

XEHETASUN AZTERLANA_ESTUDIO DE DETALLE

USABAL INDUSTRIALDEA 401

20400 TOLOSA (Gipuzkoa)



estudio **ALD**

SERVICIOS DE ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO

www.estudioald.com

https://www.instagram.com/estudio_ald

<https://www.linkedin.com/company/estudio-ald>

<https://es-la.facebook.com/ALDIngenieriaArquitectura>

Araba etorbidea 3, behega 20400 TOLOSA (Gipuzkoa)

Tel: 943 65 52 05, Fax: 943 65 01 34

ald@estudioald.com



Queda totalmente prohibida la reproducción total o parcial de este documento, así como su incorporación a cualquier sistema informático u otro tipo de almacenamiento o recuperación de información y su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin la autorización previa y por escrito de ESTUDIO ALD ^{sp}

aurkibidea_índice

memoria_memoria

planoak_planos

01	SITUACIÓN
02	EMPLAZAMIENTO
03.01	ESTADO ACTUAL. PLANTA
03.02	ESTADO ACTUAL. ALZADOS
03.03	ESTADO ACTUAL. SECCIÓN
04.01	ESTADO FUTURO. PLANTA
04.02	ESTADO FUTURO. ALZADOS
04.03	ESTADO FUTURO. SECCIÓN

memoria



Índice

1.-DATOS GENERALES	3
1.1.-ANTECEDENTES	3
1.2.-OBJETO	3
1.3.-EMPLAZAMIENTO.....	4
2.-NORMATIVA URBANÍSTICA	5
2.1.-PGOU TOLOSA	5
3.-SOLUCIÓN ADOPTADA.....	7

1.-DATOS GENERALES

1.1.-ANTECEDENTES

El edificio objeto de la presente actuación dispone de una cubierta de configuración singular, de geometría curva, que constituye uno de los elementos arquitectónicos más representativos del conjunto. Dicha cubierta aporta una identidad propia al edificio y presenta un notable valor compositivo y formal, por lo que se considera prioritario preservar íntegramente sus características originales, evitando intervenciones que alteren su trazado, volumetría o percepción.

Sobre esta cubierta emerge una torre ya existente y consolidada que alberga actualmente instalaciones vinculadas al funcionamiento de la actividad desarrollada en el edificio. La presencia de este elemento supone una excepción puntual dentro de la volumetría general de la cubierta, encontrándose plenamente integrada en la imagen actual del inmueble.

La actividad prevista requiere la implantación de sistemas de almacenamiento automático vertical para la gestión y almacenamiento de materiales. En concreto, se prevé la instalación de equipos tipo Modula Lift, consistentes en sistemas automatizados de almacenamiento en altura basados en bandejas móviles gestionadas mediante un elevador interno, capaces de optimizar significativamente la capacidad de almacenamiento mediante el aprovechamiento de la altura disponible.

Las necesidades logísticas y de almacenamiento derivadas de la actividad hacen imprescindible disponer de dos equipos de estas características. La implantación de un único almacén automático resultaría insuficiente para atender las necesidades operativas previstas, mientras que una solución alternativa desarrollada en superficie consumiría una parte sustancial de la superficie útil del edificio, limitando gravemente el desarrollo de la actividad principal y reduciendo de forma significativa su eficiencia y viabilidad.

Por tanto, la necesidad de incorporar un segundo almacén automático constituye un requisito funcional indispensable para el correcto funcionamiento de la actividad proyectada, no tratándose de una mejora complementaria sino de una condición necesaria para garantizar su implantación y desarrollo en condiciones adecuadas.

1.2.-OBJETO

El Artículo 73 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco define el alcance de los Estudios de Detalle como instrumentos de ordenación urbanística:

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.

Por consiguiente, el objeto de este Estudio de Detalle es justificar la propuesta de modificación de cubierta el edificio situado en el Polígono Industrial Usabal nº401 de Tolosa.

1.3.-EMPLAZAMIENTO

La parcela se encuentra en el Polígono Industrial Usabal nº 401 de Tolosa.

2.-NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1.-PGOU TOLOSA

Normas Urbanísticas Generales

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 66. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y número de plantas de la edificación, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en los ámbitos en los que ésta se consolida.

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en los que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este Plan y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas destinadas a actividades económicas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m, los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual. Asimismo, en un máximo del 15% de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 4,00 m la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

Los parámetros anteriores podrán ser reajustados incluso al alza en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación bien de un plan de ordenación pormenorizada bien de un Estudio de Detalle.

Los criterios anteriores serán de aplicación tanto en los nuevos desarrollos industriales, como en los ámbitos preexistentes y consolidados, destinados a ese mismo uso.

Asimismo, los indicados criterios singulares reguladores de la altura de las edificaciones, que posibilitan que la misma pueda superar la resultante de los parámetros generales reguladores de la misma, serán asimismo de aplicación en las parcelas y edificaciones destinadas a usos terciarios siempre que se estime conveniente su aplicación, al tiempo que debidamente justificado.

Ordenanzas Municipales de Urbanización, Edificación y Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística.

CAPÍTULO 3.- PARCELAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS PREFERENTEMENTE NO RESIDENCIALES

Artículo 94. Condiciones de protección de huecos, ventanas y salidas a cubierta.

Siempre que puedan conllevar riesgo de caída para las personas esos elementos serán protegidos mediante un antepecho o barandilla de 1,00 m de altura.

