



ARKTELIER ARQUITECTOS s.l.p.

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

AÑ.13.2 HARROBIA AZPIEREMUKO B.20.1 LURZATIAREN ALDAKETA

XEHETASUN AZTERKETA. TESTU BATEGINA



ERAGILEA / PROMOTOR:

RESGÓN SAN SEBASTIÁN S.L. [BELARTZA MERKATARITZA GUNeko MC DONALDS JATETXEA]

KOKAGUNEA / SITUACIÓN:

Fernando Múgica 5, Belartza II, Añorga - Gipuzkoa
(Erabaki gabe)

ERAIKITZALEA / CONSTRUCTOR:

ARKITEKTOAK / ARQUITECTOS:

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

AGOSTO 2020 ABUZTUA

AURKIBIDEA

1	INFORMAZIO OROKORRA ETA AURREKARIAK.....	2
2	ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.....	2
3	MEMORIA URBANÍSTICA JUSTIFICATIVA.....	3
4	XEHETASUN-AZTERKETAREN EGOKITASUNAREN ETA HURA EGITEKO AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA.....	4
5	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.....	5
6	GAUR EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETAK.....	5
7	GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.....	6
8	PROIEKTUKO DOKUMENTUAK.....	7
9	ONDORIOAK.....	7

1 INFORMAZIO OROKORRA ETA AURREKARIAK

1.1 ERAGILEA

AÑ.13.2 HARROBIA azpierzemuko b.20.1 lurzattia (Fernando Múgica z/g, Añorga) **aldatzeko Xehetasun Azterketa** egiteko agindua **Resgón San Sebastián S.L.k** (IFK: **B01408160**) eman du.

1.2 AZTERKETAREN EGILEA

Proiektu hau Oiane Ania Zubiaur eta Estanislao Fernández Narbaiza arkitektoek idatzi dute. Biak Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialaren (COAVN) Gipuzkoako Delegazioko kideak dira, 518.311 eta 422.657 zenbakiekin hurrenez hurren.

1.3 XEHETASUN-AZTERKETAREN XEDEA

Azterketa honen xedea da **DONOSTIAKO “AÑ.13 BELARTZA II”** eremuko **“AÑ.13.2 HARROBIA”** azpierzemuko **Plan Partziala** aldatzea, **sestra azpiko eta gaineko gehieneko lerrokaduraren balioa aldatu eta lehendik dagoen eraikina inguratzen duten terrazak neurri batean estali ahal izateko.**

1.4 AURREKARIAK

Terrazen erabiltzaileak euritik, eguzkitik etab. babesteko, elementu estalgarriak jarri nahi ditu azterketaren eragileak.

Ez dago edo ez da ezagutzen dokumentu hau idazteko mugak ezar ditzakeen aurrekaririk.

2 LURZATIAREN EGUNGO EGOERA

2.1 LURZATIAREN DESKRIBAPENA ETA XEHETASUN-AZTERKETAREN JARDUKETA-MUGA

Azterketa-eremua **H.E. “AÑ. 13 BELARTZA (II)”** hirigintza-eremuko lurzati bat da, eta Añorga auzoko Fernando Múgica kaleko 5.ean dago.

Lurzattia eta, beraz, jarduketa-eremua "AÑ.13.2 HARROBIA" azpierzemuan daude, eta azken horrek muga hauek ditu: iparraldean, "AÑ.13.1 BELARTZA GARAIA" azpierzemua; hegoaldean, Aritzetako biribilgunea; ekialdean, Fernando Múgica kalea; eta mendebaldean, GI-11 errepidera sartzeko bidea, Donostiarako noranzkoan.

Laukizuzen formako hiri-lurzatti bat da, **1.900,0 m²**-koa. Haren katastroko erreferentzia 7992033 da.

Lurzatiak plataforma horizontal bat du +67,50 kotan, eta aparkalekua maldan dago. Eraikinak solairu bakarra du eta lurzatiaren ekialdeko muturrean dago; inguruan gune urbanizatu bat du, non terrazak dauden, eta horiek, era berean, noranzko bakarreko errodadura-bide batek inguratzen ditu.

2.2 ZORTASUNAK

Ez dago edo ez da ezagutzen dokumentu hau idazteko mugak ezar ditzakeen zortasunik.

3 JUSTIFIKAZIORAKO HIRIGINTZA-MEMORIA

3.1 INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

Azterketa honen xede den lurzattia "AÑ.13 BELARTZA II" eremuko "AÑ.13.2 HARROBIA" azpierzemuan dago, Hiri Lurzoruan, eta haren mugak eta lerrokatadak aipatu azpierzemuko Plan Partzialean daude ezarrita.

3.2 LURZATIAREN HIRIGINTZA-EGOERA

Lurzattia indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko **H.E. "AÑ.13 BELARTZA (II)"** hirigintza-eremuan dago, hiri-lurzoruan, eta kalifikazio hau du: **B.10 Industria**.

