

DOCUMENTO "2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"

Equipo redactor:
JON ÓRUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO

"2. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN"

ÍNDICE

DOCUMENTO 1: MEMORIA

1.- Objeto del proyecto

2.-Estado Actual

2.1 Descripción del territorio

2.2. Características topográficas

2.3 Desarrollo urbanístico existente

2.3.1 Descripción del entorno urbano

2.3.2 La propiedad del suelo

2.3.3 Usos existentes

2.3.4 El sistema de comunicación y transporte

2.3.4 Edificios y elementos protegidos

3.- Descripción de la ordenación propuesta

3.1 Descripción general

3.2 El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.

3.3 Régimen de uso

3.3.1 Programa de vivienda

3.3.2 Programa de usos terciarios

3.3.3 Programa de equipamiento comunitario

3.4 El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos

3.4.1 La red viaria y la movilidad

3.4.2 El trazado de los viales

3.4.3 Red de bidegorris

3.4.4 El transporte público

3.4.5 Los itinerarios peatonales

3.4.6 El aparcamiento

4. Demoliciones y trabajos previos

Equipo redactor:
JON ÓRUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

- 5.- Mejora ambiental de la regata

- 6.- Movimiento de tierras
- 7.- Saneamiento de pluviales
- 8.- Saneamiento de fecales
- 9.- Abastecimiento de agua
- 10.- Energía eléctrica
- 11.- Telecomunicaciones
- 12.- Gas
- 13.- Alumbrado público
- 14.- Pavimentación
- 15.- Jardinería y mobiliario urbano
- 16.- Pantallas acústicas
- 17.- Presupuesto de la obra
- 18.- Documentos que componen el anteproyecto
- 19.- Conclusión

DOCUMENTO 2: PLANOS

DOCUMENTO 3: PRESUPUESTO

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO 1: MEMORIA

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AA.I.II.13 DEL IB.22 "INFERNUA / EL INFIERNO"

1- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Anteproyecto tiene por objeto la definición y valoración económica de las obras de urbanización del AA.I.II.13 del AU IB.22 "Infernua/El Infierno" (Ibaeta).

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (en adelante PGOU), propone como objetivos fundamentales:

- Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo,
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu,
- Ordenación de un nuevo volumen destinado a actividades económicas de carácter terciario después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno del Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1,
- Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato
- Mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito
- Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales mediante la conformación de recorridos específicos,
- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape. A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.

En el proyecto que nos ocupa y atendiendo a las necesidades actuales del lugar, se propone la regeneración urbana del ámbito optando por una ordenación mixta en la que convivan usos tanto residenciales como terciarios. Esta propuesta tiene como objetivo regenerar el ámbito dotando de una nueva imagen a una de las entradas a la ciudad.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

La propuesta incorpora la rotonda prevista en el Plan General para mejorar el tráfico de acceso a la ciudad. Esta rotonda pretende disminuir la velocidad de la circulación, propiciando que el área del Infierno se convierta en un ámbito completamente urbano.

En la actualidad, la zona de Errotaburu termina en un fondo de saco, con la propuesta se pretende dar una continuidad urbana a esta zona de la ciudad. Esta continuidad urbana se propone como una zona de esparcimiento como es un parque lineal. En este parque lineal se incorpora la regata de Añorga. En la actualidad, el tramo de regata del ámbito del Infierno es el único que queda por canalizar. Esta propuesta propone la canalización de la regata incorporándola al parque lineal. Ligado a este parque, se propone una zona residencial.

Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca dotaciones no solo al nuevo desarrollo, sino que también al barrio existente.

La rotonda propuesta por el Plan General además de mejorar el tráfico, sirve de charnela y da espacio para propiciar el inicio de la subida al parque empresarial de Zuatzu.

Como remate de la nueva ordenación residencial y más cerca del vial de subida se propone una parcela de carácter terciario que sirve de antesala de Zuatzu. El terciario propuesto se propone con cierta libertad de uso de manera que se pueda amoldar a la demanda existente.

