

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**PARA LA AMPLIACIÓN DEL  
EDIFICIO GORABIDE  
(ANTERIORMENTE EDIFICIO Nº 1)  
DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS  
DE LA REAL SOCIEDAD EN ZUBIETA XXI**

**SUBÁMBITO “ZU.03.2 REAL SOCIEDAD”  
DEL A.U. “ZU.03.KATANBIDE”  
DE LA MPGOU DE  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN**

## **MEMORIA**

**AGOSTO 2020**

**PROMOTOR:**

REAL SOCIEDAD DE FÚTBOL, S.A.D.

**EQUIPO REDACTOR:**

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

## INDICE

PROMOTOR Y REDACTOR .....	3
0. INTRODUCCIÓN .....	3
1. INFORMACIÓN PREVIA .....	6
1.1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO .....	6
1.2. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO .....	8
1.3. PROPUESTA DEL ESTUDIO DETALLE.....	9
1.4. ORDENACIÓN VIGENTE.....	10
2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	17
2.1. NECESIDAD DEL ESTUDIO DETALLE .....	17
3. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	18
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	18
3.2. ALINEACIONES PROPUESTAS .....	19
3.3. RASANTES PROPUESTAS .....	20
3.4. ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES (ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE) .....	21
3.5. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	23
3.6. EDIFICABILIDAD RESTANTE:.....	24
3.7. REGULACIÓN DE CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS .....	25
4. PLANOS.....	27

## PROMOTOR Y REDACTOR

El promotor del presente documento es la REAL SOCIEDAD DE FÚTBOL, S.A.D, con CIF A20424511 y domicilio en Reale Arena, Anoeta Pasealekua nº 1, 20.014 Donostia – San Sebastián, propietaria de las instalaciones deportivas de entrenamiento y formación deportiva de Zubieta XXI, instalaciones con una gran intensidad de uso, donde entrenan todos los equipos de la Real Sociedad, desde el Primer Equipo hasta las categorías infantiles, en total alrededor de 800 deportistas que usan a diario esta instalación.

La Real Sociedad, como promotor de la ampliación del edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1), realiza el encargo de este Estudio Detalle al equipo redactor del estudio de arquitectura y urbanismo de Izaskun Larzabal Arzallus (Ezketa, S.L.P.), arquitecto colegiado nº 254347 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación de Gipúzkoa, con domicilio profesional a efectos de este trabajo en la Avda de Tolosa nº5, 3º oficina 1D, de Donostia – San Sebastián.

## 0. INTRODUCCIÓN

El edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) que se pretende ampliar se encuentra situado en las instalaciones deportivas de entrenamiento y formación deportiva de Zubieta XXI de la Real Sociedad, en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad", con una superficie de 110.218m<sup>2</sup>, dentro del A.U. "ZU.03 Katanbide" se sitúa al oeste del hipódromo de San Sebastián, en el Paseo de Arrapide nº 52 de Donostia-San Sebastián, en el barrio de Zubieta.

Dicho subámbito se corresponde con los suelos de las instalaciones deportivas de Zubieta XXI, propiedad de la Real Sociedad de Fútbol S.A.D. cuya referencia catastral es 7990007, Zona 505 y finca 6050558X. calificado como zona G00, equipamiento comunitario (S.G.) categorizada como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Dichas instalaciones deportivas cuentan con las siguientes infraestructuras y equipamientos:

- 7 campos de fútbol de entrenamiento y competición denominados Z1 , Z2 , Z3 , Z4 , Z5 , Z6 y Z7
- 4 edificios auxiliares del programa deportivo denominados, Garatu/Gainditu, Izan, Gorabide (anteriormente Edificio nº1) y ampliación del Edificio Nº1 - Gorabide (denominado Harrobi)
- Viales peatonales y rodados de comunicación interna y aparcamientos
- Pista o sendero interno de calentamiento y entrenamiento
- Zonas verdes



Plano identificativo de las infraestructuras y equipamientos de las instalaciones deportivas de Zubieta XXI de la Real Sociedad en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad"

El objetivo de este documento es el de completar mediante el presente estudio detalle las determinaciones de la ordenación pormenorizada necesarias para la ampliación del edificio Gorabide (anteriormente denominado Edificio Nº1) prevista en el documento de Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los A.U. "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE", aprobada definitivamente en mayo de 2020.

La presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña componen las determinaciones que definen la ordenación y tienen el siguiente objetivo:

- El señalamiento y complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada. En los planos de ordenación se indican las alineaciones (en planta y en sección) de la edificación prevista y también se fijan las rasantes de la edificación.

- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones de la MPGOU (perfil máximo de IV y altura máxima de 20m). Los planos de ordenación contienen la ordenación de la edificabilidad establecida por el PGOU, sobre y bajo rasante, y la asignación de edificabilidad correspondiente a la ampliación y el remanente resultante quedan definidos en la presente memoria.

- La regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación. En el punto 3 se establecen las condiciones estéticas que deberá respetar la futura ampliación.

