

TEXTO REFUNDIDO / TESTU BATERATUA

contiene las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva
según acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 22 de Julio de 2.021

2.021eko Uztailaren 22ko Udal Osoko Bilkuran hartutako behin betiko
onarpeneko arabaklaren zuzenketak biltzen dituena

ESTUDIO DE DETALLE / XEHETAZUN AZTERKETA

Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) - A.U. "GR.02 GROS (II) (Gros)

AVDA. ATEGORRIETA 17 DONOSTIA (GIPUZKOA)

observaciones:



PROMOTORA: BI BERRI DONOSTI , S.L.

ARQUITECTO:
Alejandro Arrospide Liceaga

FECHA / DATA:
JULIO 2021
2021 ko UZTAILA

TEXTO REFUNDIDO / TESTU BATERATUA

contiene las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva
según acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 22 de Julio de 2.021

2.021eko Uztailaren 22ko Udal Osoko Bilkuran hartutako behin betiko
onarpeneko arabaklaren zuzenketak biltzen dituena

ESTUDIO DE DETALLE / XEHETAZUN AZTERKETA

Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) - A.U. "GR.02 GROS (II) (Gros)

AVDA. ATEGORRIETA 17 DONOSTIA (GIPUZKOA)

MEMORIA / MEMORIA

observaciones:



PROMOTORA: BI BERRI DONOSTI , S.L.

ARQUITECTO:
Alejandro Arrospide Liceaga

FECHA / DATA:

JULIO 2021
2021 ko UZTAILA

**0. INDICE**

0.- INDICE	1
1.- DATOS GENERALES.....	3
1.1 AUTOR DEL ENCARGO	3
1.2 AUTOR DEL PROYECTO.....	3
1.3 OBJETO.....	3
2.- ANTECEDENTES	5
2.1 CONDICIONES INICIALES	5
2.2 DATOS DE LA PARCELA	5
2.2.1 UBICACIÓN	5
2.2.2 DESCRIPCIÓN	5
2.3 CONDICIONES URBANÍSTICAS (PGOU/PEPPUC)	6
3.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	15
3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	15
3.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	15
3.3 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN/PARAMETROS EDIFICATORIOS	17
3.3.1 PARAMETROS EDIFICATORIOS	19
3.4 JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE	21
4.- ACCESIBILIDAD.....	23
5.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS DECRETO 123/2012	29
6.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 63 DEL PGOU DE DONOSTIA DOTACION DE APARCAMIENTOS.....	31
7.- INSTALACIONES URBANAS	33
8.- CUMPLIMIENTO DE DB.SI.5-INCENDIOS.....	35
9.- TRATAMIENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ACÚSTICO.....	37
10.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA	39
11.- PROGRAMA DE GESTION.....	43
12.- RELACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	45
FICHA RESUMEN DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	47



ANEXOS	51
I.- FICHA-PLANO ESTADO ACTUAL	
II.- FICHA CATASTRAL	
III.- NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
IV.- SUPERFICIE LEGALMENTE CONSTRUIDA (PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DEL EDIFICIO HIJAS DE MARIA INMACULADA, PARA EL SERVICIO DOMESTICO Y PROTECCION DE LA JOVEN EN SAN SEBASTIAN - AÑO 1957 – ARQUITECTO: D. LUIS ASTIAZARAN)	
V.- ESTUDIO DE MOVILIDAD	
VI.- ESTUDIO DE SOMBRAS	
VII.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO - ARC	
VIII.- ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO - PROINAC	



1. DATOS GENERALES

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

Es autor del encargo BI BERRI DONOSTI, S. L. con domicilio en el Paseo de Lugaritz número 25 bajo-2 de Donostia, y C.I.F. número B-75195206.

1.2 AUTOR DEL PROYECTO

Es autor del proyecto el estudio de arquitectura y urbanismo Dimensión Al Cubo S.L. de Alejandro Arrospide Liceaga (Colegiado 1.636 COAVN) y M^º Eugenia Lasheras Carbajo.

1.3 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la de ordenar y regular las nuevas edificaciones que propician el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana para la parcela "b.20.3 (María Inmaculada)-A.U. GR.02.GROS(II)" para uso Terciario, estableciendo las alineaciones, rasantes y alturas de los nuevos edificios, así como el mantenimiento de aquellos valores establecidos en el PEPUCC, en las condiciones de este ámbito propician, de acuerdo a los criterios de un uso sostenible del suelo.





2. ANTECEDENTES

2.1 CONDICIONES INICIALES

El presente Estudio de Detalle parte de la parcela ubicada en el barrio de Gros, desarrollado en base al Proyecto de Ensanche del barrio de Gros-Ategorrieta, redactado por el ingeniero D. Juan Machimbarrena y el arquitecto D. Luis Díaz Tolosana, aprobado por resolución de 8 de agosto de 1924, y modificado posteriormente en reiteradas ocasiones.

La parcela se engloba en la manzana limitada por la Avenida de Ategorrieta, las calles Marino Tabuyo, José María Soroa y Particular de Ategorrieta.

Tiene una superficie de 3.628 m² según plano cartográfico municipal y actualmente se halla ocupada en 1.785,13 m² y con unas edificaciones construidas de 5.714,34 sobre rasante y de 108,12 m² bajo rasante de uso religioso, educativo, almacén y garaje, que se recogen en los Anexos I y IV de la presente memoria.

2.2 DATOS DE LA PARCELA

2.2.1 UBICACIÓN

Se trata de una parcela rectangular, ligeramente trapezoidal en su lado norte, en la confluencia de las calles Marino Tabuyo y José María Soroa, y responde a la dirección postal de Avenida de Ategorrieta número 19.

2.2.2 DESCRIPCIÓN

La parcela, cuya referencia catastral es 8397620 (Anexo II), se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián nº 1 con el número de Finca 741, en el Tomo 616, Libro 16, Sección Primera Antigua, en folio 231, cuyo número IDUFIR es el 20007000010231 (Anexo III).

Tiene forma rectangular y unas dimensiones de 43,75 metros por 83,15 metros aproximadamente, medidos en el punto medio de los lados, presentando en el lado norte un remate triangular, rematado en chaflán, de 12 metros de altura.

En el lado sur, en el lado que linda con la Avenida de Ategorrieta, existen unas antepuertas a lo largo de esta avenida de 8 metros de profundidad.

Las coordenadas y rasantes de los cinco vértices (teniendo en cuenta los del chaflán), siguiendo el sentido antihorario e iniciando por el vértice sudoeste son los siguientes:

Vértice sudoeste: X: 583.638,01; Y: 4.797.335,64; h: +7,85m



Vértice sureste: X: 583.681,70; Y: 4.797.333,35; h: +8,20m

Vértice noreste 1: X: 583.686,02; Y: 4.797.421,61; h: +10,17m

Vértice noreste 2: X: 583.683,67; Y: 4.797.424,72; h: +10,14m

Vértice noroeste: X: 583.647,84; Y: 4.797.411,73; h: +8,86m

De estos datos se desprende que la pendiente de la Avenida de Ategorrieta en el frente de la parcela es del 0,8%, en el frente de la calle Marino Tabuyo del 2,19% y en la de Jose María Soroa del 3,01%.

Actualmente se halla edificado el frente de la Avda. de Ategorrieta y en 54 metros a lo largo de la calle Marino Tabuyo, con un perfil de planta baja y cuatro plantas superiores en los primeros 12 metros de la Avenida y con planta baja, tres superiores y bajocubierta en el resto de la avenida y en la calle. El resto de la parcela presenta un cierre de finca a base de muro de piedra rematado con vallado metálico.

El límite oeste de la parcela lo comparte con el edificio de la comunidad de la Avda. Ategorrieta 11 y la de la comunidad de la calle José María Soroa 15, cuyos perfiles son de planta baja y cinco superiores, con una de ático retranqueada y de planta baja y cuatro superiores, con dos plantas altas retranqueadas, respectivamente. La parte central del patio de manzana se halla ocupada en su totalidad por la planta baja de ambas comunidades.

2.3 CONDICIONES URBANISTICAS

Las que determinan el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián y que se recoge en la "b.20.3 (María Inmaculada)-A.U. GR.02.GROS(II)":

A.U. "GR.02 GROS (II)" (Gros)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde básicamente con el del Proyecto de Ensanche del barrio de Gros-Ategorrieta, redactado por el ingeniero D. Juan Machimbarrena y el arquitecto D. Luis Díaz Tolosana, aprobado por resolución de 8 de agosto de 1924, y modificado posteriormente en reiteradas ocasiones.

Ocupa el territorio situado en la margen derecha del río Urumea entre la calle Iparragirre, el paseo Colón, la avenida de Navarra y el ferrocarril. Tiene una superficie de 256.756 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * El objetivo de intervención prioritario que el presente Plan General establece para este ámbito es la consolidación del uso predominante (residencial), favoreciendo la implantación de usos terciarios, básicamente comerciales, con el fin de completar el proceso de transformación de las actividades económicas de carácter industrial en



actividades compatibles con la vivienda, así como de consolidar un medio urbano denso con una equilibrada mixtura de usos. Para ello se propone:

- Preservar los trazados urbanos y el patrimonio arquitectónico del Ensanche de Gros que constituyen la base sobre la que alcanzar una adecuada calidad ambiental y el oportuno equilibrio funcional, posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria y definiendo al efecto las pautas de intervención sobre unos y otro.
 - Consolidar el uso predominante residencial y potenciar el desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio, regulando las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito, manteniendo o convalidando al efecto básicamente la normativa del Plan General vigente, significando las determinaciones de rango estructural y pormenorizado.
 - Consolidar los espacios públicos y jerarquizar el viario, reduciendo la movilidad motorizada y su velocidad en el interior del ámbito, trasladando los tráficos rodados de paso a los bordes del mismo y peatonalizando el denominado "Corazón de Gros", interviniendo al efecto en el tratamiento del espacio público.
- * Alguno de los objetivos enunciados con anterioridad implican la regulación de las intervenciones sobre la fábrica edificatoria del Ensanche, que se hace manteniendo o convalidando básicamente los criterios de intervención del Plan General de 1995, aunque sistematizándolos en función del rango de sus componentes.

En particular, la intervención en los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, y afectados por tanto en alguna medida por la preservación parcial o total de sus elementos, quedará regulada tanto por los citados documentos, como por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido a formular en desarrollo del presente Plan General y en este momento en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Igualmente, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración de una gran parte del mismo como "zona arqueológica".

- * Reorganización de la movilidad en el ámbito en coordinación con cuanto se propone para el conjunto del municipio, potenciando el sistema de transporte público y regulando en consonancia el aparcamiento, previendo al efecto la ejecución de aparcamientos subterráneos con destino a residentes e, incluso, a la rotación de vehículos.

En ese sentido, se convalida el Plan Especial de Renovación Urbana referido a la plaza de Cataluña (aprobación definitiva: 27 de diciembre de 2007), que modifica las condiciones del espacio libre en superficie y el aparcamiento existente en subsuelo.

- * Mejora de las condiciones de servicio y accesibilidad del apeadero de ADIF, posibilitando la eventual continuidad de la calle Huerta bajo el ferrocarril hacia Zuhaitzi.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, la zona de servidumbre de protección y, a los efectos previstos en la



Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la línea de edificación existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / GR.02 – Residencial de ensanche" (Superficie: 217.467 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

- En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en esta Norma Particular

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el conjunto de las parcelas de tipología "b.20 Uso terciario" ordenadas se corresponde con la prevista en la totalidad de las mismas de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el apartado "1.B" del siguiente epígrafe IV.

- Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Sobre rasante

Las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación, a las variantes de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común" y "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (documento "2.1") sobre la base de las determinaciones pormenorizadas establecidas, a su vez, en estas Normas Particulares.



Las parcelas de tipología "b.20" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de perfil y altura de edificación establecidas de forma particularizada para cada una de ellas.

Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

De forma general, se establece que la altura máxima de toda edificación, cualquiera que sea la tipología de parcela a la que se adscriba, no superará la correspondiente a la de las parcelas "a" de su mismo orden, consolidándose no obstante las edificaciones existentes que superan dicho parámetro.

- **Bajo rasante:**
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global "A.20" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 / GR.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 27.442.m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.20 / GR.02 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 11.847 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.



IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante

- En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en la presente Norma Particular.

* La edificabilidad física de las parcelas de tipología "b.20" es la siguientes:

- . Parcela "b.20.1" (c/Secundino Esnaola s/n) .. 166 m²(t)
- . Parcela "b.20.2" (C/ Marino Tabuyo, 13): se consolida la edificabilidad existente.
- . Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) 10.444 m²(t)
- . Parcela "b.20.4" (Miracruz 38): se consolida la edificabilidad existente.

* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general para las mismas.

* Parcelas de tipología "b.20":

- Parcelas "b.20.1", "b.20.2" y "b.20.4": edificación en planta baja
- En la parcela "b.20.3", la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle



- * Parcelas de tipología "g.00":
 - Parcela "g.00.1" (Dirección de Salud).
Su edificación se regula como las parcelas "a.21"
 - Parcela "g.00.2" (Ambulatorio)
Su edificación se regula como las parcelas "a.20"

 - En la parcela "g.00.3" (Colegio Viteri), la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

E.- Condiciones de apertura de accesos a los locales de garaje.

- b) No se autoriza la apertura de nuevos accesos a garajes en las fachadas de las edificaciones que den frente a las vías de carácter estructural definidas en el plano de Zonificación Global.

En esas vías, sin embargo, se consolidan los accesos preexistentes.

- c) Por lo que se refiere a la autorización de los accesos en el resto de las vías, se estará a lo que se determine en los Planes o Estudios de Tráfico que se formulen de manera específica, y siempre bajo las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales para su concreta ubicación.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General



VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado I: Trinquete (Calle Nueva, 15)
- * Se encuentran también en el Ámbito una larga serie de edificios integrados en los Grados II, III y IV del Catálogo de este Plan General, cuya identificación se remite al citado documento.

Las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que determine el planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.-GRÁFICOS

- 1.- Condiciones de Edificación y Dominio.

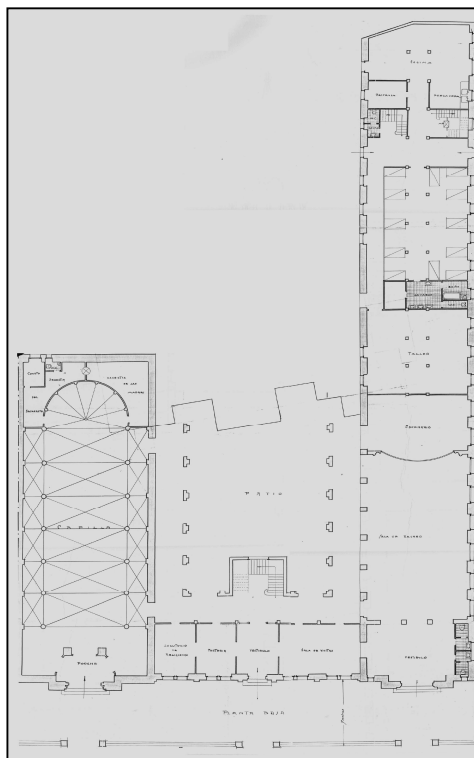
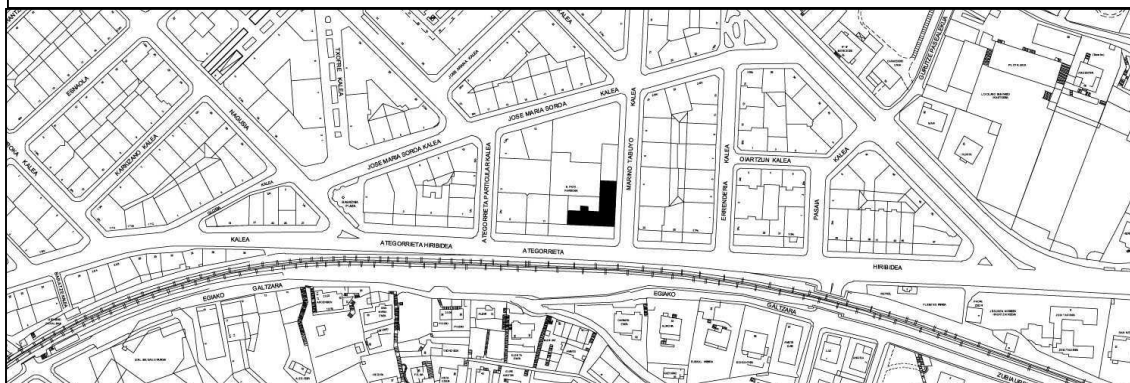


Las que determinan el Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico Construido:

Plan Especial Protección Patrimonio Urbanístico. Documento "2.2. Ordenanzas Particulares". Texto Refundido. Aprobación definitiva: 27-II-2014.

PARROQUIA DE SAN PIO XI
GRADO D

ATEGORRIETA, AV DE 17 y 21



Autor y fecha: Ramón Cortázar; 1929.



Descripción.

Conjunto formado por Iglesia y residencia de religiosas en un solar que ocupa media manzana (en gran parte ineditado). Corresponde a los números 19 y 21 de la avenida de Ategorrieta. Hubo un proyecto de 1923 no autorizado que abarcaba también el número 17. El proyecto de 1929 ubicaba la iglesia con su portada destacada en ese número 17. Sin embargo, hoy está construida en el número 21. Hay una actuación inmediatamente posterior, de 1930, consistente en un levante retranqueado que tampoco responde a lo existente en la actualidad. Lo construido hoy en día difiere notablemente de lo proyectado aunque mantiene los rasgos neogóticos inicialmente previstos. La fachada es de sillería, salvo el ala sur de la calle Marino Tabuyo.

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

El asociado a su integración en el grado D de protección de este Plan Especial. En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de esas cuestiones, establecidos para ese grado de protección en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial.

2.- Régimen específico.

- A.- Elementos o partes excluidos de la protección: planta bajo-cubierta.
- B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
- C.- Otros criterios particulares de intervención: no.



3. PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Fundamentalmente, es el de completar la manzana urbana generada por el cruce de las calles José María Soroa, Marino Tabuyo, y Particular de Ategorrieta junto con la Avenida de Ategorrieta.

La mitad de la manzana conformada por las tres calles anteriormente citadas, se halla construida siguiendo las directrices del Proyecto de Ensanche de Gros-Ategorrieta, quedando pendiente la otra mitad ocupada actualmente por el Centro de María Inmaculada de Religiosas y la Iglesia de Pio X, cuya superficie es de 3.628 m².

La base sobre la que se actúa es el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián aprobado el 26 de Junio de 2.010, por el que se autoriza en la parcela de 3.628 m², la construcción sobre rasante de 10.444 m² y de los mismos metros bajo rasante distribuidos en cuatro plantas.

Actualmente y de acuerdo al artículo 2 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, la edificabilidad previamente materializada es de 5.714,34 m²(t) sobre rasante y de 108,12 m² bajo rasante, entendiéndose como ésta, la que ha sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, no hallándose incurso en estado ruinoso. Por tanto el incremento de edificabilidad resultante es de 4.729,66 m²(t) sobre rasante y de 10.335,88 m²(t) bajo rasante.

El uso autorizado es el de Terciario recogido en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Bajo rasante se establece el uso de aparcamiento y de usos auxiliares de las actividades a desarrollar sobre rasante.

3.2 JUSTIFICACION URBANISTICA

En primer lugar se analizan las determinaciones de Norma Particular de la A.U. "GR.02 GROS (II) (Gros)" del P.G.O.U.:

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Parcela "b.20.3" (María Inmaculada)10.444 m²(t)



- * *Bajo rasante:*
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, 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 establece la edificabilidad máxima sobre rasante en 10.444 m²(t) y de 10.444 m²(t) bajo rasante.

Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- *En la parcela "b.20.3", la edificabilidad máxima autorizada se ordenará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle*

- * *En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.*

El presente documento establece el perfil de las edificaciones y la altura de las mismas que se recogen en los planos O.2a y O.2b., manteniéndose las fachadas de sillería y el actual claustro del edificio que menciona el PEPPUC.

Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

Se establece el de uso Terciario de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la las Normas Generales del PGOU, distribuido inicialmente y sujeto a ligeros ajustes, de la siguiente forma:

- 469 m²(t) de uso religioso (se mantiene el actual)
- 2.275 m²(t) de uso docente (se traslada y reduce el actual)
- 700 m²(t) de uso hostelero de restauración
- 2.000 m²(t) de uso comercial alimentario (1.200 m²(t) máximo sala de ventas)
- 5.000 m²(t) de uso hotelero. (60m²/hab para Hotel 4 estrellas. 5000/60=84 hab.)

