

ESTUDIO DETALLE

PARCELA B.20.03 DEL A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

SAN SEBASTIAN_DONOSTIA.



1. ANTECEDENTES

1-1.-AUTOR Y PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor y propietario es Lugaritz Autoak SLU., con CIF B-75.206.581 y domicilio en la Avenida Tolosa 182, en Donostia-San Sebastián, Gipuzkoa. El objeto del presente Estudio de Detalle es definir las alineaciones y ocupación de la ampliación del Concesionario.

Arquitectos: Domicilio: C/Aizoain 10 of 24.CP 31.013 Ansoain

-Germán Velázquez Arteaga, DNI 72.625.044-Z, colegiado 421 en el Colegio Oficial de arquitectos Vasco Navarro, en representación de Vart Arquitectos, S.L, con N.I.F.: B31639305.

-Sara Velázquez Arizmendi, DNI 44.620.437-T, colegiado 2.486, en el Colegio Oficial de arquitectos Vasco Navarro.

-Silvia Mingarro Cuartero, DNI 18.030.191-P, colegiada 4.010 en el colegio Oficial de arquitectos de Huesca, y Germán Velázquez Arizmendi, DNI 44.626.901-R, colegiado 3.340, en el Colegio Oficial de arquitectos Vasco Navarro, en representación de Velázquez Mingarro, S.L.P. con N.I.F.: B71030951.

1-2.-DATOS DE LA PARCELA

El emplazamiento se sitúa en la parcela IB.22.03 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" en San Sebastián, Donostia.

LINDEROS: Noreste, con la Avenida de Tolosa, al Sureste con la gasolinera, al Suroeste con la Calle de Xabier Lizardi, y al Noroeste con el Paseo de Errotaburu.

1-3.-ANTECEDENTES URBANISTICOS

Con fecha de Febrero de 2021, se publicó la Aprobación definitiva de la Modificación referida al A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", redactada por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, con la colaboración de Izaskun Larzabal Arquitectura y Urbanismo, y Araudi SLP.

1-4.-NORMATIVA VIGENTE

Es de aplicación por tanto la referida Modificación del A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", que establece las siguientes determinaciones:

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA B.20.03 DEL A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

En la página 7 del Documento, se establece que la superficie de la parcela es de 10.070m², y se le otorgan 1.200m²(t) más, además de los que cuenta en la actualidad para futuras ampliaciones.

El ámbito se divide en:

- Subambito IB.22.03 Terrenos correspondientes al concesionario: Parcela correspondiente al concesionario de Opel y Volkswagen/Audi de 10.070m² de superficie.

Se le otorgan 1.200m²(t) más además de los que cuenta en la actualidad, para futuras ampliaciones. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y en caso de ampliación será una Actuación de Dotación.

En el apartado III.- Régimen urbanístico estructural, la calificación global para las distintas áreas es la siguiente:

- subambito IB.22.03

-Parcela b.20.3 correspondiente al concesionario

- * Edificabilidad terciaria preexistente.....7.800m²(t)
- * Nueva edificabilidad1.200m²(t)

-TOTAL ÁMBITO

- * Edificabilidad terciaria preexistente.....8.270m²(t)
- * Nueva edificabilidad11.175m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global en general es la marcada en el artículo 30 del PGOU de 2010 que autoriza la construcción de 4 plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas):

- subambito IB.22.03

- Nuevas ampliaciones en la parcela b.20.3, concesionario: El perfil y la altura de esas ampliaciones es la resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en este proyecto, con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

*** Bajo rasante:**

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Según el artículo 30 del PGOU de 2010.

2-PROPUESTA AMPLIACIÓN

Por exigencias de una de las marcas del concesionario, se exige a la propietaria de la parcela la ampliación del edificio para dar mayor visibilidad, en concreto a Cupra.

Para ello, es precisa la ampliación del edificio en su esquina Oeste, prolongando las alineaciones del edificio, y ocupando de este modo el retranqueo de fachada existente.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, la edificabilidad existente se consolida, y se cifra en 7.800m², habiendo un total de 1.200m² adicionales para posibles ampliaciones.

La ocupación de la ampliación propuesta es de 124,45m², por lo que restarían todavía 1.075,55m² para futuras ampliaciones.

En el plano EA01 adjunto se muestra el estado actual, mientras que en el plano P01 se ha grafiado la propuesta de ampliación, habiéndose acotado y superficiado.

3. CONCLUSION

Los propietarios desean solicitar permiso al Ayuntamiento y dejar documentado a través del Estudio de Detalle las nuevas alineaciones en planta baja para posibilitar la ampliación del concesionario, y así poder dar respuesta a las exigencias planteadas por la marca representada.

Para ello se ha justificado la adecuación urbanística de la propuesta planteada en el presente documento.