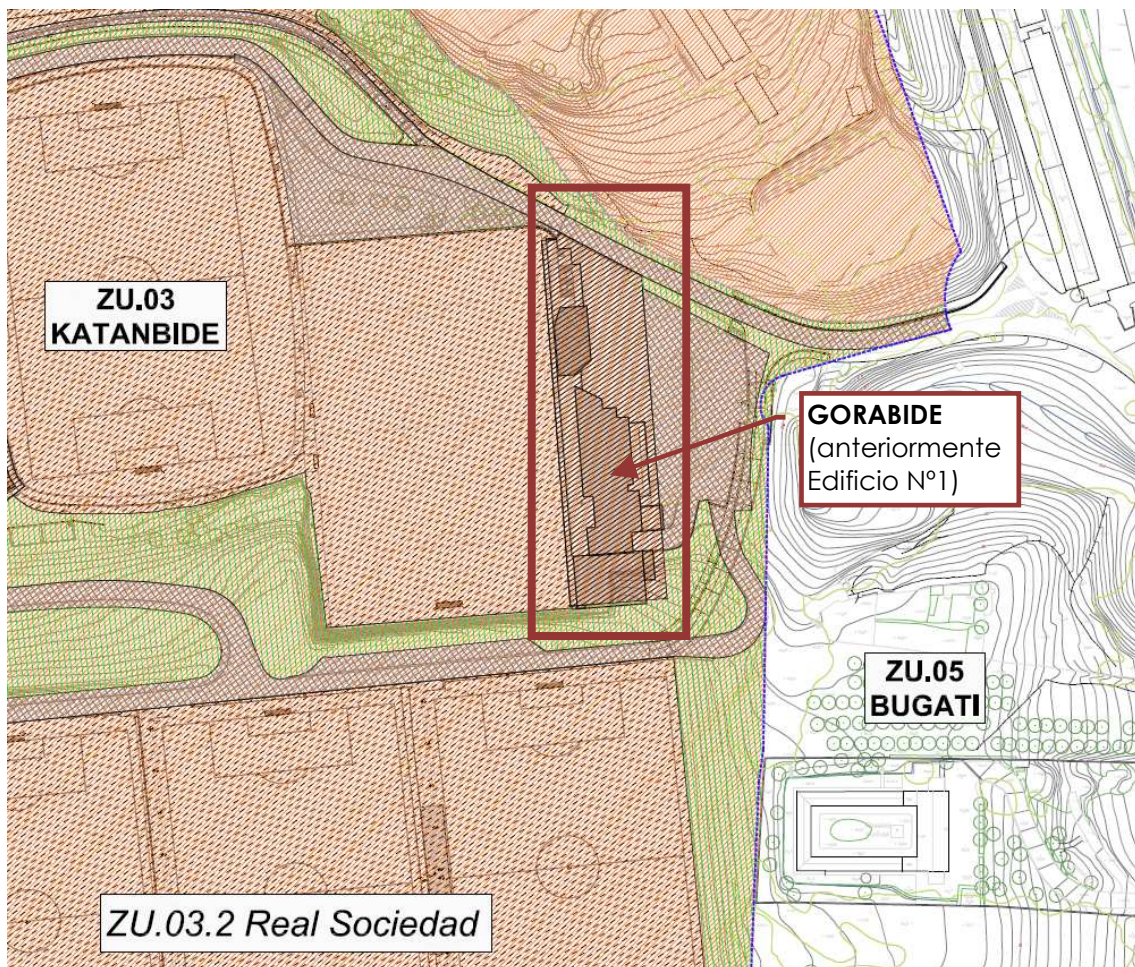


## 1. INFORMACIÓN PREVIA

### 1.1. PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

El edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) se ubica en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad" perteneciente al Ámbito Urbanístico A.U, "ZU.03 Katanbide" de la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los A.U. "ZU.02 ALDATXETA y ZU.03 KATANBIDE, aprobada definitivamente en mayo de 2020.

Tal y como refleja la zonificación pormenorizada de dicha MPGOU y dentro del A.U, "ZU.03 KATANBIDE" el edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) se encuentra dentro de la mancha definida como "suelo de ocupación edificatoria". El subámbito cuenta además con edificabilidad no consumida que posibilita la ampliación del mismo.



Extracto del plano de zonificación pormenorizada propuesta del subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad"

El estudio de detalle se redacta en aplicación de la Ley 2/ 2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el BOPV del 20 de Julio de 2006, y sus determinaciones se circunscriben a los siguientes aspectos recogidos en el artículo 73:

- 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.*
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización y edificación.*

Tal y como señala el artículo 74 de la LSU, el presente estudio de detalle se desarrolla mediante los documentos enumerados a continuación:

- Memoria justificativa.*
- Planos de información.*
- Planos de ordenación.*

## 1.2. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

La parcela que alberga las instalaciones deportivas conocidas como Zubieta XXI se sitúa en el Paseo de Arrapide nº 52 de Donostia-San Sebastián, en el barrio de Zubieta, y tiene una superficie total de 115.098m<sup>2</sup> de los cuales 110.218m<sup>2</sup> se ubican en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad" dentro del ámbito "ZU.03 KATANBIDE", y el resto, 4.880m<sup>2</sup> correspondientes al parking del acceso superior, se ubican en la Parcela U en el ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA".

Su referencia catastral es 7990007, Zona 505 y finca 6050558X.

El recinto deportivo cuenta, además de diversos parkings y viales, de las siguientes instalaciones o edificaciones:

### - Campos de fútbol Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7:

7 Campos de fútbol de hierba natural y artificial.

### - Edificio Garatu + Gaintitu:

Edificio que conforma el graderío del campo Z1 y alberga las instalaciones de fútbol profesional, la unidad de evaluación y la sala de prensa.

### - Edificio Izan:

Edificio de competición anexo a los campos superiores: Z5, Z6 y Z7.

### - Edificio Gorabide: (anteriormente denominado Edificio Nº1)

Edificio cuya ampliación es objeto del presente Estudio de Detalle. Es el primero que aparece a la vista de los visitantes a su entrada en las instalaciones de Zubieta por su acceso inferior junto al hipódromo.

Este edificio, con un perfil edificatorio de Planta Baja + 1 planta alta + 1 planta semisótano + 1 planta sótano de garaje (II/II), está situado sobre el graderío del campo Z4 y alberga las instalaciones de fútbol base de formación.

### - Ampliación del Edificio Nº1 – Gorabide (Harrobi)

Las instalaciones del edificio Gorabide, (anteriormente denominado Edificio Nº1) se ampliaron para crear aseos públicos, una cantina y un ascensor que permitiera cumplir las condiciones de accesibilidad a las instalaciones. A esta unidad se la denominó Harrobi.



