

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

“2. DOKUMENTUA URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA”

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

"2. DOKUMENTUA URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA"

AURKIBIDEA

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

1.- proiektuaren objektua

2.-Egungo egoera

2.1 Lurraldearen deskribapena

2.2. Ezaugarri topografikoak

2.3 Egungo hirigintza garapena

2.3.1 hiri ingurunearen deskribapena

2.3.2 lurzoruaren jabetza

2.3.3 egungo erabilerak

2.3.4 komunikabide eta garraiobide sistema

2.3.4 babestutako eraikuntza eta elementuak

3.- Antolatutako proposamenaren deskribapena:

3.1 Deskribapen orokorra

3.2 Babestutako eraikuntza eta elementuen babes maila.

3.3 erabilera

3.3.1 etxebizitza programa

3.3.2 erabilera tertziario programa

3.3.3 komunitate ekipamendu programa

3.4 komunikabide sistema. Aparkalekuak

3.4.1 bide sarea eta mugikortasuna

3.4.2 bideen trazadura

3.4.3 bidegorri sarea

3.4.4 garraio publikoa

3.4.5 oinezkoen ibilbideak

3.4.6 aparkalekuak

4. Eraispinak eta aurretiko lanak

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

- 5.- erreka ingurugiro hobekuntza
- 6.- lur mugimenduak
- 7.- euri urak
- 8.- ur zikinak
- 9.- ur hornidura
- 10.- energia elektrikoa
- 11.-telekomunikazioak
- 12.- Gasa
- 13.- argiteri publikoa
- 14.- zoladura
- 15.- lorategi eta hiri altzariak
- 16.- hesi akustikoak
- 17.- lanen aurrekontua
- 18.- aurreproiektua osatzen duten dokumentuak
- 19.- Ondorioak

2. DOKUMENTUA: PLANOAK

3. DOKUMENTUA: AURREKONTUA

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"-AREN AA.I.II.13-AREN URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1- PROIEKTUAREN OBJEKTUA

Honako aurreproiektuaren helburua IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"-AREN AA.I.II.13-AREN urbanizazio lanen balioztatze ekonomikoa zehaztea da.

Donostiako Hiri Antolamendu Orokorrak (hemendik aurrera HAPO), honakoak finkatzen ditu funtsezko helburu bezala:

- Eremuaren multzoaren hiri birsortze eta birkualifikatzea, bertan eraikitakoa eta urbanizatutakoa guztiz ordezkatzuz.
- Eraikuntza irekiko tipologiadun etxebizitza garapen antolamendu berria, nolabaiteko dentsitatea duena, Errotaburuko etxebizitza nukleoaren luzapen bezala.
- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako bolumen baten antolamendu berria, izaera tertziarioa duena, etxebizitza nukleoa eta gero, eta bide sareen multzoa baino lenen, Infernuaren ingurunean, A-8 autobide eta N-1 errepide inguruan.
- Ingurunearen komunikazio baldintzen hobetzea, bai eta artikulazioa bere ondoko inguruarekin.
- N-1 eta Zuatzu inguruko loturen hobekuntza biribilgune berri baten bidez, aipatutako bideak eta eremuan antolatutako bide sistemak ere lotuko dituenak.
- Oinezkoen komunikazio eta irisgarritasunaren atontze eta hobekuntza ibilbide zehatzak sortuz.
- Añorgako errekaren berreskuratzea eta balioan jartzea.

Honako eremua beti zaku fondo bat bezala funtzionatu izan du bere morfología dela eta, beharpen itxi bat zeinetan hiritik irteera barianteraino bere irtenbide bakarra izan den. Urteak igaro ahala, bertan ezarritako eraikuntzak ez diote inolako garapen antolatu edo aztertu bati erantzun, baizik eta antolatu gabeko hazkunde bati, ingurugiroarekiko inolako begirunerik gabe, eraikuntza industrial ez oso egokiak izanda.

Honako proiektuan, eta tokiaren egungo beharrei erantzunda, eremuaren hiri berreskuratzea proposatzen da, antolamendu mixto baten bidez, zeinetan etxebizitza zein erabilera tertziarioak elkarbiziko diren. Proposamen honek eremua berreskuratzea du helburu, hiriaren sarreratako bati irudi berria emanez.

Proposamenak Plangintza Orokorrean aurreikusitako biribilgunea hartzen du bere baitan trafikoa hobetzeko hirira sartzeko. Biribilgune honek abiadura moteltzeko helburua du, Infernuaren eremua era

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

honetan hirigune bat guztiz bilakatuz.

Gaur egun, Errotaburuko gunea zaku fondo bat bezala bukatzen da, proposamenarekin hiriaren gunea honi jarraitasuna eman nahi zaio. Hiri jarraitasun hau aisirako gunea bezala proposatzen da, lerro parke bat bezala. Lerro parke honetan Añorga erreka aintzat hartzen da. Gaur egun, erreka kanalizatu gabe dagoen eremu baxarra Infernuaren eremua da. Proposamen honek erreka kanalizazioa zehazten du lerro parkera batuz. Parke honeri lotuta, etxebizitza gunea bat proposatzen da.

Etxebizitza gunea hau, Tolosa etorbidearekiko fatxada bat emateaz gain, bere behe solairuetan antolamendu berrirako bakarri ez, baizik eta auzo guztietzeko izango diren dotazioak eskainiko ditu.

Plangintza Orokorrak proposatutako biribilgunea, trafikoa hobetzeaz gain, txarnela moduan funtzionatuko du eta espazioa emango du Zuatzu enpresa parkera igotzeko.