PAMPLONA, Abril de 2021

LOS ARQUITECTOS



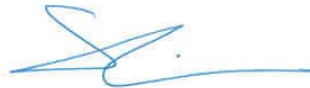
G. Velázquez Arteaga



S. Velázquez Arizmendi



G. Velázquez Arizmendi

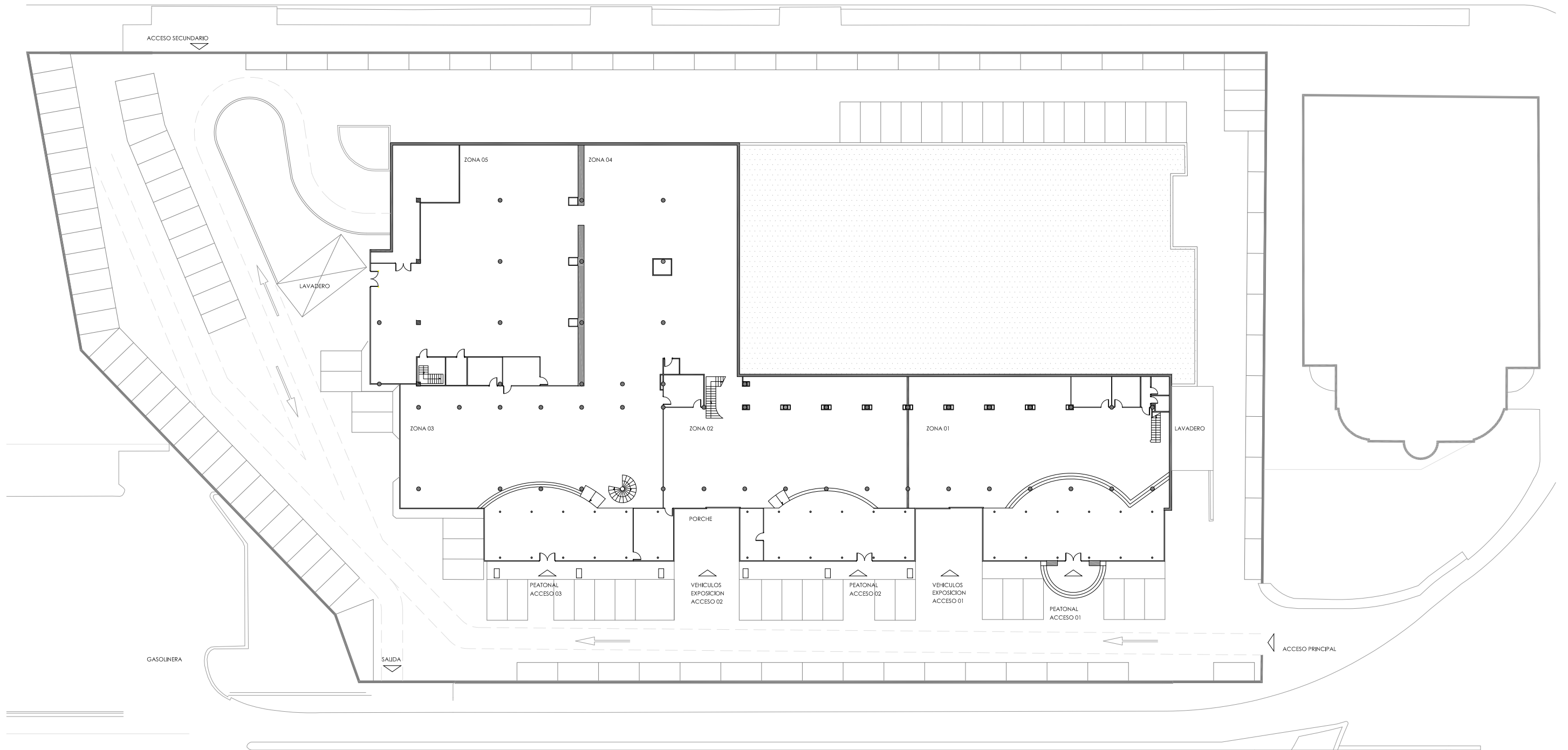


S. Mingarro Cuartero

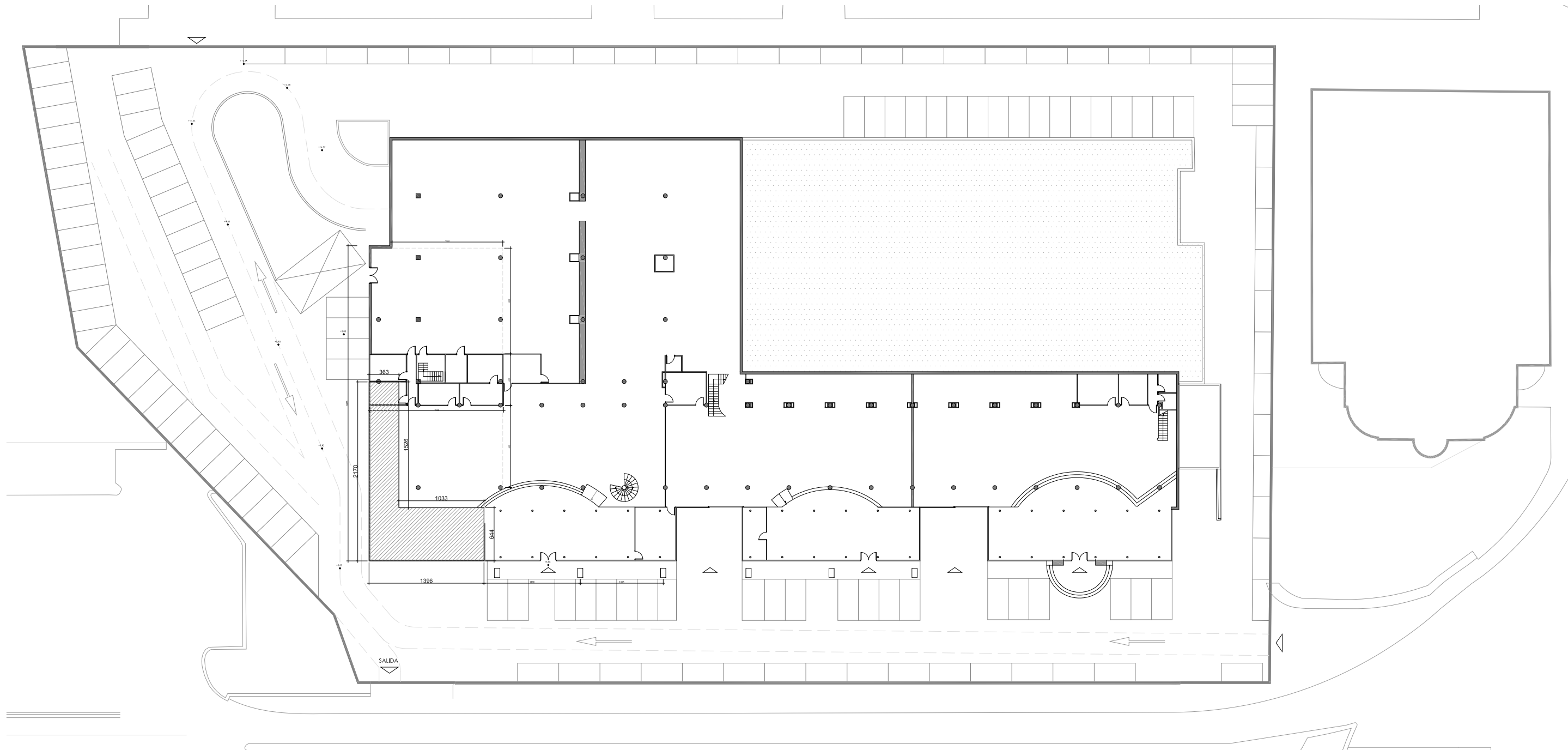
G. Velázquez Arteaga en representación de VART ARQUITECTOS SLP

G. Velázquez Arizmendi y S. Mingarro Cuartero en representación de VELAZQUEZ MINGARRO SLP

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D^a SARA VELAZQUEZ ARIZMENDI, DON GERMAN VELAZQUEZ ARTEAGA, D^a SILVIA MINGARRO CUARTERO Y D. GERMAN VELAZQUEZ ARIZMENDI; SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SUS AUTORES, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA 1B,22,03 Nº REF: 21-06-Cupra
 SITUACION: PARCELA "b.20.3", DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, GIPUZKOA
 PLANO: ESTADO ACTUAL - PLANTA BAJA
 ESCALA: A3: 500 FECHA: ABRIL 2021 Nº PLANO: EA.01
 SUSTITUYE: REVISION:
 PROMOTOR: LUGARITZ AUTOAK SLU