### 1.3. PROPUESTA DEL ESTUDIO DETALLE



Ampliación propuesta en el Estudio Detalle

En la entrada a las instalaciones deportivas de Zubieta XXI se ubica el edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) como se aprecia en la anterior fotografía.

La ampliación que se regula a través de este Estudio Detalle, se propone ubicarla hacia el extremo sur del edificio existente, en el espacio que resta hasta su encuentro con el vial de comunicación interno. Actualmente en este espacio existe un almacén de 98m<sup>2</sup> a nivel de planta baja que previamente se derribará.

La nueva ampliación, que se integrará en el conjunto de Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) completando el volumen edificatorio, dotará al conjunto de la instalación de espacios versátiles y funcionales destinados a formación y apoyo a deportistas, programa del que actualmente carece el edificio, destinado en su mayor parte a programa auxiliar al deportivo como vestuarios, aseos, almacenes o asociado en menor medida también a labores administrativas.

## 1.4. ORDENACIÓN VIGENTE

**Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (PGOU) referida a los A.U. "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE", aprobada definitivamente en mayo de 2020**

La finca objeto del presente estudio de detalle está incluida en el ámbito urbanístico A.U."ZU-03 KATANBIDE", en el barrio de Zubieta. Se diferencian los subambitos "ZU.03.1 Landaberrí", para el centro docente de Landaberrí, y "ZU.03.2 Real Sociedad" que alberga las instalaciones deportivas de la Real Sociedad "Zubieta XXI", donde se encuentra el edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) que se pretende ordenar para su ampliación.



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
G.EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O)	G.SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
	SUELO DE OCUPACIÓN EDIFICATORIA
	SUELO DE OCUPACIÓN CON INSTALACIONES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, CAMINOS, MUROS, ELEMENTOS DE VIGILANCIA...
	SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PERIMETRALES
	SUELO DESTINADO A VIALES Y APARCAMIENTOS
ZU 03 KATANBIDE HIRIGINTZA-ESPARRUA (A.U.)	AMBITOS URBANISTICO ZU 03 KATANBIDE (A.U.)
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Plano de zonificación pormenorizada propuesta del subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad"

## **Ordenación pormenorizada vigente.**

Los principales parámetros del régimen urbanístico pormenorizado referidos en la mencionada MPGOU para el subámbito urbanístico "ZU.03.02 Real Sociedad" son los siguientes:

### **1. Calificación pormenorizada**

#### **A. CONDICIONES DE DELIMITACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

Se identifica como parcela "g.00 Equipamiento comunitario" correspondiente a las instalaciones de la Real Sociedad.

#### **B. EDIFICABILIDAD FÍSICA DE LA PARCELA ORDENADA.**

- Sobre rasante 12.000 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: La edificabilidad física autorizada bajo rasante en la parcela es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en la misma, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

#### **C. CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.**

- Sobre rasante: Perfil de edificación máximo: IV. Altura edificación máxima: 20m.
- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- Se consolidan los elementos preexistentes sobresalientes del perfil general y de las alineaciones de fachada resultantes de las previsiones anteriores.

### **2. Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos incluidos en el subámbito "ZU.03.2 real Sociedad" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

### **Asignación de la edificabilidad.**

La edificabilidad otorgada al ámbito de las instalaciones deportivas de la Real Sociedad por el Régimen Urbanístico Pormenorizado de la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los AU "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE", aprobada definitivamente en mayo de 2020 se define de la siguiente forma:

Subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad" - Parcela "g.00 Equipamiento comunitario"

- Edificabilidad física de la parcela ordenada sobre rasante: **12.000 m2(t)**
- Edificabilidad física de la parcela ordenada bajo rasante: La edificabilidad física autorizada bajo rasante en la parcelas es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en la misma, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU (artículo 30).

### **Edificabilidad consumida en el conjunto de las instalaciones deportivas de Zubieta XXI**

#### **EDIFICIO IZAN**

PERFIL	I/I
BR	790m2(t)
SR	570m2(t) *cómputo de grada al 50%

#### **EDIFICIO GARATU/GAINDITU**

PERFIL	III
BR	0m2(t)
SR	5.385m2(t) *cómputo de grada al 50%

#### **GORABIDE (anteriormente Edificio Nº1)**

PERFIL	II/II
BR	1.137m2(t)
SR	1.332m2(t)

#### **Ampliación del Edificio Nº1 – GORABIDE (Harrobi)**

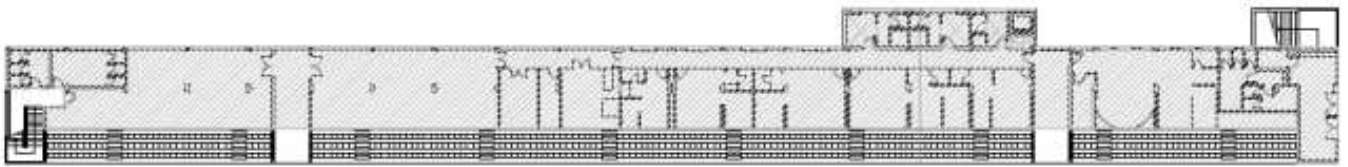
PERFIL	II/I
BR	97m2(t)
SR	372m2(t) *cómputo de grada al 50%

Por tanto, la edificabilidad consumida por las edificaciones existentes S.R. es de 7.659m2(t), quedando un **remanente de 4.341m2(t)** de los 12.000 m2(t) totales asignados por la MPGOU.