Etxebizitza antolamendu berriaren bukaera bezala eta igoera ibilbide honen inguruan izaera tertziarioa duen partzela proposatzen da, Zuatzuren auresala bezala. Proposatutako tertziarioa nolabaiteko askatasunarekin proposatzen da, modu honetan unean uneko beharrei erantzun egokia emateko.

2- EGUNGO EGOERA

2.1.- LURRALDEAREN DESKRIBAPENA

A.U. "IB.22 Infernua / El Infierno" ren AAI.II.13. Proiektu honen xede dena, goian deskribatutako lurraldea hartzen du bere kokalekua kokapen planoan islatzen du.

Lurralde hau lehen mailako bi errepideko hesi fisikoen artean definitzen da, hala nola, Bilbo - Behobia autobidea eta Tolosa etorbidearen azken zatia.

Bere mugak hauek dira:

Ipar - Ipar-mendebaldera, zati zuzen batean, Errotaburu auzoarekin duela gutxi eraiki diren bi dorreen hegoaldeko dorretik bereizten duen lurrean.

Ekialdera - Ipar-ekialdera Tolosa etorbideko lerro zuzen eta kurbatuan.

Hego - Hego-ekialderantz lerro irregularrean Zuatzu Infernurekin lotzen duen errepidearekin.

Mendebaldea - Hego-mendebaldea Bilbo-Behobia autobidearekin, bere malda eta Xabier Lizardi kalea izeneko Errotaburu auzoko errepidearekin osatutako lau zatitako linea poligonalean.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Deskribatutako eremua ez ezik, proiektu honen eraginpean dauden zenbait lurzoru daude, horietarako deskribatu eta mugatu egiten dira eta horiei Donostiako Udalak eraikigarritasun zehatz bat ematen die.

German Hayeck Blanco jabetzako lursaila da, Tolosa etorbidean kokatuta dagoena, A.A.I.II 13 Jarduera Integratuko Eremuarekin lotuta dago eta horri atxikita dago kudeaketan parte hartzeko, 967,10 m²-ko azalera duena.

Lur horien mugak Tolosa etorbidearen lau aldeetatik mugatzen dira.

2.2.- EZAUGARRI TOPOGRAFIKOAK

Ingurua Errepide Sistemaren mende dago da eta N-1 Errepide Orokorreko ibilbide zaharraren zehaztasun handiagoarekin ezaugarritzen da, gaur egun Zubiberribidea deitzen dena. Horietatik ibilbidearen aztarna nahikoa dago eta zati batean zerbitzuan dago oraindik errepideetara eta industrietara sartzeko. Inguruan honako eraikin, lursail eta elementu hauek daude:

- Orube hutsa, hutsune batean, gasolindegia, Oramil S.A lantegi zaharraren eta Añorgako aire zabaleko erreka artean kokatua; bere kota nagusia + 6,50 da.
- Lerrokatutako eraikinen multzoa, Zubiberribidea 2-4-6-8 eta 10, Oramil S.A., Ozcariz S.A. eta azken honi eta elkarri atxikitako hiru ekipamendu eraikin, Gipuzkoako Foru Aldundiari dagozkionak; +9,00 eta +10,00 koten artean finkatuta.
- Zubiberribidea 12-14 etxebizitza etxea, PESA gunearen eta Zubiberribidea 10 artean kokatua, +8,78 koten kokatuta.
- Pesaren orubea, Zubiberribidea 16, +9.00 altueran kokatua.
- Citroen eta Gipuzkoanaren orubeak, Zubiberri 18-20, Zubiberribidean kokatuta +9,50 eta + 10,50 koten artean, atzekaldea goranzko maila desberdinetan okupatuta.
- Zubiberri bidearen parekako magalaren gainerakoa eraikinik gabe, egoera naturalean.
- Makineria eta laborategien parkea, Gipuzkoako Foru Aldundiarenak, Zubiberribidea eta Tolosa etorbidearen artean dagoen lurrian, hegoaldeko zatian +10.50 eta +13.00 artean dagoen lur gehiengo horizontalean kokatua.
- Añorgako erreka, aire zabalean Zubiberri 10 eta 12tik, eremua zeharkatuz Ekialde-Hego-ekialdetik Mendebalde-Ipar-mendebalderako norabidean zehar Xabier Lizardi kalean dagoen estalitako kanalizazioa arte.
- Errekatik Autopista aldera soberan dauden lurak batez besteko% 58ko maldarekin, Oramil S.A. zatitutako eraikinek okupatuta.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

2.3.- EGUNGO HIRIGINTZA GARAPENA.

El Infierno Antiguu auzoa eta Añorga arteko errepidearen ertzean dago, Bidarte eta Oriamendi kontrako isurialdeko urak biltzen dituen Añorgako errekaen arroan. Sakanaren hegoaldeko zatian industria motako zona bat dago, planifikazio falta eta gaur egun abandonu egoeran dagoena.

Inguruaren erdialdeak urbanizazio falta du eta Añorgako erreka ura bideratu gabe isurtzen da.

2.3.1 Hiri ingurunearen deskribapena:

Ingurunea oso markatuta dago Donostiara sartzeko mendebaldeko errepideagatik, puntu honetan Tolosa etorbidea izena hartzen duena. Errepide hau zuhaitz ilara nabarmenek mugatzen dute. Etorbide honen ondoko eraikinak honakoak dira: unibertsitateko eraikinak, Lorea auzoa, altuera desberdineko bloke ezberdinez osatua, Errotaburu, 50eko hamarkadatik auzo soziala ere hartu duena eta hiri antolaketa anitzeko eraikin berriak.