Condiciones de apertura de accesos a los locales de garaje.

Por lo que se refiere a la autorización de los accesos en el resto de las vías, se estará a lo que se determine en los Planes o Estudios de Tráfico que se formulen de manera específica, y siempre bajo las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales para su concreta ubicación.



El acceso y salida del aparcamiento se puede realizar desde la calle José María Soroa o Marino Tabuyo. La determinación de la ubicación obedece al análisis del flujo de vehículos provenientes tanto del centro de Donostia como del alto de Miracruz, siendo la primera de mucha mayor afluencia que la segunda. En este sentido el plano número 01 del Estudio de Movilidad, refleja el recorrido alternativo a los dos posibles accesos al aparcamiento, desde la calle Marino Tabuyo o desde José María Soroa en función de la procedencia de los vehículos. En el caso de establecer el acceso en Marino Tabuyo, los vehículos procedentes del centro de Donostia tendrían que recorrer 378 metros más que si el acceso fuera por José María Soroa, y tendrían que continuar por esta calle y girar en la calle Errenteria hasta la avenida de Ategorrieta y volver a girar para acceder por Marino Tabuyo. En el supuesto de que el acceso fuera por José María Soroa, los vehículos provenientes del alto de Miracruz, deberían continuar por esta avenida hasta la Gran Vía y girar por José María Soroa, con un incremento de recorrido de 392 metros. La diferencia no es excesiva, si bien lo que determina una u otra es el flujo mayoritario proveniente del centro, así como el que se pueda generar por los usuarios de plazas cerradas que son 227, frente a las 90 de rotación. En cuanto la salida, en ambos casos confluyen en el cruce de las dos calles, por lo que la repercusión no es relevante.

3.3 DESCRIPCION DE LA NUEVA ORDENACION/PARAMETROS EDIFICATORIOS

Se plantea el presente Estudio de Detalle con el fin de rematar la manzana incompleta que se ha definido en el apartado 3.1.

Para ello se propone colmatar la manzana cerrando hasta el límite del cruce de las calles José María Soroa y Marino Tabuyo, liberando dicho encuentro de edificación y conformando un espacio con servidumbre de uso público de 204,35 m² que permita mantener en cierta medida la configuración espacial actual.

La ordenación propuesta parte de las siguientes premisas:

a.- Mantenimiento de las fachadas que dan a la Avenida de Ategorrieta y Marino Tabuyo en su actual configuración y conservación del actual claustro integrándolo en la nueva ordenación como cumplimiento del Plan Especial del Patrimonio Protegido Urbanístico Construido.

El edificio de la Avenida de Ategorrieta mantendrá el actual perfil.

El edificio de la calle Marino Tabuyo mantendrá asimismo el perfil actual, y su destino será Religioso en planta baja doble (actual Parroquia Pío X) y educativo en las plantas superiores.



En ambos casos la rasante y altura de la edificación será la que tiene actualmente, esto es (V) los primeros 12 metros de la Avenida de Ategorrieta, (IV) en el resto de la Avenida, incluida la parte de la Iglesia que asoma a la calle Marino Tabuyo y nuevamente de (V) en el resto de esta calle.

b.- Adosar a la actual medianera del edificio número 12 de José María Soroa, una nueva edificación de planta baja, cinco plantas superiores, la última retranqueada dos metros y una planta ático, siendo obligatoria la alineación de la citada calle como máximo hasta la alineación del edificio número 21 de la misma calle. El uso de uso de este edificio sería en de Hostelería en cualquiera de sus variantes.

La rasante de la nueva edificación será la del punto medio del desarrollo de la fachada desde la medianera del número 12 de José María Soroa y la alineación del número 21 de la misma calle con Segundo Izpizua, establecida en +9,31. La altura correspondiente al perfil de B+V+a, será la que establece el PGOU relativa a las del perfil básico de segundo orden de las parcelas a.20 Ensanches Comunes, tomando como referencia del suelo de la última planta el del número 12 de la misma calle.

c.- El interior de la manzana hasta los límites máximos de la misma se ocuparían en B+I, respetando el claustro actual, siendo su uso comercial.

d.- El chafalán que se forma entre las calles José María Soroa y Marino Tabuyo, cuya rasante es de +10,16, se trata como espacio con servidumbre de uso público de unión entre la antigua edificación y la nueva.

e.- Creación de una franja de 177,61 m² (4,08 m x 43,54 m) de suelo público en el límite del Area con la Avenida de Ategorrieta, manteniéndose el resto, hasta la fachada del edificio, como suelo privado. Dichas zonas mantendrán una continuidad espacial no permitiéndose la construcción de cierre entre ellas.

f.- Por último tenemos la edificabilidad bajo rasante, que ocupará 2.611 m² bajo los nuevos edificios, con un perfil de cuatro plantas y uso de aparcamiento y usos auxiliares de las actividades a desarrollar sobre rasante. El acceso a este aparcamiento y a los usos auxiliares se plantean desde el límite de la nueva ordenación con el número 12 de José María Soroa por tratarse del punto más bajo de la ordenación, así como por sus características de acceso, siendo la rasante de +8,98, si bien se podrá plantear también desde la calle Marino Tabuyo.

El techo del aparcamiento, que es coincidente con el nivel de la planta baja y se adapta a las diferentes rasantes del terreno.

Partiendo de la +7,95 de las antepuertas situadas en la Avenida de Ategorrieta, se pasa a un primer nivel (+8,31) que corresponde con el acceso al aparcamiento y al edificio central desde este espacio. A continuación se



plantea la +8,87 que corresponderá a la planta baja de los edificios se la Avenida de Ategorrieta y seguidamente a la +9,31 que ocupa en centro de la manzana incluido el claustro y es coincidente con el punto medio de la fachada que da a la calle José María Soroa. Por último se plantea a la +10,20 el encuentro entre las calles Soroa y Tabuyo.

3.3.1 PARAMETROS EDIFICATORIOS:

3.3.1-a Ocupación

3.051 m² sobre rasante

2.611 m² bajo rasante

3.3.1-b Perfil edificatorio y Altura de edificación

* Interior de la manzana

- Número de plantas: II/IV

- Altura de edificación:.....8,35 m.

- Altura de la planta baja:4,15 m.

* Avda. de Ategorrieta

Perfil: V/IV ; IV/IV y V

Altura: La existente

* Marino Tabuyo

Perfil: V/IV

Altura: La existente.

* José M^a Soroa

Perfil: V+I(retranqueada)+a/IV

Altura de edificación:.....Referencia nº 12 JM Soroa.

Altura de la planta baja:Variable.

Retranqueo Última planta..... 2,00 m.

Retranqueo del ático:..... 2,00 m.

3.3.1-c Alineaciones y Retiros

Los establecidos y reflejados en los planos O.2 y O.3

3.3.1-d Cubierta

En el caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima será de 40%.

El número de plantas autorizado por encima de la cornisa de remate de fachada es dos (2). La altura en fachada de



las mismas será de 3,20 m. Y sobre ellas se dispondrá la cubierta.

Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta (chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

3.3.1-e Vuelos

0,95 m en calles de 2º Orden

1,50 en chaflanes

0,80 en fachadas a patio de manzana

La suma lineal de los frentes de los vuelos podrá ser, en cada planta, como máximo el 25% del desarrollo de la fachada para los vuelos abiertos, y, otro tanto para los vuelos cerrados.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación, con la salvedad de que se dispongan en continuidad.

3.3.1-f Patios

Tendrán una dimensión mínima en planta tal que permita inscribir en ellos un círculo con diámetro no inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo, con un mínimo de 3,00 m. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

3.3.1-g Altillos

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de las NNGG del PGOU.



3.4 JUSTIFICACION, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se plantea el presente Estudio de Detalle con el fin de rematar la manzana incompleta que se ha definido en el apartado 3.1. y que se plantea para su colmatación el Plan General de Ordenación Urbana del año 2.010.

La Ordenación planteada regula el volumen edificatorio que el PGOU asigna a la parcela objeto del Estudio de Detalle, conservando las edificaciones existentes y planteando uno nuevo apoyado en la calle José María Soroa. Los usos son Terciarios, siendo en la zona de la Avenida de Ategorrieta de carácter hotelero, en la calle Marino Tabuyo de uso educativo-religioso y en José María Soroa de uso comercial en planta baja y hotelero en plantas altas.

Bajo rasante se plantean un aparcamiento y usos axiliares a desarrollar en cuatro plantas, pudiéndose utilizar las calles José María Soroa y Marino Tabuyo para los accesos.

Actualmente, dada la tendencia de desarrollos urbanísticos que se están generando en la ciudad, resulta de vital importancia regular una manzana dispuesta para ello en el planeamiento general para usos terciarios, en una zona que viene desarrollando desde hace unos años un desarrollo de servicios muy importante en el contexto de la ciudad.





4. CUMPLIMIENTO LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE y CTE_SUA-9

Se cumple y se refleja en el siguiente cuadro el CTE_SUA_9

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS		F.ACC./E D.LA.III
<p>AMBITO DE APLICACIÓN: Diseño de planos y redacción y ejecución de proyectos de EDIFICACIÓN. El presente Anejo será de aplicación a los edificios de titularidad pública o privada, edificaciones de nueva planta incluidas las Subterráneas, excepto las viviendas unifamiliares. (Para Viviendas se presenta la ficha F.ACC./VIV.A.III)</p> <p>Los edificios de uso INDUSTRIAL, en sus áreas abiertas al público, aunque tengan reservado el derecho de admisión, serán accesibles en su acceso con la vía pública y dispondrán de una zona de atención al público y un aseo accesible a personas con silla de ruedas.</p>		
APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo III	PROYECTO
OBJETO (Anejo III. Art.1)	Condiciones técnicas de accesibilidad de los edificios, de titularidad pública o privada, para garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el Artículo 1 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre. Los edificios o instalaciones de USO INDUSTRIAL en sus áreas abiertas al público, aunque tengan reservado el derecho de admisión, serán accesibles en sus accesos con la vía pública y dispondrán de una zona de atención al público y de un aseo accesible a personas en silla de ruedas.	
ACCESO AL INTER. EDIFICIO (Anejo III. Art.4)	Garantizan la accesibilidad al interior del edificio, ejecutándose al mismo nivel que el pavimento exterior. Las gradas y escaleras deberán complementarse con rampas.	
PUERTAS EXTERIORES (Anejo III. Art.4.1.1)	<p>ESPACIO LIBRE a ambos lados de la puerta: $\phi \geq 180 \text{ cm}$ Angulo de apertura $\alpha \geq 90^\circ$</p> <p>ANCHO Apertura Manual $A \geq 90 \text{ cm}$ Apertura Automática $A \geq 120 \text{ cm}$ Tirador $90 \leq H \leq 120 \text{ cm}$</p> <p>PUERTAS ACRISTALADAS Vidrio de seguridad con Zócalo protector de: $H \geq 40 \text{ cm}$ 2 Bandas señalizadoras de 20 cm de ancho: $H_1=90\text{cm} // H_2=150\text{cm}$</p> <p>PUERTAS DE EMERGENCIA Mecanismo de apertura de doble barra: $H_1=90\text{cm} // H_2=20\text{cm}$</p> <p>ELEMENTOS DE CONTROL DE ACCESO Pasos alternativos libres de ancho $A \geq 90 \text{ cm c}/10\text{m}$ Elementos de accionamiento $90 \leq H \leq 120 \text{ cm}$</p>	$\phi = 180$ $\alpha = 90$ $A = 90/120$ $H = 100$ $H = 50$ $H_1 = 90 \quad H_2 = 150$ $H_1 = 90 \quad H_2 = 120$ $A = 100$ $H = 100$
VESTÍBULOS (Anejo III. Art.4.2)	<p>ESPACIO LIBRE de obstáculos: $\phi \geq 180 \text{ cm}$</p> <p>PAVIMENTO: Antideslizante/continuo</p> <p>ILUMINACIÓN Nivel $E \geq 300 \text{ lux}$ Interruptores con piloto luminoso $90 \leq H \leq 120 \text{ cm}$</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Cerca de la puerta de Acceso. se dispondrán Planos de relieve a una altura entre 90 y 120cm. Se recomiendan Maquetas</p>	$\phi = 180$ $E = 300$ $H = 100$
COMUNICACIÓN HORIZONT. INTERIOR (Anejo III. Art.5.2)	<p style="text-align: center;">ITINERARIOS PRINCIPALES DEL EDIFICIO</p> <p>Prisma Libre ALTO $H \geq 220 \text{ cm}$ ANCHO $B \geq 180 \text{ cm}$</p> <p>SILLAS DE RUEDAS Si recorrido peatonal >100m, disponer 1/100 personas</p> <p>SEÑALIZACIÓN Anejo IV: En los Edificios de grandes dimensiones se dispondrán, Franjas Guía desde los accesos a las zonas de interés, en color y textura diferente al pavimento en un ancho $b \geq 100 \text{ cm}$</p> <p>PASILLOS PRINCIPALES ANCHO LIBRE: $B \geq 180 \text{ cm}$</p> <p>PASILLOS SECUNDARIOS ANCHO LIBRE $B \geq 120 \text{ cm}$ Con espacios de giro $\phi \geq 150 \text{ cm}/d \leq 18 \text{ m}$ Obligatorio al principio y final del pasillo</p> <p>PUERTAS INTERIORES. Espacio libre a ambos lados $\phi \geq 180 \text{ cm}$ Si el pasillo es $B = 120 \text{ cm}$: $\phi = 120 \text{ cm}$</p> <p style="padding-left: 40px;">HUECO LIBRE Anchura $A \geq 90 \text{ cm}$ Ángulo de apertura $\alpha \geq 90^\circ$</p> <p>TIRADOR a profundidad $a \leq 7 \text{ cm}$ del plano de la puerta y a $90 \leq H \leq 120\text{cm}$</p> <p>MIRILLA: De existir, se colocaran dos mirillas, estando la segunda a altura $h = 110 \text{ cm}$, o una única mirilla alargada hasta esta altura.</p> <p>VENTANAS en pasillos. Altura libre bajo apertura $H \geq 220 \text{ cm}$ Altura de colocación de mecanismos $80 \leq h \leq 110 \text{ cm}$</p>	$H = 220$ $B = 180$ $N^\circ = 1/100$ $B = 180$ $B = 120$ $\phi = 150 \quad d = 10$ <input checked="" type="checkbox"/> $\phi = 180/120$ $A = 90$ $\alpha = 90$ $H = 100$ $H = 220$ $H = 90$



COMUNICACIÓN VERTICAL INTERIOR (Anejo III, Art.5.3)	La accesibilidad en la comunicación vertical se realiza mediante elementos constructivos o mecánicos, utilizables por personas con movilidad reducida de forma autónoma	
ESCALERAS (Anejo III, Art.5.3.1)	PELDAÑOS. No se admiten peldaños aislados No se admite solape de escalones Tendrán contrahuella y carecerán de bocel. ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PASAMANOS Para ancho ≥ 120 cm Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además intermedio ILUMINACIÓN. Nivel a 1m del suelo $E \geq 500$ lux, Recomendable SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos a las escaleras, por Franjas señalizadoras <input checked="" type="checkbox"/>	Nºpeld. Min= 3 H = 220 <input checked="" type="checkbox"/> A= 150
RAMPAS (Anejo III, Art.5.3.2)	* <u>ACCESOS</u> $\varnothing \geq 180$ cm * <u>PENDIENTE</u> <u>Longitudinal</u> $L \leq 3m$ $P \leq 10\%$ $L > 3m$ $P \leq 8\%$, Recomd. $P \leq 6\%$ * <u>ANCHURA</u> $A \geq 180$ cm * <u>BORDILLO LATERAL</u> $H \geq 5$ cm LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10m$ RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 180$ cm * <u>PASAMANOS:</u> Para $L \geq 200$ cm Obligatorio a ambos lados * <u>PAVIMENTO</u> Antideslizante PROHIBIDO Escalera descendente a menos de 3m de la prolongación de las rampas <input type="checkbox"/>	$\varnothing = 180$ $P = 8\%$ $P = 8\%$ $A = 180$ $H = 5$ $L = 10$ $B = 180$ <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PASAMANOS (Anejo III, Art.5.3.2)	* <u>PASAMANOS:</u> <u>uno a</u> $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Separación del plano horizontal $a \geq 4$ cm Separación obstáculos s/vertical $b \geq 10$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm	$H = 100$ $H = 70$ $L = 45$
SEÑALIZACIÓN Anejo IV. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
ASCENSORES (Anejo III, Art.5.3.4)	PLATAFORMA DE ACCESO Nivel de iluminación a nivel del suelo $E \geq 100$ lux Recomendable Franja señalizadora frente a puerta 150×150 cm Altura de instalación de pulsadores $90 \leq h \leq 120$ cm AGRUPACION DE ASCENSORES EN EDIFICIO Si el recorrido real entre ascensores $S > 50m$ Todos adaptados Si $S \leq 50$ Min. 1 adaptado CABINA ADAPTADA DIMENSIONES Ancho x Fondo $A \times B \geq 110 \times 140$ cm Con entrada y salida en distinta dirección $A \times B \geq 150 \times 180$ cm REQUISITOS Tolerancias suelos cabina y plataforma $h \leq 20$ mm Separación $s \leq 35$ mm Pavimento duro, antideslizante, liso y fijo Nivel de iluminación a nivel del suelo $E \geq 100$ lux Pasamanos continuos a altura $H_1 = 90 \pm 5$ cm CABINA NO ADAPTADA a menos de 50m de $A \times B \geq 100 \times 125$ cm PUERTAS. Automáticas y de accionamiento horizontal <input checked="" type="checkbox"/> ANCHO Si el ancho de la cabina $A \leq 110$ cm $b \geq 90$ cm $b \geq 80$ cm	$\phi = 180$ $E = 100$ <input checked="" type="checkbox"/> $H = 100$ $S =$ $N^{\circ} =$ $A \times B = 110 \times 140$ $A \times B = 150 \times 180$ $h = 20$ $s = 35$ $E = 100$ $H_1 = 90$ $A \times B = 100 \times 125$ <input checked="" type="checkbox"/> $B = 90$ $B = 80$

ELEMENTOS MECÁNICOS (Anejo III, Art.5.3.5.)	ESCALERAS MECÁNICAS. Siempre se complementaran con ascensor ANCHO LIBRE $A \geq 100$ cm Nº de peldaños enrasados a entrada y salida $N \geq 2$ Protecciones laterales. Pasamanos a altura $H_1 = 90 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L \geq 45$ cm	$A = 100$ $N = 2$ $H_1 = 90$ $L = 45$
---	---	--



TAPICES RODANTES. Siempre se complementaran con ascensor		
ANCHO LIBRE		A ≥ 100 cm
Acuerdo con la horizontal a entrada y salida		L ≥ 150 cm
Protecciones laterales. Pasamanos a altura		H ₁ = 90 ± 5 cm
Prolongación en los extremos		L ≥ 45 cm
TAPICES RODANTES INCLINADOS		
PENDIENTE	L ≤ 3 m	P ≤ 10 %
	L > 3 m	P ≤ 8 %. Recom. P ≤ 6 %
RELLANOS INTERMEDIOS		B ≥ 180 cm/≤ 10 m
Espacio libre en los accesos a la rampa		φ ≥ 180 cm
Protección lateral		h ≥ 5 cm
PASAMANOS	Para A ≥ 200 cm	Obligatorio a ambos lados
		L = 150
PLATAFORMAS ELEVADORAS.		
ACCESOS		φ ≥ 180 cm
PULSADORES	Ubicación	En plataforma y zonas de embarco y desembarco
	Altura	90 ≤ h ≤ 120 cm
CAPACIDAD de elevación		Q ≥ 250 Kg
VELOCIDAD de desplazamiento		v ≤ 0,1 m/seg
P. TRASLACIÓN VERTICAL	Podrán salvar los desniveles permitidos por la Normativa vigente	
DIMENSIONES y PUERTAS		A x B ≥ 110 x 140 cm
PUERTAS		b ≥ 90 cm
P. TRASLACIÓN OBLICUA	Su instalación queda restringida como ayuda Técnica en caso de REFORMA.	
DIMENSIONES		A x B ≥ 125 x 100 cm
PUERTAS		b ≥ 80 cm

DEPENDENCIAS (Anejo III, Art.6)	ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	
	Se garantiza la accesibilidad a las dependencias de atención a publico.	
	Anchos de paso	A ≥ 90 cm
	Espacio libre a ambos lados de la puerta:	
	Ámbito exterior a la puerta: Ancho x Fondo	A x B ≥ 120 x 145 cm ó A x B ≥ 160 x 120 cm
	Ámbito interior a la puerta: Ancho x Fondo	A x B ≥ 150 x 175 cm ó A x B ≥ 220 x 120 cm
	Espacio libre en el interior de la estancia	φ ≥ 150 cm
	SALAS DE PUBLICA CONCURRENCIA. AULAS, SALAS DE ESPECTÁCULOS Y DE REUNIONES.	
	Se garantiza la accesibilidad de forma autónoma a la Sala y al escenario	
	ACCESO a las reservas y escenario.	P ≤ 6% A ≥ 180 cm
Pasillos		
DIMENSION ESPACIOS RESERVADOS	A x B ≥ 110 x 140 cm	
ASIENTO RESERVADO	Altura	
	H = 45 cm	
Reposabrazos	H = 20cm del asiento	
Espacio frente al asiento	A ≥ 90 cm	
RESERVAS de espacios y asientos (próximas a los accesos)		
Usuarios en sillas de ruedas	2/100pers. o frac.	
ESTADIOS Y GRADERÍOS		
Hasta 5000 personas de aforo	2% (Aforo)	
De 5001 a 20000 personas	100+0,5% (Aforo-5000)	
Mas de 20000	175+0,25%(Aforo-20000)	
Plataformas o desniveles de h ≥ 40 cm	Colocar barandillas	
Usuarios con ayudas en la de ambulación	2asientos mín.	