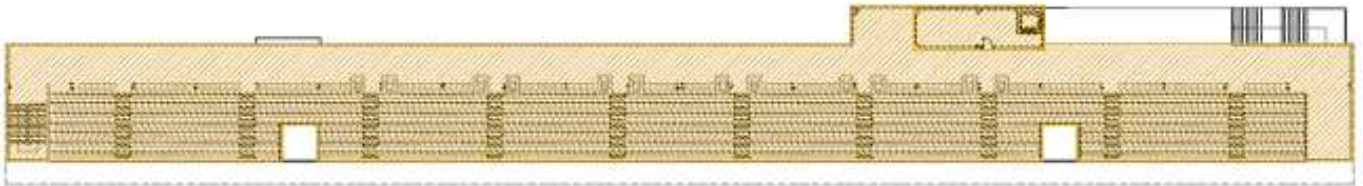


A continuación se aportan las plantas de los distintos edificios existentes en las instalaciones deportivas de Zubieta XXI en el subámbito "ZU.03.2 Real Sociedad", para ilustrar los datos de las edificabilidades consumidas detalladas y desglosadas:

## EDIFICIO IZAN



PLANTA BR\_790 m2(t)



PLANTA SR\_570m2(t)

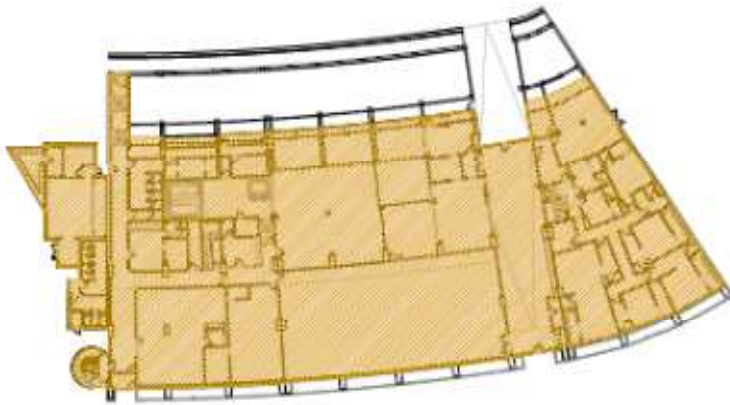


PLANTA CUBIERTA

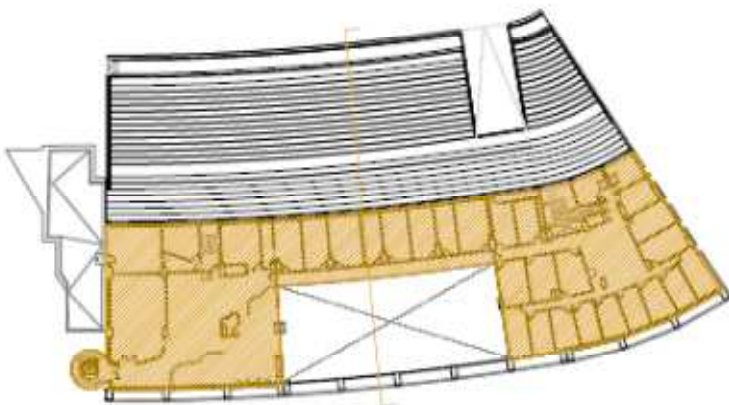
Perfil:	I/I
Edificabilidad consumida SR:	570m2(t)*
*cómputo de grada al 50%	
Edificabilidad consumida BR:	790m2(t)



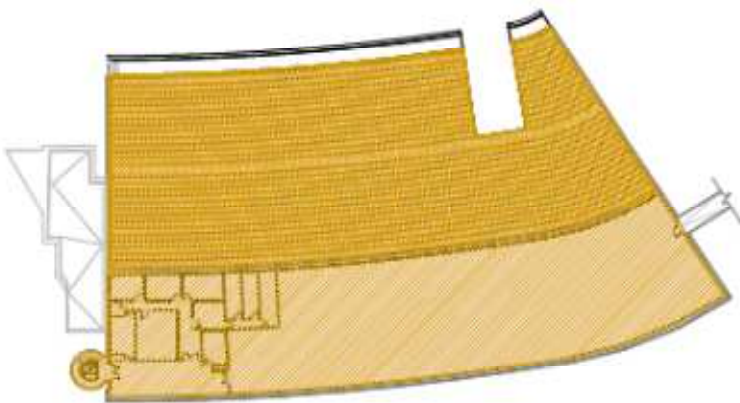
## EDIFICIO GARATU/GAINDITU



PLANTA BAJA SR\_2320m2(t)



PLANTA 01 SR\_1185m2(t)