2.3.2 Lurzoruaren jabetza:

Kontuan izan behar da azaleraren% 50 inguru administrazioari dagokiola, bai Gipuzkoako Foru Aldundiari bai Donostiako Udalari, gainerakoa jabetza pribatua izanik.

2.3.3 Egungo erabilerak:

Aurreko ataletan jadanik adierazi bezala, eremuan erabilera nagusia tertziarioa da, lehendik dauden eraikinetan erabiltzen ez diren etxebizitza batzuk daudelarik.

Inguruaren hegoaldean kokatutako erabilera tertziario eraikin gehienak erabili gabe daude edo guztiz erabili gabe daude.

2.3.4 Garraio eta komunikabide sistema:

Inguruak dentsitate handiko eta abiadura handiko komunikazio baldintzak ditu kokatuta dagoen eremurako. Bere berrantolaketa eta hobekuntza da egungo plangintzaren lehentasunezko helburuetako bat, eta halaxe jarraituko du proiektu honetan. HAPO-ak ingurunearen komunikazio eta errepide artikulazio baldintzak optimizatuko dituen biribilgune berri bat aurreikusten du. Inguru honetan eta Zuatzu inguruko N-1 errepidearekiko loturak hobetzea da asmoa.

2.3.5 Babestutako eraikuntza eta elementuak:

Katalogoan jasotako eraikin edota elementu berezirik ez da eremuan identifikatzen.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

3- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

3.1.- AAI.II.13-REN DESKRIBAPEN OROKORRA

UA "IB.22 Infernua / El Infierno" -ren esparru gehienak osatzen ditu, eta hortik kanpo daude bai kontzesionarioari dagokion partzela, bai lehendik zegoen gasolidegiarena.

Ekintza Integratuko Eremu honetan, argi bereizitako bi arlo proposatzen dira:

- erabilera tertziarioako gunea Zuatzura doan Zubiberri errepidearekin lotuta, gunearen hegoaldeko muturrean eta 2010eko PGOUak proposatutako biribilgune berritik sarrera zuzena duena, 8.130m² (t) tertziario eraikigarriarekin.
- 46.025m² (t) sabai duen bizitegi eremua, erabilera tertziarioarako eremu berriaren eta lehendik dagoen kontzesionarioare artean kokatutako lursailean, beheko solairuan beste erabilera tertziario komertziala duen 1.845m² (t). Bizitegi programa PB + 7, PB + 8 eta PB + 13 eraikin mota desberdinetan garatzen da.

Proposamenak "IB.22 Infernua / El Infierno" -ko HAPOA-k aipatzen duen moduan proposamenak honako hau du helburu:

- Jarraipena eman Bernardo Estornes L. kalean hasten den Xabier Lizardi kaleari eta horixe delarik Errotaburu auzoa alde batetik bestera zeharkatzen duen ardatz nagusia, baina gaur egun zaku fondo bezala amaitzen dena.

Proposatutako plangintza berriarekin, kale horrek jarraitasuna eta lotura zuzena izango ditu bai Zuatzura igotzen den Zubiberri errepidearekin, bai 2010eko PGOU-k proposatutako biribilgune berriarekin A-8 autobidearen eta N-1 errepidearen elkargunearen ondoan.

- Añorgako erreka berreskuratzea eta hobetzea eremuan aurreikusitako hiri-birsorkuntzaren eta birkalifikazioaren testuinguruan, uholdeak saihestu eta ekiditeko beharrezko ekintzak eginez.
- Honi dagokionez, aipatutako errekaaren ibilbidea aire zabalean berreskuratzea proposatzen da, kudeaketa berrira eta beharrezko ezaugarri hidraulikoetara egokitutako ibilbide berria emanez.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

- Errekarekin batera doan parke lineala sortzea, kilometro erdi baino gehiagoko luzera duena, ia laua. Parke hau autobidearen eta garapen berriaren artean dagoen zuhaitz masaren goialdea izango da eta pantaila akustiko gisa balioko du.
- Gaur egun inguruan dauden gainerako eraikinak eraistea. Gehienak zaharkituta daude eta hondatuta daude.

3.2.- BABESTURIK DAUDEN ERAIKUNTZA ETA ELEMENTUEN BABES MAILA.

2014ko otsailaren 27an behin betiko onartutako Donostiako Eraikitako Hiri Ondarea Babesteko Plan Bereziak (PEPPUC) xedatutakoaren arabera, ez dago zerrendatutako eraikinik inguruan.

3.3.- ERABILERA.

3.3.1.- Etxebizitza programa

Antolamendu berriaren etxebizitza eraikuntza, funtsean, bi tipologia desberdinetan garatzen da (garapen lineala eta dorrea) eta gaur egungo gasolindegia ondoan hasten da. 46.025m² (t) sabai izango ditu eta guztira 540 etxe hartuko ditu.

3.3.2.- Erabilera tertziariorako programa

Aipatutako arrazoiak kontuan hartuta eta egungo merkatuaren beharrak kontuan hartuta, zonaldeko egoitza-sabaia handitzea eta erabilera tertziarioetarako murriztea erabaki da.

Erabilera tertziarioetarako eremu berria nagusiki hego-ekialdera mugatuko litzateke Zuatzu negozio parkera igotzen den Zubiberri errepidearekin lotuta 8.130m² (t) eraikitzeko azalera berriekin.

Bizitegi gune nagusiko beheko solairuan, a.30.1 lursailean, 1.845 m² (t) inguruko azalera ere gordeko da merkataritza lokaletarako.

Horrek guztira 9.975m² (t) egiten ditu tertziario sabairako AAI.II.13an.

