



ARKTELIER ARQUITECTOS s.l.p.

Paseo de Errondo 5, Bajo
20.010 Donostia - San Sebastián
Tlfno/Fax: + 0034 943 473 025
www.arktelier.com

MODIFICACION PARCELA b.20.1 en AÑ.13.2 CANTERA

ESTUDIO DE DETALLE



ERAGILEA / PROMOTOR:

RESGÓN SAN SEBASTIÁN S.L. [RESTAURANTE MC DONALDS EN POLÍGONO BELARTZA]

KOKAGUNEA / SITUACIÓN:

Fernando Múgica 5, Belartza II, Añorga - Gipuzkoa
(Sin definir)

ERAKITZALEA / CONSTRUCTOR:

ARKITEKTOAK / ARQUITECTOS:

Oiane Ania Zubiaur, Arquitecta Col. 518311
Estanislao Fernández Narbaiza, Arquitecto Col. 422657

MARZO 2.019 MARTXOA

INDICE

1	DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES.....	2
1.1	AUTOR DEL ENCARGO.....	2
1.2	AUTOR DEL ESTUDIO.....	2
1.3	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.4	ANTECEDENTES	2
2	ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA	2
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y LÍMITE DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
2.2	SERVIDUMBRES.....	3
3	MEMORIA URBANÍSTICA JUSTIFICATIVA.....	3
3.1	REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.....	3
3.2	SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.....	3
4	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
4.1	INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA	4
5	DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	5
6	MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL.....	5
6.1	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.....	5
6.2	ALINEACIONES PARCELA B.20.1.....	6
6.3	RASANTES DE LA PARCELA	6
7	CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.....	6
8	DOCUMENTOS QUE INCLUYE EL PROYECTO	7
9	CONCLUSIONES.....	7

1 DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El encargo de redacción del **Estudio de Detalle para la modificación de parcela b.20.1 en AÑ.13.2 CANTERA**, situada en la calle Fernando Múgica s/n, en Añorga, ha sido realizado por **Resgón San Sebastián S.L.** con CIF: B01408160.

1.2 AUTOR DEL ESTUDIO

El presente proyecto ha sido redactado por los Arquitectos, Oiane Ania Zubiaur y Estanislao Fernández Narbaiza, colegiados ambos en la Delegación de Guipúzcoa del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N), con nº518.311 y nº422.657 respectivamente.

1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este estudio se realiza con el objeto de modificar el **Plan Parcial del subámbito "AÑ 13.2 CANTERA"** del ámbito **"AÑ.13 BELARTZA II"** en DONOSTIA, estableciendo un nuevo límite de la alineación máxima de edificación de planta baja y sobre rasante, permitiendo la cubrición parcial de las terrazas que rodean la edificación existente.

1.4 ANTECEDENTES

La propiedad presenta la necesidad de proteger frente a las inclemencias del tiempo (lluvia, sol,...) a los usuarios de sus terrazas mediante la instalación de unos elementos de cubrición.

No existe o no se conoce ningún tipo de antecedente que limite la redacción de este documento.

2 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y LÍMITE DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de este estudio se limita a una parcela localizada en el ámbito Urbanístico **A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)"**, concretamente en el nº 5 de la calle Fernando Múgica del barrio de Añorga.

La parcela y por tanto el ámbito de actuación se encuentra dentro del subámbito **"AÑ.13.2 CANTERA"** que linda al norte con el subámbito **"AÑ.13.1 BELARTZA ALTO"**, al sur con la glorieta de Aritzeta, al este con la C/ Fernando Múgica y al oeste con el vial de acceso a la GI-11 sentido Donostia.

Se trata de una parcela urbana rectangular de **1.900,0 m²** de referencia Catastral: 7992033, y le corresponde una edificabilidad de **500,00 m²**.

La edificabilidad consumida a día de hoy es de 428,23 m², ocupadas por 392,59 m² de edificio, 36.24 m² marquesina edificio (computa la huella de la marquesina del edificio), quedando una superficie libre de edificación de 71,17 m².

La parcela dispone de una plataforma horizontal dispuesta a la cota +67,50 quedando la zona de parking en pendiente. El edificio de una sola planta se sitúa en el extremo Este de la parcela y queda rodeado por una zona urbanizada de terrazas, rodeadas a su vez por un vial de rodadura de un único sentido.

2.2 SERVIDUMBRES

No existe o no se conoce ningún tipo de servidumbre que limite la redacción de este documento.