2- ESTADO ACTUAL

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El AAI.II.13 del A.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la Autopista de Bilbao - Behobia y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la Autopista Bilbao -Behobia, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominadoc/Xabier Lizardi.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Al margen del ámbito descrito, existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan descritos y delimitados y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián otorga una edificabilidad concreta.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hayeck Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, que están vinculados al Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II 13 quedando adscritos al mismo a efectos de su participación en la gestión, con una superficie de 967,10 m².

Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

2.2.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

El área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberribidea, del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía, parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.
- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberribidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones de equipamiento adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.
- Casa de viviendas de Zubiberribidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberribidea 10, asentada en la cota +8,78.
- Solar de PESA, Zubiberribidea 16, asentado en la cota +9,00.
- Solar de la Gipuzkoana y Citroen, Zubiberri 18-20, asentado en Zubiberribidea entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.
- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural.
- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excma. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberribidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.
- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.
- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la Autopista en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

2.3.- DESARROLLO URBANO EXISTENTE.

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas de Bidarte y Oriamendi. En la parte más Sur de la hondonada se encuentra una zona de tipo industrial, carente de planificación y estando –actualmente– en situación de abandono.

La parte central del ámbito carece de urbanización y se caracteriza porque discurre el agua de la regata de Añorga sin encauzar.

2.3.1 Descripción del entorno urbano:

El entorno está fuertemente marcado por el vial de entrada Oeste a Donostia que pasa a llamarse Avenida de Tolosa en este punto. Este vial está delimitado por notables filas de árboles. Las construcciones adyacentes a esta avenida constituyen: los edificios de la universidad, del barrio de Lorea, compuesto por diferentes bloques de alturas diversas, Errotaburu, que ha asumido también un barrio social de los años 50, y nuevas edificaciones de diversa organización urbana.

2.3.2 La propiedad del suelo:

Cabe destacar que en torno al 50% del ámbito pertenece a la administración, tanto a la Diputación Foral de Gipuzkoa como al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián siendo el resto de propiedad privada.

2.3.3 Usos existentes:

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, en el ámbito el uso predominante es el terciario, existiendo alguna vivienda en desuso en las edificaciones existentes.

La gran mayoría de los edificios terciarios situados al Sur del ámbito no tienen uso o están extinguidos en su totalidad.

2.3.4 El sistema de comunicación y transporte:

El ámbito cuenta con unas condiciones de comunicación de bastante densidad y velocidad para la zona en la que se encuentra. Su reordenación y mejora es uno de los objetivos prioritarios del planeamiento vigente, y seguirá siéndolo en este proyecto. El PGOU tiene una previsión de una nueva rotonda que optimice las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato. Con la misma se pretende mejorar las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu.

2.3.5 Edificios y elementos protegidos:

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

3- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL AAI.II.13

Conformado por la mayor parte del ámbito del AU "IB.22 Infernua/El Infierno" del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas:

- Zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo terciario edificable de 8.130m²(t),
- Zona residencial con un techo de 46.025m²(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente, con otros 1.845m²(t) de uso comercial terciario en planta baja. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7,PB+8 y PB+13.

Tal y como mencionaba la MPGOU del "IB.22 Infernua/El Infierno" la propuesta pretende:

- Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

- Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones.

Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

- Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

- Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

3.2.- EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Conforme a lo expuesto en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián (PEPPUC), aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2014, no existe ningún edificio catalogado en el ámbito.

3.3.- RÉGIMEN DE USO.

3.3.1.- Programa de vivienda

La edificación residencial de la nueva ordenación se desarrolla básicamente en dos tipologías diferentes (desarrollo lineal y en torre) y arranca junto a la actual estación deservicio existente. Serán 46.025m²(t) de techo residencial y albergará, 540viviendas en total.

3.3.2.- Programa de usos terciarios

En atención a las razones expuestas y viendo las necesidades del mercado actual se ha optado por incrementar el techo residencial del ámbito y reducir el destinado a usos terciarios.