Artículo 97. Condiciones de tratamiento estético

3. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Norma particular DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2"

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

B. Condiciones de uso

- Sobre rasante:

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General, incluidas las previstas en el mismo y aún no ejecutadas total (nuevas edificaciones) o parcialmente (ampliaciones de existentes).

3.-SOLUCIÓN ADOPTADA

La propuesta planteada contempla la ampliación del volumen emergente existente sobre la cubierta del edificio mediante la ejecución de una nueva torre destinada a albergar un sistema de almacenamiento automático en altura. Dicha actuación se encuadra dentro de la regulación urbanística relativa a los elementos que pueden sobresalir de la cubierta general de las edificaciones.

De acuerdo con las determinaciones urbanísticas aplicables, se admite la presencia de elementos emergentes sobre la cubierta siempre que estos cumplan las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa. En particular, la regulación establece que los cuerpos o elementos sobresalientes en un máximo del 15% de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 4,00 metros la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

La solución propuesta cumple esta condición, ya que la superficie ocupada por el conjunto de los volúmenes emergentes se mantiene por debajo del límite máximo permitido, preservando el carácter predominante de la cubierta y evitando que dichos elementos adquieran un protagonismo volumétrico desproporcionado respecto al conjunto de la edificación.

Asimismo, la normativa establece una altura máxima de coronación para estos elementos sobresalientes, permitiendo que sobre la altura máxima reguladora del edificio puedan disponerse cuerpos técnicos o instalaciones específicas hasta un límite adicional determinado. En el presente caso, la altura máxima reguladora de la edificación es de 12,00 metros, permitiéndose una elevación adicional de hasta 4,00 metros para los elementos emergentes de cubierta, lo que determina una cota máxima autorizable de 16,00 metros.

La actuación proyectada alcanza una altura de 15,15 metros respecto de la rasante de referencia, situándose por tanto 0,85 metros por debajo de la altura máxima admisible establecida por la normativa urbanística. En consecuencia, el volumen proyectado se encuentra íntegramente dentro de los límites de altura permitidos para este tipo de elementos.

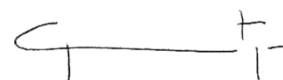
Por otra parte, la solución adoptada se desarrolla en continuidad con una torre ya existente y consolidada sobre la cubierta, concentrando la intervención en un ámbito previamente ocupado por elementos emergentes y evitando la dispersión de nuevos volúmenes sobre el resto de la cubierta. Esta circunstancia contribuye a una mejor integración arquitectónica de la actuación y a una menor incidencia sobre la percepción general del edificio.

En consecuencia, la propuesta cumple las condiciones urbanísticas aplicables en materia de ocupación y altura de elementos sobresalientes de cubierta, manteniéndose dentro de los parámetros máximos permitidos y resultando compatible con la ordenación urbanística vigente.

Con el objetivo de dar respuesta a las necesidades funcionales descritas y, al mismo tiempo, preservar los valores arquitectónicos del edificio, se adopta como solución la ampliación puntual del volumen existente en cubierta mediante la ejecución de una nueva torre anexa a la actualmente consolidada.

estudioALD¹

Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COIIG: **SP5** y en el COAVN: **950.525**



Gurutze Aldanondo Barandiaran
Arquitecta

Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. (Colegiada Nº **422215**)

En **Tolosa** (Gipuzkoa), junio de **2.026**ko **ekaina**

¹ **ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p. (B-20.900.296)**

Araba etorbidea 3, behe 20400 TOLOSA (Gipuzkoa)
ald@aldingenieria.com ; ald@aldarquitectura.com
www.aldaqitectura.com ; www.aldingenieria.com
Tel: 943 65 52 05 , Fax: 943 65 01 34