Gune Globala: B.10 INDUSTRIA
Zonifikazioa: b.20 HIRUGARREN
SEKTOREA

. Babeserako araubidea

Ez dago inolako babes mailarik.

. Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra

Kalifikazio Orokorra: **Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua**
Kalifikazio Globala: **B.10 Industria**
Kalifikazio Xehatua: **b.20 HIRUGARREN**
SEKTOREA Eremua: **H.E. "AÑ.13 BELARTZA (II)"**
Azpierzemua: **AÑ.13.2 HARROBIA**

“AÑ.13 BELARTZA II” eremuko “AÑ.13.2 HARROBIA” azpierrezemuko Plan Partziala.

Saillkapena: **Hiri Lurzorua** Kalifikazio

Globala: **B.10 Industria**

Kalifikazio Xehatua: **b.20 HIRUGARREN SEKTOREA**

4 XEHETASUN-AZTERKETAREN EGOKITASUNAREN ETA HURA EGITEKO AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA

Lehenago adierazi dugun moduan, Plan Partzialean **500,00 m²**-ko eraikigarritasuna dago ezarrita sestra gainean lurzati honetarako, eta gaur egun **428,23 m²** daude okupatuta.

Jardueraren garapenaren ondorioz premia berriak agertu dira, eta, horrenbestez, gaur egungo eraikina inguratzen duten terrazak neurri batean estali beharko lirateke. Proposatzen dugun esku-hartzea gauzatzeko ez legoke lurzatiaren guztizko eraikigarritasuna areagotu beharrik, baina behe solairuko okupazioa handiagotu beharko litzateke Plan Partzialean ezarrita dauden gehienezko lerrokaduretatik kanpo gelditzen den gunean.

Eraikigarritasun horretatik, **428,23 m²** jada erabilia daude. Zehazki, **392,59 m²** eraikinari dagozkio, **36,24 m²** eraikinaren markesinari (eraikinaren markesinaren aztarna kontuan hartu behar da), eta, beraz, **71,17 m²** libre daude oraindik.

Beraz, aldaketa honen helburua da sestra azpiko eta gaineko eraikuntzarako gehienezko lerrokadurak gaur egungo errodadura-bidera arte hedatzea, lurzatian oraindik agortzeko dagoen eraikigarritasuna (**71,17 m²**) aprobetxatu ahal izateko.

4.1 INFORMAZIO FOTOGRAFIKOA



01 argazkia. Sarrera nagusia.



02 argazkia. Kanpoko mahaien gunea.

5 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Sestra azpiko eta gaineko gehieneko lerrokadura gaur egungo errodadura-bideraino hedatzea proposatzen dugu, eraikinaren inguruan dagoen terraza-gunea neurri batean estali ahal izateko.

Gehienera jota **71,17 m²** eraikiko dira, hori baita lurzatiari dagokion azalera konputagarri libre. Eta, ildo beretik, azalera konputagarri guztien batura ez da izango 500 m² (t) baino handiagoa, hori dagokio eta lurzatiari.

Etorkizunean egin daitezkeen esku-hartzeetan, araututa dauden hirigintza-erabilerak errespetatuko dira, Donostiako HAPOko Hirigintza Arauetan b.20 "Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak" kalifikazio xehaturako aurreikusitakoaren arabera.

6 GAUR EGUNGO ARAUDIAREN ALDAKETAK

Proposatzen dugun aldaketak indarreko Plan Orokorraren edukiak errespetatzen ditu, eta sestra azpiko eta gaineko gehieneko lerrokaduretan bakarrik esku hartzea proposatzen dugu, lurzatiaren eraikigarritasuna areagotu gabe.

Gainera, "AÑ.13 BELARTZA II" eremuko "AÑ.13.2 HARROBIA" azpierzemuko Plan Partzialeko 11. artikuluan (XEHETASUN-AZTERKETA) adierazita dagoenez, lurzoruari era hirigintzari buruzko Legean ezarrita dagoen irismenarekin eta xedearekin formulatzeko aukera dago.

6.1 ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA

b.20.1 lurzatiaren eraikigarritasuna

- Sestra gainean: 500 m²(t)
- Sestra azpian: sestra azpiko 4 solairuri dagokiona (HAPOko 30. artikulua)

Lehenago aipatu dugun moduan, ez litzateke areagotuko Plan Partzian lurzatiarako ezarrita dagoen hirigintza-eraikigarritasuna, hots, **500,0 m²(t)**.

6.2 **b.20.1 LURZATIAREN LERROKADURAK**

Xehetasun Azterketa honetan proposatzen diren gehieneko eraikuntza-lerrokadurak **Xehetasun Azterketa honetako B dokumentuko (“Planoak”) U.04** planoan zehaztuta daude.

6.3 **LURZATIAREN SESTRAK**

Xehetasun Azterketa honek ez du eraginik lurzatiaren sestren gainean.