PLANTA 02 SR\_1185m2(t)+715m2(t)  
cómputo de grada a) 50%

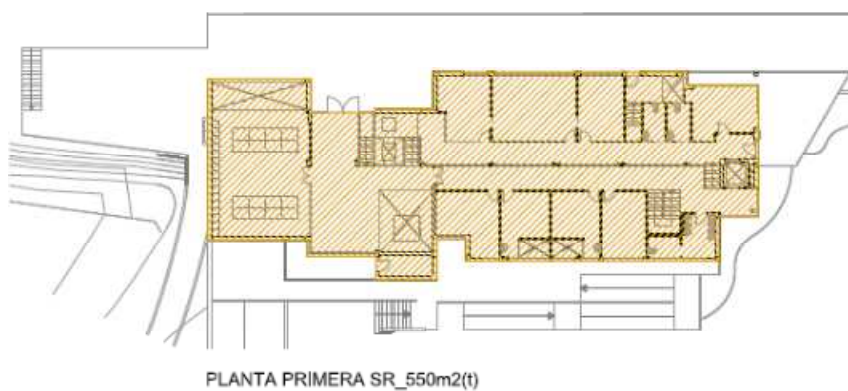
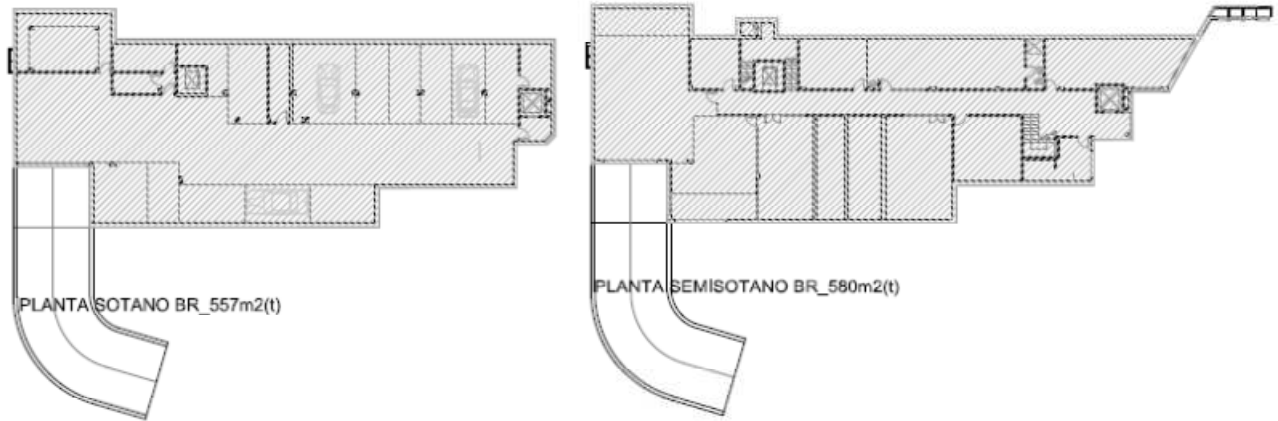
Perfil:

III

Edificabilidad consumida SR: 5.385m2(t)\*

\*cómputo de grada al 50%

## GORABIDE (ANTERIORMENTE EDIFICIO Nº1)



Perfil:

II/II

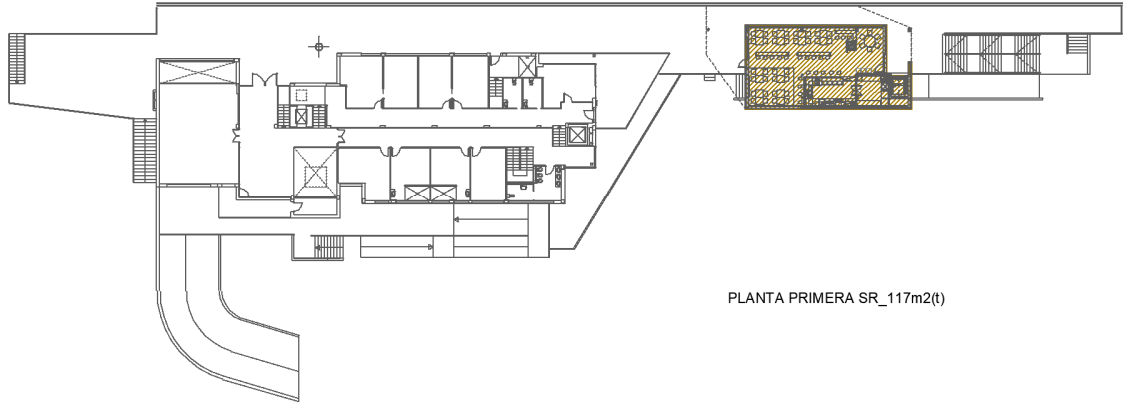
Edificabilidad consumida SR:

1.332m2(t)

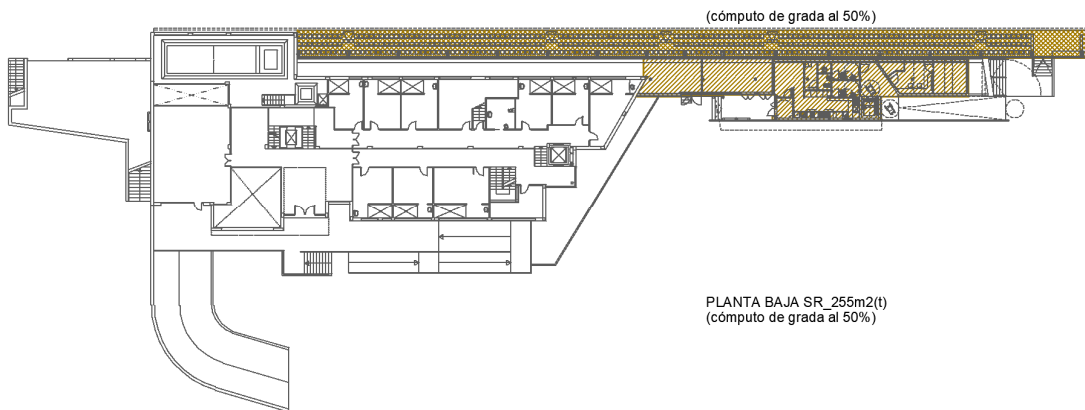
Edificabilidad consumida BR:

1.137m2(t)

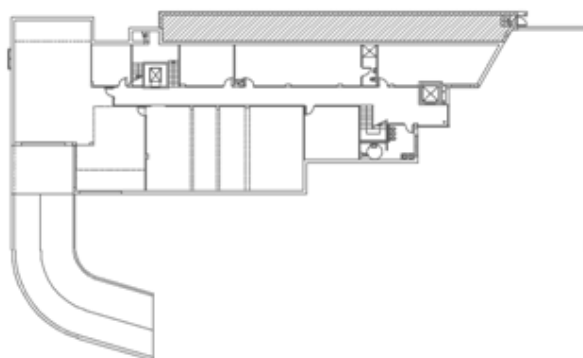
## AMPLIACIÓN DE EDIFICIO Nº1 – GORABIDE (Harrobi)



PLANTA PRIMERA SR\_117m2(t)



PLANTA BAJA SR\_255m2(t)  
(cómputo de grada al 50%)



PLANTA SOTANO BR\_97m2(t)

Perfil:	II/I
Edificabilidad consumida SR:	372m2(t)*
*cómputo de grada al 50%	
Edificabilidad consumida BR:	97m2(t)

## 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1. NECESIDAD DEL ESTUDIO DETALLE

Tal y como se ha señalado anteriormente, en el caso que nos ocupa, la conveniencia y justificación de redactar el estudio de detalle que complete las determinaciones de la ordenación pormenorizada necesarias para la ampliación del edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) se prevé en la MPGOU aprobada definitivamente en mayo de 2020. Por ello, tal y como se indica en el artículo 73 de la LSU, no es necesaria ninguna justificación complementaria.