3 MEMORIA URBANÍSTICA JUSTIFICATIVA

3.1 REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

La parcela de estudio se encuentra situada en el subámbito "AÑ.13.2 CANTERA" del ámbito "AÑ.13 BELARTZA II", en suelo clasificado como Suelo Urbano, cuyos límites y alineaciones quedan definidas en el Plan Parcial para dicho subámbito.

3.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

La parcela se encuentra dentro del Ámbito Urbanístico A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)" del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en una parcela de suelo urbano calificado como **B.10 Industrial**.

Zona Global: B.10 INDUSTRIAL

Zonificación: b.20 TERCARIO

. Régimen de protección.

No existe grado de protección.

. Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – Sn.Sn.

Calificación General: **Suelo Urbanizable Sectorizado**

Calificación Global: **B.10 Industrial**

Calificación Pormenorizada: **b.20 TERCARIO**

Ámbito: **A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)"**

Subámbito: **AÑ.13.2 CANTERA**

. Plan Parcial el subámbito "AÑ.13.2 CANTERA" del ámbito "AÑ.13 BELARTZA II".

Clasificación: **Suelo Urbano**

Calificación Global: **B.10 Industrial**

Calificación Pormenorizada: **b.20 TERCARIO**

4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, el Plan Parcial establecía una edificabilidad sobre rasante para la parcela de **500,00 m²**. Esta superficie no ha sido agotada siendo la ocupación actual de la parcela **428,23 m²**.

Las necesidades actuales requeridas en el desarrollo de la actividad, implican la cubrición parcial de la zona de terrazas que rodea el edificio actual. La intervención propuesta no supone un aumento de la edificabilidad total de la parcela, sin embargo, sí supone la ampliación de la ocupación en planta baja en un área que queda fuera de las alineaciones máximas establecidas en el Plan Parcial.

Con esta modificación se pretende ampliar la alineación máxima edificatoria para la planta bajo y sobre rasante hasta el carril de rodadura existente, para permitir el aprovechamiento edificatorio todavía no agotado (**71,17 m²**) que le corresponde a la parcela.

4.1 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografía 01. Zona de acceso principal.



Fotografía 02. Zona de mesas exteriores.

5 DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone ampliar la alineación máxima para la planta bajo y sobre rasante hasta el carril de rodadura existente, permitiendo la cubrición de parte del área de terrazas que rodea el edificio.

La superficie a construir no superará superficie libre computable que le corresponde a la parcela de **71,17 m²**. Y la suma de todas las superficies computables no superaran en ningún caso los 500m² (t) que le corresponden a la parcela.

Las futuras intervenciones se ajustarán a los usos urbanísticos regulados según lo previsto para la calificación pormenorizada b.20 "Parcelas de Usos Terciarios" en las Normas Urbanísticas del PGOU DE Donostia-San Sebastián.

6 MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA ACTUAL

La modificación propuesta respeta los contenidos del Plan General vigente, planteando la intervención exclusivamente en las alineaciones máximas de planta bajo y sobre rasante, no suponiendo un incremento de la edificabilidad de la parcela.

Además, en el Plan Parcial de subámbito "AÑ.13.2 CANTERA" del ámbito "AÑ.13 BELARTZA II", se recoge en su Art.11 ESTUDIO de DETALLE, la posibilidad de formular con el alcance y finalidad que establece la Ley del suelo y planeamiento urbanístico.

6.1 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

Edificabilidad de la parcela b.20.1

- Sobre rasante: 500m²(t)
- Bajo rasante: equivalente a 4 plantas bajo rasante (artículo 30 PGOU)

Como se ha mencionado con anterioridad no se incrementa la edificabilidad urbanística existente en la actualidad, determinada en el Plan Parcela en **500,0 m²(t)** para la parcela.

6.2 ALINEACIONES PARCELA b.20.1

Las alineaciones edificatorias máximas planteada en este Estudio de Detalle quedan definidas en el plano **A.02 del Documento B “Planos” del presente Estudio de Detalle.**

6.3 RASANTES DE LA PARCELA

Las rasantes de la parcela no se ven afectadas por este estudio de detalle.