El nuevo área de usos terciarios quedaría acotado principalmente al Sureste del ámbito en conexión con el camino Zubiberri que sube al parque empresarial de Zuatzu con una nueva edificabilidad de 8.130m²(t).

En la planta baja de la principal pieza residencial, en la parcela a.30.1 también se reservará una superficie de unos 1.845 m²(t) para locales comerciales.

Esto hace un total de 9.975m²(t) de nuevo techo terciario en el AAI.II.13.

3.3.3- Programa de equipamiento comunitario

El programa de equipamiento comunitario propuesto se emplaza principalmente en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13.

La nueva edificabilidad total propuesta en el Ámbito de Actuación Integrada es de 56.000m²(t), 46.025m²(t) residenciales y 9.975m²(t) terciarios.

A la nueva edificabilidad propuesta se le resta la edificabilidad existente, sin considerarlos edificios que estén declarados en ruina.

3.4. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES. LOS APARCAMIENTOS

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3.4.1.- La red viaria y la movilidad

El viario se resuelve apoyándose en la nueva rotonda ya prevista en el PGOU vigente que viene a sustituir a la actual intersección semaforizada.

En esta nueva rotonda, además de confluir los actuales viales de entrada y salida de la ciudad que conforman el enlace de la GI-20, se insertan dos nuevas conexiones: Una que conectará directamente con el parque empresarial de Zuatzu y la otra que se unirá con la calle Xabier Lizardi en Errotaburu. Conlleva la eliminación de los actuales semáforos y una notoria mejora del sistema viario urbano en la zona de Errotaburu."

Con la nueva rotonda se generaría un nuevo acceso directo al parque empresarial de Zuatzu y se descongestionaría la salida actual a la Avenida Tolosa desde la rotonda interior de Errotaburu a través de la calle Xabier Lizardi.

3.4.2.- El trazado de los viales

Respecto al trazado de los viales y en concreto del vial Zubiberri que conecta el ámbito con el parque empresarial de Zuatzu y que existe en la actualidad, pese a que el radio de la curva de dicho vial es inferior a 27,00 m y que el ancho de los carriles es algo inferior a lo que marca la fórmula en la Norma 3.1-IC, es importante señalar que se trata de un vial urbano que va a ser considerado "zona 30", por lo que la velocidad de proyecto va a estar por debajo de la velocidad mínima que considera la citada norma (40 km/h).

Además, actualmente este vial ya existe, con una curva de radio menor, que se mejora con la nueva urbanización.

La tendencia actual cuando se quiere lograr un "calmado del tráfico" consiste en limitar la anchura de los viales, por lo que se considera que la anchura proyectada es adecuada.

3.4.3.- Red de bidegorris

En lo que respecta a los bidegorris, existen en la zona dos trazados diferenciados. Por un lado, hay un bidegorri que transcurre al otro lado de la Avenida Tolosa y que recorre diferentes barrios hasta llegar a Añorga. Por otro lado, existe otro carril bici que viene del barrio del Antiguo y de la zona de universidades y que a través de la calle Xabier Lizardi muere al llegar al ámbito del Infierno.

En lo que respecta a la ordenación del bidegorri en el ámbito, se pretende dar continuidad al bidegorri que llega desde la calle Xabier Lizardi, atravesando todo el ámbito para seguir camino al parque empresarial de Zuatzu.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

El carril bici transcurre al borde de la plataforma de las edificaciones y al borde del parque fluvial sin entrar en las zonas verdes, manteniendo el recorrido peatonal paralelo a la regata, dando continuidad al trazado que proviene desde la calle Xabier Lizardi. Una vez alcanzado el puente que cruza la regata se incorpora al camino de Zubiberri y sigue camino al parque empresarial de Zuatzu creando una conexión y un trazado de continuidad.

En cualquier caso, el trazado definitivo se remite al estudio pormenorizado del Proyecto de Urbanización.

3.4.4.- El transporte público

Junto con el departamento de movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se estudiará la posibilidad de incluir nuevas paradas de autobús y de alargar los trazados de algunas líneas con el fin de dar cobertura a la nueva ordenación, las cuales se incluirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se puede señalar únicamente que este servicio participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos a las que se aludía y que son previsibles un mejor funcionamiento del bus en el paseo de Errotaburu y una mayor fluidez en el barrio de Errotaburu en general.