 ARQUITECTOS: GERMAN VELAZQUEZ ARTEAGA, SARA VELAZQUEZ ARIZEMENDI, GERMAN VELAZQUEZ AREMENDI Y SILVIA MINGARRO CUARTERO
 FIRMA: *German Velazquez Arteaga* *Sara Velazquez Arizemendi* *German Velazquez Arizemendi* *Silvia Mingarro Cuartero*
ARQUITECTOS cialzoak,10, ofizina 24, 31013 ansoaín T 948 197 150 F 948 170 580 estudio@arquitectos.com ISO 9001 • ISO 14.006 • PH designer



 PROPUESTA AMPLIACIÓN PLANTA BAJA 124,45m².

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA IB,22,03 N° REF: 21-06-Cupra
 SITUACION: PARCELA "b.20.3", DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, GIPUZKOA
 PLANO: PROPUESTA- PLANTA BAJA
 ESCALA: A3: 500 FECHA: ABRIL 2021 N° PLANO: P.01
 SUSTITUYE: REVISION:
 PROMOTOR: LUGARITZ AUTOAK SLU
 ARQUITECTOS: GERMAN VELAZQUEZ ARTEAGA, SARA VELAZQUEZ AREMENDI, GERMAN VELAZQUEZ AREMENDI Y SILVIA MINGARRO CUARTERO
 FIRMA: 
 ARQUITECTOS  cialzoak,10, oficina 24, 31013 arnoaiz T 948 197 150 F 948 170 580 estudio@arquitectos.com ISO 9001 • ISO 14006 • PH designer 