Se expone un cuadro comparativo entre las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del subámbito “AÑ.13.2 CANTERA” del ámbito “AÑ.13.BELARTZA” y las propuestas por el Estudio de Detalle:

DOCUMENTO DE REFERENCIA	PLAN GENERAL	P.E.O.U.
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL		
1.- CALIFICACIÓN GLOBAL		
- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio		
Aprovechamiento	500 m ² (t)	500 m ² (t)
Superficie de parcela	1.900 m ²	1.900 m ²
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación		
Perfil de la edificación	II/IV	II/IV
Altura de la edificación	9 m	9 m
2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
- Se adoptan las determinaciones del Plan General. P.E.O.U. Ejecución directa.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		
Uso privativo		
Parcela b.20	Usos terciarios	Usos terciarios
Superficies delimitadas alineación máxima		
	506,33 m ²	729,52 m ²

7 CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Dada la escasa superficie del ámbito afectado por este Estudio de Detalle y que la modificación contemplada por el mismo se limita a una modificación de las alineaciones máximas edificatorias de la de planta bajo y sobre rasante, las directrices de organización y gestión son de una gran simplicidad.

En primer lugar, señalar que se trata de una **actuación en suelo urbano, que afecta exclusivamente a una parcela urbanizada** y que, en consecuencia, no será necesario redactar ningún planeamiento de desarrollo.

En segundo lugar, recordar que, una vez efectuada la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, ***se solicitará la oportuna licencia*** para las actuaciones que en la parcela se fueran a acometer.

En tercer lugar, señalar que ***no existen previsión de nuevas de conexiones a redes generales, ni modificación alguna en los viales de rodadura y las zonas de parking***, por lo que no será necesario ningún proyecto de Urbanización.

8 DOCUMENTOS QUE INCLUYE EL PROYECTO

- Documento 1: Memoria y Anejos
 - * Anejo I. FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.20.1
 - * Anejo II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORM. SOBRE ACCES. EN EL ENTORNO URBANO.
 - * Anejo III. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA C.T.E. DB-SI_ SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS
- Documento 2: Planos
- Documento 3: Estudio de Impacto Medio Ambiental

9 CONCLUSIONES

De lo anterior y junto al resto de Documentación que constituye el Proyecto, se deduce que la Obra es posible técnicamente, ajustada económicamente y completa; que resuelve los problemas del ámbito de actuación y que cumple con las especificaciones del programa y la normativa en vigor.

FDO:



Oiane Ania Zubiaur
Arquitecto nº 518.311

FDO:



Estanislao Fernández Narbaiza
Arquitecto nº 422.657

En Donostia–San Sebastián a 21 de Marzo de 2019.

ANEJO I: URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.20.1

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.20.1

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.20.1 corresponde a una plataforma horizontal dispuesta a la +67,50 quedando la zona del parking en pendiente con el fin de salvar el desnivel existente con la cota +66,50. Presenta una forma aproximadamente rectangular, queda situada en la esquina noreste del sector y tiene una superficie de 1.900 m².

Se prevé en ella la construcción de un edificio destinado a uso terciario, y quedará situado en el extremo este de la parcela.

Se dispone un vial perimetral al edificio en un solo sentido.

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

<u>PARCELA b.20.1:</u>	
Superficie:	1900 m ² (s), parcela única e indivisible.
Calificación pormenorizada:	b.20, uso terciario.

Régimen general de edificación:

- Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 500 m²(t), que se podrán disponer en plantas sobre rasante y bajo rasante.
 - Bajo rasante: Equivalente a 4 plantas bajo rasante (artículo 30, PGOU).
- Unidades edificatorias: Sin limitación.
- Ocupación máxima de parcela: 500,00 m².
- Ocupación mínima de parcela: sin limitación siempre que se cumpla que la suma de la ocupación mínima de la parcela b.10.1 más la ocupación mínima de la parcela b.20.1 sea igual o superior a un 30% de la superficie del subámbito AÑ.13.2 CANTERA (4.617m²) (Art. 77.5 de la Ley 2/2006)
- Perfil edificatorio: II/IV

 Se autorizará la disposición de altillos, incluso en las plantas semisótano y sótano primero, en idénticas condiciones a las requeridas por el PGOU para aquellas ubicadas en plantas bajas y entresuelos.