3.4.5.- Los itinerarios peatonales

Como ya se ha señalado anteriormente, la modificación viaria propuesta implica una clara mejora de la accesibilidad peatonal en el ámbito, tanto por el aumento del número de itinerarios que se produce (al prolongar la calle Xabier Lizardi; al crear el parque lineal junto a la regata; etc.), así como por la calidad de estos itinerarios (en todos los casos cumplen con la normativa de accesibilidad vigente).

3.4.6.- El aparcamiento

El aparcamiento en superficie de nueva ejecución se dispone en los bordes del viario previsto, en línea en todos los casos (a desarrollar en la modificación del Proyecto de Urbanización General).

La anchura de los aparcamientos será como mínimo de 2,20 metros útiles de ancho (descontando cunetas, rigolas, badenes, etc.) Asimismo, se prevé la construcción de aparcamientos subterráneos privados en cada parcela.

El aparcamiento para residentes queda suficientemente garantizado por la dotación prevista en los hasta cuatro posibles sótanos de las parcelas residenciales –se debe cumplir en todo caso la dotación mínima establecida por la legislación vigente de 0,35plazas/25 m²(t) de uso residencial sobre rasante- para los nuevos desarrollos edificatorios.

Las necesidades de aparcamiento generadas por el programa de usos terciarios quedan cubiertas por la dotación prevista tanto en superficie como dentro de las parcelas en las que se implantan, situadas en parcelas independientes "b.20".

Las reservas dotacionales, resuelven bajo rasante en las propias parcelas en las que se ubican las necesidades de aparcamiento para su servicio. En lo referente a las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente, se han de tener en cuenta, en concreto, las incluidas en el artículo "6.2" del

Decreto de estándares urbanísticos de 3 de julio de 2012. Así, conforme a lo establecido en él, cabe entender que la dotación mínima de aparcamientos a ordenar es equivalente a 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m²(t) de uso residencial de incremento respecto del previamente existente.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5plazas/100m²(t) destinados a usos lucrativos residenciales, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AAI.II.13, habrá que prever una dotación mínima de 691 plazas para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m²(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas en el AAI.II.13 será de 200 plazas para el uso terciario y de 169 plazas para el uso de equipamiento comunitario. Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada100m²(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m²(t)para las parcelas de uso terciario y de equipamiento.

4- DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS

El Proyecto de urbanización incluye la demolición de una serie de edificios existentes en el camino de Zubiberri.

Las demoliciones se encuentran presupuestadas en el capítulo de demolición de edificios. Se han medido por metro cúbico de edificio, y la gestión de los residuos generados se encuentra en el capítulo de gestión de residuos.

Algunas de las cubiertas son de fibrocemento, por lo que su retirada deberá realizarse con los medios adecuados y la autorización pertinente.

5- MEJORA AMBIENTAL DE LA REGATA

El ámbito está atravesado por una regata que se encuentra actualmente soterrada en gran parte de su recorrido.

La solución planteada consiste en una mejora ambiental de la regata, sacándola a cielo abierto. La longitud total de la actuación es de 478 metros.

Se ha propuesto una sección trapezoidal, con una anchura de fondo de 4,50 m y una altura de 2,00 m. El lecho y los laterales se encuentran protegidos con piedra, y se plantarán estacas vivas en los laterales, con el fin de lograr una solución lo más natural posible.

A partir del cauce principal, los taludes serán más tendidos, con pendientes H/V = 3/2. En las márgenes se plantará vegetación de ribera.

El dimensionamiento de la sección de la regata se ha realizado para la avenida de los 500 años de periodo de retorno.

6- MOVIMIENTO DE TIERRAS

El movimiento de tierras consiste en la excavación de 42.077 m³ y en el relleno de 62.783 m³.