3.3.3- Komunitate ekipamendurako programa

Proposatutako ekipamendu komunitarioaren programa AAI.II.13 Ekintza Integratuko Eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan kokatzen da batez ere.

Ekintza Integratuko Eremuan proposatutako azalera eraikigarri berria 56.000m² (t), 46.025m² (t) bizitegi eta 9.975m² (t) tertziariokoak dira.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Lehendik dagoen eraikigarritasuna proposatutako eraikigarritasun berritik kentzen da, hondatuta dauden eraikinak kontuan hartu gabe.

3.4. KOMUNIKABIDE SISTEMA. APARKALEKUAK

3.4.1.- Bide sarea eta mugikortasuna

Biarioa gaur egungo semaforoaren bidegurutzea ordezkatzera datorren HAPO-an dagoeneko aurreikusitako biribilgune berrian oinarrituta konponduko da.

Biribilgune berri honetan, GI-20 lotunea osatzen duten hiriko egungo sarrera eta irteerako errepideen bateratzeaz gain, bi konexio berri txertatzen dira: bata Zuatzu negozio parkearekin zuzenean lotuko duena eta bestea batuko dena Errotaburuko Xabier Lizardi kalearekin. Gaur egungo semaforoak ezabatzea eta Errotaburu eremuko hiri bide sistema hobetzea nabarmentzen da ".

Biribilgune berriarekin, Zuatzu enpresa parkera zuzeneko sarbide berria sortuko litzateke eta gaur egungo Tolosa etorbidera Errotaburuko barruko biribilgunetik Xabier Lizardi kaletik igaroko den irteera arinduko da.

3.4.2.- Ibilbideen trazadura

Errepideen trazadurari eta zehazki eremua Zuatzu negozio parkearekin lotzen duen Zubiberri errepideari dagokionez eta gaur egun dagoela ere, aipatutako errepidearen kurbaren erradioa 27,00 m-tik beherakoa eta zabalera izan arren Errei kopurua 3.1-IC arauan formulak adierazten duena baino zertxobait baxuagoa da. Garrantzitsua da kontuan hartzea "30 gune" gisa hartuko den hiri bide bat dela, beraz, proiektuaren abiadura beherago egongo da aipatutako estandarrak (40 km / h) kontuan hartzen duen gutxieneko abiaduraren azpitik.

Gainera, gaur egun errepide hau dagoeneko badago, erradioaren kurba txikiagoa duena, urbanizazio berriarekin hobetzen dena.

"Trafikoa baretzea" lortzeko unean uneko joera errepideen zabalera mugatzea da, beraz, proiektatutako zabalera egokia dela uste da.

3.4.3.- Bidegorri sarea

Bidegorriari dagokionez, bi bide desberdin daude inguruan. Alde batetik, bidegorri bat dago, Tolosa etorbidearen beste aldean doana eta auzo desberdinetatik igarotzen dena Añorgara iritsi arte. Bestalde, Antiguu auzotik eta unibertsitate eremutik datorren beste bizikleta bide bat dago eta Infernura iristean Xabier Lizardi kaletik bukatzen dena.

Inguruko bidegorriaren antolaketari dagokionez, asmoa da Xabier Lizardi kaletik iristen den bidegorriari jarraipena ematea, eremu osoa zeharkatuz Zuatzu enpresa parkera bidean jarraitzeko.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Bidegorria eraikinen plataformaren ertzetik eta ibai parkearen ertzetik doa berdeguneetan sartu gabe, oinezkoentzako bidea errearen paraleloan mantenduz, Xabier Lizardi kaletik datorren ibilbideari jarraipena emanaz. Erreka zeharkatzen duen zubira iritsitakoan, Zubiberri bidearekin bat egiten du eta Zuatzu negozio parke aldera jarraitzen du, lotura eta jarraitutasun ibilbidea sortuz.

Nolanahi ere, azken trazadura Urbanizazio Proiektuaren azterketa zehatzari egiten zaio erreferentzia.

3.4.4.- Garraio publikoa

Donostiako Udaleko mugikortasun sailarekin batera, autobus geltoki berriak sartzeko aukera eta linea batzuetako ibilbideak luzatzeko aukera, ordenantza berria bermatzeko, urbanizatze proiektuan sartuko da dagokion urbanizazioa.

Zerbitzu honek aipatzen zuen ibilgailuen zirkulazioan hobekuntza orokorretan parte hartuko duela eta autobusaren funtzionamendu hobea Errotaburu pasealekuan eta, oro har, Errotaburu auzoan, oro har, jariatortasun handiagoa aurreikus daitezkeela adierazi daiteke.

3.4.5.- Oinezkoen ibilbideak

Lehen adierazi bezala, proposatutako errepide aldaketak oinezkoen irisgarritasuna hobekuntza garbia suposatzen du inguruan, bai sortzen diren ibilbide kopurua handitzeagatik (Xabier Lizardi kalea luzatuz; parke lineala sortuz. erreka; e.a.), baita ibilbide horien kalitateagatik ere (kasu guztietan indarrean dagoen irisgarritasun araudia betetzen dute).

3.4.6.- Aparkalekua

Exekutatu berri den gainazaleko aparkalekua aurreikusitako bidearen ertzetan dago eskura, lerroan kasu guztietan (Urbanizazio Proiektu Orokorren aldaketan garatuko da).

Aparkalekuen zabalera gutxienez 2,20 metro erabilgarria izango da (erretenak, rigolak, abiadurak, etab. Deskontatuta) Era berean, lur azpiko aparkaleku pribatuak eraikitzea aurreikusten da lursail bakoitzean.