Jarraian dagoen taulan alderaketa bat egin da, “AÑ.13.BELARTZA” eremuko “AÑ.13.2 HARROBIA” azpierrezemuko Plan Partzialean jasotako zehaztapenen eta Xehetasun Azterketan proposatzen direnen artean:

ERREFERENTZIA-DOKUMENTUA	PLAN OROKORRA	HAPB
HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA		
1.- KALIFIKAZIO GLOBALA		
- Eraikuntza-aprobetxamendua arautzeko baldintzak		
Aprobetxamendua	500 m ² (t)	500 m ² (t)
Lurzatiaren azalera	1.900 m ²	1.900 m ²
- Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak		
Eraikuntza-profila	II/IV	II/IV
Eraikuntza-altuera	9 m	9 m
2.- GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA		
- Kontuan hartu beharreko zehaztapenak: Plan Orokorra. HAPB. Zuzeneko egikaritzea.		
ANTOLAMENDU XEHATUA		
1.- KALIFIKAZIO XEHATUA		
Erabilera pribatiboa		
b.20 lurzatia	Hirugarren sektoreko erabilerak	Hirugarren sektoreko erabilerak
Gehieneko lerrokadurak mugatutako azalerak		
	506,33 m ²	729,52 m ²

7 **GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK**

Xehetasun Azterketa honen eraginpean dagoen eremuak azalera oso txikia duenez eta sestra azpiko eta gaineko gehieneko lerrokadurak besterik ez direnez aldatu nahi, antolakuntzarako eta kudeaketarako gidalerroak oso sinpleak dira.

Hasteko, jarduketa hiri-lurzoruan da eta lurzati urbanizatu batean bakarrik du eragina; hortaz, ez da garapeneko plangintzarik idatzi behar.

Bigarrenik, Xehetasun Azterketa hau behin betiko onartzen denean, **dagokion lizentzia eskatuko da** lurzatian egin beharko diren jarduketetarako.

Hirugarrenik, **ez dago aurreikusita sare orokorretarako konexio berriak egitea, ez eta errodadura-bideak eta aparkaleku-guneak aldatzea ere**; hortaz, ez da inolako hirigintza-proiekturik beharko.

8 PROIEKTUKO DOKUMENTUAK

- 1. dokumentua: Memoria eta Eranskinak

- * I. eranskina. HIRI-INGURUNeko IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA
- * II. eranskina. EKTko OD-SS DOKUMENTUAN SUTEETARAKO EZARRITAKO SEGURTASUN-NEURRIAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA
- * III. eranskina. AZTERKETA AKUSTIKOA

- 2. dokumentua: Planoak

- 3. dokumentua: Ingurumen Eraginaren Azterketa

9 ONDORIOAK

Orain arte adierazitakotik eta Proiektua osatzen duten gainerako dokumentuetatik ondorioztatzen da proposatzen den obra ikuspegi teknikitik egingarria dela, ekonomikoki neurrikoa eta osoa dela, jarduketa-eremuko arazoak konpontzen dituela eta indarreko araudiaren eta programaren zehaztapenak betetzen dituela.

SIN.:

Oiane Ania Zubiaur
Arkitektoa (518.311. elk.)

SIN.:

Estanislao Fernández Narbaiza
Arkitektoa (422.657. elk.)

Donostian, 2020ko abuztuaren 21ean

I. ERANSKINA: HIRI INGURUNeko IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Lurzatia urbanizatuta dago jada eta bertan betetzen da hiri-inguruneke irisgarritasunari buruzko araudia, bai eta eraikinen irisgarritasunerako baldintzak ere.

Azterketa honetan proposatzen den aldaketak ez du inolako eraginik izango baldintza horietan.

Eraikuntza- eta urbanizazio-proiektuak idatzi zirenean indarrean zegoen irisgarritasun-araudian ezarritako zehaztapenetara egokituko dira.

II. ERANSKINA: EKTko OD-SS DOKUMENTUAN SUTEETARAKO EZARRITAKO SEGURTASUN NEURRIAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Proposatzen den aldaketak ez du eraginik suteen kontrako babesean, ez eta suhiltzaileek esku hartzeko baldintzetan ere.

III. ERANSKINA: AZTERKETA AKUSTIKOA

Proposatzen den aldaketak ez du eraginik izango elementu eraikien eta dauden instalazioen baldintzetan, ez eta jardueran ere; beraz, ez dago proposamenaren azterketa akustikoa egin behar izateko arrazoirik.

OHARRA:

- Kontuan hartuta proposamenaren ezaugarriak, garrantzia eta neurriak, dokumentu honetan azaldu eta justifikatu den moduan, egingo diren obrek ez dituzten lehendik dauden eraikuntzak aldatuko eta ez da aldaketa azpimarragarririk gertatuko alderdi praktikoetan; hortaz, ez legoke Genero Inpaktuaren Azterketa edo Azterketa Linguistikoa egiteko beharrik.