² (t)-120m ² =90>70m ² (t)	3 viviendas
Tipología edificatoria	Bloque A.40	Adosadas
Ocupación máxima de parcela SR	<60%	<60%
Alineaciones y retiros	5m	5m
Altura de edificación	<10m	<10m
Cubierta	<40%	Plana
Plazas de aparcamiento	1.5/vivienda	6
Acceso rodado	1 por parcela	Único para 2 parcelas

1.4 Normativa y legislación urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustara a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo
- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián (2010)
- P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.1 Normas Urbanísticas generales
- P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.2 Normas Urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y Ámbitos naturales (AN). Miramon-Zorroaga (MZ).

1.4.1 Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo

Artículo 73. – Estudios de detalle. 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.

2. – Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a: 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.

Artículo 74. – Documentación. El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1. – Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
2. – Planos de información.
3. – Planos de ordenación.

1.4.2 P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.1 Normas Urbanísticas generales

Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “A.40 Residencial de bajo desarrollo”(1)

1.- Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de carácter fundamentalmente residencial, de densidad media o baja.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, en forma de bloques de bajo desarrollo o aislados, con un limitado número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

* El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" características de esta zona, establecido en este mismo documento.

* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe "III" de las mismas.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (características de esta zona global), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.

(...)

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

(...)

1.4.3 P.G.O.U Donostia – San Sebastián, 2.2 Normas Urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y Ámbitos naturales (AN). Miramon-Zorroaga (MZ)

A.U. "MZ.03 IYOLA" (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 312.741 m² de superficie, situado al Norte de la zona hospitalaria, entre la carretera-variante y el Paseo del Dr. Begiristain.

Está compuesto por tres piezas territoriales, todas ellas destinadas al uso de vivienda en su modalidad de bajo desarrollo, pero que se encuentran en diferentes fases de ejecución.

Se diferencian así el grupo de villas consolidado denominado Iyola (I), el sector en ejecución Miramón II, y el nuevo suelo a desarrollar de Iyola (II), todos ellos según las denominaciones del Plan General de 1995.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* El criterio general de ordenación es el de, sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia más adelante, consolidar en el Ámbito las condiciones urbanísticas resultantes de la ejecución del planeamiento aprobado para el mismo.

Ello implica la convalidación expresa del citado planeamiento, que se concreta en los siguientes documentos:

- Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón II" (aprobación definitiva: 29/12/99).
- Plan Parcial del A.I.U. "MZ.032 Iyola II" (aprobación definitiva: 30/11/04).
- Modificación del P.G. en el A.I.U. "MZ.032 Iyola II" (aprobación definitiva: 27/04/07).
- Modificación del P.P. del A.I.U. "MZ.032 Iyola II" (aprobación definitiva: 27/04/07).
- Plan Especial de ordenación Urbana referido a la unidad de ejecución "MZ.031.1" (aprobación definitiva: 28/11/2008).

- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón (II)", referida a las parcelas 49 y 50 (aprobación definitiva: 30/07/2009).

* Dentro del Ámbito Urbanístico, se vienen a delimitar los cuatro Subámbitos siguientes a los efectos de su identificación territorial y determinación de las condiciones urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos:

(...)

- "MZ.03.4 Miramón (II)" coincidente con el AIU del Plan General de 1995 del mismo nombre.

(...)

A.U. "MZ.03" (Cont.)

* Esas condiciones suponen la consolidación de las edificaciones existentes, todas ellas correspondientes a la tipología de bajo desarrollo, y la construcción de otras nuevas, tanto en parcelas vacantes de los desarrollos existentes [antiguas A.I.U. Iyola (I) y Miramón (II)], como en el nuevo desarrollo recientemente iniciado del A.I.U. Iyola (II).

(...)

Todo ello trae como consecuencia un total aproximado de 223 viviendas en el ámbito, de las que 70 unidades son existentes, otras 52 procederían de la edificación de parcelas vacantes en los subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola" y "MZ.03.4 Miramón (II)", y las 101 restantes serían las previstas en el nuevo desarrollo de Iyola (II). Todo ello sin considerar el posible incremento del número de viviendas en edificaciones unifamiliares existentes.

(...)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.-Zona "A.40 / MZ.03 – Residencial de Bajo Desarrollo"
(Sup. 298.382 m²)

(...) 1.1.4.- Subámbito "MZ.03.4 Miramón (II)". (Sup.:134.749 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 21.569 m²(t)

* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este

Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

- Perfil de edificación: III

- Altura de edificación: 11,00 m.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso:

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el presente Plan para la zona global de tipología "A.40".

b) Edificabilidad destinada al uso residencial (promoción libre): 15.580 m²(t)

c) Edificabilidad destinada a usos terciarios: 5.989 m²(t)

(...)

2. PARCELA RESULTANTE

La nueva denominación de la parcela pasa a ser A.40.6 según indica el informe entregado en relación al Estudio de Detalle presentado previamente.

En los planos que se adjuntan se indican los siguientes puntos:

Plano ED-02_ Se plantea unificar en un único acceso rodado la entrada a las parcelas. Para ello, en el plano se indica cual es el paso anulado y cual se mantiene. En ambos casos se recuperará la parte de la acera afectada, así como el cierre de la misma.

Asimismo, en el apartado de presupuesto del Proyecto de Edificación quedará recogido en el capítulo de Urbanización un punto de "obras complementarias de urbanización" donde se recogerán las recuperaciones previamente mencionadas.

Plano ED-03_ Al unificar las parcelas, únicamente se hará uso de una de las previsiones de las conexiones a las redes municipales que disponen ambas. Es por eso que, en el plano Ed-03, se indica cuál de los lotes de las mismas será el utilizado.

Plano ED-04_ Se recoge la superficie máxima construida tanto "sobre", como "bajo" rasante.

Plano ED-05_ Se recoge el plano topográfico de la parcela unificada, A.40.6 llevado a cabo por Mugarri Topografía S.L. Además, se ha seccionado el terreno 6 veces acaparando la parcela contigua y el vial.

Plano ED-06_ Al igual que en el anterior plano, en este se recoge por igual el plano topográfico de la nueva parcela A.40.6, con la novedad que se indica la superficie máxima a construir. En las 6 mismas secciones realizadas se procede a implantar la cota desde la que se comenzara a edificar el proyecto (+92.50m).

Plano ED-07_ Se trata de una superposición de los dos planos previamente recogidos y se añade la envolvente del edificio. En este caso en las secciones indicadas se marca la cota de arranque del edificio, la cota final de la envolvente del edificio así como el perfil máximo que no se supera.

Además de la documentación indicada, se adjuntan las escrituras de la parcela A.40.6 anteriormente denominada a.500 parcela 6 y 7, situadas en la calle Flores nº 11-13. Así como el compromiso por parte de Miramón XC1 S.L con C.I.F B75144089 de que una vez dado el VºBº al Estudio de Detalle y previo a la licencia se procederá a la inscripción del Proyecto de Reparcelación.