En la valoración económica se ha considerado que el 50% del material de la excavación no es apto para terraplenes, y debe gestionarse en un relleno de tierras autorizado.

Por lo tanto, si se considera aprovechable únicamente el 50% del volumen de excavación, son necesarios 41.744 m³, que se obtendrían de las excavaciones de los sótanos de los edificios.

7- SANEAMIENTO DE PLUVIALES

Actualmente no existe una red de saneamiento de pluviales en el ámbito, exceptuando dos colectores que recogen las aguas de la variante y las conduce hasta la regata.

En el proyecto de urbanización del ámbito se contempla la construcción de una red de pluviales separativa, que recoja las aguas de la propia urbanización y de las cubiertas de los edificios, conduciendo las mismas hasta la regata.

Los colectores irán alojados en una zanja con una profundidad mínima, tal que quede un metro de relleno sobre la clave. Se dispondrá solera y arriñonamiento de hormigón HM-20, y se recubrirá el tubo con arena y material granular. Cuando los colectores discurran bajo calzada, se reforzarán con una losa de hormigón.

El diámetro mínimo de las canalizaciones será de 315 mm. Los colectores de diámetro igual o inferior a 500 mm serán de PVC SN4, mientras que los tubos de diámetro superior serán de hormigón armado clase IV. La pendiente de los colectores será la de la propia urbanización, con una pendiente mínima del 1%.

Los pozos de registro de la red de saneamiento serán de hormigón armado HA-25 con espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m) con sección mínima 1,00 x 1,00 m o prefabricados de Hormigón Armado UNE 127 011.

Las arquetas de registro para acometidas se realizarán "in situ" con hormigón armado HA-25 y espesores variables según profundidad (mínimo 0,15 m). Sección mínima 400 x 400 mm. Profundidad máxima 1,00 m.

Se utilizarán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 de 650 mm de diámetro con sistema de cierre homologado para los pozos de registro de saneamiento. Clase D400.

Se emplearán tapas de registro de fundición dúctil UNE-EN 124 cuadradas para acometidas domiciliarias de 400 x 400 mm. Clase D400.

Las rejillas de los sumideros serán articuladas de fundición dúctil UNE-EN 124. Clase C250.

8- SANEAMIENTO DE FECALES

Actualmente existe un colector de fecales procedente de Añorga, que discurre a una profundidad considerable (entre 4,00 y 6,00 m), ya que pasa por debajo de la regata.

El trazado de este colector sigue aproximadamente la traza del futuro vial de la urbanización y su diámetro es de 400 mm en la mayor parte del mismo. En las proximidades de la estación de servicio se produce un quiebro de 90º en el trazado del colector y el diámetro pasa a ser 800 mm.

Dado que este colector es de reciente construcción y discurre por zona pública, no viéndose afectado por

las edificaciones, se proyecta mantener el mismo, recreciendo y adecuando las arquetas a las nuevas cotas de urbanización.

Los edificios 1, 2, 3 y 4 acometerán directamente a dicho colector, en los diferentes pozos existentes. En el caso de los edificios 5, 6, 7 y 8, se construirá un ramal en la trasera de los mismos, que conectará al colector existente al final del ámbito.

Las características de los tubos, zanjas y pozos serán las descritas en el apartado anterior. La pendiente mínima de los colectores será del 1,5%, para garantizar la autolimpieza.

9- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por el vial actual de la urbanización existente discurre una canalización antigua de 30" (76,2 mm), que pasa a ser de 150 mm de diámetro en las inmediaciones de la estación de servicio. Por otro lado, existe una canalización de diámetro 100 mm en Xabier Lizardi Kalea.

La nueva red de abastecimiento de agua estará formada por una red mallada de conductos de fundición dúctil de 150 mm de diámetro, con anillos alrededor de las nuevas edificaciones.

La nueva red se conectará a la red existente en la parte alta de la calle Zubiberri, para lograr la conexión con el depósito de Oria-Venta, instalando un caudalímetro en dicho punto.