PISCINAS DE RECREO		
PASO ALREDEDOR DEL VASO	A ≥ 180 cm	P ≤ 2%
PAVIMENTOS antideslizantes e impermeables		
GRÚA para personas con movilidad reducida	N ≥ 1por vaso	
ESCALERAS	Ancho	B ≥ 120 cm
	Huella (Antideslizante)	≥ 30 cm
	Tabica	≤ 16 cm
Pasamanos a ambos lados en dos	Alturas y con	H ₁ = 90 cm



	continuidad en el vaso Pediluvios, accesibles por sillas de ruedas, con paso alternativo a usuarios con bastón.	$H_2 = 70 \text{ cm}$	$H_2 =$
SERVICIOS HIGIENICOS, VESTUARIOS Y DUCHAS (Anejo III, Art.7)	RESERVAS: Si se instalan aislados serán Si existe acumulación se reserva por cada sexo	Accesibles $N \geq 1/10$ ó fracción	$N = 1/10$
	CRITERIOS GENERALES PUERTAS , apertura al EXTERIOR Zócalo protector en ambas caras de la hoja	$A \geq 90 \text{ cm}$ $h \geq 30 \text{ cm}$	$A = 90$ 30
	DISTRIBUIDOR espacio libre Ranura máxima de rejilla de sumideros Conducciones de agua caliente	$\phi \geq 180 \text{ cm}$ $d \leq 1 \text{ cm}$ protegidas	$\phi = 180$ $D = 1$ <input checked="" type="checkbox"/>
	PAVIMENTO antideslizante BARRAS de apoyo para transferencia: altura Longitud Distancia al eje aparato	En seco y mojado $H = 80 \pm 5 \text{ cm}$ $80 \leq L \leq 90 \text{ cm}$ $30 \leq d \leq 35 \text{ cm}$	<input checked="" type="checkbox"/> $H = 80$ $L = 85$ $d = 30$
ASEOS Baterías de Urinarios: Aparatos a $h=45 \text{ cm}$ Cabina de Inodoro adaptado: Espacio libre LAVABO $h = 80 \text{ cm}$ sin pedestal y con grifo INODORO: Altura del inodoro Distancia a la pared del borde exterior Espacio libre, al menos en un lateral Barras de apoyo para transferencia	$n \geq 1$ $\phi \geq 150 \text{ cm}$ Monomando o aut. $45 \leq h \leq 50 \text{ cm}$ $d \geq 70 \text{ cm}$ $a \geq 80 \text{ cm}$ en ambos lados	$n = 5$ $\phi = 150$ <input checked="" type="checkbox"/> $h = 40$ $d = 70$ $a = 80$ <input checked="" type="checkbox"/>	
VESTUARIOS Y DUCHAS. Los vestuarios y duchas adaptados serán individuales y complementados con los aparatos de aseo: INODORO y LAVABO. Contarán con un sistema de aviso y alarma con pulsador en, al menos dos paredes a 20cm del suelo, y al menos uno se accionará desde el inodoro.			
CABINA INDIVIDUAL adaptado: Espacio libre BANCO adosado a la pared. Ancho x Largo Alto ASIENTO en ducha adaptada. Ancho Alto La ducha contará con barras de Tránsito PASAMANOS en paredes de cabinas, vestuarios y duchas: $H = 90 \pm 5 \text{ cm}$ GRIFERÍA monomando con palanca larga, a altura de 90 cm. VÁLVULA reguladora de temperatura SURTIDOR ducha regulable en altura en barra vertical, situada a un lateral del asiento	$\phi \geq 150 \text{ cm}$ $A \times B \geq 60 \times 150 \text{ cm}$ $45 \leq h \leq 50 \text{ cm}$ 60 cm $45 \leq h \leq 50 \text{ cm}$ al menos a un lado	$\phi = 150$ $A \times B = 60 \times 150$ $h = 45$ $A = 60$ $h = 45$ $N^{\circ} = 1$ $H = 90$ <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
ARMARIO Altura Barra para percha CON BAÑERA. En caso de instalarse esta Espacio libre al lado de la bañera Barras en diagonal o vertical cubriendo la altura de 70 a 100 cm Mandos de grifería centrados en el lado longitudinal de la bañera Altura del borde superior de la bañera Disponibilidad ayuda técnica para las transferencias	$35 \leq h \leq 160 \text{ cm}$ $80 \leq h \leq 110 \text{ cm}$ $\phi \geq 180 \text{ cm}$ $h \leq 45 \text{ cm}$	$h = 150$ $h = 100$ $\phi = 180$ <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> $h = 40$ <input checked="" type="checkbox"/>	

MOBILIARIO (Anejo III, Art.8)	Cumplirá los parámetros Antropométricos del Anejo I. Si es posible se instalará alineado en el mismo lado de la estancia PASOS principales entre mobiliario: Bordes y esquinas ASIENTOS. Se dispondrán de forma regular, fuera de zonas de tránsito, comunicados con los accesos e instalaciones del edificio.	$A \geq 180 \text{ cm}$ Romos	$A = 180$
	DISTANCIA ENTRE FILAS de asientos ASIENTOS RESERVADOS Número Altura del asiento Altura Reposabrazos	$A \geq 90 \text{ cm}$ Al menos uno $h = 45 \text{ cm}$ $h = 65 \text{ cm}$ de suelo (Abatibles)	$A = 90$ $N^{\circ} = 5$ $h = 45$ $h = 65$
MOSTRADORES Y VENTANILLAS. ALTURA ZONA DE ATENCIÓN a sillas de ruedas. Altura Longitud de este tramo Hueco libre en la parte inferior Fondo $\geq 50 \text{ cm}$	$h \leq 110 \text{ cm}$ $h = 80 \text{ cm}$ $L \geq 120 \text{ cm}$ $h \geq 70 \text{ cm}$ $F \geq 50 \text{ cm}$	$h = 100$ $h = 80$ $L = 150$ $h = 70$ $F = 60$	





5. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS DECRETO 123/2012

Cálculo de las Cargas Dotacionales (art. 6.2 Decreto 123/2012)

En ese contexto, este Plan se ha de adecuar a los criterios establecidos, entre otros, en el Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012 y, en concreto, a los establecidos para los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad destinados de manera predominante a usos no residenciales (estándares urbanísticos locales previstos en el art. "6.2", sin que los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales sean de aplicación). Son los siguientes:

- Dotación urbanística local destinada a zonas verdes y espacios libres: superficie de suelo mínima equivalente al 6% de la superficie total de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.
- Plazas de aparcamiento: 0,35 plazas de aparcamiento/25 m²(t) sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.
- Vegetación: 1 árbol/cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Previamente se calculará el incremento de edificabilidad ponderada y para ello se parte del Proyecto de Ampliación y Reforma del año 1.957, redactado por el Arquitecto D. Luis Astiazarán (Anexo IV).

De dicho Proyecto se desprende que la superficie legalmente construida es de 5.714,34 m² sobre rasante y de 108,12 m² bajo rasante, siendo el uso de ellos de Equipamiento privado.

Para obtener el incremento de edificabilidad ponderada se toman los datos de los valores de repercusión de suelo por usos, de acuerdo al Real Decreto 1492/2011, utilizados en el apartado de ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA. Teniendo en cuenta que el uso característico de la parcela es el de Terciario en edificación exenta, los valores resultantes de la aplicación del coeficiente de ponderación son:

A.- VRS Terciario	=	983,00 €/m ² (t) / 983,00 €/m ² (t)	= 1,000
B.- VRS Equipamiento Privado	=	267,42 €/m ² (t) / 983,00 €/m ² (t)	= 0,2720
C.- VRS Aux. Equip. Privado	=	133,71 €/m ² (t) / 983,00 €/m ² (t)	= 0,1360
D.- VRS Aparcamiento	=	231,88 €/m ² (t) / 983,00 €/m ² (t)	= 0,2358

Aplicados dichos coeficientes a las superficies de cada uso obtenemos:

Edificabilidad legalmente construida

Equipamiento privado existente:	0,2720 x	5.714,34 m ² (t) =	1.554,30 m ² (p)
Auxiliar b/r Equip. Priv.existente:	0,1360 x	108,12 m ² (t) =	14,70 m ² (p)
TOTAL			1.569,00 m²(p)

Edificabilidad propuesta:

Equipamiento privado:	0,2720 x	2.744,00 m ² (t) =	746,36 m ² (p)
Terciario (edificación exenta):	1,00 x	7.700,00 m ² (t) =	7.700,00 m ² (p)
Aparcamiento :	0,2358 x	10.444,00 m ² (t) =	2.462,69 m ² (p)
TOTAL			10.909,05 m²(p)

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA:

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.569,00 \text{ m}^2(\text{p}) = 9.340,05 \text{ m}^2(\text{p})$$



a) 6% superficie total del área para zonas verdes y espacios libres:

Superficie total del ámbito sujeto a actuación de dotación:	3.628 m ² .
Edificabilidad urbanística ponderada sobre rasante "existente":	1.554,30 m ² (t).
Edificabilidad urbanística ponderada sobre rasante ordenada:	8.440,88 m ² (t).
Incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante:	6.886,58 m ² (t).
Porcentaje del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante:	81,59%.
Superficie de suelo vinculada a la edificabilidad urbanística no materializada (incremento):	
$3.628,00 \text{ m}^2 \times 81,59\% = 2.960,08 \text{ m}^2$.	
Superficie mínima a destinar a zona verde o espacio libre local:	
$2.960,08 \text{ m}^2 \times 6\% = 177,61 \text{ m}^2$.	

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del referido Decreto, ese espacio libre o zona verde se ha de ordenar, preferentemente, en el área o ámbito de actuación afectado. A su vez, en el supuesto de que su dimensión o grado de ocupación o sus características urbanísticas no lo permitan y/o lo dificulten, puede plantearse su traslado o compensación en el lugar más próximo posible.

Teniendo en cuenta que la ordenación urbanística resultante, se plantea un franja de terreno de 177,61 m² (4,08 m x 43,54 m) en las antepuertas de la parcela en su límite con la Avenida de Ategorrieta.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas

Edificabilidad legalmente construida sobre rasante:

Equipamiento privado existente: $0,2720 \times 5.714,34 \text{ m}^2(\text{t}) =$ **1.554,30 m²(p)**

Edificabilidad propuesta sobre rasante:

Equipamiento privado: $0,2720 \times 2.744,00 \text{ m}^2(\text{t}) =$ 746,36 m²(p)

Terciario (edificación exenta): $1,00 \times 7.700,00 \text{ m}^2(\text{t}) =$ 7.700,00 m²(p)

TOTAL 8.446,36 m²(p)

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA sobre rasante:

$8.446,36 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.554,30 \text{ m}^2(\text{p}) = 6.892,06 \text{ m}^2(\text{p})$

$6.892,06 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 275,68 \times 0,35 \text{ plazas} = 96,48 \text{ plazas}$

SE DISPONEN DE 317 PLAZAS BAJO RASANTE, POR TANTO CUMPLE LA DOTACION

c) Plantación o conservación de un árbol para cada incremento de 100m² de construcción.

$6.892,06 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 68,92 \text{ árboles}$

* La plantación de árboles no se puede sustituir por la compensación dineraria, por lo que se deberán plantar en el Area del Estudio de Detalle ó en el ámbito indicado por los servicios municipales.



6. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 63 DEL PGOU DE DONOSTIA SOBRE DOTACION DE APARCAMIENTOS

ART. 63.3 .- DOTACION DE APARCAMIENTOS PARA VEHICULOS MOTORIZADOS VINCULADOS A USOS NO RESIDENCIALES.

uso comerciales: 4 pl/100m²
 uso hotelero: 1pl/2 hab
 uso hostelería: 3pl/100m²
 uso docente: 2pl/100m²

En todo caso, los parámetros expuestos en los apartados anteriores serán considerados como referentes dotacionales máximos que el Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas.

Partiendo de unas superficies de usos hipotéticos sobre rasante resultado de las determinaciones establecidas en el apartado 3.2 de la presente Memoria, que quedan sujetas a ligeras modificaciones en el futuro y las condiciones de las actuaciones planteadas, se obtiene el siguiente número de aparcamientos dotacionales, siendo en todos los casos necesario y obligatorio justificar el citado número de forma previa a la concesión de la licencia de obra y actividad:

Uso Comercial

Teniendo en cuenta que lo que se plantea se engloba dentro de un comercio de barrio en el que el acceso en un porcentaje muy elevado se realizará de forma peatonal o bien mediante transporte público, se toma como referencia la superficie de sala ventas.

$$1.200 \text{ m}^2 - 4\text{p}/100 \text{ m}^2(\text{t}) = \quad \quad \quad \mathbf{48 \text{ plazas}}$$

Uso Hotelero

La relación entre la superficie techo y el número de habitaciones se establece en 60m²/hab, por lo que el número de habitaciones resultantes es de 84

$$5.000 \text{ m}^2/60\text{m}^2/\text{hab} = 84 \text{ hab} / 2 = \mathbf{42 \text{ plazas}}$$

Uso Hostelería

$$700 \text{ m}^2 - 3\text{p}/100 \text{ m}^2(\text{t}) = \quad \quad \quad \mathbf{21 \text{ plazas}}$$

Uso Docente

Actualmente se viene desarrollando en la parcela esta actividad docente sin que se dispongan plazas de aparcamiento. Teniendo en cuenta la ubicación y el perfil del alumnado se considera innecesaria la dotación.

NUMERO TOTAL DE APARCAMIENTOS DOTACIONALES 111 PLAZAS

Se propone el estándar de aparcamiento de bicicletas previsto en el Plan General de 2010 en 1 plaza/100 m²(t) de uso terciario (sin contar espacios auxiliares de carga y descarga...).

$$10.444 \text{ m}^2(\text{p}) / 100 \text{ m}^2(\text{t}) \times 3 = 314 \text{ plazas de bicicletas}$$

Las plazas se distribuirán entre los espacios libres de edificación sobre rasante resultantes de la ordenación y la primera planta de sótano.





7. INSTALACIONES URBANAS

El Plano I.7 del presente documento muestra las instalaciones urbanas existentes al día de hoy, Electricidad, Telefonía, gas, Abastecimiento de agua, incluidos Hidrantes, Saneamiento de aguas Fecales y Pluviales, comprobándose que dado que la propuesta de este Estudio de Detalle no modifica de forma sustancial la estructura orgánica del Área, son suficientes para desarrollar la previsión que establece este Estudio de Detalle.





8. CUMPLIMIENTO DE DB.SI.5 -INCENDIOS

1.1 Aproximación a los edificios

El Ámbito objeto de este estudio dispone de unos viales de acceso por el norte, sur y este de una anchura superior a los 3,50 metros exigibles, una altura mínima de galibo superior a los 4,50 metros y capacidad portante de los viales es superior a 20 kN/m².

2.2 Entorno de los edificios

La altura de evacuación de los edificios es superior a 9 m, según el punto 1.2 (CTE DB SI 5) por lo que se deberá cumplir las condiciones de accesibilidad por fachada para el personal del servicio de extinción de incendio así como las condiciones del vial de aproximación y del espacio de maniobra para los bomberos.

Se deberá disponer de la correspondiente dotación de hidrantes, tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.





9. TRATAMIENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ACUSTICO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se justificará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en dicho decreto, debiendo rescatarse, en caso contrario, el correspondiente plan zonal, en cualquier caso, de forma previa a la concesión de las licencias de construcción de los edificios, deberán ajustarse a dichas determinaciones.

Las fachadas se deberán aislar en base a lo establecido en el Estudio Acústico del Informe Ambiental realizado para el presente Estudio de Detalle.

Desde el punto de vista Medioambiental, y de acuerdo al Documento Ambiental Estratégico del presente Estudio de Detalle, se deberá impermeabilizar la solera del aparcamiento en previsión de accidentes ambientales.





10. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA FINANCIERA

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera contiene las determinaciones relativas a la estimación del costo de urbanización y de implantación de los servicios, así como de los del derribo y construcción de las edificaciones, aportando una evaluación económica aproximada del conjunto de la propuesta al objeto de valorar la viabilidad de la misma, referido de forma exclusiva al Ambito Urbanístico (A.U. "GR 02" (II)), en la parcela "b.20.3" María Inmaculada.

2. EVALUACION DE LOS COSTOS DE LA EJECUCION URBANISTICA DEL AMBITO

Dentro del conjunto de los costos de la ejecución urbanística del Area se consideran tanto los correspondientes a las obras de urbanización y edificación, incluyendo los honorarios técnicos de redacción de los diferentes proyectos, como los gastos generales de gestión y promoción, el valor del suelo y la consideración de la cesión obligatoria y gratuita de la edificabilidad urbanística o "aprovechamiento lucrativo" correspondiente al Ayuntamiento, y las cargas dotacionales.

2.1. Parámetros utilizados para la valoración

a- Superficie del ámbito urbanístico (A.U. "GR 02" (II)) "b.20.3" María Inmaculada: 3.628 m²

b- Edificabilidad física de la parcela "b.20.3" (María Inmaculada) :

- 10.444 m²(t) s/rasante

- 10.444 m²(t) b/rasante

Actualmente se hallan construidos legalmente según el Proyecto del Arquitecto D. Luis Astiazarán del año 1.957 (ver Anexo IV) 5.714,34 m²(t) sobre rasante y 108,12 m²(t) bajo rasante de superficie construida de uso religioso y docente (Equipamiento privado).