Egoiliarren aparkalekuak nahikoa bermatuta daude etxebizitza lursailletako lau soto gehienez hornituta - indarrean dagoen legeriak 0,35 plaza / 25 m² (t) egoitza erabilerarako ezarritako gutxieneko hornidura bete beharko da edozein kasutan eraikin berrien garapenarako.

Erabilera tertziarioaren programak sortutako aparkaleku beharrak gainazalean eta ezartzen diren lursailen barruan ematen diren horniduretan estaltzen dira, "b.20" lursail independentetan kokatuta.

Dotazio-erreserbak lur azpian konpontzen dituzte beren zerbitzurako aparkaleku beharrak dauden lursailetan bertan. Indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako xedapenei dagokienez, 2012ko uztailaren 3ko hiri arauen Dekretuaren "6.2" artikuluan jasotakoak. Horrela, xedapenen arabera Ulertu behar da agindu beharreko aparkalekuen gutxieneko hornidura 0,35 aparkaleku baliokide dela etxebizitza erabileraren gehikuntza 25 m² (t) bakoitzeko, aurretik zegoenarekin alderatuta.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

2010eko HAPO-ak hiri-garapen berrietarako eskatzen duen aparkalekuak eskaintzeari dagokionez, kasu honetan bateratu gabeko hiri-lurzoruan aurreikusita dagoenean, aparkalekuen esleipen globala antolatuko da 1,5 espazio / 100m² (t) bideratuta. bizitegi-erabilera errentagarrietarako, lursailaren edo / eta eraikin pribatuaren barruan.

Horrela, AAI.II.13-an, bizileku erabilerarako 691 plazako gutxieneko zuzkidura ezarri behar da.

2010eko HAPO-ak erabilera tertziarioetarako zein ekipamendu komunitarioetarako eskatzen dituen aparkalekuak eskaintzeari dagokionez, proiektu honek gutxienez 2 plaza 100m² (t) bakoitzeko erlazio bat aurreikusten du, lau aparkaleku gehienez lur azpian.

AAI.II.13-ko aparkalekuen esleipena 200 plaza erabilera tertziarioetarako eta 169 plaza komunitateko ekipamendua erabiltzeko izango da. Azkenik, proiektu honek aurreikusten du garatu berri diren lursailek bizikletak aparkatzeko barruko espazioak edukiko dituztela 1 plaza 100m² (t) bakoitzeko edo zatiki egoitza lursailletarako eta 3 plaza 100 m² (t) erabilera tertziario eta ekipamendu lursailletarako.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

4- ERAISPENAK ETA AURRETIKO LANAK

Urbanizazio Proiektuak Zubiberri errepidean dauden eraikin batzuk eraistea barne hartzen du.

Eraispentak eraikinaren eraispen kapituluan aurrekontuan daude. Eraikinaren metro kubiko bakoitzeko neurtu dira, eta sortutako hondakinen kudeaketa hondakinak kudeatzeko kapituluan aurkitzen da.

Estalki batzuk zuntz zementuzkoak dira, beraz, kentzea bitarteko egokiekin eta dagokion baimenarekin egin behar da.

5- ERREKAREN INGURUGIRO HOBEKUNTZA

Eremua gaur egun lur azpian dagoen erreka batek zeharkatzen du bere ibilbidearen zati handi batean.

Proposatutako irtenbidea erreka ingurumenaren hobekuntzan datza, kanpora ateratzeko. Jarduketaren luzera guztira 478 metrokoa da.

Ebaketa trapezoidala proposatu da, beheko zabalera 4,50 m eta altuera 2,00 m dituena. Ohea eta alboak harriz babestuta daude, eta enbor biziak alboetan landatuko dira, ahalik eta konponbide naturalena lortzeko.

Kanal nagusitik hasita, maldak luzatuagoak izango dira, $H / V = 3/2$ maldekin. Erriberako landaredia landatuko da ertzetan.

Errekako ebaketaren dimentsioa itzulerako 500 urteko epearen uholde etorrerarekin egin da.

6- LUR MUGIMENDUAK

Lur mugimenduak 42.077 m³ indusketan eta 62.783 m³ betetzean datza.

Balorazio ekonomikoan, indusketako materialaren% 50 ez dela lubeta egiteko egokia kontsideratu da, eta baimendutako zabortegean kudeatu behar da.

Hori dela eta, indusketa-bolumenaren% 50a erabilgarritzat jotzen bada, 41.744 m³ dira beharrezkoak, eraikinetako sotoetako indusketetatik lortuko lirakeenak.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

7- EURI URAK

Gaur egun ez dago euri urak bideratzeko sarerik inguruan, bariantetik urak bildu eta errekarera eramaten dituzten bi kolektore izan ezik.

Inguruko urbanizazio proiektuan, euri uren bereizketa sare bat eraikitzea aurreikusten da, ura urbanizazio beretik eta eraikinetako teilatuetatik biltzen duena errekarera eramateko.

Kolektoreak gutxieneko sakonera duen lubaki batean kokatuko dira, giltzan metro bete betetzeko moduan. HM-20 hormigoizko solairua eta giltzurruna jarriko dira, eta hodia hareaz eta material granularrez estaliko da. Kolektoreak errepidearen azpian doazenean, hormigoizko lauza batekin indartuko dira.

Hodien gutxieneko diametroa 315 mm izango da. 500 mm-ko diametroa edo txikiagoa duten kolektoreak PVC SN4-koa izango dira, eta diametro handiagoa duten hodiak IV klaseko hormigoi armatuzkoak izango dira. Kolektoreen malda urbanizazioarena bera izango da, gutxienez% 1eko malda izanik.