Por otra parte, la red estará adicionalmente unida a la existente en otros dos puntos: junto a la estación de servicio, y en Xabier Lizardi Kalea, junto a las pistas deportivas. Se instalarán llaves de corte en dichos puntos de conexión.

Las acometidas se realizarán mediante una conexión en "T" a la canalización principal. Se ha dejado prevista una acometida para cada uno de los portales, siendo algunas de ellas dobles (80 mm para incendios y 2" para el edificio), de tal forma que existe acometida de incendios independiente para los garajes.

Los hidrantes se dispondrán de tal manera que se cumpla la normativa de incendios, con hidrantes con una interdistancia máxima de 100 m, intercalando bocas de riego, de tal manera que cada 50 m hay un hidrante o una boca de riego.

10- ENERGÍA ELÉCTRICA

Los trabajos referentes a la energía eléctrica engloban el desvío de líneas aéreas que discurren dentro del ámbito y el suministro eléctrico a las nuevas edificaciones.

Actualmente existe una línea eléctrica aérea de 13,2KV que atraviesa el ámbito donde se ubica el edificio 3, desde un poste situado en Zubiberri Bidea hasta otro poste en Pagola. Esta línea de media tensión deberá

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

ser desviada para poder construir las edificaciones.

Por otra parte, existe una línea de media tensión de 30K junto al edificio de equipamiento. En principio, la línea no discurre sobre el edificio, por lo que únicamente sería necesario estudiar las servidumbres de vuelo.

Se plantea el desvío de la línea de 13,2KV mediante soterramiento de la misma. Se instalará un centro de reparto junto al poste de Zubiberri Bidea y se realizará una canalización a lo largo de todo el ámbito, hasta llegar a Xabier Lizardi Kalea. Deberá realizarse además el cruce de la línea soterrada hasta el otro lado de la futura rotonda, conectando con las líneas de la zona de Pagola. Por último, se realizará la conexión en media tensión con el centro de transformación denominado "Cano", situado junto a la estación de servicio.

Esta línea soterrada servirá además para alimentar en media tensión a los futuros centros de transformación del nuevo ámbito.

Por otra parte, en base a las superficies de viviendas, garajes, locales y equipamiento, se ha realizado el cálculo de la potencia necesaria para poder determinar el número de centros de transformación necesarios.

En principio, sería necesarios:

- 1 centro de reparto
- 1 centro de transformación simple de 250 KVA (equipamiento)
- 4 centros de transformación dobles de 400 KVA (edificios 3, 4, 5, 6 y 7)
- Nuevo centro Iluminación Vte. de Añorga (afectado por la ordenación)

La canalización de media tensión estará formada por 3 tubos TPC de 160 mm de diámetro más un cuatritubo, que irán protegidos en un prisma de hormigón.

La canalización de baja tensión estará formada por tubos TPC de 160 mm, con un mínimo de 2 tubos en las acometidas y siempre disponiendo del número de tubos que sean necesarios en función del cálculo de líneas, con un tubo de reserva. Los tubos de baja tensión también irán protegidos por un prisma de hormigón.

Las dimensiones de las zanjas y arquetas serán las que determine la normativa de la compañía distribuidora, colocando una banda señalizadora sobre el prisma que advierta de la existencia de canalización eléctrica.

11- TELECOMUNICACIONES

Se prevén dos operadores de telecomunicaciones: Telefónica y Euskaltel, los cuales tendrán redes

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

diferenciadas, tanto en canalizaciones como en arquetas. Además, se proyecta una red para telecomunicaciones municipales.

En el caso de Telefónica, existe una canalización formada por 12 conductos que atraviesa gran parte del ámbito y que deberá ser desviada. La longitud de dicho desvío es de 380 m, y deberá realizarse antes de proceder a construir los edificios de equipamiento y nº3. Desde esa nueva canalización se ha proyectado las acometidas a las nuevas viviendas.

La arqueta de Euskaltel más cercana se encuentra en Xabier Lizardi Kalea (junto a la entrada a la plaza Louis-Lucien Bonaparte). Desde ese punto se partirá con la nueva canalización que seguirá el trazado del vial, acometiendo a los diferentes edificios.