El Estudio de Detalle ordena la edificabilidad asignada por el PGOU, de la siguiente forma:

Equipamiento privado:	2.744,00 m ² (t)
Terciario (edificación exenta):	7.700,00 m ² (t)
TOTAL SOBRE RASANTE:	10,444,99 m ² (t)
Aparcamiento:	10.444,00 m ² (t)
TOTAL BAJO RASANTE:	10,444,99 m ² (t)

c- Edificabilidad ponderada:

La edificabilidad ponderada se ha calculado en el Apartado 5 (Cumplimiento de los estándares urbanísticos Decreto 123/2012), obteniéndose los siguientes resultados:

Edificabilidad legalmente construida

Equipamiento privado existente:	0,2720 x 5.714,34 m ² (t) =	1.554,30 m ² (p)
Auxiliar b/r Equip. Priv.existente:	0,1360 x 108,12 m ² (t) =	14,70 m ² (p)
TOTAL		1.569,00 m²(p)

Edificabilidad propuesta:

Equipamiento privado:	0,2720 x 2.744,00 m ² (t) =	746,36 m ² (p)
Terciario (edificación exenta):	1,00 x 7.700,00 m ² (t) =	7.700,00 m ² (p)
Aparcamiento :	0,2358 x 10.444,00 m ² (t) =	2.462,69 m ² (p)
TOTAL		10.909,05 m²(p)

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA:

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.569,00 \text{ m}^2(\text{p}) = 9.340,05 \text{ m}^2(\text{p})$$

**d- Valores medios en venta:**

- Usos Terciarios (en edificación exenta)	Valor de Mercado: 3.000 €/ m ² (t)
- Usos Equipamiento Privado	Valor de Mercado: 1.500 €/ m ² (t)
- Usos Auxiliar Equipamiento Privado	Valor de Mercado: 750 €/ m ² (t)
- Plaza de aparcamiento de promoción libre	Valor de Mercado: 33.000 €/plaza
10.444 m ² (t) / 317 plazas = 32,94 m ² (t)/plaza	33.000 €/plaza /32,94 m ² (t)/p = 1.000,00 €/m ² (t)

e-Valor de Repercusión de suelo**A.- Techo destinado a Uso Terciario:**

Coste de construcción ejecución material medio:	865,00 €/m ² (t)
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....	164,65 €/m ² (t)
Tributos y Tasas (5% PEM):.....	43,55 €/m ² (t)
Honorarios de proyectos y dirección de obras (7% s/PEM):.....	60,85 €/m ² (t)
Otros gastos necesarios (3% s/PEM):.....	25,95 €/m ² (t)
TOTAL Coste Medio de Construcción:.....	1.160,00 €/m²(t)

B.- Techo destinado a Equipamiento Privado:

Coste de construcción ejecución material medio:	600,00 €/m ² (t)
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....	114,00 €/m ² (t)
Tributos y Tasas (5% PEM):.....	30,00 €/m ² (t)
Honorarios de proyectos y dirección de obras (7% s/PEM):.....	42,00 €/m ² (t)
Otros gastos necesarios (3% s/PEM):.....	18,00 €/m ² (t)
TOTAL Coste Medio de Construcción:.....	804,00 €/m²(t)

C.- Techo destinado a Auxiliar Equipamiento Privado:

Coste de construcción ejecución material medio:	300,00 €/m ² (t)
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....	57,00 €/m ² (t)
Tributos y Tasas (5% PEM):.....	15,00 €/m ² (t)
Honorarios de proyectos y dirección de obras (7% s/PEM):.....	21,00 €/m ² (t)
Otros gastos necesarios (3% s/PEM):.....	9,00 €/m ² (t)
TOTAL Coste Medio de Construcción:.....	402,00 €/m²(t)

D.- Techo destinado a Uso Aparcamiento:

Coste de construcción ejecución material medio:	360,00 €/m ² (t)
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19% s/PEM):.....	68,40 €/m ² (t)
Tributos y Tasas (5% PEM):.....	18,00 €/m ² (t)
Honorarios de proyectos y dirección de obras (7% s/PEM):.....	25,20 €/m ² (t)
Otros gastos necesarios (3% s/PEM):.....	10,80 €/m ² (t)
TOTAL Coste Medio de Construcción:.....	482,40 €/m²(t)



La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad urbanística prevista en esas parcelas se adecua a los criterios establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) y, en concreto, a la fórmula siguiente:

$$\text{VRS: } (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.

Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.

K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

Ese coeficiente se fija en 1,40, coincidente con el general establecido en el citado Reglamento.

A.- VRS Terciario = $3.000 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 1.160,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{983,00 \text{ €/m}^2(\text{t})}$

B.- VRS Equipamiento Privado = $1.500 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 804,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{267,42 \text{ €/m}^2(\text{t})}$

C.- VRS Aux. Equip. Privado = $750 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 402,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{133,71 \text{ €/m}^2(\text{t})}$

D.- VRS Aparcamiento = $1.000 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,40 - 482,40 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{231,88 \text{ €/m}^2(\text{t})}$

El Cálculo de la edificabilidad ponderada (Ep) es el siguiente:

Edificabilidad ponderada propuesta:

Equipamiento privado:	0,2720 x 2.744,00 m ² (t) =	746,36 m ² (p)
Terciario (edificación exenta):	1,00 x 7.700,00 m ² (t) =	7.700,00 m ² (p)
Aparcamiento :	0,2358 x 10.444,00 m ² (t) =	2.462,69 m ² (p)
	TOTAL	10.909,05 m²(p)

Valor total del suelo urbanizado:

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) \times 983,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 10.723.596,00 \text{ €}$$

2.2. Valoración de ingresos y gastos globales s/ parámetros

Valores de Venta

▪ Terciario Exento 7.700,00 m ² (t) x 3.000,00 €/ m ² (t)	23.100.000,00 €.-
▪ Equipamiento Privado 2.744,00 m ² (t) x 1.500,00 €/ m ² (t)	4.116.000,00 €.-
▪ Aparcamiento b/r : 10.444,00 m ² (t) x 1.000,00 €/m ² (t).....	10.444.000,00 €.-
TOTAL VALOR VENTA.....	37.660.000,00 €.-

Costes de Construcción

▪ Terciario Exento 7.700,00 m ² (t) x 1.160,00 €/ m ² (t)	8.932.000,00 €.-
▪ Equipamiento Privado 2.744,00 m ² (t) x 804,00 €/ m ² (t)	2.206.176,00 €.-
▪ Aparcamiento b/r : 10.444,00 m ² (t) x 482,40 €/m ² (t).....	5.038.185,60 €.-
TOTAL COSTE CONSTRUCCION	16.176.361,60 €.-



3. VALORACION DE LAS CARGAS DOTACIONALES Y DE LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

a) 6% superficie total del área para zonas verdes y espacios libres:

Se establece una cesión de 177,61 m² (4,08 m x 43,54 m) en las antepuertas de la parcela en el límite de la Avenida de Ategorrieta.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m² de techo sobre rasante de uso destinada a usos distintos de los de dotaciones públicas

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 275,68 \times 0,35 \text{ plazas} = 96,48 \text{ plazas}$$

SE DISPONEN DE 317 PLAZAS BAJO RASANTE, POR TANTO CUMPLE LA DOTACION

c) Plantación o conservación de un árbol para cada incremento de 100m² de construcción.

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 68,92 \text{ árboles}$$

* La plantación de árboles no se puede sustituir por la compensación dineraria, por lo que se deberán plantar en el Area del Estudio de Detalle ó en el ámbito indicado por los servicios municipales.

d) 15% Participación ciudadana en las plusvalías generadas por la acción urbanística

INCREMENTO TOTAL DE EDFICABILIDAD PONDERADA

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.569,00 \text{ m}^2(\text{p}) = 9.340,05 \text{ m}^2(\text{p})$$

(15% x 9.340,05 m²(p) = 1.401,00 m² (p) para uso Terciario edificación exenta.

Valor de repercusión de suelo para uso Terciario edificación exenta: 983,00 €/m²

Monetarización Total de la plusvalía :

$$1.401,00 \text{ m}^2(\text{p}) \times 983,00 \text{ €/m}^2 = 1.377.183,00 \text{ €}$$

4. CONCLUSIONES DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DEL DESARROLLO URBANISTICO .

Conforme a los datos y valoraciones expuestos en el apartado precedente, con la consideración de los costes de urbanización y edificación resultantes, y la adopción de referencia de precios medios de mercado en venta para la zona considerada, se garantiza la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico y ejecución del Area objeto del presente Estudio de Detalle, con un beneficio de promoción del 24,91%..

TOTAL VALOR VENTA	37.660.000,00 €.-
TOTAL COSTE CONSTRUCCION	16.176.361,60 €.-
TOTAL VALOR SUELO	10.723.596,00 €.-
15% PLUSVALIA.....	1.377.183,00 €.-
TOTAL.....	28.277.140,60 €.-



11. PROGRAMA DE GESTION

Programa de Gestión

Tras la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle se deberá proceder de la siguiente forma:

- 1.- Dado que es necesario el derribo parcial de alguno de los edificios existentes, se requiere de la redacción de un Proyecto de Derribo y de las partes a conservar de la documentación grafiada del edificio de conformidad al artículo 33 y restantes del PEPPUC.
- 2.- En la documentación señalada en el apartado anterior deberá reflejarse fielmente la edificabilidad que se consolida y la que se va a derribar, con el fin de establecer de forma correcta el incremento de edificabilidad de la nueva ordenación.
- 3.- Para la construcción de los edificios planteado en este estudio se deberá solicitar tanto para sobre como para bajo rasante la oportuna Licencia de Obras y de Actividad. A este respecto y a los efectos de los establecidos por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes dictadas en desarrollo de la Ley 2/2006, así como por el Decreto 123/2012, de 3 desde julio, de estándares urbanísticos, en referencia a la determinación de la edificabilidad previamente materializada a los efectos del cálculo de estándares, se considera que, en esta actuación, y de acuerdo a las definiciones recogidas en el artículo 2 de esta última disposición, dicho parámetro será el resultante de la construcción existente en la actualidad una vez que se compruebe que se dan las circunstancias establecidas en dicho artículo para poder efectuar esta consideración.
- 4.- De forma previa a la concesión de las oportunas licencias de construcción de los edificios sobre rasante, y en función de la naturaleza de los mismos y su repercusión sobre la movilidad existente, se deberá realizar un estudio previo de movilidad específico para el uso que se pretenda desarrollar.





12. RELACION DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.1 Plano de Información	
Plano de situación	E 1/10.000
I.2 Plano de Información	
Plano de emplazamiento.....	E 1/500
I.3 Plano de Información	
Estado Actual. Alineaciones y Rasantes	E 1:250
I.4 Plano de Información	
Estado Actual. Cotas.....	E 1:200
I.5 Plano de Información	
Estado Actual. Secciones A-B-C y D	E 1:250
I.6 Plano de Información	
Estado Actual. Secciones E-F y G	E 1:250
I.7 Plano de Información	
Estado Actual. Instalaciones Urbanas.....	E 1:500
I.8 Plano de Información	
Estado Actual. Estudio de Movilidad	E 1:1.000
I.9 Plano de Información	
Planeamiento vigente. Zonificación pormenorizada.....	-
0.1 Plano de Ordenación	
Propuesta. Estudio de Volúmenes	E 1:250
0.2a Plano de Ordenación	
Propuesta. Rasantes de Implantación/Sobre rasante	E 1:200
0.2b Plano de Ordenación	
Propuesta. Alineaciones, Rasantes y Cotas/Sobre rasante	E 1:200
0.2c Plano de Ordenación	
Propuesta. Puntos Georeferenciados/Sobre rasante	E 1:200
0.3 Plano de Ordenación	
Propuesta. Alineaciones y Rasantes/bajo rasante	E 1:200
0.4 Plano de Ordenación	
Zonificación pormenorizada.....	-
0.5 Plano de Ordenación	
Régimen de Propiedad.....	-
0.6 Plano de Ordenación	
Propuesta. Secciones A-E-F y D.....	E 1:250
0.7 Plano de Ordenación	
Propuesta. Secciones B-C y G.....	E 1:250

San Sebastián, Julio de 2.021
El Arquitecto

Alejandro Arróspide Liceaga





FICHA RESUMEN DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se plantea el presente Estudio de Detalle con el propósito de completar la manzana urbana generada por el cruce de las calles José María Soroa, Marino Tabuyo, y Particular de Ategorrieta junto con la Avenida de Ategorrieta.

La mitad de la manzana conformada por las tres calles anteriormente citadas, se halla construida siguiendo las directrices del Proyecto de Ensanche de Gros-Ategorrieta, quedando pendiente la otra mitad ocupada actualmente por la Residencia de Religiosas y la Iglesia de Pio X, cuya superficie es de 3.628 m².

La base sobre la que se actúa es el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián aprobado el 26 de Junio de 2.010, por el que se autoriza en la parcela de 3.628m², la construcción sobre rasante de 10.444 m² y de los mismos metros bajo rasante distribuidos en cuatro plantas.

El uso autorizado es el de Terciario recogido en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Bajo rasante se establece el uso de aparcamiento y de usos auxiliares de las actividades a desarrollar sobre rasante.

La solución adoptada se basa en los siguientes principios:

a.- Mantenimiento de las fachadas que dan a la Avenida de Ategorrieta y Marino Tabuyo en su actual configuración y conservación del actual claustro integrándolo en la nueva ordenación como cumplimiento del Plan Especial del Patrimonio Protegido Urbanístico Construido.

El edificio de la Avenida de Ategorrieta mantendrá el actual perfil.

El edificio de la calle Marino Tabuyo mantendrá asimismo el perfil actual, y su destino será Religioso en planta baja doble (actual Parroquia Pio X) y educativo en las plantas superiores. En ambos casos la rasante y altura de la edificación será la que tiene actualmente, esto es B+IV los primeros 12 metros de la Avenida de Ategorrieta, B+III en el resto de la Avenida, incluida la parte de la Iglesia que asoma a la calle Marino Tabuyo y nuevamente de B+IV en el resto de esta calle.

b.- Adosar a la actual medianera del edificio número 12 de José María Soroa, una nueva edificación de planta baja, cuatro plantas superiores y dos plantas de ático retranqueadas 2 metros, siendo obligatoria la alineación de la citada calle como máximo hasta la alineación del edificio número 21 de la misma calle. El uso de uso de este edificio sería en de Hostelería en cualquiera de sus variantes.

La rasante de la nueva edificación será la del punto medio del desarrollo de la fachada desde la medianera del número 12 de José María Soroa y la alineación del número 21 de la misma calle con Segundo Izpizua, establecida en +9,31. La altura correspondiente al perfil de V+2 a, será la que establece el PGOU relativa a las del perfil básico de segundo orden de las parcelas a.20 Ensanches Comunes, tomando como referencia la altura de la última planta del número 12 de la calle José María Soroa.

c.- El interior de la manzana hasta los límites máximos de la misma se ocuparían en B+I, respetando el claustro actual, siendo su uso comercial.

d.- El chaflán que se forma entre las calles José María Soroa y Marino Tabuyo, cuya rasante es de +10,16, se trata como espacio con servidumbre de uso público de unión entre la antigua edificación y la nueva.



e.- Creación de una franja de 177,61 m² (4,08 m x 43,54 m) de suelo público en el límite del Area con la Avenida de Ategorrieta, manteniéndose el resto, hasta la fachada del edificio, como suelo privado. Dichas zonas mantendrán una continuidad espacial no permitiéndose la construcción de cierre entre ellas.

f.- Por último tenemos la edificabilidad bajo rasante, que ocupará 2.611 m² bajo los nuevos edificios, con un perfil de cuatro plantas y uso de aparcamiento y usos auxiliares de las actividades a desarrollar sobre rasante.

El acceso a este aparcamiento y a los usos auxiliares se pueden plantear desde el límite de la nueva ordenación con el número 12 de José María Soroa, por tratarse del punto más bajo de la ordenación, o bien desde la calle Marino Tabuyo en el tramo de fachada que no se halla protegida.

Partiendo de la +7,95 de las antepuertas situadas en la Avenida de Ategorrieta, se pasa a un primer nivel (+8,31) que corresponde con el acceso al aparcamiento y al edificio central desde este espacio. A continuación se plantea la +8,87 que corresponderá a la planta baja de los edificios de la Avenida de Ategorrieta y seguidamente a la +9,31 que ocupa en centro de la manzana incluido el claustro y es coincidente con el punto medio de la fachada que da a la calle José María Soroa. Por último se plantea a la +10,20 el encuentro entre las calles Soroa y Tabuyo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

La parcela, cuya referencia catastral es 8397620, se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián nº 1 con el número de Finca 741, en el Tomo 616, Libro 16, Sección Primera Antigua, en folio 231, cuyo número IDUFIR es el 20007000010231.

Tiene una superficie 3.628 m² y actualmente se halla ocupada en 1.785,13 m² y con unas edificaciones construidas de 5.714,34 m² sobre rasante y 108,12 m² bajo rasante de uso religioso, educativo, almacén y garaje

Edificabilidad urbanística:

10.444 m²(t) sobre rasante

10.444 m²(t) bajo rasante

PARAMETROS EDIFICATORIOS:

a .-Ocupación

3.051 m² sobre rasante

2.611 m² bajo rasante

b .-Perfil edificatorio y Altura de edificación

* Interior de la manzana

- Número de plantas: II/IV

- Altura de edificación:.....8,35 m.

- Altura de la planta baja:4,15 m.

* Avda. de Ategorrieta

Perfil: V/IV ; IV/IV y V

Altura: La existente



* Marino Tabuyo

Perfil: V y IV/IV

Altura: La existente en edificios a conservar y chaflán

* José M^e Soroa

Perfil: V+I(retranqueada)+a/IV

Altura de edificación:.....Referencia nº 12 JM Soroa.

Altura de la planta baja:Variable.

Retranqueo Última planta..... 2,00 m.

Retranqueo del ático:..... 2,00 m.

c .-Alineaciones y Retiros

Los establecidos y reflejados en los planos O.2b y O.3

d .-Cubierta

En el caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima será de 40%.

El número de plantas autorizado por encima de la cornisa de remate de fachada es dos (2). La altura en fachada de las mismas será de 3,20 m. Y sobre ellas se dispondrá la cubierta.

Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta (chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...;

placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

e .-Vuelos

0,95 m en calles de 2^o Orden

1,50 en chaflanes

0,80 en fachadas a patio de manzana

La suma lineal de los frentes de los vuelos podrá ser, en cada planta, como máximo el 25% del desarrollo de la fachada para los vuelos abiertos, y, otro tanto para los vuelos cerrados.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación, con la salvedad de que se dispongan en continuidad.

f .-Pacios

Tendrán una dimensión mínima en planta tal que permita inscribir en ellos un círculo con diámetro no inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo, con un mínimo de 3,00 m. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.



g.-Atillos

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de las NNGG del PGOU.

3.- PROGRAMA DE GESTION Y EJECUCION

- 1.- Dado que es necesario el derribo parcial de alguno de los edificios existentes, se requiere de la redacción de un Proyecto de Derribo y de las partes a conservar de la documentación grafiada del edificio de conformidad al artículo 33 y restantes del PEPPUC.
- 2.- En la documentación señalada en el apartado anterior deberá reflejarse fielmente la edificabilidad que se consolida y la que se va a derribar, con el fin de establecer de forma correcta el incremento de edificabilidad de la nueva ordenación.
- 3.- Para la construcción de los edificios planteado en este estudio se deberá solicitar tanto para sobre como para bajo rasante la oportuna Licencia de Obras y de Actividad. A este respecto y a los efectos de los establecidos por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes dictadas en desarrollo de la Ley 2/2006, así como por el Decreto 123/2012, de 3 desde julio, de estándares urbanísticos, en referencia a la determinación de la edificabilidad previamente materializada a los efectos del cálculo de estándares, se considera que, en esta actuación, y de acuerdo a las definiciones recogidas en el artículo 2 de esta última disposición, dicho parámetro será el resultante de la construcción existente en la actualidad una vez que se compruebe que se dan las circunstancias establecidas en dicho artículo para poder efectuar esta consideración.
- 4.- De forma previa a la concesión de las oportunas licencias de construcción de los edificios sobre rasante, y en función de la naturaleza de los mismos y su repercusión sobre la movilidad existente, se deberá realizar un estudio previo de movilidad específico para el uso que se pretenda desarrollar.

Esta ficha se complementa con los Planos "02.a, O.2b y 03. PLANOS DE ORDENACION" del Estudio de Detalle.



ANEXOS

I.- FICHA-PLANO ESTADO ACTUAL

II.- FICHA CATASTRAL

III.- NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

IV.- SUPERFICIE LEGALMENTE CONSTRUIDA (PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DEL EDIFICIO HIJAS DE MARIA INMACULADA, PARA EL SERVICIO DOMESTICO Y PROTECCION DE LA JOVEN EN SAN SEBASTIAN - AÑO 1957 – ARQUITECTO: D. LUIS ASTIAZARAN)

V.- ESTUDIO DE MOVILIDAD

VI.- ESTUDIO DE SOMBRAS

VII.-DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO – ARC

VIII.-ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO - PROINAC



0. AURKIBIDEA

0.- AURKIBIDEA.....	1
1.- DATU OROKORRAK.....	3
1.1 ENKARGUAREN EGILEA	3
1.2 PROIEKTUAREN EGILEA	3
1.3 XEDEA	3
2.- AURREKARIAK	5
2.1 HASIERAKO BALDINTZAK	5
2.2 PARTZELAREN DATUAK.....	5
2.2.1 KOKAPENA	5
2.2.2 DESKRIBAPENA.....	5
2.3 HIRIGINTZA BALDINTZAK (HAPO/HOEBPB).....	6
3.- XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA	15
3.1 XEHETASUN AZTERKETAREN XEDEA	15
3.2 HIRIGINTZA JUSTIFIKAZIOA	15
3.3 ANTOLAMENDU BERRIAREN / ERAIKUNTZA PARAMETROEN DESKRIBAPENA	17
3.3.1 ERAIKUNTZA PARAMETROAK	19
3.4 XEHETASUN AZTERKETAREN JUSTIFIKAZIOA, AUKERA ETA KOMENIGARRITASUNA.....	21
4.- IRISGARRITASUNA.....	23
5.- 123/2012 DEKRETUKO HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEA	29
6.- APARKALEKUEN ZUZKIDURARI BURUZ DONOSTIAKO HAPO-REN 63. ART. BETETZEA.....	31
7.- HIRI INSTALAZIOAK.....	33
8.- DB.SI.5 –SUTEAK– BETETZEA	35
9.- INGURUMEN ETA SOINUKO TRATAMENDUA.....	37
10.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOKO AZTERKETA.....	39
11.- KUDEAKETA PROGRAMA	43
12.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOKO ZERRENDA	45
XEHETASUN AZTERKETAREN ZEHAZTAPENEN LABURPEN FITXA	47

**ERANSKINAK.....51****I. EGUNGO EGOERAREN FITXA/PLANOA****II.- KATASTRO FITXA****III.- JABETZA ERREGISTROAREN OHAR SOILA****IV.- LEGEZ ERAIKITAKO AZALERA (HIJAS DE MARIA INMACULADA ERAIKINA BERRITZEKO ETA AREAGOTZEKO PROIEKTUA, DONOSTIAKO ETXEKO ZERBITZURAKO ETA NESKA GAZTEAK BABESTEKO – 1957. URTEA – LUIS ASTIAZARAN ARKITEKTOA)****V.- MUGIKORTASUN AZTERKETA****VI. ITZALEN AZTERKETA****VII.- INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA – ARC****VIII.- INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA – PROINAC**



1. DATU OROKORRAK

1.1 ENKARGUAREN EGILEA

Enkarguaren egilea BI BERRI DONOSTI SL da, helbidea Donostiako Lugaritz pasealekuko 25 zenbakian etxabe 2an duena eta B-75195206 IFK duena.