*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.*

Por otra parte, la presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña componen las determinaciones que definen la ordenación y que tienen el siguiente objetivo:

- El señalamiento y complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada. En los planos de ordenación se indican las alineaciones (en planta y en sección) de la edificación prevista y también se fijan las rasantes de la edificación.

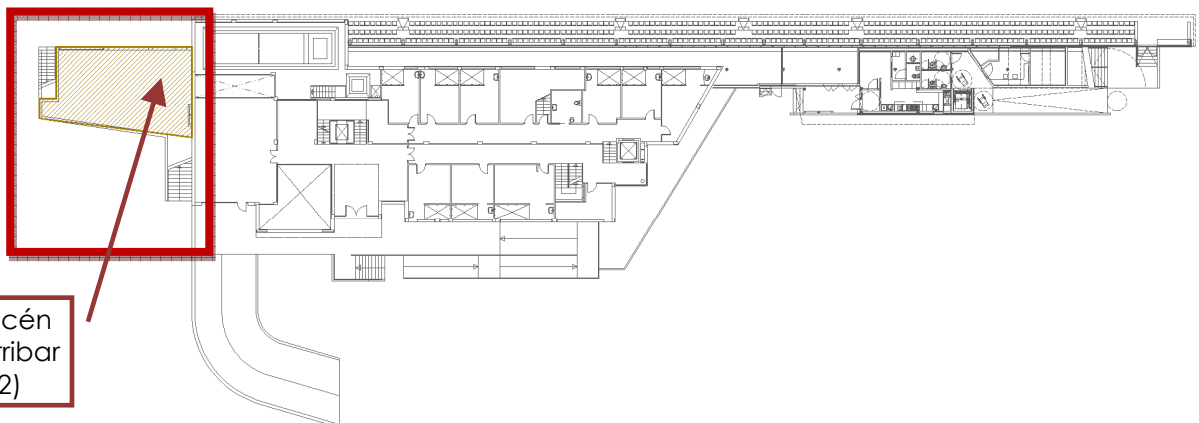
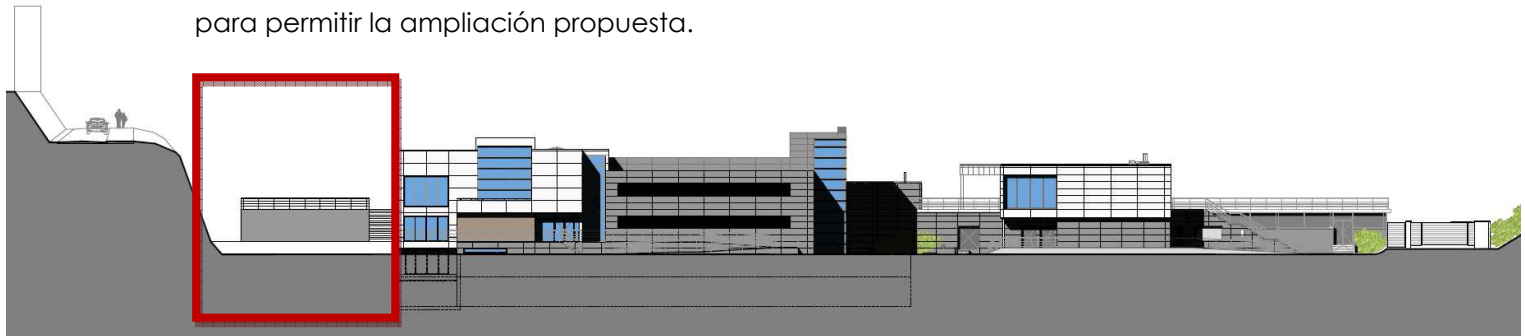
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones de la MPGOU (perfil máximo de IV y altura máxima de 20m). Los planos de ordenación contienen la ordenación de la edificabilidad establecida por el PGOU, sobre y bajo rasante, y la asignación de edificabilidad correspondiente a la ampliación y el remanente resultante quedan definidos en la presente memoria.

- La regulación de aspectos y características estéticas y compositivas de la edificación. En el punto 3 se establecen las condiciones estéticas que deberá respetar la futura ampliación.