Por último, tal y como se ha indicado, se proyecta una red municipal de telecomunicaciones, a lo largo de toda la urbanización. Actualmente no existe red municipal en los alrededores del ámbito, por lo que la misma se quedará sin conexión.

La red de telefónica estará formada por un prisma de hormigón con 12 tubos de PVC de 110 mm de diámetro (reposición de la existente), la red de Euskaltel estará formada por un prisma con 4 tubos de TPC (tubos de polietileno de alta densidad corrugados) de 125 mm de diámetro y la de telecomunicaciones municipales por 2 tubos TPC 110 mm.

12- GAS

Actualmente existe una red de gas en Zubiberri Bidea (al otro lado de la variante), de 110 mm de diámetro. En Xabier Lizardi Kalea hay una canalización de 63 mm de diámetro. El punto de enganche debe ser determinado por la compañía distribuidora, en función de las demandas previstas.

Se ha proyectado una red de gas con canalización de 110 mm que discurre siguiendo el trazado del vial principal de la urbanización, uniendo las dos redes anteriormente citadas. Desde esta nueva canalización se realizarán las acometidas a los edificios.

Los tubos de gas irán alojados en una zanja con las dimensiones establecidas por la compañía distribuidora, e irá recubierto de arena y material granular. En las zonas de calzada se colocará un refuerzo adicional con hormigón. En las zanjas de gas siempre se colocará una banda señalizadora indicando la presencia de la conducción.

13- ALUMBRADO PÚBLICO

La iluminación de la urbanización se resolverá principalmente con tres tipos de luminarias que utilizan tecnología LED:

- Puntos de luz de 10,00 m de altura en la rotonda y ramales de acceso (GI-40 y Avenida de Tolosa).

Equipo redactor:
JÓN ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URÍA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

- Puntos de luz de 7,00 m de altura en el vial de la urbanización interior.
- Puntos de luz de 4,00 m en las zonas peatonales

Las luminarias irán sobre fustes troncocónicos de acero galvanizado pintado, con protección antiorines en la base.

La interdistancia entre puntos de luz, su ubicación y potencia de lámparas se determinará tras la realización de un estudio lumínico que deberá formar parte del Proyecto de urbanización.

El cableado irá en el interior de las canalizaciones subterráneas, que estará formada por tubos TPC de 110 mm de diámetro. Se colocará un tubo por circuito, dejando un tubo de reserva en cruces de calzada.

14- PAVIMENTACIÓN

Las aceras se conformarán con una base de material granular de 20 cm, una solera de 15 cm de hormigón armada con un mallazo de acero y baldosa hidráulica modelo municipal, de 3 cm de espesor.

En las plazas se ha previsto un pavimento de baldosa con acabado granítico.

Las vías ciclistas se pavimentarán con una base de material granular de 20 cm, una solera de 15 cm de hormigón armada con un mallazo de acero y 4 cm de microaglomerado ofítico rojo.

En los viales de la urbanización y zona de aparcamiento se propone una sección tipo formada por 25 cm de subbase, 25 cm de base granular y un pavimento formado por 10 cm de mezcla bituminosa (5 cm de base bituminosa caliza y 5 cm de rodadura con árido ofítico).

En la Avenida de Tolosa, rotonda y accesos a la misma, se propone una sección tipo formada por 30 cm de subbase, 35 cm de base granular y un pavimento formado por 15 cm de mezcla bituminosa (10 cm de base bituminosa caliza y 5 cm de rodadura con árido ofítico).

Los bordillos de calzada serán de piedra caliza, con contracintas de 30 cm para la recogida de aguas pluviales. En las zonas de aparcamiento se dispondrá un badén de 60 cm de ancho.

15- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

En lo referente a jardinería, se ha previsto la plantación de arbolado en las zonas verdes, con vegetación de ribera en la zona de la regata.

El mobiliario urbano estará compuesto por bancos, papeleras y una zona de juegos infantiles.