1.2 PROIEKTUAREN EGILEA

Proiektuaren egilea da Alejandro Arrospide Liceagaren (Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko 1.636 elkargokidea) eta M^a Eugenia Lasheras Carbajoren Dimensión Al Cubo SL arkitektura- eta hirigintza-estudioa.

1.3 XEDEA

Xehetasun Azterketa honen xedea da hirugarren sektoreko erabilerarako "b.20.3 (Maria Inmaculada)- A.U.GR.02.GROS(II)" partzelarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzea ahalbidetzen duten eraikuntza berriak antolatzea eta erregulatzea, eraikin berrien lerrokadurak, sestrak eta altuerak finkatuz, baita HOEBPBan finkatutako balioak esparru honetako baldintzetan mantentzea ere, lurzoruaren erabilera jasangarri baten irizpideak kontuan hartuz.





2. AURREKARIAK

2.1 HASIERAKO BALDINTZAK

Xehetasun Azterketa hau Gros auzoan kokatutako eta Gros-Ategorrieta auzoko zabalguneko-proiektuan oinarritutako partzela batetik abiatzen da. Proiektua Juan Machimbarrena ingeniari jaunak eta Luis Díaz Tolosana arkitekto jaunak idatzi zuten, 1924ko abuztuaren 8ko ebazpen bidez onartu zen eta, ondoren, zenbait aldiz aldatu zen.

Ategorrieta hiribideak, eta Marino Tabuyo, Jose Maria Soroa eta Ategorrietako Kale Partikularra kaleek mugatutako etxadian kokatua dago partzela.

3.628 m²-ko azalera du, udaleko plano kartografikoaren arabera. Gaur egun 1.785,13 m²-tan okupatua dago, erlijio-, hezkuntza-, biltegi- eta garaje-erabilerak dituzten 5.714,34 m²- inguruko maila eta 108,12 m² beheko mailako eraikuntzekin. Horiek memoria honetako I. eta IV. eranskinetan daude jasota.

2.2 PARTZELAREN DATUAK

2.2.1 KOKAPENA

Iparraldean, Marino Tabuyo eta Jose Maria Soroa kaleek bat egiten duten lekuan, itxura trapezoidala duen partzela errektangularra da, eta bere postahelbidea Ategorrieta hiribidea 19 da.

2.2.2 AZALPENA

8397620 katastro-erreferentzia (II. Eranskina) duen partzela hau Donostiako Jabetza Erregistroko 1 zenbakian inskribatua dago, 741 finka-zenbakiarekin, 616. Liburukian, 16. Liburuan, Antzinako Lehen Sekzioan, 231. Folioan. IDUFIR zenbakia: 20007000010231 (III. eranskina).

Forma errektangularra du. Gutxi gorabeherako neurriak: 43,75 x 83,15 metro, aldean erdiko puntuan neurtuak. Iparraldean 12 metroko altuerako erremate trianguluarra dauka, alakan amaitua.

Hegoaldean, Ategorrieta hiribidearekin mugatzen duen aldean, 8 metroko sakonera duten atalaurre batzuk agertzen dira.

Bost erpinen koordinatuak eta sestrak (alakakoak kontuan hartuta) —erlojuko orratzen zentzuaren aurka jarraituz eta hego-mendebaldeko erpinetik hasita— honako hauek dira:

Hego-mendebaldeko erpina: X: 583.638,01; Y: 4.797.335,64; h: +7,85 m

Hego-ekialdeko erpina: X: 583.681,70; Y: 4.797.333,35; h: +8,20 m

Ipar-ekialdeko 1. erpina: X: 583.686,02; Y: 4.797.421,61; h: +10,17 m



Ipar-ekialdeko 2. erpina: X: 583.683,67; Y: 4.797.424,72; h: +10,14 m
Ipar-mendebaldeko erpina: X: 583.647,84; Y: 4.797.411,73; h: +8,86 m
Datu horien arabera, partzelaren aurrealdean Ategorrieta hiribideak % 0,8ko pendiza dauka, Mariano Tabuyo kaleak % 2,19koa, eta Jose Maria Soroa kaleak % 3,01ekoa.

Gaur egun, Ategorrieta hiribidearen aurrealdea eta Marino Tabuyo kalearen 54 metro eraikiak daude. Hiribidearen lehen 12 metrotan behe-solairua eta lau goi-solairuko profilarekin; eta hiribidearen gainerako zatian eta Marino Tabuyo kalean behe-solairua, hiru goi-solairu eta estalkipeko solairu bateko profilarekin. Partzelaren gainerako zatiak harrizko hormaz eta metalezko hesiz osatutako finka-itxitura bat dauka.

Mendebaldeko muga Ategorrieta hiribideko 11 zenbakiko komunitatearen eraikinak eta Jose Maria Soroa kaleko 15 zenbakiko komunitatearenarenak partekatzen dute. Erakin horiek honako profil hauek dituzte: behe-solairua, bost goi-solairu eta atiko atzeraemana, eta behe-solairua, lau solairu eta bi goi-solairu atzeraemanak, hurrenez hurren. Uharte-patioaren erdialdea, osorik, bi komunitatetako behe-solairuak okupatzen du.

2.3 HIRIGINTZA BALDINTZAK

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorak zehazten ditu eta "b.20.3 (Maria Inmaculada)-A.U. GR. 02. GROS(II)" izenekoan biltzen dira.

AU "GR.02 GROS (II)" (Gros)

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua, funtsean, Juan Machimbarrena ingeniariak eta Luis Díaz Tolosana arkitektoak idatzitako Gros-Ategorrieta auzoa zabaltzeko proiektuarekin bat dator. Proiektua 1924ko abuztuaren 8ko ebazpen bidez onartu zen eta aurrerago hainbat alditan aldatu zen.

Iparragirre kalea, Kolon pasealekua, Nafarroa Hiribidea eta trenbidearen artean Urumea ibaiaren eskuinaldean dagoen lurraldea okupatzen du. Guztira 256.756 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru honetarako Plan Orokor honen esku hartzeko lehentasuneko helburu da erabilera nagusia (bizitegia) finkatzea, hirugarren sektoreko erabilerak –batez ere komertzialak– ezartzen bultzatuta. Era horretan, industria-arloko jarduera ekonomikoak etxebizitzarekin bateragarri diren jardueratan eraldatzeko prozesua osatuko da, eta hiri-ingurune trinkoa finkatuko da erabilera-nahaste orekatu baten bitartez. Horretarako honako hau proposatzen da:



- Groseko zabalgunearen ondare arkitektonikoa eta hiri-ibilbideak babestea, ingurumen-kalitate egokia eta oreka funtzional aproposa lortzeko oinarri gisa. Aldi berean, eraikuntza-fabrika berritzeko behar den prozesua ahalbidetuko da, eta batzuen eta besteen gainean esku hartzeko jarraibideak kasurako definituko dira.
 - Bizitegiko erabilera nagusia finkatzea, eta jarduera komertzialaren eta kultura, jolas eta aisiarako eskaintzaren garapena bultzatzea, esparruan eraikuntza, erabilera eta intentsitateko baldintzak araututa, kasurako batez ere indarreko Plan Orokorren araudia mantenduz edo baliozkotuz, eta egitura-mailako eta maila xehatuko zehaztapenak adieraziz.
 - Espazio publikoak finkatzea eta bide-espazioa hierarkizatzea, esparruaren barruan ibilgailu motordunen mugikortasuna eta abiadura murriztuz, igarotzeko ibilgailuen trafikoak esparruaren ertzetara eramanez eta "Groseko bihotza" izeneko oinezkoentzako bihurtuz. Horretarako, espazio publikoaren tratamenduan esku hartuko dute.
- * Lehen aipatutako helburuetakoren batek Zabalguneko eraikuntza-fabrikaren gainean esku-hartzeak arautzea eskatzen du. Horretarako, 1995eko Plan Orokorren esku-hartze irizpideak batez ere mantendu edo baliozkotuko dira, baina irizpideen osagaien mailaren arabera sistematizatuta.

Bereziki, gaur egun izapidetzen ari den eta Plan Orokor hau garatzeko osatu behar den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) eta ondorengo dokumentuek arautuko dute bereziki Eraikuntza Ondarearen Katalogoan sartutako eta bertako elementuen zati bat edo osorik babesteak neurri batean eragindako eraikinetan esku-hartzea.

Era berean, Esparruan egindako esku-hartzeek kontuan izan behar dute esparruaren zati handi bat "arkeologia-zona" gisa sailkatu dela.

- * Udalerri osorako proposatutakoarekin koordinatuta esparruan mugikortasuna berrantolatzea, garraio publikoko sistema sustatuta eta honekin batera aparkalekua erregulatuta, kasurako egoiliarrentzako eta, zenbaitetan, ibilgailuak txandakatzeko lurpeko aparkalekuak egitea aurreikusiz.

Ildo horretatik, Katalunia plazari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia baliozkotzen da (2007ko abenduaren 27an onartua behin betiko). Plan horrek gainazaletan espazio libreko baldintzak eta zorupean dagoen aparkalekua aldatzen ditu.

- * ADIFeko geralekuaren zerbitzu- eta eskuragarritasun-baldintzen hobekuntza, Zuhazti aldera trenbide azpitik Baratzte kalearen aldi baterako jarraitutasuna ahalbidetuta.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera, babeseko zortasun-zona eta, Araudi horren Bederatzigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitako helburuetarako, bertan dagoen eraikuntza-lerroa. Zehaztapen horiek guztiak Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatu dira.



Babeseko zortasun zona horrek 20 metroko hondoa du eragina, itsasbazterretik neurtuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / GR.02 – Zabalguneko bizitegia" zona (Azalera: 217.467 m²)

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean.

- "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako partzeletan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.

Antolatutako "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako partzelen multzoan sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna partzela guztietan aurreikusitakoarekin bat dator, ondorengo IV. epigrafeko "1.B" atalean kasurako adierazitako irizpideekin bat etorrira." Sestrapean.

- Sestra azpitik

- Zona global osoan baimendutako gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak

- Sestra gainetik

Eraikuntzaren forma erregulatzeko, "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako partzelak "a.20 Zabalguneko Arrunteko Bizitegi" eta "a.21 Antzinako Zabalguneko Bizitegi" kalifikazioko aldagaietara adskribatzen dira.

Arau Partikular hauetan aldi berean ezarritako zehaztapen xehatueta oinarrituta, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokoretan ("2.1" dokumentua) eraikuntza bakoitzarentzako ezarritako forma erregulatzeko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie partzela horiei.

"b.20" tipologiako partzelak bakoitzarentzako bereziki ezarritako eraikuntzako profil eta altuerako baldintzen mende geratuko dira.

Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienez, eraikin horien konfigurazio formala euren babesari lotutako zehaztapenak baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarriko dira.



Orokorrean finkatu da, adskribatuta dagoen partzela-tipologia izanda ere, bertan dauden eraikuntzek ez dutela ordena bereko "a" partzelei dagokien altuera gaindituko. Hala ere neurri horiek gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzak finkatu egingo dira.

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitzea baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan (Plan Orokorak finkatu egin du) horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.20" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10 / GR.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 27.442.m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20 / GR.02 – Trenbide-sistema orokorra" zona (Azalera: 11.847 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza sailkapena.

Eremuko lur guztiak hiri lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Esparruaren antolamendu xehatuko araubidea Plan Orokor honetan finkatzen da.

IV.- HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.



- * Sestra gaisetik
 - "a.2 Zabalguneko bizitegia" motako partzeletan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular honetan definitutako eraikigarritasunaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.

- * Hona hemen "b.20" tipologiako partzelen eraikigarritasun fisikoa:
 - "b.20.1" partzela (Secundino Esnaola kalea, zg) 166 m²(t)
 - "b.20.2" partzela (Marino Tabuyo kalea, 13): bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
 - "B.20.3" partzela (Maria Inmaculada): 10.444 m²(t)
 - "b.20.4" partzela (Mirakruz 38): badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

- * Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko espazio eta partzela bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa da horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikuluan) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

- * Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, partzela bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

C.- Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako partzeletan eraikuntzaren forma bertarako orokorrean ezarritako araubidearen aplikazioaren emaitzazkoa da.

- * "b.20" tipologiako partzelak:
 - "b.20.1", "b.20.2" eta "b.20.4" partzelak: eraikuntza behe-solairuan
 - "b.20.3" partzelan baimendutako gehienezko eraikigarritasuna Xehetasun Azterketa bat bideratuta antolatuko da.

- * "g.00" tipologiako partzelak:
 - "g.00.1" partzela (Osasun Zuzendaritza). Bertako eraikuntza "a.21" partzelak bezala arautzen da
 - "g.00.2" partzela (Anbulatorioa) Bertako eraikuntza "a.20" partzelak bezala arautzen da

 - "g.00.3" (Viteri ikastetxea) partzelan baimendutako gehienezko eraikigarritasuna Xehetasun Azterketa bat bideratuta antolatuko da.



- * Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, partzela bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

E.- Garaje-lokaletarako sarrerak zabaltzeko baldintzak.

- b) Zonifikazio orokorreko planoan definitutako egiturazko bideetara ematen duten eraikinen fatxadetan ez da garajeetarako sarbide berririk baimenduko.

Hala ere, bide horietan orain arte daudenak finkatuko dira.

- c) Gainerako bideetan sarbideak baimentzeari dagokionez, espezifikoki egingo diren Trafikoko Azterlan edo Planetan zehaztuko dena jarraituko da, eta beti ere sarbide horiek zehazki kokatzeko Hirigintza Baldintza Orokorretan ezarritako baldintzak jarraituta.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, itsasertza bertan dagoela hartu behar da kontuan eta, horrenbestez, Esparruan eta bere inguruan itsas jurisdikzioa. Era berean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun garrantzi historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzeko, kasu bakoitzean adierazitako mailarekin:

- * I. maila: Trinketea (Kale Berria, 15)
- * Esparruan ere daude Plan Orokor honetako Katalogoko II, III eta IV. mailen barne sartutako hainbat eraikin. Hauek aipatutako dokumentu horretan identifikatzen dira.



Aurreko aurreikuspenek izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dute jatorria. Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalei...) dagokienez, gai horretan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VIII.- GAUZATZEKO ARAUBIDE ESPEZIFIKOA

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienez, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.-GRAFIKOAK

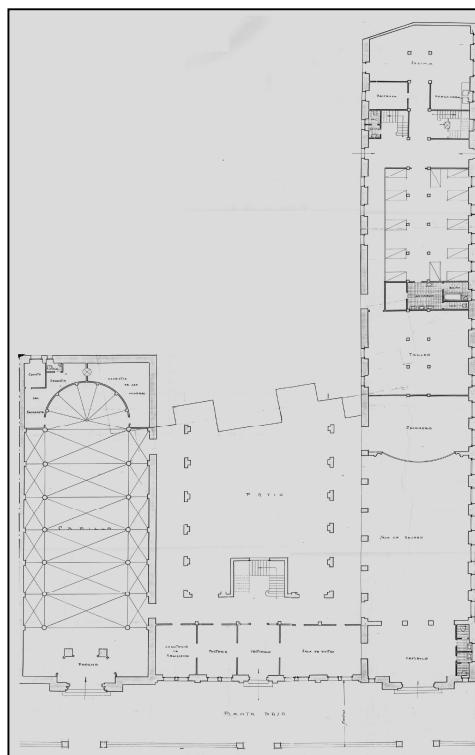
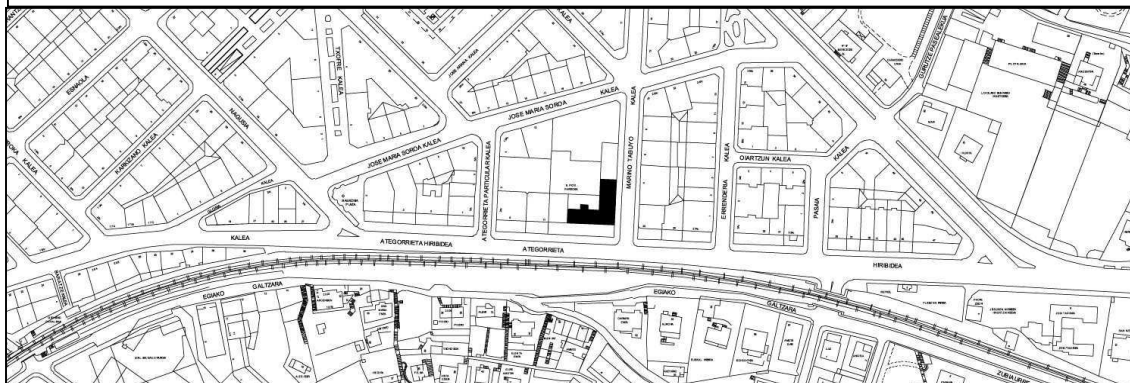
1.- Eraikuntza- eta jabari-baldintzak.

Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia zehazten dutenak:

Hirigintza Ondarea Babesteko Plan Berezia. "2.2. Ordenantza Partikularrak" dokumentua. Testu bategina. Behin betiko onespena: 2014-II-27.

PIO XI.aren PARROKIA
D MAILA

ATEGORRIETA ETORBIDEA 17 eta 21



Egilea eta data: Ramon Kortazar, 1929.



Deskribapena.

Etxadi erdia okupatzen duen orube batean (zati handi batean eraiki gabeen) eliza batek eta erlijiosoen egoitza batek osatutako multzoa. Ategorrieta hiribideko 19. eta 21. zenbakiei dagokie. Baimenik gabeko 1923ko proiektu bat egon zen, 17. zenbakia ere hartzen zuena. 1929ko proiektuak 17. zenbaki horretan nabarmenduta kokatzen zuen elizaren portada. Baina gaur egun 21. zenbakian eraikita dago. Badago horren berehalako beste jarduketa bat, 1930ekoa, jasodura atzeraeman batean zetzana, baina hori ere ez dator bat egun dagoenarekin. Gaur egun eraikita dagoena eta proiektatutakoa zeharo desberdinak dira, baina eutsi egiten die hasieran aurreikusitako ezaugarri neogotikoei. Fatxada harlanduzkoa da, Marino Tabuyo kalearen hegoaldeko hegala izan ezik.

Babes-araubidea.

1.-Araubide orokorra.

Plan Berezi honen D babes-mailan sartzeko dagokiona.

Testuinguru horretan, fatxadaren tratamendua, bertako baoen konfigurazioa, instalazio, publizitate-elementu, seinale eta olana eta abarren ezarpena, Plan Berezi honetako Ordenantza Orokorretako babes-maila horretarako ezarritako gai horiek erregulatzen dituzten irizpide orokorretara egokituko da.

2. Berariazko araubidea.

A. Babesetik at dauden elementuak edo zatiak: estalkipeko solairua:

B. Fatxadaren elementu edo zati iraunkorrak:
harlanduzko elementuak.

C.- Esku hartzeko beste irizpide zehatz batzuk: ez..



3. XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA

3.1 XEHETASUN AZTERKETAREN XEDEA

Funtsean, Jose Maria Soroa, Marino Tabuyo eta Ategorrieta Kale partikularra kaleek, eta Ategorrieta hiribideak zedarritzen duten hiri-etxadia osatzea da. Aurretik aipatutako hiru kaleek osatutako etxadiaren erdia Gros-Ategorrietaren Zabalgune Proiektuaren ildoak jarraituz eraikita dago. Mojen Maria Inmaculada egoitzak eta Pio X.aren elizak okupatzen duten beste erdia falta da. Zati horrek 3.628 m²-ko azalera du.