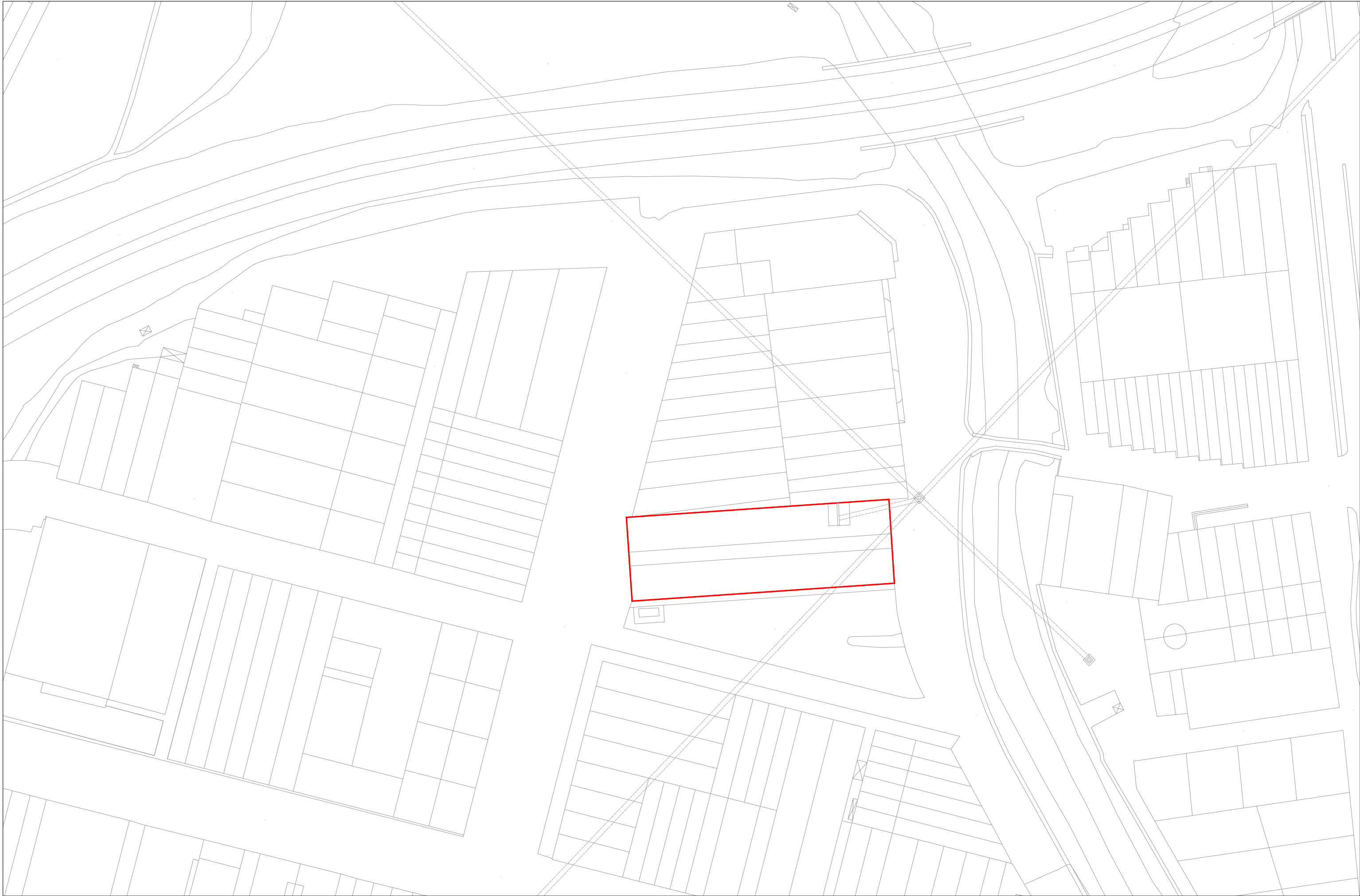
planos

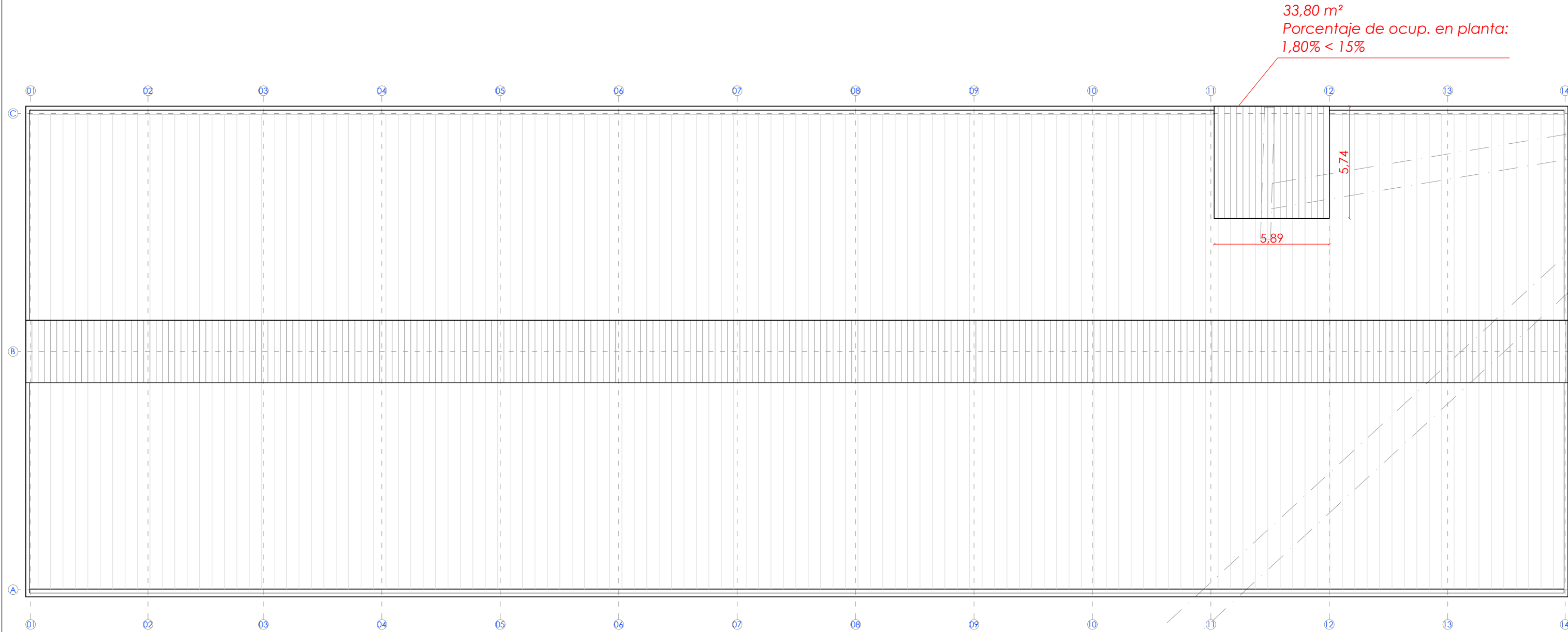


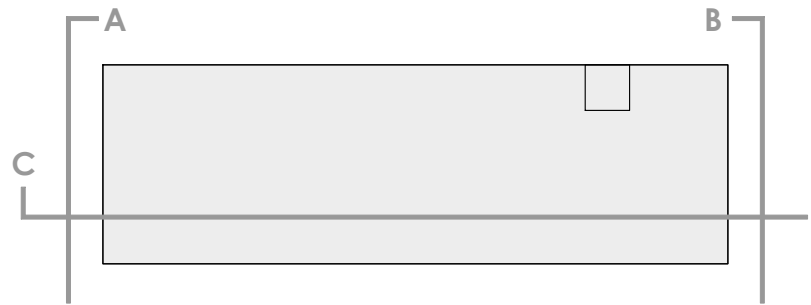