16- PANTALLAS ACÚSTICAS

Se ha realizado un estudio acústico, que concluye que es necesario instalar dos tipos de pantallas acústicas:

- 600 m de pantallas acústicas de 4,00 m de altura en la GI-20
- Tres tramos de 110, 225 y 80 m de pantallas acústicas de 3,00 m de altura en la Avenida de Tolosa y accesos a la variante.

17- PRESUPUESTO DE LA OBRA

1	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	455.064,75 €
2	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIÓN DE PAVIMENTOS	198.251,80 €
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	335.618,50 €
4	OBRAS DE FÁBRICA	288.800,00 €
5	TRATAMIENTO DE REGATA	502.150,00 €
6	PAVIMENTACIÓN	1.617.762,50 €
7	SANEAMIENTO DE PLUVIALES	312.000,00 €
8	SANEAMIENTO DE FECALES	344.500,00 €
9	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	345.700,00 €
10	ENERGÍA ELÉCTRICA	949.965,00 €
11	TELECOMUNICACIONES	183.550,00 €
12	GAS	57.200,00 €
13	ALUMBRADO	243.800,00 €
14	MOBILIARIO URBANO	268.325,00 €
15	JARDINERÍA	273.940,00 €
16	SEÑALIZACIÓN	83.000,00 €
17	DESVÍOS DURANTE LA OBRA	50.000,00 €
18	BARRERAS ACUSTICAS	1.319.250,00 €
19	REMATES Y VARIOS	500.000,00 €
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	849.737,82 €
21	CONTROL DE CALIDAD	60.000,00 €
22	SEGURIDAD Y SALUD	150.000,00 €
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	9.388.615,37 €
	19% GG Y BI	1.783.836,92 €
	PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	11.172.452,29 €
	21% IVA	2.346.214,98 €
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	13.518.667,27 €

18.- DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL ANTEPROYECTO

DOCUMENTO 1: MEMORIA

DOCUMENTO 2: PLANOS

1. Situación
2. Emplazamiento
3. Estado actual
4. Planta Superpuesta
5. Planta de Acabado
6. Secciones generales de la ordenación
 - 6.1 Plantay Sección A
 - 6.2 Secciones 1-2-3-4-5
 - 6.3 Secciones 6-7-8-9
7. Perfiles Transversales. Estado Actual
 - 7.1 Plantade Perfiles
 - 7.2 Perfiles Transversales I
 - 7.3 Perfiles Transversales II
 - 7.4 Perfiles Transversales III
8. Perfiles Transversales. Estado futuro
 - 8.1 Plantade Perfiles
 - 8.2 Perfiles Transversales I
 - 8.3 Perfiles Transversales II
 - 8.4 Perfiles Transversales III
9. Estado Actual de las Infraestructuras
 - 9.1Saneamiento Actual
 - 9.2 Abastecimiento de agua
 - 9.3 Alumbrado público
 - 9.4 Energía eléctrica
 - 9.5 Telecomunicaciones Operador 1
 - 9.6 Telecomunicaciones Operador 2
 - 9.7 Abastecimiento de gas
10. Estado Futuro de las Infraestructuras
 - 10.1Saneamiento
 - 10.1.1 Saneamiento Fecales
 - 10.1.2 Saneamiento Pluviales
 - 10.2 Abastecimiento de agua
 - 10.3 Alumbrado público
 - 10.4 Energía eléctrica
 - 10.5 Telecomunicaciones Operador 1
 - 10.6 Telecomunicaciones Operador 2
 - 10.7 Telecomunicaciones Municipal
 - 10.8 Abastecimiento de gas
11. Pantallas Acústicas
12. Viario. Secciones tipo
13. Regata. Secciones Tipo

DOCUMENTO 3: PRESUPUESTO

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

19.- CONCLUSIÓN

El Técnico que suscribe el presente documento, considera que las obras a realizar quedan suficientemente definidas con los documentos redactados, habiendo así cumplido el encargo recibido por la Propiedad.

Donostia, diciembre de 2020

El Autor del Anteproyecto



Fdo: Igor Martín Molina
Ingeniero de Caminos

ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS S.L.