Drainatze sareko zuloak HA-25 hormigoi armatuarekin egingo dira, sakoneraren arabera lodiera aldakorra dutenak (0,15 m gutxienez) 1,00 x 1,00 m-ko gutxieneko sekzioa dutenak edo UNE 127 011 Hormigoi Armatuaren aurrefabrikatuak.

Zerbitzu konexioetarako zuloak "in situ" egingo dira HA-25 hormigoi armatuarekin eta lodiera aldakorrak sakoneraren arabera (gutxienez 0,15 m). Gutxieneko sekzioa 400 x 400 mm. Gehienezko sakonera 1,00 m.

UNE-EN 124 burdin harikorreko 650 mm-ko diametroko estalkiak onartutako itxiera-sistema erabiliko dira saneamendu-estoldetarako. D400 klasea.

UNE-EN 124 burdina hariztagarri karratuaren estalkiak 400 x 400 mm-ko etxeko konexioetarako erabiliko dira. D400 klasea.

Hustubide-sareak UNE-EN 124. burdin harikorrean artikulatuko dira C250 klasea.

8- UR ZIKINAK

Une honetan Añorgako ur zikinen kolektorea dago, sakonera dezente duena (4,00 eta 6,00 m artean), errekararen azpitik igarotzen dena.

Kolektore honen trazatuak gutxi gorabehera etorkizuneko urbanizazio errepidearen trazadura jarraitzen du eta bere diametroa 400 mm-koa da gehienetan. Gasolindegia inguruan 90º bihurgune bat dago kolektorearen ibilbidean eta diametroa 800 mm bihurtzen da.

Kolektorea duela gutxi eraikitakoa dela eta guneko publikoan zehar ibiltzen dela kontuan hartuta, eraikinek eraginik izan ez dezaten, mantentzea aurreikusten da, hobiak handituz eta urbanizazio maila berrietara egokituz.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

1., 2., 3. eta 4. eraikinek zuzenean lotuko dira kolektore horretara, dauden putzu desberdinetan. 5, 6, 7 eta 8 eraikinen kasuan, eraikinaren atzeko aldean adar bat eraikiko da, eremuaren amaieran dagoen kolektorearekin lotuko dena.

Hodien, lubaki eta hobien ezaugarriak aurreko atalean deskribatutakoak izango dira. Kolektoreen gutxieneko malda% 1,5 izango da, autogarriketa bermatzeko.

9- UR HORNIDURA

30 "(76,2 mm) hoditeria zahar batek egungo urbanizazioaren egungo errepidea zeharkatzen du, 150 mm-ko diametroa duena gasolindegia inguruan. Bestalde, 100 mm-ko diametroko hodia dago Xabier Lizardi Kalean.

Ur hornidura sare berria 150 mm-ko diametroa duten burdin harikorreko hodien sare sare batek osatuko du, eraikin berrien inguruan eratzunak dituena.

Sare berria Zubiberri kalearen goiko zatian dagoen sarearekin konektatuko da, Oria-Venta gordailuarekin konexioa lortzeko, emari neurgailu bat instalatuta puntu horretan.

Bestalde, sarea lehendik zegoenarekin lotuko da beste bi puntutan: gasolindegia ondoan eta Xabier Lizardi Kalean, kiroldegiko pisten ondoan. Ebaki giltzak instalatuko dira konexio puntu hauetan.

Konexioak kanalizazio nagusirako "T" konexioaren bidez egingo dira. Atari bakoitzerako konexioa aurreikusi da, horietako batzuk bikoitzak dira (80 mm suteetarako eta 2 "eraikinerako), garajeetarako sute konexio independentea egoteko moduan.

Hidranteak suteen araudia betetzeko moduan antolatuko dira, gehienez 100 m-ko distantzia duten hidranteekin, hidrantak tartekatuz, 50 m-tan behin hidrante bat edo ureztatze aho bat egon dadin.

10- ENERGIA ELEKTRIKOA

Energia elektrikoarekin lotutako lanak honako hauek dira: esparruaren barruan doazen aireko lineak desbideratzea eta eraikin berrietarako hornidura elektrikoa.

Gaur egun 13.2KV-ko aireko linea elektrikoa dago 3. eraikina dagoen eremua zeharkatzen duena, Zubiberri Bidean kokatutako zutoin batetik Pagolako beste zutoin batera. Tentsio ertaineko linea hori desbideratu behar da eraikinak eraikitzeko.

Bestalde, 30K tentsio ertaineko linea dago ekipamenduaren eraikinaren ondoan. Printzipioz, lineak ez du eraikinaren gainetik ibiltzen, eta, beraz, hegaldiaren mirabetzak aztertzea baino ez litzateke beharrezkoa izango.

13.2KV linea desbideratzea lurperatuta proposatzen da. Banaketa zentro bat instalatuko da Zubiberri Bidea postuaren ondoan eta kanalizazioa egingo da eremu guztian zehar, Xabier Lizardi Kaleara iritsi arte.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^o C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Lurpeko linea ere etorkizuneko biribilgunearen beste aldera gurutzatu behar da, Pagola inguruko linearekin lotuz. Azkenean, tentsio ertaineko konexioa "Cano" izeneko transformazio zentroarekin egingo da, gasolindegia ondoan kokatuta.

Lurpeko linea horrek, gainera, tarte ertaina hornitzeko balioko du eremu berrian etorkizuneko eraldaketa zentroei.

Bestalde, etxebizitzan, garajeen, lokalen eta ekipamenduen gainazaletan oinarrituta, beharrezko potentziaren kalkulua egin da behar diren transformazio zentroyen kopurua zehaztu ahal izateko.