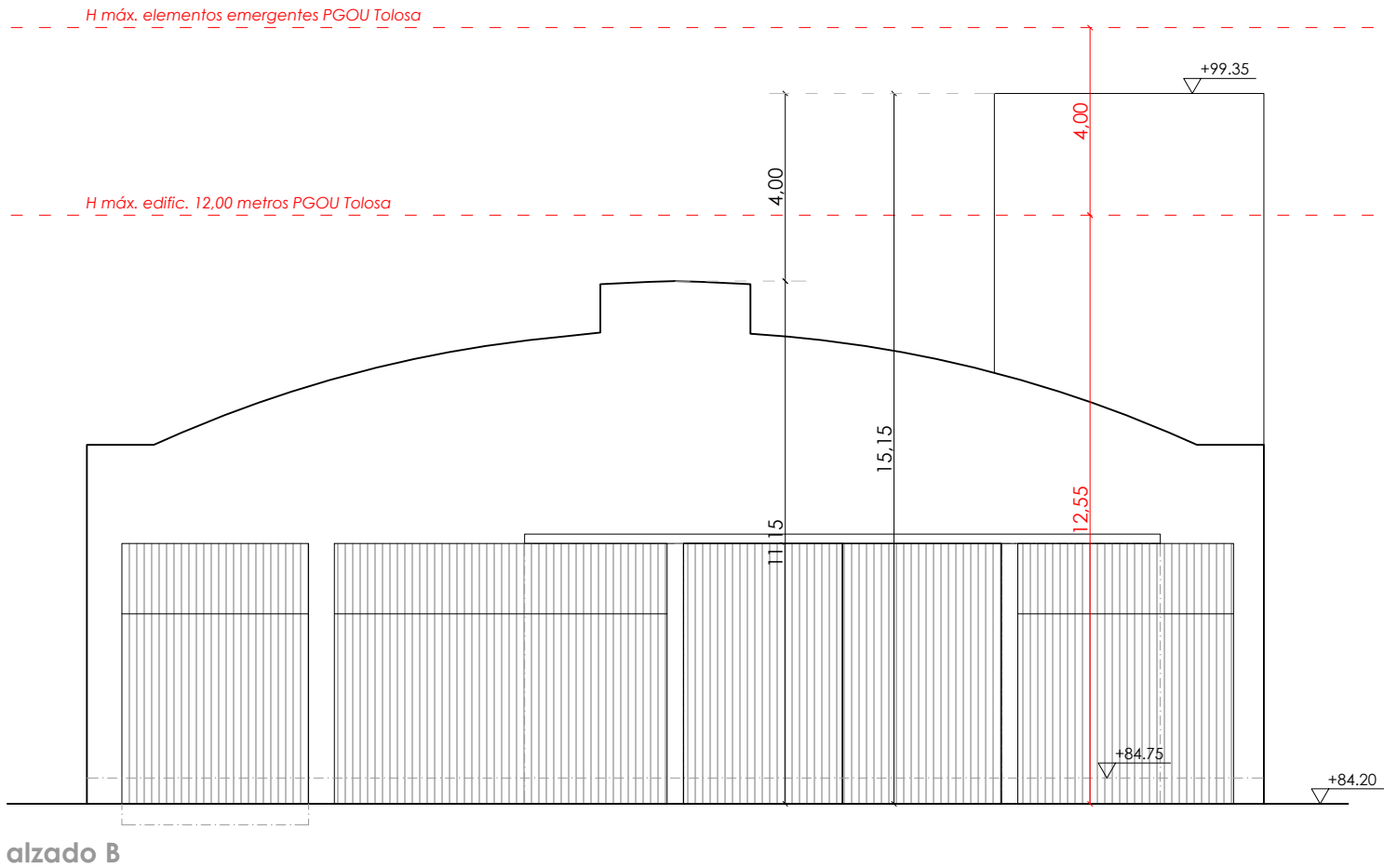
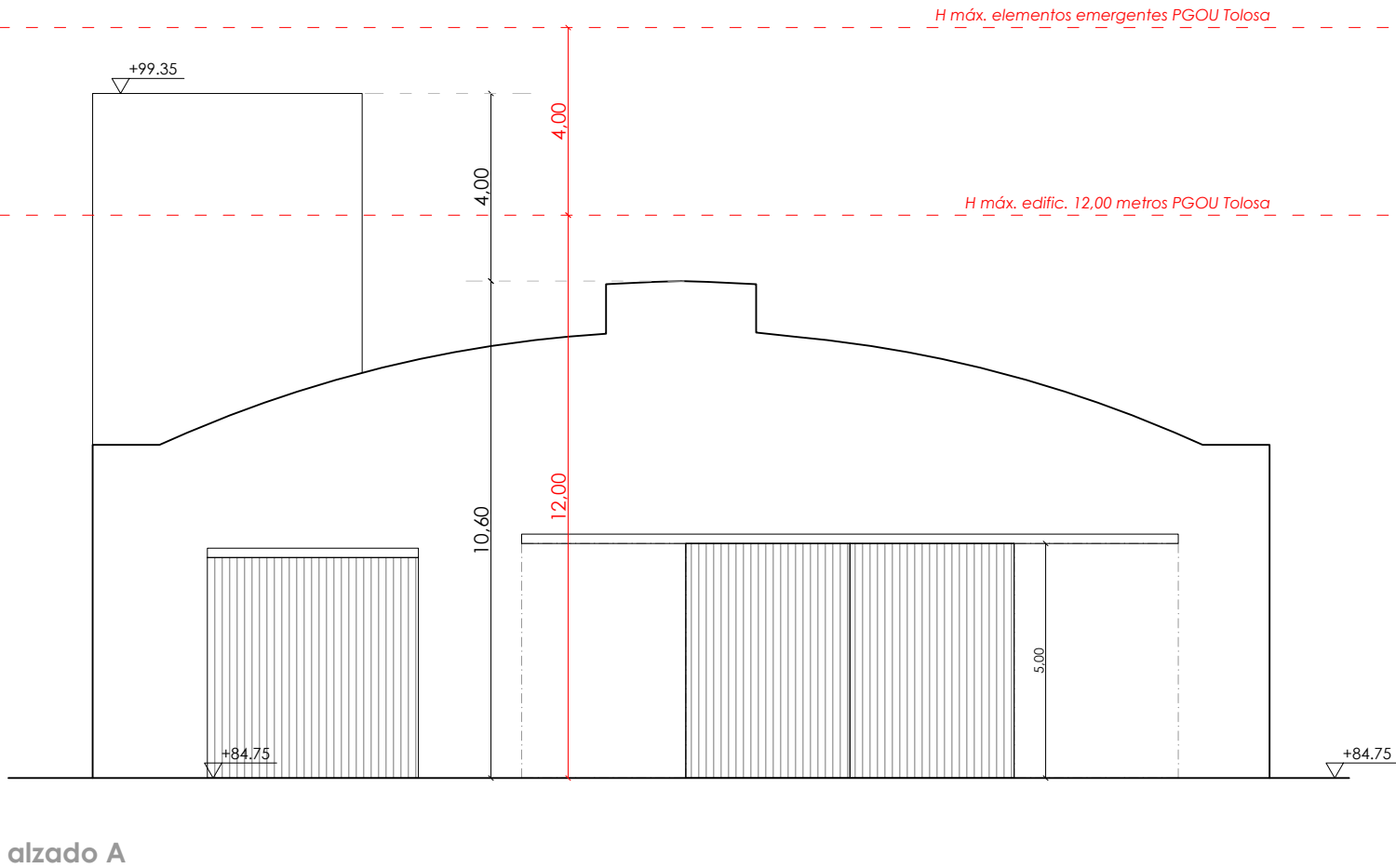
Índice de los planos