2010eko ekainaren 26an onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra oinarritzat hartuta jarduten da. Plan horren arabera, 3.628 m²-ko partzelan, sestra gainean 10.444 m² eraikitzea baimentzen da, baita metro kopuru bera ere, sestrapean, lau solairutan banatuak.

Gaur egun, eta hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 2. artikuluaen arabera, aurretik gauzatutako eraikigarritasuna 5.714,34 m²(s)koa da sestra gainean eta, sestrapean 108,12 m²(s) dira; hala ulertzen da dagokion lizentziaren arabera eraiki dena, eraikitzeko unean aplikatzekoa izango zitzaion hirigintza-antolamendurekin bat etortzen zelako. Eraikina ez dago aurri-egoeran. Beraz, ondoriozko eraikigarritasunaren gehikuntza 4.729,66 m²(s)-koa da sestra gainean, eta, sestrapean, berriz, 10.335,88 m²(s)-koa.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren 9. artikuluan jasotakoaren arabera, hirugarren sektoreko erabilera baimentzen da.

Sestrapean, aparkaleku-erabilera ezartzen da, eta jardueren erabilera lagungarriak sestra gainean.

3.2 JUSTIFICACION URBANISTICA

Lehendabizi, HAPOren "GR. 02 GROS (II) (Gros)" hirigintza-esparruaren arau partikularreko zehaztapenak aztertzen dira.

IV.- HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA

Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

"b.20.3" partzela (Maria Inmaculada).....10.444 m²(s)

* Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko espazio eta partzela bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa da horietan baimendutako



izaera horretako eraikuntzei lotutakoa, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikuluan) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 10.444 m²(s)-tan finkatzen da eta sestrapekoa 10.444 m²(s)-tan.

Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- *"b.20.3" partzelan baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Xehetasun Azterketa bat bideratuta antolatuko da.*

- * *Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, partzela bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzak kontuan hartuta.*

Dokumentu honetan O.2a eta O.2b. planoetan jasotako eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira, HOEBPBak aipatzen duen eraikinaren egungo klaustroa eta harlanduzko fatxadak mantenduz.

Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

Hirugarren sektoreko erabilera finkatzen da, HAPOren Arau Orokorren 9. artikuluan finkatutakoaren arabera. Erabilera hori, hasieran eta doikuntza batzuen arabera, honela banatzen da:

- Erlijio-erabilerako 469 m²(s) (egun dagoena mantentzen da)
- Irakaskuntza-erabilerako 2.275 m²(s) (lekuz mugitzen da eta egungoa baino txikiagoa da)
- Jatetxe-ostalaritza erabilerako 700 m²(s)
- Elikagaigintzako merkataritza-erabilerako 2.000 m²(s) (salmenta-aretoak gehienez 1.200 m²(s))
- Ostalaritza-erabilerako 5.000 m²(s). (4 izarreko hotelerako 60 m²/logela. 5000/60=84 logela)

Garaje-lokaletarako sarrerak zabaltzeko baldintzak.

Gainerako bideetan sarbideak baimentzeari dagokionez, espezifikoki egingo diren Trafikoko Azterlan edo Planetan zehaztuko dena jarraituko da, eta beti ere sarbide horiek zehazki kokatzeko Hirigintza Baldintza Orokorretan ezarritako baldintzak jarraituta.

Aparkalekura sartzeko eta irteteko Jose Maria Soroa edo Marino Tabuyo kaleak baliatu daitezke. Bertan kokatzeko erabakia Donostiako erdialdetik



zein Mirakruz gainetik iristen diren ibilgailuen fluxua analizatuta hartu da. Erdialdetik Mirakruztik baino ibilgailu gehiago iristen dira. Horren haritik, Mugikortasun Azterketaren 01. planoak aparkalekura sartzeko bi aukerentzako hautabidezko ibilbidea erakusten du, Marino Tabuyo kaletik edo Jose Maria Soroa kaletik, ibilgailuen jatorriaren arabera. Sarrera Marino Tabuyon jarriz gero, Donostiako erdialdetik helduko liratekeen ibilgailuek sarrera Jose Maria Soroatik egitean baino 378 metro gehiago egin beharko lituzkete; izan ere, kale horretatik jarraitu eta Erretereria kalean biratu beharko lukete Ategorrieta hiribidera irteteko eta hemendik Marino Tabuyo kalean sartzeko garajera iristeko. Sarrera Jose Maria Soroan egongo balitz, Mirakruz gainetik hurbilduko liratekeen ibilgailuek hiribide honetatik Galtzada Nagusiraino iritsi eta Jose Maria Soroa kalean biratu beharko lukete, ibilbidea 392 metrotan luzatuz. Aldea handia ez den arren, bata eta bestearen artean aukera egiteko, kontuan hartu behar da ibilgailu gehienak erdialdetik iristen direla, baita plaza itxien —227 plaza— erabiltzaileek txandakako erabiltzaileekin —90 plaza— alderatuz eragin dezaketen fluxua ere. Irteerari dagokionez, bi kasuetan bi kaleen arteko bidegurutzean aurkitzen da. Hortaz, ez du eraginik.

3.3 ANTOLAMENDU BERRIAREN / ERAIKUNTZA PARAMETROEN DESKRIBAPENA

Xehetasun Azterketa hau planteatu da, 3.1. atalean definitu den etxadi osatu gabea errematatzeko.

Horretarako, etxadia betetzea proposatzen da, Jose Maria Soroa eta Marino Tabuyo kaleen arteko bidegurutzearen mugaraino itxiz, eraikuntza-topaketa hori askatuz eta 204,35 m²-ko erabilera publiko zortasuna duen espazio bat osatuz, egungo espazio-konfigurazioari neurri batean eusteko.

Proposatutako antolamendua honako premisa hauetan oinarritzen da:

a.- Ategorrieta hiribidera eta Marino Tabuyo kalera ematen duten fatxadek gaur egun duten konfigurazioa mantentzea, eta egungo klaustroa antolamendu berrian integratuz kontserbatzea, Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia betetzeko.

Ategorrieta hiribideko eraikinak egun duen profila kontserbatuko du.

Marino Tabuyo kaleko eraikinak egun duen profila mantenduko du, eta behe-solairu bikoitzak (egungo Pio X parrokia) erabilera erlijiosoa izango du; goi-solairuek, berriz, hezkuntza-erabilera.

Bi kasuetan, eraikuntzak gaur egun dituen sestra eta altuera berberak izango ditu, hau da, (V) Ategorrieta hiribidearen lehen 12 metroetan, (IV) hiribidearen gainerako zatian, Marino Tabuyo kalera iristen den elizaren zatia barne eta berriro ere (V) kalearen gainerako zatian.



b.- Jose Maria Soroa kaleko 12 zenbakidun eraikinaren gaur egungo mehelinari behe-solairuz, bost goi-solairuz (azkenekoa bi metroz atzeraemana) eta atikoko solairu batez osatutako eraikin berri bat atxikitzea. Kale horretan, gehienez, bertan dagoen 21 zenbakidun eraikinarekin lerrokatu behar da derrigorrez. Eraikin horrek edozein motatako ostalaritza-erabilera izango du.

Eraikuntza berriaren sestra fatxadaren garapenaren puntu ertainarena izango da, Jose Maria Soroa kaleko 12 zenbakiko mehelina eta kale bereko 21 zenbakiak Segundo Izpizua kalearekin bat egiten duen lerrokadura kontuan hartuta; +9,31n finkatu da. BS+V+a profilari dagokion altuera HAPOk finkatzen duena izango da, a.20 Zabalgunek Komunak partzelen bigarren mailako oinarritzko profilari dagokionez, erreferentzia gisa harturik kale bereko 12. zenbakiko azken solairuaren zorua.

c.- Etxadiaren barrualdea bere gehieneko mugetaraino BS+Ban okupatuko litzateke, egungo klaustroa errespetatuz. Erabilera komertziala izango luke.

d.- +10,16ko sestra duen Jose Maria Soroa eta Marino Tabuyo kaleen artean sortzen den alaka eraikin zaharra eta berria lotzeko erabilera publiko zortasuna duen espazio gisa erabiltzen da.

e.- 177,61 m²-ko zerrenda bat sortzea (4,08 m x 43,54 m), lurzoru publikokoa, Ategorrieta hiribideko eremuaren mugan. Gainerakoa, eraikinaren fatxadaraino, lurzoru pribatu gisa mantenduko da. Eremu horiek espazio-jarraitutasuna izango dute, eta ezin izango da haien artean itxiturarik eraiki

f.- Horrek, eraikin berrien azpian 2.611 m² okupatuko ditu. Lau solairu izango ditu eta aparkaleku-erabilera eta sestra gainean garatzeko jardueren erabilera osagarria izango ditu.

Aparkaleku horretara eta erabilera osagarrietara sarrera Jose Maria Soroako 12 zenbakiarekin antolamendu berriak mugatzen duen puntuan planteatu dira, antolamenduaren puntu baxuena bertan dagoelako, eta sarbidea egiteko ezaugarri egokiak dituelako. Bertan sestra +8,98 da, baina Marino Tabuyo kaletik ere planteatu ahalko da.

Aparkalekuaren sabaia —behe-solairuaren mailarekin bat dator— lursailaren sestra diferentetara egokitzen da.

Ategorrieta hiribidean kokatutako atalaurretik abiatuz, espazio honetatik eraikin nagusiaren eta aparkalekuaren sarrerari dagokion lehen maila batera (+8,31) heltzen gara. Ondoren, +8,87 planteatzen da —Ategorrieta hiribideko eraikinen behe-solairuari lotuko zaio— eta, jarraian, +9,31. Kota horrek etxadiaren erdia okupatzen du —klaustroa barne— eta Jose Maria Soroa kalera ematen duen erdiko puntuarekin bat dator. Azkenik, Soroa eta Tabuyo kaleen arteko bat egitea +10,20 kotan planteatzen da.

3.3.1 ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

3.3.1-a Okupazioa

3.051 m² sestra gainean

2.611 m² sestrapean

3.3.1-b Eraikuntza-profila eta eraikuntzaren altuera

* Etxadiaren barrualdea

- Solairu kopurua: II/IV

- Eraikuntzaren altuera:.....8,35 m.

- Behe-solairuaren altuera:4,15 m.

* Ategorrieta hiribidea

Profila: V/IV ; IV/IV eta V

Altuera: Egungoa

* Marino Tabuyo

Profila: V/IV

Altuera: Egungoa.

* Jose Maria Soroa

Profila: V+I(atzeraemana)+a/IV

Eraikinaren altuera:.....Erreferentzia JM Soroa 12.

Behe-solairuaren altuera:

Aldakorra.

Azken solairuaren atzeraemangunea.....

2,00 m.

Atikoaren atzeraemangunea:..... 2,00 m.

3.3.1-c Lerrokadurak eta Atzerapenak

O.2 eta O.3 planoetan finkatutakoak eta adierazitakoak

3.3.1-d Estalkia

Estalki makurtuaren kasuan, gehieneko aldapa % 40koa izango da.

Fatxadako erremate-erlantzaren gainetik bi (2) solairu baimenduko dira. Solairu horiek fatxadan 3,20 m neurtuko dituzte.

Salbuespen bakarra egongo da. Haien funtzioa kontuan hartuz eta indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako irizpideen arabera, haiek eraikuntzaren



kanpoaldean ipini behar dira, estalkiaren gainean (tximiniak, aireztatze- edo hozte-hodiak, irrati, telebista edo beste mota bateko antenak, eguzki-panelak, igogailuen instalazioak eta gelak, etab.); instalazioen elementu teknikoak, eta hauek ahalbidetzeko espazioak eraikuntzaren barruan kokatu behar dira, eta, hala badagokio, baimendutako estalkiaren ingurutzaileren barruan. Inola ere ezingo dira ipini ingurutzaille horren itxura uniformeak aldatuko duten irtenguneak.

3.3.1-e Hegalak

0,95 m, 2. mailako kaleetan

1,50 m alakatan

0,80 m etxadi-patioko fatxadetan

Solairu bakoitzean, hegalen aldean batura lineala fatxada-garapenaren % 25ekoa izan daiteke gehienez hegal irekien kasuan, eta beste horrenbeste hegal itxien kasuan.

Hegalak, eraikuntzaren kantoietatik, gutxienez, 3,00 m erretiratu behar dira, baldin eta segidan ipintzen ez badira.

3.3.1-f Patioak

Oinplanoan gutxienerako neurri bat izango dute; bertan, patiorako baimendutako guztizko altueraren 1/6ko diametroko zirkulu bat gutxienez egin ahal izango da. Diametro horrek gutxienez 3,00 metrokoa izan behar du. Altuera hori lehen solairuko lurzorua mailatik patioaren itxiturak eta baimendutako estalkiaren ingurutzailleak bat egiten duten puntu baxueneraino neurtuko da.

3.3.1-g Solairuarateak

Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolatzea baimentzen da, HAPOren Arau Orokorren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.



3.4 XEHETASUN AZTERKETAREN JUSTIFIKAZIOA, AUKERA ETA KOMENIGARRITASUNA

Xehetasun Azterketa hau planteatu da, 3.1. atalean definitu den etxadi osatu gabea errematatzeko, eta 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra osatzeko.

Planteatutako Antolamenduak HAPOk Azterketa Xehetasunaren xede den partzelari esleitzen dion eraikuntza-bolumena erregulatzen du, bertan dauden eraikuntzak kontserbatuz eta berri bat planteatuz Jose Maria Soroa kalean. Hirugarren sektoreko erabilerak dira, Ategorrieta hiribideko zonan hotel gisa erabiliko lirateke, Marino Tabuyo kalean hezkuntza- eta erlijio-erabilerarako, eta Jose Maria Soroa kalean, behe-solairua erabilera komertzialerako eta goi-solairuak hotel gisa.

Sestranean aparkaleku bat egitea eta erabilera osagarriak ezartzea planteatu dute lau solairutan banatuta, Jose Maria Soroa ETA Marino Tabuyo kaleal erabil ditzakezu sarbidetarako.

Bertako sarrera eta irteera Jose Maria Soroa kalean ipiniko lirateke. Gaur egun, hirian sortzen ari diren hirigintza-garapenen joera ikusirik, oso garrantzitsua da, azken urteetan, hiriaren testuinguruan, zerbitzuen garapen handia ematen ari den gune batean, hirugarren sektoreko erabileretarako plangintza orokorrean kasurako antolatutako etxadi bat arautzea.





4. ABENDUAREN 4KO 20/1997 LEGEA eta CTE_SUA-9 BETETZEA

Ondorengo taulan CTE_SUA_9 betetzen da eta islatzen da

ERAIKINEN IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA		F.ACC./E D.L.A.III	
<p>APLIKAZIO ESPARRUA: Planoen diseinua eta ERAIKUNTZAko proiektuak idaztea eta egikaritzea. Eranskin hau aplikatuko da titulartasun publiko edo pribatuko eraikinetan, solairu berria —lurpeko solairuak barne— duten eraikuntzetan, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. (Etxebizitzaren kasurako F.ACC. /VIV. AIII fitxa aurkezten da)</p> <p>INDUSTRIA erabilerako eraikinek, jendeari zabaldutako eremuetan, sarrera ukatzea erreserbatuta izan arren, bide publikotik bertara sartzea ahalbidetuko dute, eta jendearen arretarako gune bat eta gurpil-aulkiekin pertsonak sartu ahal izateko komun bat izango dituzte.</p>			
ATALA	ARAUDIA. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa. III. eranskina	PROIEKTUA	
XEDEA (III. eranskina, 1. art.)	Titulartasun publiko edo pribatuko eraikinen irisgarritasuneko baldintza teknikoak, abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 1. artikuluan adierazitako baldintzetan pertsonak haiek erabili eta haietaz gozatzeko aukera izatea bermatzeko. INDUSTRIA ERABILERAko eraikinek edo instalazioek, jendeari zabaldutako eremuetan, sarrera ukatzea erreserbatuta izan arren, bide publikotik bertara sartzea ahalbidetuko dute, eta jendearen arretarako gune bat eta gurpil-aulkiekin pertsonak sartu ahal izateko komun bat izango dituzte.		
ERAIKIN BARRUA SARRERA (III. eranskina, 4. art.)	Eraikinaren barrura sarrera bermatzen dute, sarrera kaleko zoladuraren maila berean eginez. Harmailez eta eskailerez gain, arropalak eraiki beharko dira.		
KALEKO ATEAK (III. eranskina, 4.1.1. art.)	<p>ESPAZIO LIBREA atearen bi aldeetara: Irekitze-angelua</p> <p>ZABALERA Eskuzko irekitzea Irekitze automatikoa Heldulekua</p> <p>ATE BEIRAZTATUAK Segurtasuneko beira babes-zokaloarekin: 20 cm-ko zabalerako 2 seinale-banda:</p> <p>LARRIALDIETAKO ATEAK Barra bikoitzeko irekitze-mekanismoa:</p> <p>SARRERA KONTROLEKO ELEMENTUAK Zabalera finkatu gabeko txandakako pasabideak Eragintza-elementuak</p>	<p>$\phi \geq 180$ cm $\alpha \geq 90^\circ$ $A \geq 90$ cm $A \geq 120$ cm $90 \leq H \leq 120$ cm</p> <p>$H \geq 40$ cm $H_1=90$cm // $H_2=150$cm $H_1=90$cm // $H_2=20$cm $A \geq 90$ cm c/10m $90 \leq H \leq 120$ cm</p>	<p>$\phi = 180$ $\alpha = 90$ $A = 90/120$ $H = 100$ $H = 50$ $H_1 = 90$ $H_2 = 150$ $H_1 = 90$ $H_2 = 120$ $A = 100$ $H = 100$</p>
ATARTEAK (III. eranskina, 4.2. art.)	<p>Oztoporik GABEKO ESPAZIOA:</p> <p>ZOLADURA: ARGIZTAPENA Maila Etengailuak pilotu argidunarekin</p> <p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: Sarrerako atetik hurbil erliebe-planoak ipiniko dira 90 eta 120 cm artean. Maketak gomendatzen dira</p>	<p>$\phi \geq 180$ cm Iristagaitza/jarraitua $E \geq 300$ lux $90 \leq H \leq 120$ cm</p>	<p>$\phi = 180$ $E = 300$ $H = 100$</p>
BARRUKO KOMUNIKAZIO BERTIKALA (III. eranskina, 5.2. art.)	<p>ERAIKINAREN IBILBIDE NAGUSIAK Prisma librea</p> <p>ZABALERA</p> <p>GURPIL AULKIAK Oinezkoen ibilbidea >100 m bada, eduki beharrekoa 1/100 pertsona</p> <p>SEINALEZTAPENA IV. eranskina: Eraikin handietan, interes-guneetako sarreretatik hasita, lurzoruaren ez diren kolorean eta ehunduran, $b \geq 100$ cm zabalerako gida-zerrendak ipiniko dira.</p> <p>KORRIDORE NAGUSIAK ZABALERA LIBREA:</p> <p>BIGARREN MAILAKO KORRIDOREAK ZABALERA LIBREA</p> <p>Biratzeko espazioekin Derrigorrezkoa korridorearen hasieran eta amaieran</p> <p>BARRUKO ATEAK. Espazio librea bi aldeetara</p> <p>TARTE LIBREA Zabalera Zabaltze-angelua</p> <p>HELDULEKUA atearen planotik $a \leq 7$ cm-ko sakoneran eta BEHATXULOA: egonez gero, bi behatxulo ipiniko dira; bigarrena $h = 110$ cm altueran. Bestela behatxulo bakarra ipiniko da altuera horretaraino luzatua.</p>	<p>ALTUERA $H \geq 220$ cm $B \geq 180$ cm</p> <p>$B \geq 180$ cm $B \geq 120$ cm $\phi \geq 150$ cm/d≤ 18 m</p> <p>$\phi \geq 180$ cm $\phi = 120$ cm $A \geq 90$ cm $\alpha \geq 90^\circ$ $90 \leq H \leq 120$ cm</p>	<p>$H = 220$ $B = 180$ $N = 1/100$ $B = 180$ $B = 120$ $\phi = 150$ $d = 10$ <input checked="" type="checkbox"/> $\phi = 180/120$ $A = 90$ $\alpha = 90$ $H = 100$</p>