### 3. ORDENACIÓN PROPUESTA

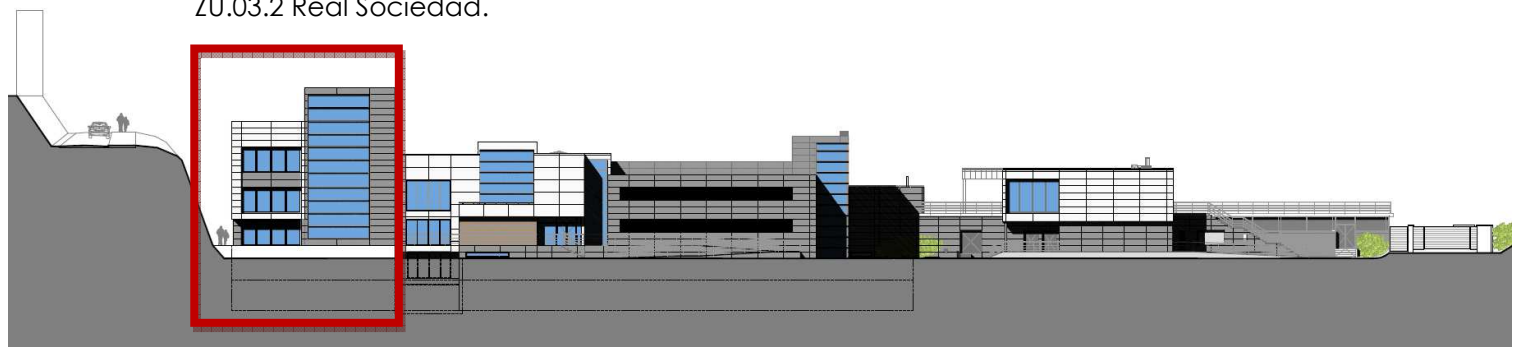
#### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se plantea una ampliación del edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1), ordenando un cuerpo/volumen adjunto que busca completar el volumen edificatorio del edificio en su conjunto, aprovechando el espacio hacia el sur donde actualmente existe un local auxiliar en planta baja con una superficie de 98m<sup>2</sup> S.R. que se derribará para permitir la ampliación propuesta.



Planta baja y alzado del conjunto de Gorabide (anteriormente Edificio Nº1, indicando la ubicación de la ampliación objeto de este Estudio Detalle donde actualmente se encuentra un local auxiliar en planta baja.

El nuevo volumen se proyecta con un perfil edificatorio de IV/II, quedando dentro del perfil edificatorio máximo de IV/II – 20m establecido por la MPGOU para el subámbito ZU.03.2 Real Sociedad.



Alzado de la propuesta de ampliación



### 3.2. ALINEACIONES PROPUESTAS

Las alineaciones de la ampliación propuesta se definen de la siguiente manera: (ver plano O.01 de ordenación propuesta y alineaciones y O.03 de coordenadas UTM).

- Al norte se adhiere o aneja a la fachada sur del edificio existente.
- Al oeste la alineación máxima se plantea continuando la línea que marca el edificio existente hacia el campo de fútbol del Z4.
- Al este la alineación máxima se plantea continuando la línea que marca el edificio existente hacia el parking.
- Al sur la alineación máxima se plantea para dar cabida al volumen de ampliación con una longitud de 16m, manteniéndolo a una distancia prudente del vial de comunicación interno.



#### COORDENADAS UTM

①	X: 579240.06251652	Y: 4790009.90599849
②	X: 579241.3583406	Y: 4789993.95888748
③	X: 579216.44044832	Y: 4789991.93437658
④	X: 579215.15755487	Y: 4790007.88286191

Alineaciones máximas propuestas para la ampliación del edificio Gorabide continuando las del edificio existente.

### 3.3. RASANTES PROPUESTAS

Con la finalidad de que la nueva edificación se integre en una unidad edificatoria única, las diferentes plantas se situaran de forma que se posibilite la conexión y comunicación interna, es decir, las cotas del edificio de la ampliación coincidirán con las del edificio existente.

Las rasantes del edificio existente son:

- Planta baja +35,70m
- Planta primera +38,70m

Las rasantes de las plantas baja y primera de la ampliación prevista en este Estudio Detalle coincidirán con las del edificio existente tal como se ha indicado previamente, de forma que se posibilite la conexión y comunicación interna entre el edificio existente y la ampliación:

- Planta baja +35,70m
- Planta primera +38,70m

(ver plano O.02 de perfiles y rasantes propuestas)



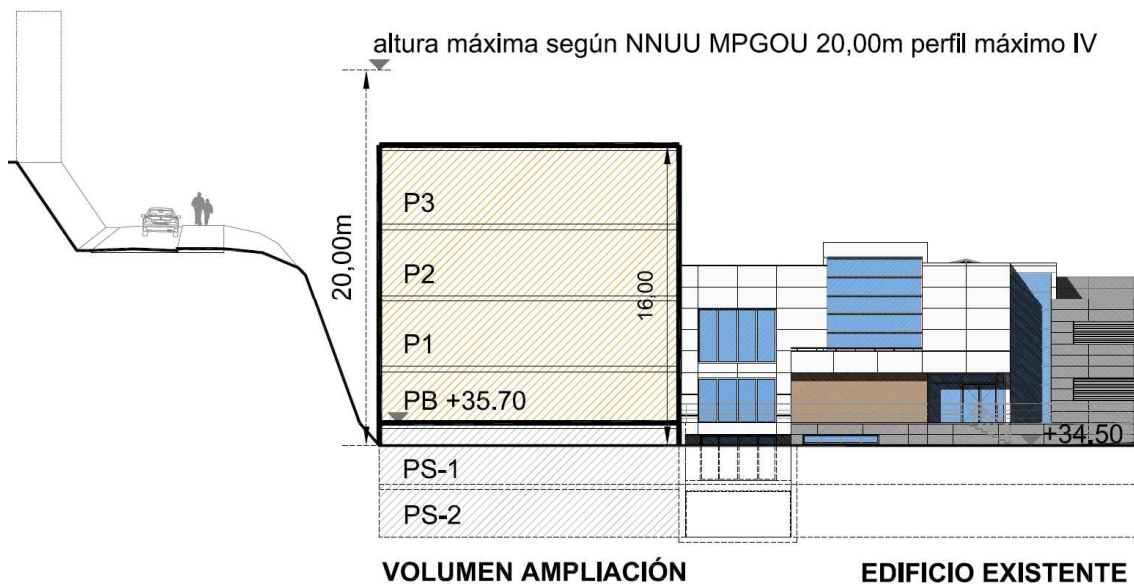
Rasantes propuestas para la ampliación del edificio Gorabide, (anteriormente Edificio Nº1) continuando las del edificio existente para darle continuidad.