Cargas de urbanización:

- Obras de urbanización interior:

- Las recogidas, en detalle, en el proyecto de urbanización y el PAU y, concretamente:
- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.
- Ejecución del muro de la parcela g.00.1

- Obras de urbanización exteriores al ámbito a cargo de los propietarios de las parcelas “b.10.1” y “b.20.1”:

- Desmonte de parte del talud situado en el lado izquierdo del inicio de vial de acceso a los caseríos Gurutzenea, Amets Bat y Noiz Bait.
- Eliminación del túnel artificial en la citada calle. Para acceder al sector desde la Rotonda de Aritzeta se deberá llegar hasta la glorieta existente en la calle Fernando Múgica y hacer un cambio de sentido.
- Modificación del trazado del vial situado en el extremo sur del sector, que da acceso a caseríos atravesando la GI-11 por debajo, debido a la redelimitación que se plantea en el mismo con vistas a diseñar una ordenación lo más coherente posible.
- Construcción de un nuevo vial de acceso al vial de incorporación a la GI-11 dirección San Sebastián, con el fin de evitar que los vehículos que vienen de Belartza tengan que incorporarse a la rotonda de Aritzeta.
- Formalización, en el extremo Norte, el encuentro entre el ámbito Cantera y el ámbito Belartza Alto mediante la excavación del terreno actual para configurar un talud estable en las condiciones indicadas en el plano I-05, con una superficie aproximada de 2.500 m²
- Obligación de mantenimiento de dicho talud: el mantenimiento y conservación del talud situado en el extremo Norte – delimitado en el plano 004 -, con una superficie aproximada de 2.500 m² será efectuado a costa de los propietarios de estas parcelas.
- Construcción de una nueva rotonda en la calle Fernando Múgica en el punto de entronque con el futuro vial de acceso a Belartza Alto.
- Construcción de acera que comunique el subámbito “AL.13.2 Cantera” con la futura rotonda en el punto de encuentro de la calle Fernando Múgica con el futuro acceso a Belartza Alto.

Cargas de urbanización:
<p>- Obras de urbanización interior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las recogidas, en detalle, en el proyecto de urbanización y el PAU y, concretamente: - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores. - Ejecución del muro de la parcela g.00.1 <p>- Obras de urbanización exteriores al ámbito a cargo de los propietarios de las parcelas “b.10.1” y “b.20.1”:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desmonte de parte del talud situado en el lado izquierdo del inicio de vial de acceso a los caseríos Gurutzenea, Amets Bat y Noiz Bait. - Eliminación del túnel artificial en la citada calle. Para acceder al sector desde la Rotonda de Aritzeta se deberá llegar hasta la glorieta existente en la calle Fernando Múgica y hacer un cambio de sentido. - Modificación del trazado del vial situado en el extremo sur del sector, que da acceso a caseríos atravesando la GI-11 por debajo, debido a la redelimitación que se plantea en el mismo con vistas a diseñar una ordenación lo más coherente posible. - Construcción de un nuevo vial de acceso al vial de incorporación a la GI-11 dirección San Sebastián, con el fin de evitar que los vehículos que vienen de Belartza tengan que incorporarse a la rotonda de Aritzeta. - Formalización, en el extremo Norte, el encuentro entre el ámbito Cantera y el ámbito Belartza Alto mediante la excavación del terreno actual para configurar un talud estable en las condiciones indicadas en el plano I-05, con una superficie aproximada de 2.500 m² - Obligación de mantenimiento de dicho talud: el mantenimiento y conservación del talud situado en el extremo Norte – delimitado en el plano 004 -, con una superficie aproximada de 2.500 m² será efectuado a costa de los propietarios de estas parcelas. - Construcción de una nueva rotonda en la calle Fernando Múgica en el punto de entronque con el futuro vial de acceso a Belartza Alto. - Construcción de acera que comunique el subámbito “AL.13.2 Cantera” con la futura rotonda en el punto de encuentro de la calle Fernando Múgica con el futuro acceso a Belartza Alto.

ANEJO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORM. ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

La parcela ya está urbanizada y en ella se cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad en los edificios.

La modificación planteada en este estudio no plantea ninguna modificación que pueda afectar a dichas condiciones.

ANEJO III: JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA C.T.E. DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS

La modificación propuesta no modifica las condiciones de Protección contra incendios ni las condiciones para la intervención de bomberos.

ANEJO IV: ESTUDIO ACÚSTICO

La modificación propuesta no modifica las condiciones de los elementos contruidos ni las instalaciones existentes, ni la propia actividad que se desarrolla y por tanto no existen razones que justifiquen la necesidad de realizar un estudio acústico de la propuesta.

NOTA EXTRA:

- Así mismo dadas las características, entidad y magnitud de la propuesta, explicadas y justificadas en este documento que no suponen ni obras que modifiquen las construcciones existentes, ni cambios reseñables en ninguno de los aspectos prácticos se considera justificada la no necesidad de redactar Estudio de Impacto de género o Estudio Lingüístico.