	LEIHOAK korridoretan. librea	Irekieraren azpian altuera $H \geq 220 \text{ cm}$	$H = 220$
		Mekanismoak ipintzeko altuera $80 \text{ h} \leq 110 \text{ cm}$	$H = 90$

BARRUKO KOMUNIKAZIO BERTIKALA (III. eranskina, 5.3. art.)	Komunikazio bertikalean irisgarritasuna mugikortasun urriko pertsonak modu autonomoan erabil ditzaketan eraikuntzako elementuen edo elementu mekanikoen bidez egiten da.		
ESKAILERAK (III. eranskina, 5.3.1. art.)	ESKAILERA MAILAK. onartzen izango. ALTUERA LIBREA, eskailerapean Beheko tartearen intrados ESKUDELAK $\geq 120 \text{ cm}$ zabalerarako $\geq 240 \text{ cm}$ zabalerarako ARGIZTAPENA. Maila, lurzorutik 1 m-ra	Ez dira eskailera-maila isolatuak Ez da eskailera-mailak gainjartzea onartzen Kontramaila izango duite eta ez duite bozelik $H \geq 220 \text{ cm}$ Ixti 220 cm-ra arte Nahitaezkoa bi aldeetan Aurrekoez gain tartekoa $E \geq 500 \text{ lux}$, Gomendagarria	Eskailera-maila kop. gutx.= 3 $H = 220$ <input checked="" type="checkbox"/> $A = 150$ <input checked="" type="checkbox"/>
ARRAPALAK (III. eranskina, 5.3.2. art.)	* <u>SARBIDEAK</u> * <u>PENDIZA</u> <u>Luzetara</u> * <u>ZABALERA</u> * <u>ALBOKO ZINTARRIA</u> LUZERA max. arrapala-bururik gabe TARTEKO TRANPALAK. Hondoa * <u>ESKUDELAK:</u> $L \geq 200 \text{ cm}$ * <u>ZOLADURA</u> DEBEKATUA Arrapalen luzapenetik 3 m baino gutxiagora dagoen beheko eskailera	$\varnothing \geq 180 \text{ cm}$ $L \leq 3 \text{ m}$ $P \leq \% 10$ $L > 3 \text{ m}$ $P \leq \% 8$, Gomend. $P \leq \% 6$ $A \geq 180 \text{ cm}$ $H \geq 5 \text{ cm}$ $L \leq 10 \text{ m}$ $B \geq 180 \text{ cm}$ Nahitaezkoa bi aldeetan Irristagaitza	$\varnothing = 180$ $P = \% 8$ $P = \% 8$ $A = 180$ $H = 5$ $L = 10$ $B = 180$ <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
ESKUDELAK (III. eranskina, 5.3.3. art.)	* <u>ESKUDELAK:</u> <u>bata</u> bestea Plano horizontaletik tartea Oztopoen tartea bertikalaren gainean Muturretako luzapena	$H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $a \geq 4 \text{ cm}$ $b \geq 10 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$	$H = 100$ $H = 70$ $L = 45$
IGOGAILUAK (III. eranskina, 5.3.4. art.)	SARTZEKO PLATAFORMA Argiztapena lurzoruaren mailan Zerrenda seinaleztatzaillea ate aurrean Sakagailuen instalazioaren altuera IGOGAILUEN TALDEKATZEA ERAIKINEAN Iggogailuen arteko distantzia erreala $S > 50 \text{ m}$ min. $S \leq 50 \text{ bada}$ KABINA EGOKITUA NEURRIAK Zabalera x Hondoa Sarrera eta irteera noranzko diferentean BALDINTZAK Kabinako eta plataformako lurzoruaren tolerantziak Tartea Zoladura gogorra, irristagaitza, leuna eta finkoa Argiztapena lurzoruaren mailan Eskudel jarraituak altuera honetan	$\phi \geq 180 \text{ cm}$ $E \geq 100 \text{ lux}$ Gomendagarria $150 \times 150 \text{ cm}$ $90 \leq h \leq 120 \text{ cm}$ Guztiak egokituak 1 egokitua $A \times B \geq 110 \times 140 \text{ cm}$ $A \times B \geq 150 \times 180 \text{ cm}$ $h \leq 20 \text{ mm}$ $s \leq 35 \text{ mm}$ $E \geq 100 \text{ lux}$ $H_1 = 90 \pm 5 \text{ cm}$	$\phi = 180$ $E = 100$ <input checked="" type="checkbox"/> $H = 100$ $S =$ $N =$ $A \times B = 110 \times 140$ $A \times B = 150 \times 180$ $h = 20$ $s = 35$ $E = 100$ $H_1 = 90$



	KABINA EGOKITU GABEA 50 m baino gutxiagora ATEAK. Automatikoak eta eragingailu horizontalarekin ZABALERA A kabinaren zabalera ≤ 110 cm bada	$A \times B \geq 100 \times 125$ cm $b \geq 90$ cm $b \geq 80$ cm	$A \times B = 100 \times 125$ <input checked="" type="checkbox"/> $B = 90$ $B = 80$
--	--	---	--

ELEMENTU MEKANIKOAK (III. eranskina, 5.3.5. art.)	ESKAILERA MEKANIKOAK. Beti igogailuarekin osatuko dira ZABALERA LIBREA Sarrerara eta irteerara berdindutako eskailera-maila kop. Alboetako babesak. Eskudelak altueran Muturretako luzapena	$A \geq 100$ cm $N \geq 2$ $H_1 = 90 \pm 5$ cm $L \geq 45$ cm	$A = 100$ $N = 2$ $H_1 = 90$ $L = 45$
	TAPIZ GURPILDUNAK. Beti igogailuarekin osatuko dira ZABALERA LIBREA Sarreran eta irteeran horizontalarekin bat datorrena Alboetako babesak. Eskudelak altueran Muturretako luzapena	$A \geq 100$ cm $L \geq 150$ cm $H_1 = 90 \pm 5$ cm $L \geq 45$ cm	$A = 100$ $L = 150$ $H_1 = 90$ $L = 45$
	TAPIZ GURPILDUN INKLINATUAK PENDIZA $L \leq 3$ m $L > 3$ m TARTEKO TRANPALAK Espazio libreak arrapalaren sarreretan Alboko babesak ESKUDELA $A \geq 200$ cm denean	$P \leq \% 10$ $P \leq \% 8$. Gomen. $P \leq \% 6$ $B \geq 180$ cm/ ≤ 10 m $\phi \geq 180$ cm $h \geq 5$ cm Nahitaezkoa bi aldeetan	$L = 3$ $P = 10$ $L = 10$ $P = 8$ $B = 180$ / $\phi = 180$ $h = 5$ $L = 150$
	PLATAFORMA JASOTZAILEAK. SARBIDEAK SAKAGAILUAK Kokapena Altuera Jasotzeko AHALMENA Desplazamendu ABIADURA TRANSLAZIO BERTIKALEKO P. NEURRIAK eta ATEAK ATEAK ZEIHARREKO TRANSLAZIO P. DIMITSIOAK ATEAK	$\phi \geq 180$ cm Plataforman eta igotze- eta jaiste-gunetan $90 \leq h \leq 120$ cm $Q \geq 250$ Kg $v \leq 0,1$ m/seg Indarreko Araudiak baimendutako desnibelak gainditu ahalko dituzte. $A \times B \geq 110 \times 140$ cm $b \geq 90$ cm Bere instalazioa, BERRIZATZE LANEN kasuan, laguntza teknikoa ematera mugatzen da. $A \times B \geq 125 \times 100$ cm $b \geq 80$ cm	$\phi =$ $h =$ $Q =$ $v =$ $A \times B =$ $b =$ $A \times B =$ $b =$

GELAK (III. eranskina 6. art.)	JENDEAREN ARRETARAKO GUNEAK Jendearen arretarako bulegoetara irisgarritasuna bermatzen da. Pasabide-zabalerak	$A \geq 90$ cm	$A = 90$
	Espazio librea atearen bi aldeetara: Atearen kanpoaldeko esparrua: Zabalera x Hondoa	$A \times B \geq 120 \times 145$ cm edo $A \times B \geq 160 \times 120$ cm	$A \times B = 120 \times 145$
	Atearen barrualdeko esparrua: Zabalera x Hondoa	$A \times B \geq 150 \times 175$ cm edo $A \times B \geq 220 \times 120$ cm	$A \times B = 150 \times 175$
	Espazio librea gelaren barrualdean	$\phi \geq 150$ cm	$\phi = 150$



ELKARGUNE PUBLIKOKO ARETOAK. IKASGELAK, IKUSKIZUN ETA BILERA GELAK.		
Aretora eta agertokira modu autonomoan iristea bermatzen da		
SARRERA	erreserbetara eta	$P \leq \% 6$ $A \geq 180$ cm
agertokira.	Korridoreak	
ESPAZIO ERRESERBATUEN NEURRIA		$A \times B \geq 110 \times 140$ cm
ESERLEKU ERRESERBATUA	Altuera	$H = 45$ cm
Beso-euskarria		$H = 20$ cm eserlekutik
Eserlekuaren aurreko espazioa		$A \geq 90$ cm
Espazioen eta eserlekuen ERRESERBAK (sarreretatik hurbil)		
Erabiltzaileak gurpil-aulkitan		2/100 perts. edo frak.
ESTADIOAK ETA HARMAILAK		
5.000 lagunentzako edukiera arte		$\% 2$ (Edukiera)
5.001 eta 20.000 pertsona artean		100+% 0,5 (Edukiera-5.000)
20.000 baino gehiago		175+% 0,25 (Edukiera-20.000)
$h \geq 40$ cm-ko desnibelak edo plataformak		Eskudelak ipini
Mugitzeko laguntzak dituzten erabiltzaileak		2 eserleku min.
		$P = 6$ $A = 180$
		$A \times B = 110 \times 140$
		45
		$P = 20$
		$A = 90$
		$N. = 2/100$
		Kop.
		Kop.
		Kop.
		<input type="checkbox"/>
		$N. =$

JOLAS IGERILEKUAK			
ONTZIAREN INGURUKO PASABIDEA	$A \geq 180$ cm $P \leq \% 2$	$A =$ $P =$	
ZOLADURA irristagaitzak eta iragazgaitzak		<input type="checkbox"/>	
GARABIA, mugikortasun urria duten pertsonentzat	$N \geq 1$ ontzi bakoitzeko	$N =$	
ESKAILERAK	$B \geq 120$ cm	$B =$	
Zabalera			
Aztarna (Irristagaitza)	≥ 30 cm		
Mailartea	≤ 16 cm		
Eskubandak bi aldeetan bi alturatan eta ontzi barruan jarraituz	$H_1 = 90$ cm $H_2 = 70$ cm	$H_1 =$ $H_2 =$	
Oinak sartzeko edukiontziak, gurpil-aulki bidez eskuragarriak, makulua duten erabiltzaileek txandaka pasatzen utziz.			
HIGIENE ZERBITZUAK, ALDAGELAK ETA DUTXAK (III. eranskina 7. art.)	ERRESERBAK:		
	Isolatuak instalatzen badira honelakoak izango dira	Irigarriak	
	Metatuak badaude, sexu bakoitzerako erreserbatzen da	$N \geq 1/10$ edo zatikia	$N = 1/10$
	IRIZPIDE OROKORRAK		
	ATEAK, KANPORANTZ zabalduak	$A \geq 90$ cm	$A = 90$
	Babes-zokaloa, orriaren bi aldeetan	$h \geq 30$ cm	30
	BANALEKUA espazio librea	$\phi \geq 180$ cm	$\phi = 180$
	Isurguneen sarearen arteko maximoa	$d \leq 1$ cm	$D = 1$
	Ur beroko hodiak	babestuak	<input checked="" type="checkbox"/>
	ZOLADURA irristagaitza	Lehorrean eta bustian	<input checked="" type="checkbox"/>
EUSTE-BARRAK batetik bestera mugitzeko: altuera	$H = 80 \pm 5$ cm	$H = 80$	
Luzera	$80 \leq L \leq 90$ cm	$L = 85$	
Distantzia aparatu-ardatzera	$30 \leq d \leq 35$ cm	$d = 30$	
KOMUNAK			
Pixalekuen multzoa: Aparatuak $h=45$ cm-ra	$n \geq 1$	$n = 5$	
Komun-kabina egokitua: Espazio-librea	$\phi \geq 150$ cm	$\phi = 150$	
KONKETA eta txorrotarekin	$h = 80$ cm idulkirik gabe	<input checked="" type="checkbox"/>	
KOMUNONTZIA: Komunontziaren altuera	Aginte bakarrekoa edo aut.		
Kanpoko ertzeko hormaraino distantzia	$45 \leq h \leq 50$ cm	$h = 40$	
Espazio librea, albo batean gutxienez	$d \geq 70$ cm	$d = 70$	
Euste-barrak transferentziarako	$a \geq 80$ cm	$a = 80$	
	bi aldeetan	<input checked="" type="checkbox"/>	



	<p>ALDAGELAK ETA DUTXAK. ALDAGELAK ETA DUTXAK Aldagela eta dutxa egokituak banakakoak izango dira eta garbiketa-tresnez osatuak egongo dira: KOMUNONTZIA eta KONKETA. Lurretik 20 cm-ko altueran, bi hormatan gutxienez, sakagailudun ohar- eta alarma-sistema bat edukiko dute, eta horietako bat, gutxienez, komunontzitik eragingo da.</p> <p>BANAKAKO KABINA egokitua: Espazio-librea $\phi \geq 150$ cm $\phi = 150$</p> <p>BANKUA hormara atxikia. Zabalera x Luzera $A \times B \geq 60 \times 150$ cm $A \times B = 60 \times 150$</p> <p>Garalera $45 \leq h \leq 50$ cm $h = 45$</p> <p>ESERLEKUA dutxa egokituak. Zabalera 60 cm $A = 60$</p> <p>Garaiera $45 \leq h \leq 50$ cm $h = 45$</p> <p>Dutxak transferentzia-barrak izango ditu gutxienez alde batean $N^{\circ} = 1$</p> <p>ESKUDELAK kabinetako, aldageletako eta dutxetako hormetan: $H = 90 \pm 5$ cm $H = 90$</p> <p>TXORROTAK aginte bakarrekoak palanka luzearekin, 90 cm-ko altueran <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Temperatura erregulatzeko BALBULA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Dutxako JAUIZ ITURRIA barra bertikal bidez altueran erregulagarria, eserlekuaren albo batean kokatua <input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>ARMAIRUA $35 \leq h \leq 160$ cm $h = 150$</p> <p>Altuera</p> <p>Pertxarako barra $80 \leq h \leq 110$ cm $h = 100$</p> <p>BAINUONTZIAREKIN. Halakorik instalatuz gero. Espazio librea bainuontziaren aldamenean $\phi \geq 180$ cm $\phi = 180$</p> <p>Barrak diagonalean edo bertikalean, 70 cm-tik 100 cm-ra bitarteko altuera hartuz <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Txorroten aginteak bainuontziaren luzetarako aldean zentratuak <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Bainuontziaren goiko ertzaren altuera $h \leq 45$ cm $h = 40$</p> <p>Transferentzietako laguntza tekniko eskuragarri <input checked="" type="checkbox"/></p>	

ALTZARIAK (III. eranskina 8. art.)	<p>I. eranskineko parametro antropometrikoak beteko dituzte. Ahal izanez gero, gelaren alde berean lerrotatuak ipiniko dira</p> <p>PASABIDE nagusiak altzarien artean: $A \geq 180$ cm $A = 180$</p> <p>Ertzak eta kantoiak Kamutsak</p> <p>ESERLEKUA. Modu erregularrean ipiniko dira, iragate-zonatik kanpo, eta eraikinaren instalazioekin eta sarrerekin komunikatuak.</p> <p>Eserlekuen LERROEN ARTEKO DISTANTZIA $A \geq 90$ cm $A = 90$</p> <p>ESERLEKU ERRESERBATUAK Kopurua Gutxienez bat $N = 5$</p> <p>Eserlekuaren altuera $h = 45$ cm $h = 45$</p> <p>Beso-euskarrien altuera $h = 65$ cm lurretik (Eraisgarriak) $h = 65$</p>	
	<p>MOSTRADOREAK ETA LEIHATILAK.</p> <p>ALTUERA $h \leq 110$ cm $h = 100$</p> <p>Gurpil-aulkientzako ARRETAGUNEA. Altuera $h = 80$ cm $h = 80$</p> <p>Tarte honen luzera $L \geq 120$ cm $L = 150$</p> <p>Tarte hutsa behealdean $h \geq 70$ cm $h = 70$</p> <p>Hondoa ≥ 50 cm $F = 60$</p> <p>ARGIAREN INTENSITATEA $E \geq 500$ lux $E = 500$</p>	
	<p>MAKINA AUTOMATIKOAK. Jarraibideak (aparkalekuetako tiketeten makinak izan ezik) braillen, goi-erliebean eta makrokarakteretan idatziak egongo dira. Aparkalekuko tiketak. Soinuzko informazioa gomendatzen da</p> <p>Dialak eta txanpon-zuloak Altuera $90 \leq h \leq 120$ cm $h = 100$</p>	
	<p>TELEFONOAK</p> <p>ERRESERBAK Telefono isolatuak: Irisgarriak</p> <p>Elementuen multzoa $1/10$ edo zatikia $N = 1/10$</p> <p>TELEFONO EGOKITUAK Altuera $H = 90$ cm $H = 90$</p> <p>Euste-apala $H = 80$ cm $H = 80$</p>	



	<p>Tarte hutsa behealdean $h \geq 70$ cm</p> <p>Espazio librea telefonoaren aurrean $\phi \geq 180$ cm</p> <p>Telefono-multzoetan, telefono eskuragarriak EZ dira ertzetan ipiniko eta hauek lurreraino luzatu beharko dira, lehenengoaren eta azkenaren hegaletan gutxienez.</p> <p>ELEKTRIZITATEA ETA ALARMAK. Mugikortasun urria eta manipulatzeko arazoak dituzten pertsoneri pizte-eta funtzionamendu-mekanismoak erabiltzen uzten zaie.</p> <p>Mekanismoen instalazioaren altuera $90 \leq h \leq 120$ cm</p> <p>KUTXAZAINA ETA ELEMENTU INTERAKTIBOAK</p> <p>Teklatuaren altuera eta euste-apala $90 \leq h \leq 120$ cm</p> <p>Espazio librea elementu interaktiboaren aurrean $\phi \geq 180$ cm</p> <p>PANTAILA</p> <p>Altuera $100 \leq h \leq 140$ cm</p> <p>Inklinazioa $15^\circ \leq \phi \leq 30^\circ$</p> <p>Eserita dagoen norbaitek ondo ikusteko moduan</p> <p>INFORMAZIOA ETA SEINALEAK. Eralkinaren barruan ipinitako argibideak, ibilbideak, altzarien erabilera eta instalazioak oztopatuko ez dituzten moduan ipiniko dira. Eserita dauden pertsonen eta ikusmen-arazoak dituztenek irakurri ahal izango dituzte. Hormara itsatsiak ez badaude eta 2,20 m-tik behera kokatzen badira, lurreraino luzatuko dira, oinplanoko proiektzio osoan.</p>	<p>$h = 70$</p> <p>$\phi = 180$</p> <p>$h = 100$</p> <p>$h = 100$</p> <p>$\phi = 180$</p> <p>$h = 120$</p> <p>$\phi = 20$</p>
PARKALEKUAK (III. eranskina 9. art.)	<p>Plazen ERRESERBA: $N \geq 1/40$ edo zatikia</p> <p>Etxebizitzetako lotutako aparkalekuak $N = 1/$ etxebizitza edo</p> <p>Turismo-ostatuak $N \geq 1/40$ edo zatikia</p> <p>KOKAPENA. Ahal izanez gero $N = 1/$ ost. erreserbatua</p> <p>Erreserbatutako plazen NEURRIAK: Kale-mailan. Sarreren ondoan</p> <p>Ilarako aparkalekua $A \times B \geq 600 \times 360$ cm</p> <p>Aparkaleku perpendikularra $A \times B \geq 500 \times 360$ cm</p>	<p>$N = 12$</p> <p>$A \times B = 600 \times 360$ cm</p> <p>$A \times B =$</p>
OSTATALEKU TURISTIKOAK (III. eranskina 10.3. art.)	<p>ERRESERBAK, edozein turismo-ostatu mota, sailkapen edo kategoriarako</p> <p>Mugikortasun urriko pertsonentzako erreserba $N \geq 1/50$ edo zatikia</p> <p>Komunikazioan arazoak dituzten pertsonentzako laguntza teknikoak instalatuta dituzten plazak $N \geq 1/10$ edo zatikia</p> <p>Sarrerako atean dela egiteko txirrina izango du. Dei hori gela guztietan jaso ahal izango da, baita bainugelan ere.</p> <p>BALDINTZAK: Eraikuntzek eta espazio libreek II. eta III. eranskinak beteko dituzte. Hotelen erreserbatan barne hartutako logeak eta bertako bainugeak gurgil-aulkien erabiltzaileentzako etxebizitzetako LOGELETARAKO eta BAINUGELETARAKO finkatutakoa beteko dute. Oporretako turismo-apartamentutan eta -etxebizitzetan erreserbatutako unitateek gurgil-aulkien erabiltzaileentzako etxebizitzetan atalean finkatutakoa beteko dute.</p>	<p>$N = 2$</p> <p>$N = 1/10$</p>



5. 123/2012 DEKRETUKO HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEA

Zuzkidura Kargen kalkulua (123/2012 Dekretuko 6.2. art.)