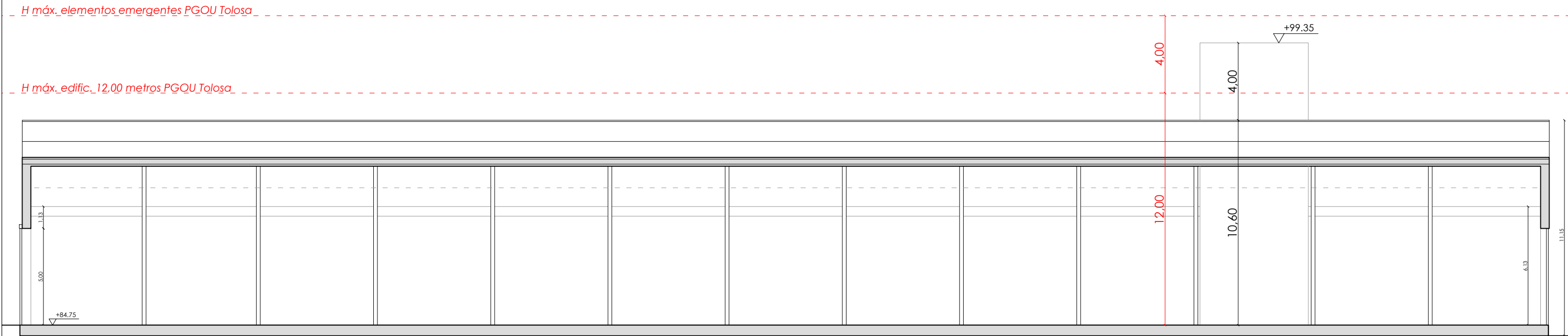
01	SITUACIÓN
02	EMPLAZAMIENTO
03.01	ESTADO ACTUAL. PLANTA
03.02	ESTADO ACTUAL. ALZADOS
03.03	ESTADO ACTUAL. SECCIÓN
04.01	ESTADO FUTURO. PLANTA
04.02	ESTADO FUTURO. ALZADOS
04.03	ESTADO FUTURO. SECCIÓN