Printzipioz, beharrezkoa litzateke:

- Banaketa zentru bat
- Transformazio ximpleko zentru bat 250 KVA-koa (ekipamendua)
- Transformazio bikoitzeko 4 zentru 250 KVA-koak (3, 4, 5, 6 eta 7 eraikinak)
- Argiteri zentru berria Añorgako bariantarako (antolamenduak eragindakoa)

Tentsio ertaineko hoditeria 160 mm-ko diametroko 3 TPC hodiz osatuta egongo da eta lau hodi bat, hormigoizko prisma batean babestuko direnak.

Behe-tentsioko hoditeria 160 mm-ko TPC hodiez osatuta egongo da, konexioetan gutxienez 2 hodi egongo dira eta beti ere lerroen kalkuluaren arabera beharrezko hodi kopurua izango dute, erreserba hodi batekin. Behe-tentsioko hodiak hormigoizko prisma batez ere babestuko dira.

Lubaki eta zuloen neurriak banaketa enpresaren araudiak zehazten dituenak izango dira, kanalizazio elektrikoaren existentziak ohartarazten duen prisma seinaleztapen banda bat jarritz.

11- TELEKOMUNIKAZIOAK

Bi telekomunikazio operadore aurreikusten dira: Telefónica eta Euskaltel, sare desberdinak izango dituztenak, hodietan eta estoldetan. Horrez gain, udal telekomunikazioetarako sarea aurreikusten da.

Telefónicarekin kasuan, 12 kanalez osatutako kanal bat dago, eremuaren zati handi bat zeharkatzen duena eta desbideratu beharrezkoa. Aipatutako saihebidetaren luzera 380 metrokoa da, eta ekipoen eraikinak eta 3. zenbakia eraikitzen hasi aurretik egin behar da. Kanalizazio berri horretatik, etxebizitza berrietarako konexioak proiektatu dira.

Hurbilen dagoen Euskaltel kutxatila Xabier Lizardi Kalean dago (Louis-Lucien Bonaparte plazako sarreraren ondoan). Une horretatik aurrera, errepidearen ibilbidea jarraituko duen kanalizazio berria hasiko da, eraikin desberdinak hornitzeko.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

Azkenik, adierazi bezala, udal telekomunikazio sare bat aurreikusten da urbanizazio osoan zehar. Gaur egun ez dago udalerriko sarerik eremuko inguruetan, beraz, konexiorik gabe geratuko da.

Telefono sarea 110 mm diametroko PVCzko 12 hodi dituen hormigoizko prisma batez osatuta egongo da (lehendik dagoenaren ordezkoa), Euskaltel sarea 4 TPC hodiekin (dentsitate handiko polietilenoizko hodi korrugatuak) osatuko da.) 125 mm-ko diametroa eta udal telekomunikazioak 110 mm-ko 2 TPC bidez.

12- GASA

Gaur egun gas sarea dago Zubiberri Bidean (aldeaeraren beste aldean), 110 mm-ko diametroa. Xabier Lizardi Kanean 63 mm-ko diametroa duen hoditeria dago. Lotura puntua banatzaile enpresak zehaztu behar du, espero diren eskaeren arabera.

110 mm-ko kanalizazioko gas sarea proiektatu da, urbanizazioko errepide nagusiaren ibilbidetik doana, aurretik aipatutako bi sareekin bat eginez. Eraikuntzetarako konexioak kanalizazio berri honetatik egingo dira.

Gas hodiak lubaki batean kokatuko dira enpresa banatzaileak ezarritako neurriak dituztenak, eta hareaz eta material granularrez estaliko dira. Errepideetan hormigoizko armadura osagarria jarriko da. Gas lubakietan, seinaleztapen banda jarriko da beti, hoditeria dagoela adierazteko.

13- ARGITERI PUBLIKOA

Urbanizazioaren argiztapena batez ere LED teknologia erabiltzen duten hiru luminariarekin konponduko da:

- 10,00 m altuko argi puntuak biribilgunean eta sarbideko adarretan (GI-40 eta Tolosa etorbidea).
- 7,00 m-ko argi puntuak barneko urbanizazioko errepidean.
- 4,00 m argi puntu oinezkoentzako guneeetan

Luminariak pintatutako altzairu galbanizatuz ardatz koniko moztuetan egongo dira, oinarria herdoilaren aurkako babesarekin.

Argiaren puntuen arteko distantzia, horien kokapena eta lanparen potentzia urbanizazio proiektuaren parte izan beharko lukeen argiztapen azterketa egin ondoren zehaztuko dira.

Kableatua lurpeko hodien barruan sartuko da, 110 mm-ko diametroa duten TPC hodiez osatuta egongo dira. Zirkuitu bakoitzeko hodi bat jarriko da, erreserba-hodi bat utzita errepideetako pasabideetan.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

14- ZOLADURA

Espaloiak 20 cm-ko material granularreko oinarriaz, 15 cm-ko hormigoizko lauza batez altzairuzko sare batekin eta 3 cm-ko lodierako udal baldosa hidrauliko batez osatuta egongo dira.

Plazetan, granitozko akabera duen teila zoladura aurreikusi da.

Bizikleta-bideak 20 cm-ko oinarri granularra, 15 cm-ko hormigoizko lauza altzairuzko sare batekin eta 4 cm-ko mikroaglomeratu ofitiko gorriarekin asfaltatuko dira.

Urbanizazio eta aparkalekuko errepideetan, 25 cm azpibase, 25 cm oinarria granularrez eta 10 cm nahasketa bituminosoz osatutako zoladura (5 cm kareharrizko base bituminoso eta 5 cm errodadura) osatzen duten sekzio tipikoa. ofitikoa idorra).