### 3.4. ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES (ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS SOBRE Y BAJO RASANTE)

Según lo indicado anteriormente, la altura máxima de la edificación y el perfil edificatorio máximos cumplen con lo establecido por la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los AU "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE", aprobada definitivamente en mayo de 2020 para este subámbito ZU.03.2 Real Sociedad (perfil de edificación máximo IV e inferior a 20,00m de altura de edificación máxima).

La rasante para la medición de la altura de edificación es la + 34,50m establecida en el acceso desde el parking al edificio Gorabide (anteriormente Edificio Nº1)

Según las NNUU del PGOU, planta baja es la "Planta de edificación cuyo suelo está situado en su totalidad (incluida la fachada posterior) sobre la rasante del terreno o a menos de 1,20 m por debajo de ésta en todas sus fachadas, sin considerar a estos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes".



Rasantes y alturas propuestas para la ampliación del edificio Gorabide, (anteriormente Edificio Nº1) continuando las del edificio existente para darle continuidad.

- La planta baja de la ampliación se establece a la cota +35,70m, continuando con la misma cota de planta baja del edificio existente para posibilitar la conexión y comunicación interna entre el edificio existente y la ampliación.
- La planta primera de la ampliación se establece a la cota +38,70m, continuando con la misma cota de planta primera del edificio existente para posibilitar la conexión y comunicación interna entre el edificio existente y la ampliación.
- Las plantas segunda, tercera y cubierta se distribuyen dentro del volumen restante hasta los 16,00m de altura total de la ampliación.

Así, el volumen edificado tendrá un máximo de cuatro plantas por encima de la cota de referencia; y, también como máximo, dos plantas de sótano por debajo de la cota +35,70m de planta baja.

En cuanto a las alturas, la altura máxima de la edificación sobre rasante será de 16,00 metros. La forma de medir la altura se realizará conforme a los criterios del artículo 57 de las NNUU del PGOU.

**ALTURA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA = 16,00m < 20,00m ALTURA MÁXIMA MPGOU**

Sobre la altura del último forjado se admitirán las construcciones e instalaciones indicadas en el punto 3 del artículo 58 de las NNUU. Para el caso del presente Estudio de Detalle se citan explícitamente la autorización de cuartos de instalaciones, casetones de ascensor y caja de escaleras.

En cuanto a las alturas máximas y mínimas de las plantas de la edificación, se atenderá a lo regulado en las NNUU del PGOU.

### 3.5. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

#### Regulación de la edificabilidad otorgada en las Normas Urbanísticas del la Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida a los A.U. "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE", aprobada definitivamente en mayo de 2020

- Edificabilidad propuesta por el estudio de detalle:

Se propone ampliar el conjunto edificatorio de Gorabide longitudinalmente en 16m hacia el sur con un fondo de 25m marcado por los límites de la edificación existente hacia este y oeste, en 2 plantas de sótano bajo rasante como máximo y 4 plantas altas sobre rasante como máximo.

Existe un local auxiliar en planta baja en la zona de la ampliación del conjunto de Gorabide (anteriormente Edificio Nº1) que ocupa una superficie de 98m<sup>2</sup> S.R. Se propone demoler dicho local para ampliar Gorabide en su lugar, quedando dicha edificabilidad de 98m<sup>2</sup>(t) S.R. disponible.

PLANTA	EDIFICABILIDAD
PLANTA TERCERA	400m <sup>2</sup> (t)
PLANTA SEGUNDA	400m <sup>2</sup> (t)
PLANTA PRIMERA	400m <sup>2</sup> (t)
PLANTA BAJA	400m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL S.R.</b>	<b>1.600m<sup>2</sup>(t)</b>
PLANTA SÓTANO -1	400m <sup>2</sup> (t)
PLANTA SÓTANO -2	400m <sup>2</sup> (t)
<b>TOTAL B.R.</b>	<b>800m<sup>2</sup>(t)</b>

La edificabilidad establecida para la ampliación de la edificación existente previamente mencionados, es de 1.600m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 800m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, resultantes de las alineaciones y rasantes previamente mencionadas.



### 3.6. EDIFICABILIDAD RESTANTE:

Por tanto, la edificabilidad consumida por las edificaciones existentes S.R. a día de hoy sumando la futura ampliación de Gorabide sería de **9.161m2(t)**, quedando un **remanente de 2.839m2(t)** de los 12.000 m2(t) totales asignados por la MPGOU.

EDIFICABILIDAD EXISTENTE	+7.659m2(t)
EDIFICABILIDAD A DERRIBAR (almacén a derribar para posibilitar la ampliación)	-98m2(t)
EDIFICABILIDAD AMPLIACIÓN GORABIDE ESTUDIO DETALLE	+1.600m2(t)
<b>EDIFICABILIDAD CONSUMIDA</b>	<b>9.161m2(t)</b>

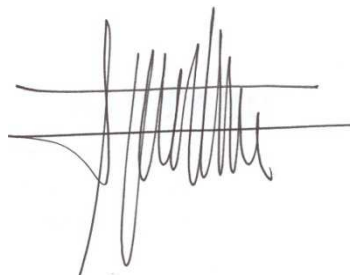
EDIFICABILIDAD MPGOU	12.000m2(t)
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	-9.161m2(t)
<b>REMANENTE</b>	<b>2.839m2(t)</b>



Para que así conste y a los efectos oportunos:

La arquitecta: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")

Donostia, Agosto de 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines that form a stylized, somewhat abstract representation of the name 'Izaskun Larzabal Arzallus'. The signature is positioned centrally on the page.

## 4. PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

---

<b>I01</b> PLANO DE SITUACIÓN	1/2.000
<b>I02</b> ORDENACIÓN PORMENORIZADA MPGOU	1/2.000
<b>I03</b> PLANOS DE ESTADO ACTUAL	1/750

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

---

<b>O01</b> ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALINEACIONES	1/400
<b>O02</b> PERFILES Y RASANTES	1/400
<b>O03</b> PLANO EN COORDENADAS UTM	1/400