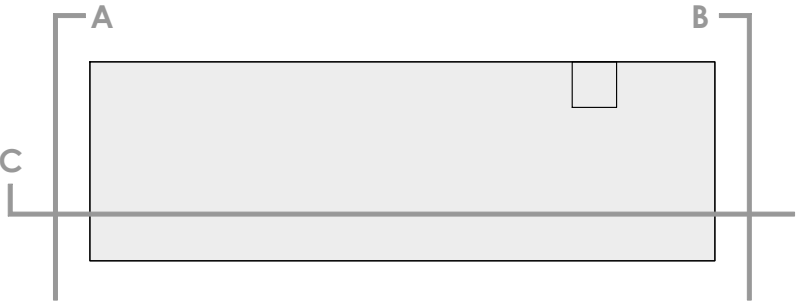


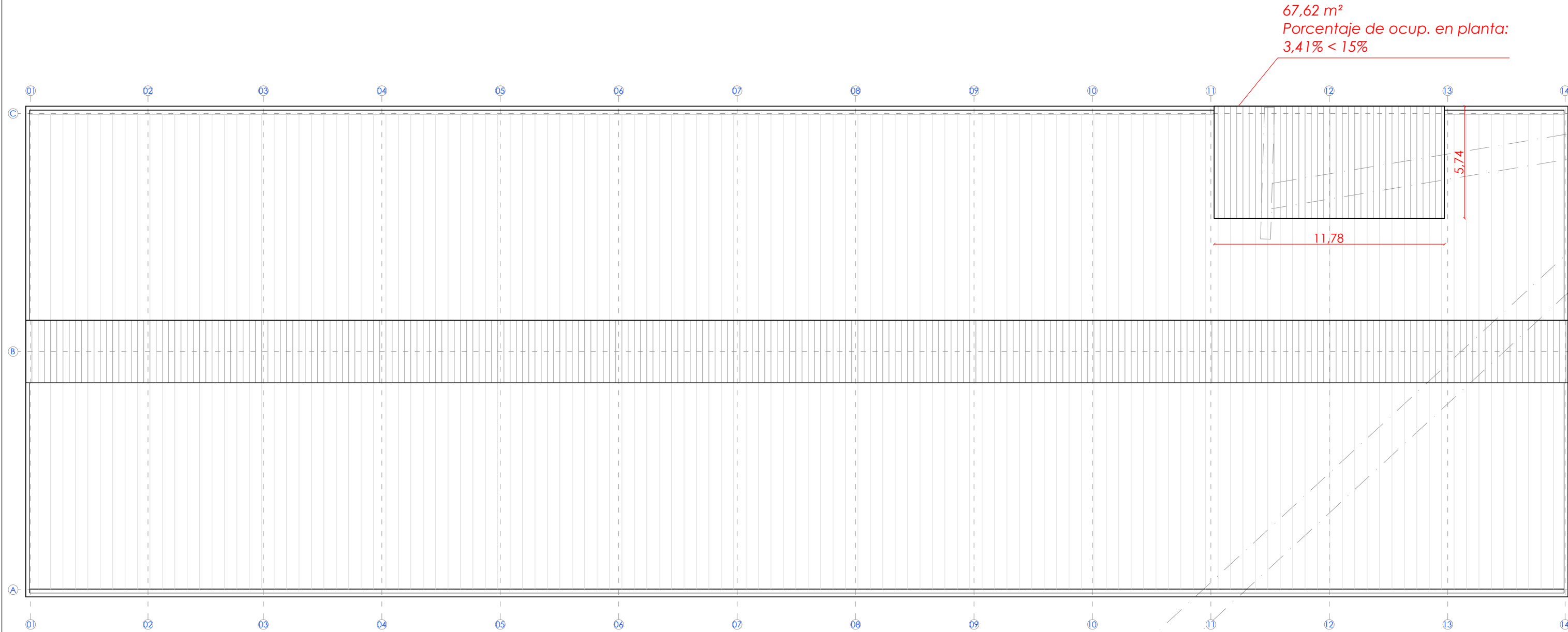


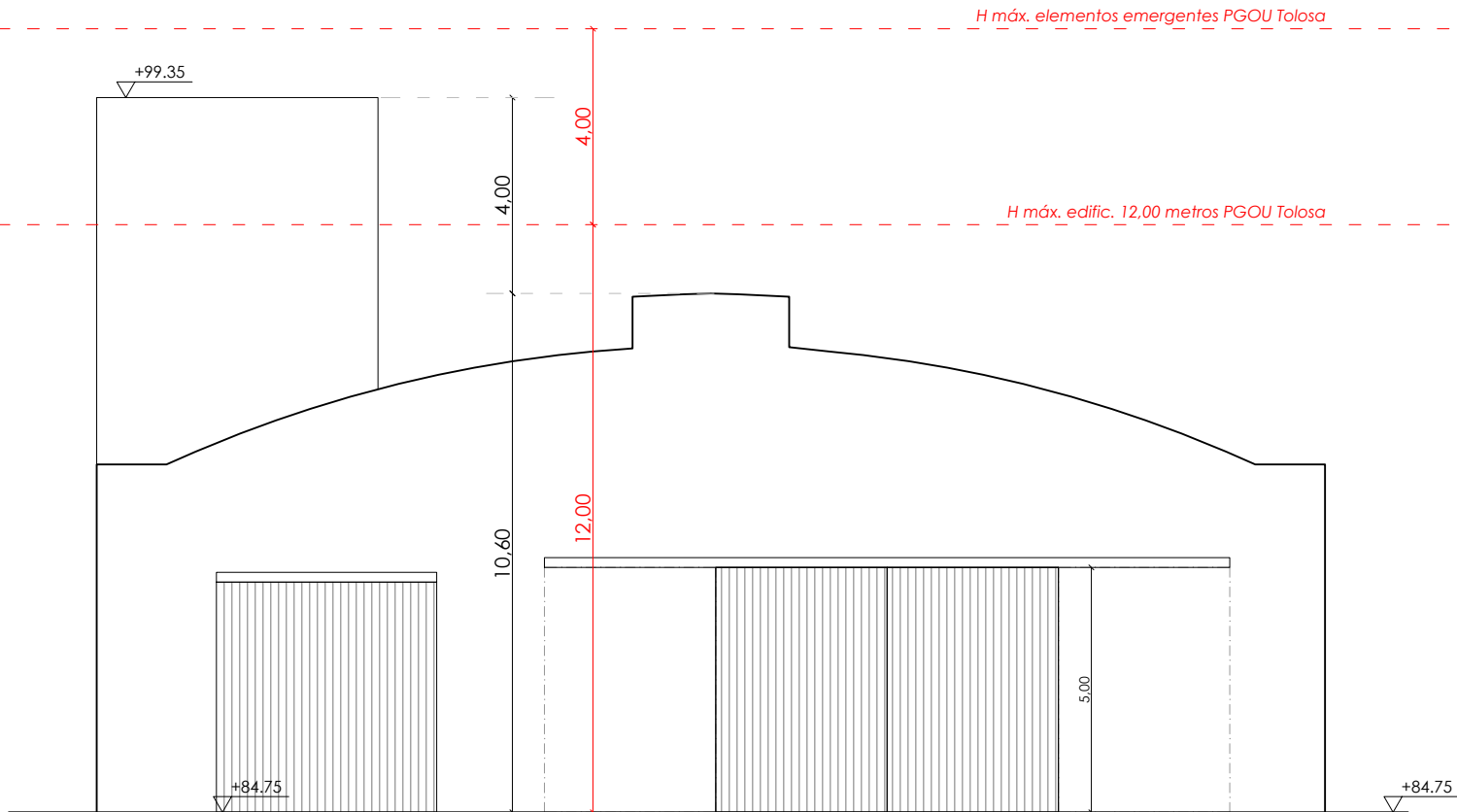




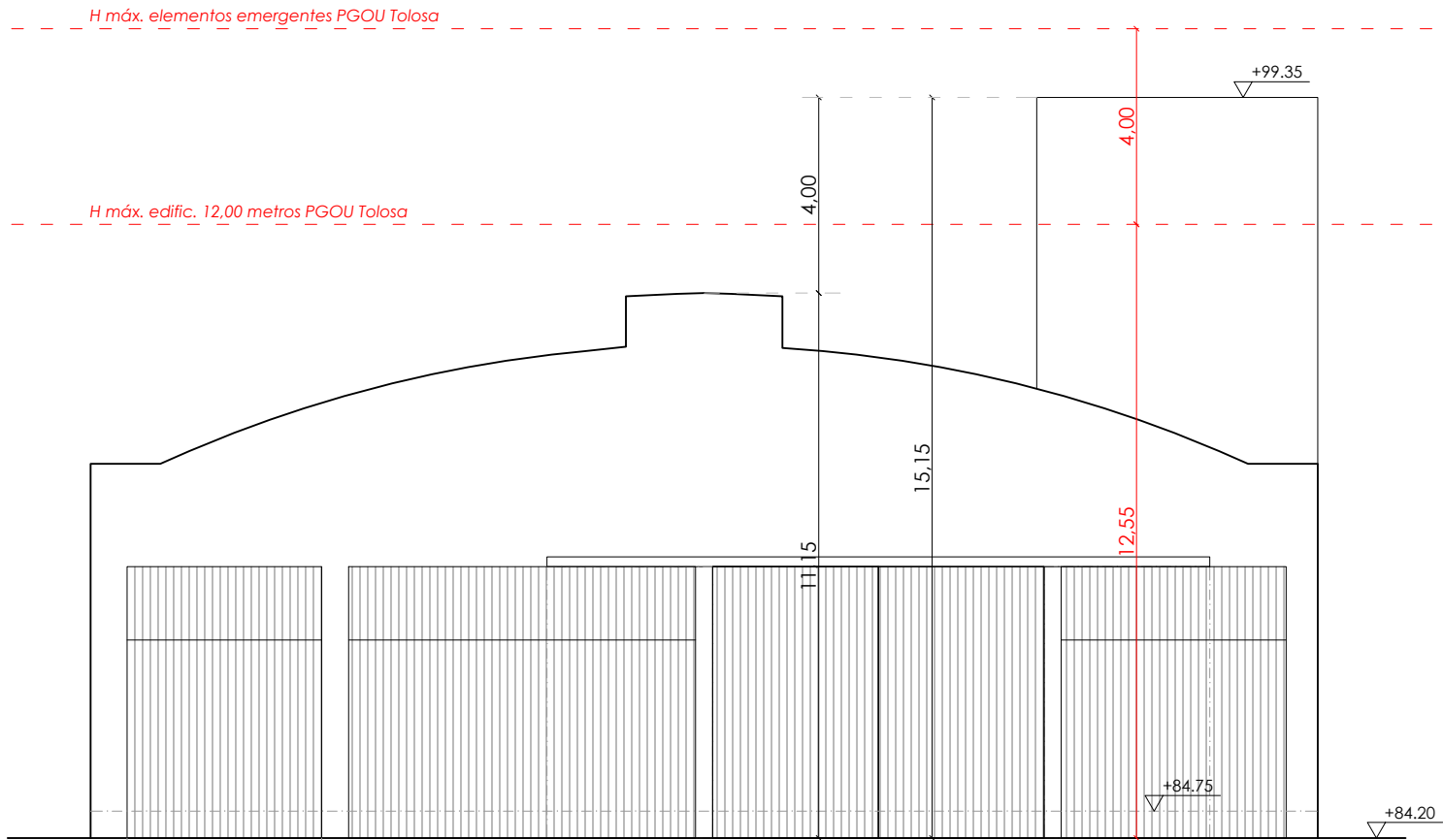
sección C



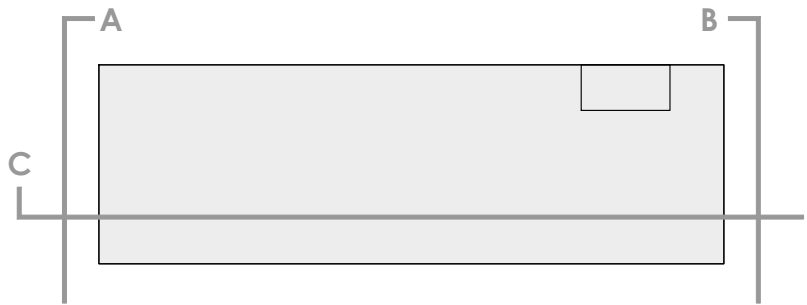


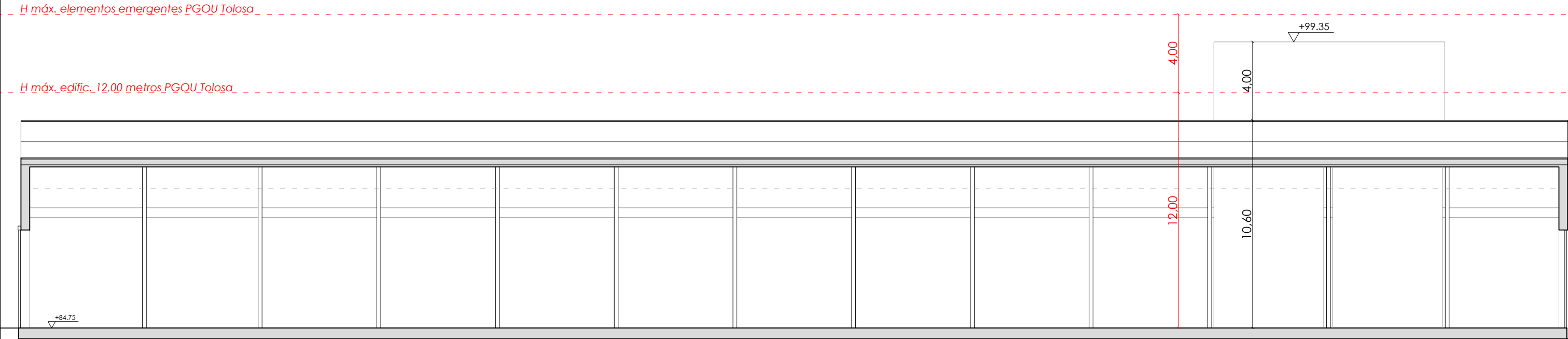


alzado A