Tolosako etorbidean, biribilgunean eta bertarako sarbideetan, 30 cm azpibase, 35 cm oinarri granular eta 15 cm nahasketa bituminosoz osatutako zoladura (10 cm kareharrizko bituminoso oinarri eta 5 cm) osatutako atal tipikoa proposatzen da. agregatu ofitikoarekin ijeztea).

Errepidearen ertzak kareharrizkoak izango dira, euri-urak jasotzeko 30 cm-ko zintarekin. Aparkalekuetan 60 cm zabaleko abiadura izango da.

15- LORATEGI ETA HIRI ALTZARIAK

Lorzaintzari dagokionez, berdeguneetan zuhaitzak landatzea aurreikusi da, errekaen eremuan ibaiertzeko landaredia egonik.

Hiri altzariak bankuak, paperontziak eta haurrentzako jolas eremua izango dira.

16- HESI AKUSTIKOAK

Azterketa akustikoa egin da, eta ondorioztatzen da beharrezkoa dela bi pantaila akustiko mota instalatzea:

- 600 m-tan 4,00 m-ko altuerako pantaila akustikoak GI-20an
- 110, 225 eta 80 m-ko hiru atal 3,00 m-ko altuerako pantaila akustikoekin Tolosa etorbidean eta saihesbidera sartzeko.

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

17- LANEN AURREKONTUA

1 ERAIKINEN ERAISTEA	455.064,75 €
2 ZOLADUREN ERAISTEA ETA AURRETIKO LANAK	198.251,80 €
3 LUR MUGIMENDUAK	335.618,50 €
4 FABRIKA LANAK	288.800,00 €
5 ERREKAREN TRATAMENDUA	502.150,00 €
6 ZOLADURA	1.617.762,50 €
7 EURI URAK	312.000,00 €
8 UR ZIKINAK	344.500,00 €
9 UR EDANGARRI HORNIDURA	345.700,00 €
10 ENERGIA ELEKTRIKOA	949.965,00 €
11 TELEKOMUNIKAZIOAK	183.550,00 €
12 GASA	57.200,00 €
13 ARGITERIA	243.800,00 €
14 HIRI ALTZARIAK	268.325,00 €
15 LORATEGIAK	273.940,00 €
16 SEINALEAK	83.000,00 €
17 DESBIDERAKETAK	50.000,00 €
18 HESI AKUSTIKOAK	1.319.250,00 €
19 ERREMATE ETA BESTELAKOA	500.000,00 €
20 HONDAKINEN KUDEAKETA	849.737,82 €
21 KALITATE KONTROLA	60.000,00 €
22 SEGURTASUN ETA OSASUNA	150.000,00 €
GAUZATZE MATERIAL AURREKONTUA	9.388.615,37 €
19% GG ETA BI	1.783.836,92 €
KONTRATA BITARTEKO GAUZATZE AURREKONTUA	11.172.452,29 €
21% IVA	2.346.214,98 €
LIZITAZIORAKO OINARRIZKO AURREKONTUA	13.518.667,27 €

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

18.- AURREPROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

1 DOKUMENTUA: MEMORIA

2 DOKUMENTUA: PLANOAK

1. kokapena
2. kokalekua
3. egungo egoera
4. plano gainjarria
5. akabera planoak
6. antolamenduaren ebaketa orokorrak
 - 6.1 planta eta a ebaketa
 - 6.2 1-2-3-4-5 ebaketak
 - 6.3 6-7-8-9 ebaketak
7. zeharkako profilak. Egungo egoera
 - 7.1 profilen planta
 - 7.2 zeharkako profilak I
 - 7.3 zeharkako profilak II
 - 7.4 zeharkako profilak III
8. zeharkako profilak. proposamena
 - 8.1 profilen planta
 - 8.2 zeharkako profilak I
 - 8.3 zeharkako profilak II
 - 8.4 zeharkako prifilak III
9. azpiegituren egungo egoera
 - 9.1 egungo saneamendua
 - 9.2 ur hornidura
 - 9.3 argiteria publikoa
 - 9.4 energia elektrikoa
 - 9.5 telekomunikazioak 1 operadorea
 - 9.6 telekomunikazioak 2 operadorea
 - 9.7 gas hornidura
10. azpiegituren proposamena
 - 10.1 saneamendua
 - 10.1.1 ur zikinak
 - 10.1.2 euri urak
 - 10.2 ur hornidura
 - 10.3 argiteri publikoa
 - 10.4 energia elektrikoa
 - 10.5 telekomunikazioak 1 operadorea
 - 10.6 telekomunikazioak 2 operadorea
 - 10.7 Udal Telekomunikazioak
 - 10.8 gas hornidura
11. hesi akustikoak
12. biarioa. Ebaketa tipoak
13. erreka. Ebaketa tipoak

3. DOKUMENTUA

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^o C. SORRONDEGUI

2. DOK URBANIZAZIO AURREPROIEKTUA

19.- ONDORIOAK

Dokumentu hau sinatzen duen teknikariak uste du egindako lanak nahikoa zehaztuta daudela egindako dokumentuekin, eta horrela jabetzak jasotako agindua bete du.

Donostia, 2020-ko abendua

Aurreproiektuaren idazlea



sinatua: Igor Martín Molina
bide ingeniaria

ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS S.L.

Talde idazlea:
JON ORUE ABOKATUA.
IZASKUN LARZABAL ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA ESTUDIOA
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

sustatzailea:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^º C. SORRONDEGUI