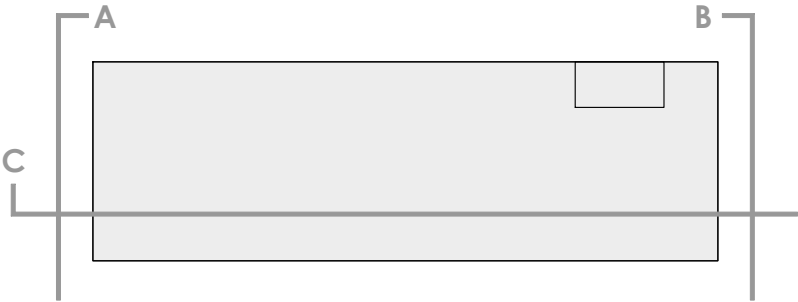


alzado B



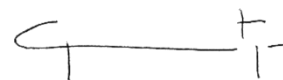


sección C



estudioALD¹

Nº de registro de Sociedades Limitadas profesionales del COIG: **SP5** y en el COAVN: **950.525**



Gurutze Aldanondo Barandiaran

Arquitecta

Colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. (Colegiada Nº **422215**)

En **Tolosa** (Gipuzkoa), junio de **2.026**ko **ekaina**

¹ **ALD ingeniería, arquitectura y equipamiento, s.l.p. (B-20.900.296)**

Araba etorbidea 3, behea 20400 TOLOSA (Gipuzkoa)

www.estudioald.com ; Tel: 943 65 52 05