Testuinguru horretan, plan hau egokitu egin behar da, besteak beste, 2012ko uztailaren 3ko hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuan ezarritako irizpideetara, eta, zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hirilurzoruetarako ezarritako irizpideetara, nagusiki bizitegi-erabilerarako ez badira (6.2 artikuluan aurreikusitako tokiko hirigintza estandarrak, baina ez dira aplikatzeokoak sistema orokorren sareko hirigintza-estandarrak). Hauexek dira:

- Berdeguneetarako eta espazio libreetarako tokiko hirigintza zuzkidura: gutxieneko lurzoru azalera zuzkidura-jarduketei lotutako eremuen azalera osoaren %6koa izango da, eta haren erdia aparkaleku publikoetarako erabili ahal izango da.
- Aparkalekuak: 0,35 aparkaleku-plaza/25 m²(s) sestra gainean, zuzkidura publikoetz bestelako erabileretarako, titulartasun pribatuko partzeletan.
- Landaretza: Zuhaitz bat eraikuntzako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko.

Aldez aurretik, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza kalkulatu da, eta, horretarako, Luis Astiazaran arkitektoak idatzitako 1957. urteko Hedapen eta Erreforma Proiektua hartuko da abiapuntu (IV. eranskina).

Proiektu horretatik ondorioztatzen da legez eraikitako azalera 5.714,34 m²(s) koa da sestra gainean eta, sestrapean 108,12 m²(s) dira, eta ekipamendu pribatutarako erabiltzen direla.

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza lortzeko 1492/2011 Errege Dekretuaren arabera, bideragarritasun ekonomiko eta finantziarioren azterlanaren atalean erabilitako lurzoruaren erabileren arabera perspektibabaliorei buruzko datuak hartzen dira. Kontuan hartuta lurzatiaren erabilera nagusia hirugarren sektorekoa dela eraikuntza bakartuan, honako hauek dira haztapan koefizientea aplikatzearen ondoriozko balioak:

Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua):	$983,00 \text{ €/m}^2(t) / 983,00 \text{ €/m}^2(t) = 1,000$
Ekipamendu pribatua:	$267,42 \text{ €/m}^2(t) / 983,00 \text{ €/m}^2(t) = 0,2720$
Ekipamendu laguntzaile pribatua	$133,71 \text{ €/m}^2(t) / 983,00 \text{ €/m}^2(t) = 0,1360$
Aparkaleku	$231,88 \text{ €/m}^2(t) / 983,00 \text{ €/m}^2(t) = 0,2358$

Koefiziente horiek erabilera bakoitzaren azalerei aplikaturik, zera lortuko dugu:

Legez eraikitako eraikigarritasuna

Lehendik dagoen ekipamendu pribatua:	$0,2720 \times 5.714,34 \text{ m}^2(s) =$	1.554,30 m ² (p)
Lehendik dagoen ekipamendu laguntzaile prib.	$0,1360 \times 108,12 \text{ m}^2(s) =$	14,70 m ² (p)
GUZTIRA		1.569,00 m²(p)

Eraikigarritasun proposatua

Ekipamendu pribatua:	$0,2720 \times 2.744,00 \text{ m}^2(s) =$	746,36 m ² (p)
Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua):	$1,00 \times 7.700,00 \text{ m}^2(s) =$	7.700,00 m ² (p)
Aparkalekuak:	$0,2358 \times 10.444,00 \text{ m}^2(s) =$	2.462,69 m ² (p)
GUZTIRA		10.909,05 m²(p)

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA AREAGOTZEA:

$$10.909,05 \text{ m}^2(p) - 1.569,00 \text{ m}^2(p) = 9.340,05 \text{ m}^2(p)$$



a) Eremuaren guztizko azaleraren % 6 berdegunetarako eta espazio libretarako:

Zuzkidura-jarduketari loturiko eremuaren azalera orotara: 3.628 m².

Sestra gainean legez eraikitako eraikigarritasuna: 1.554,30 m²(t).

Sestra gainean proposatutako eraikigarritasuna: 8.440,88 m²(t).

Eraikigarritasun haztatua areagotzea sestra gainean: 6.886,58 m²(t).

Igoeraren ehunekoa eraikigarritasun haztatua areagotzea sestra gainean: 81,59%

Gauzatu gabeko hirigintza-eraikigarritasunari lotutako lurzoru-azalera (gehikuntza):

$$3.628,00 \text{ m}^2 \times \% 81,59 = 2.960,08 \text{ m}^2.$$

Berdegune edo tokiko espazio libre gisa erabili beharreko gutxieneko azalera:

$$2.960,08 \text{ m}^2 \times \% 6 = 177,61 \text{ m}^2.$$

Dekretu horren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, espazio libre edo berdegune hori, lehentasunez, eragindako jarduketa eremuan edo arean antolatu behar da. Era berean, haren tamainak edo okupazio mailak edo hirigintza ezaugarriek ahalbidetzen ez badute eta/edo zaildu egiten badute, ahalik eta gertuen lekualdatzea edo konpentsatzea planteatu daiteke.

Planteatutako hirigintza antolamenduak kontuan hartuta, 177,61 m²-ko (4,08 m x 43,54 m) lur-zerrenda bat sortzea partzelaren ataurretan, Ategorrieta hiribidearekin duen mugan.

b) Erabilera nagusia hirugarren sektorekoa denean, zuzkidura publikoen erabileretara bideratu ez den beste batera bideratu den erabilera-sestraren gainean sabaiko 25 m² bakoitzeko 0,35 aparkaleku-plaza

Sestra gainean legez eraikitako eraikigarritasuna:

Lehendik dagoen ekipamendu pribatua: 0,2720 x 5.714,34 m²(t) = **1.554,30 m²(p)**

Sestra gainean proposatutako eraikigarritasuna:

Ekipamendu pribatua: 0,2720 x 2.744,00 m²(s) = 746,36 m²(p)

Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua): 1,00 x 7.700,00 m²(s) = 7.700,00 m²(p)

GUZTIRA 8.446,36 m²(p)

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA AREAGOTZEA Sestra gainean:

$$8.446,36 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.554,30 \text{ m}^2(\text{p}) = 6.892,06 \text{ m}^2(\text{p})$$

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 275,68 \times 0,35 \text{ plaza} = 96,48 \text{ plaza}$$

317 PLAZA DAUDE SESTRA AZPIAN, BERAZ, BETETZEN DA ZUZKIDURA

c) Eraikuntza 100 m²-tan handitzen den bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatu.

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 68,92 \text{ zuhaitz}$$

* Zuhaitzen landaketa ezin da diru-kompentsazio bidez ordezkatu; beraz, Xehetasun-azterketaren arloan edo udal-zerbitzuek adierazitako esparruan landatu beharko dira.



6. APARKALEKUEN ZUZKIDURARI BURUZ DONOSTIAKO HAPO-AREN 63. ARTIKULUA BETETZEA

63.3 artikulua.- BIZITEGI ERABILERATARAKO EZ DIREN IBILGAILU MOTORDUNENTZAKO APARKALEKUEN ZUZKIDURA.

merkataritza-erabilerak: 4 pl/100 m²
 hotel-erabilera: 1 pl/2 log.
 ostalaritza-erabilera: 3 pl/100 m²
 irakaskuntza-erabilera: 2 pl/100 m²

Edonola ere, aurreko ataletan aipatutako parametroak gehieneko zuzkidura-erreferente gisa hartuko dira. Udalak, aldatzeko arrazoia eta egokitasuna aurretik justifikatzen badu, beherantz doitu eta/eta egokitu ahal izango ditu, planteatutako jarduketan ezaugarri eta baldintza propioak kontuan hartuz.

Memoria honetako 3.2 atalean finkatutako zehaztapenen —etorkizunean egin daitezkeen aldaketa txiki batzuen mende daude— eta planteatutako jarduketan baldintzen ondorioz sestra gaineko erabilera-azalera hipotetiko batzuetatik abiatuz, ondorengo zuzkidura-aparkaleku kopuru hau lortzen da. Kasu guztietan, obra- eta jarduera-lizentzia eman aurretik kopuru hori behar bezala justifikatu beharko da:

merkataritza-erabilera.

Bertarako planteatzen dena auzo-mailako merkataritzaren barruan kokatzen dela eta bezero asko oinez edo garraio publiko bidez hurbilduko direla kontuan hartuz, erreferentzia gisa salmenta-aretoaren azalera hartzen da.

$$1.200 \text{ m}^2 - 4\text{p}/100 \text{ m}^2(\text{s}) = \mathbf{48 \text{ plaza.}}$$

Hotel-erabilera

Sabaiaren azalearen eta logelen kopuruaren arteko erlazioa 60 m²/log. ipintzen da; hortaz, guztira 84 logela kalkulatu dira.

$$5.000 \text{ m}^2/60\text{m}^2/\text{log.} = 84 \text{ log.} / 2 = \mathbf{42 \text{ plaza}}$$

Ostalaritza-erabilera

$$700 \text{ m}^2 - 3\text{p}/100 \text{ m}^2(\text{s}) = \mathbf{21 \text{ plaza}}$$

Irakaskuntza-erabilera

Gaur egun, partzela horretan irakaskuntza-jarduera burutzen ari dira eta ez dago aparkaleku-plazarik. Kokapena eta ikasleen profila kontuan hartuz, zuzkidura hori ez da beharrezkotzat jotzen.

ZUZKIDURA APARKALEKUEN GUZTIZKO KOPURUA 111 PLAZA

2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako bizikletak aparkatzeko estandarra proposatzen da: plaza 1/100 m²(s), hirugarren sektorerako (zamalanelarako espazio lagungarriak kontuan hartu gabe).

$$10.444 \text{ m}^2(\text{p}) / 100 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3 = 314 \text{ bizikleta-plaza}$$

Plazak antolamenduaren ondoriozko espazio sestra gaineko erainkuntzarik gabe eta sotoko lehen solairuaren artean banatuko dira.





7. HIRI INSTALAZIOAK

Dokumentu honetako I.7. planoan ikus daitezke gaur egun existitzen diren hiri-instalazioak, elektrizitate, telefonia, gas eta ur-hornikuntzakoak —hidranteak, ur beltzen eta euri-uren saneamendua barne—. Xehetasun Azterketa honen proposamenak Eremuaren egitura organikoa asko aldatzen ez duela kontuan hartuz, Xehetasun Azterketa honek finkatutako aurreikuspena garatzeko nahikoak direla egiaztatu da.





8. DB.SI.5 –SUTEAK– BETETZEA

1.1 Eraikinetara hurbiltzea

Azterketa honen xede den esparruak, iparraldetik, hegoaldetik eta ekialdetik bertara heltzeko bideak ditu —exijitzen den 3,50 metroko gutxienerako zabalera baino handiagoa dute—, galiboko gutxienerako altuera 4,50 metrotik gorakoa dute, eta bideek 20 kN/m² baino sostengu-ahalmen handiagoa dute.

2.2 Eraikinen ingurunea

Eraikinen ebakuazio-altuera 9 metrotik gorakoa da, 1.2 puntuaren (CTE DB SI 5) arabera. Hortaz, suteak itzaltzeko zerbitzuko pertsonalak fatxadatik sartu ahal izateko baldintzak bete beharko dira, baita bertara hurbiltzeko bidearen eta suhiltzaileentzako maniobra-espazioaren baldintzak ere.

Dagozkien sute-ahoen zuzkidura eduki beharko dute, espaloian lurperatutakoak —Donostiako eredu—. Hortaz, sute-aho horien arteko gehieneko distantziak ehun metro baino txikiagokoa izan beharko du, espazio publikoen arabera neurtua.

Sute-ahok hornitzen dituen sare hidraulikoak bi orduz segidan bi sute-ahok aldi berean funtzionatzea ahalbidetu behar du; bakoitzak 1.000 l/min emariarekin eta 10 m-ko ur-zutabeko gutxienerako presioarekin.





9. INGURUMEN ETA SOINUKO TRATAMENDUA

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera, dekretu horretan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen direla justifikatuko da. Bestela, dagokion zonako plana hartu beharko da. Edozein kasutan, eraikinen eraikuntza-lizentziak eman aurretik, bertan adierazitakoa bete beharko dute.

Fatxadak isolatu egin beharko dira, Xehetasun Azterketa honetarako egindako Ingurumen Txosteneko Azterlan akustikoan ezarritakoaren arabera.

Ingurumenaren ikuspegitik, eta xehetasun-azterlan honetako ingurumen-dokumentu estrtegikoaren arabera, aparkalekuko zolata iragaizgaiztu egin behar da, ingurumen-istripuak aurreikusteko.





10. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOKO AZTERKETA

1. GOGOETA OROKORRAK

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterketa honetan jasotzen dira zerbitzuak ezartzeko eta urbanizatzeko kostuaren kalkuluari buruzko zehaztapenak, baita eraikuntzak eraisteari eta eraikitzeari lotutakoei buruzkoak ere. Hala, proposamen osoaren gutxi gorabeherako ebaluazio ekonomiko bat eskaintzen da, proposamenaren bideragarritasuna baloratu ahal izateko, Maria Inmaculada "b.20.3" partzelan, Hirigintza Esparruari (A.U. "GR 02" [II]) bakarrik erreferentzia eginez.

2. ESPARRUAREN HIRIGINTZA EGIKARITZEARI BURUZKO KOSTUEN EBALUAZIOA

Eremuaren hirigintza-egikaritzearen kostu guztien barruan sartuta daude urbanizazio- eta eraikuntza-obren gastuak —proiektuak idazteko zerbitzu-sariak barne hartuz—, kudeaketako eta sustapeneko gastu orokorrak, lurzoruaren balioa eta Udalari dagokion "aisiarako aprobetxamendua" edo hirigintza-eraikigarritasuna derrigorrez eta doan lagatzeko kontsiderazioa eta zuzkidura-kargak.

2.1. Balorazioa egiteko erabilitako parametroak

a- Maria Inmaculada "b.20.3" (A.U. "GR 02" [III]) hirigintza-esparruan zenbatu daitekeen azalera: 3.628 m²

b- "b.20.3" (Maria Inmaculada) partzelaren eraikigarritasun fisikoa:

- 10.444 m²(s) sestra gainean
- 10.444 m²(s) sestrapean

Gaur egun, legez eraikita daude Luis Astiazaran arkitektoaren 1957. urteko proiektuaren arabera (ikus IV. eranskina), 5.714,34 m²(s) koa da sestra gainean eta, sestrapean 108,12 m²(s) dira erlijio eta irakaskuntza erabilerako eraikita (ekipamendu pribatua).

Xehetasun Azterlanak honela ordenatzen du HAPOAK esleitutako eraikigarritasuna:

Ekipamendu pribatua:	2.744,00 m ² (s)
Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua):	7.700,00 m ² (s)
SESTRA GAINEAN GUZTIRA	10,444,99 m ² (s)

Aparkalekuak:	10.444,00 m ² (s)
SESTRA AZPIAN GUZTIRA	10,444,99 m ² (s)

c- Eraikigarritasun haztatua

Eraikigarritasun haztatua 5. atalean kalkulatu da (123/2012 Dekretuaren hirigintza-estandarrak betetzea), eta emaitza hauek lortu dira:

Legez eraikitako eraikigarritasuna

Lehendik dagoen ekipamendu pribatua:	0,2720 x 5.714,34 m ² (s) =	1.554,30 m ² (p)
Lehendik dagoen ekipamendu laguntzaile prib.	0,1360 x 108,12 m ² (s) =	14,70 m ² (p)
	GUZTIRA	1.569,00 m²(p)

Eraikigarritasun proposatua

Ekipamendu pribatua:	0,2720 x 2.744,00 m ² (s) =	746,36 m ² (p)
Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua):	1,00 x 7.700,00 m ² (s) =	7.700,00 m ² (p)
Aparkalekuak:	0,2358 x 10.444,00 m ² (s) =	2.462,69 m ² (p)
	GUZTIRA	10.909,05 m²(p)



ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA AREAGOTZEA:

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) - 1.569,00 \text{ m}^2(\text{p}) = 9.340,05 \text{ m}^2(\text{p})$$

d- Salmentako batez besteko balioa:

- Hirugarren sektoreko erabilerak (eraikuntza bakartuan)	Merkatu-balioa: 3.000 €/m ² (s)
- Ekipamendu Pribatua	Merkatu-balioa: 1.500 €/ m ² (s)
- Lehendik dagoen ekipamendu laguntzaile prib	Merkatu-balioa: 750 €/ m ² (s)
- Sustapen libreko aparkaleku-plaza	Merkatu-balioa: 33.000 €/plaza
10.444 m ² (s) / 317 plaza = 32,94 m ² (s)/plaza	33.000 €/plaza /32,94 m ² (s)/p = 1.000,00 €/m ² (s)

e- Lurzoruaren eragin balioa**Hirugarren sektoreko erabileraren eraikuntza kostuak**

Batez besteko exekuzio materialaren eraikuntza kostua:	865,00 €/m ² (t).
Gastu orokorrak eta industria onura (% 19 EMP):.....	164,65 € m ² (t).
Zergak eta tasak (% 5 EMP):.....	43,55 € m ² (t).
Proiektuen ordainsariak eta obren zuzendaritza (% 7 EMP):	60,85 € m ² (t).
Beste gastu beharrezko batzuk (% 3 EMP):.....	25,95 € m ² (t).
Eraikuntzaren guztizko kostua:	1.160,00 €/m²(t).

Ekipamendu pribaturako erabileraren eraikuntza kostuak

Batez besteko exekuzio materialaren eraikuntza kostua:	600,00 €/m ² (t).
Gastu orokorrak eta industria onura (% 19 EMP):.....	114,00 € m ² (t).
Zergak eta tasak (% 5 EMP):.....	30,00 € m ² (t).
Proiektuen ordainsariak eta obren zuzendaritza (% 7 EMP):	42,00 € m ² (t).
Beste gastu beharrezko batzuk (% 3 EMP):.....	18,00 € m ² (t).
Eraikuntzaren guztizko kostua:	804,00 €/m²(t).

Ekipamendu pribaturako laguntzaileentzako erabileraren eraikuntza kostuak

Batez besteko exekuzio materialaren eraikuntza kostua:	300,00 €/m ² (t).
Gastu orokorrak eta industria onura (% 19 EMP):.....	57,00 € m ² (t).
Zergak eta tasak (% 5 EMP):.....	15,00 € m ² (t).
Proiektuen ordainsariak eta obren zuzendaritza (% 7 EMP):	21,00 € m ² (t).
Beste gastu beharrezko batzuk (% 3 EMP):.....	9,00 € m ² (t).
Eraikuntzaren guztizko kostua:	402,00 €/m²(t).

Aparkatzeko erabileraren eraikuntza kostuak

Batez besteko exekuzio materialaren eraikuntza kostua:	360,00 €/m ² (t).
Gastu orokorrak eta industria onura (% 19 EMP):.....	68,40 € m ² (t).
Zergak eta tasak (% 5 EMP):.....	18,00 € m ² (t).
Proiektuen ordainsariak eta obren zuzendaritza (% 7 EMP):	25,20 € m ² (t).
Beste gastu beharrezko batzuk (% 3 EMP):.....	10,80 € m ² (t).
Eraikuntzaren guztizko kostua:	482,40 €/m²(t).



Lurzati horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gainean lurzoruak izango duen eraginaren balioa egokitu egiten da 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez (1492/2011 Errege Dekretua) onartutako Lurzoruaren Legearen balorazioen Erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritako irizpideetara, eta, zehazki, honako formula honetara:

VRS: $(V_v : K) - V_c$

Formula horretako osagaiak hauek dira:

VRS: aintzat hartutako erabilera bakoitzeko, lurzoruaren eragin balioa, eurotan, metro karratu bakoitzeko.

V_v: aintzat hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro karratuaren salmenta balioa, erreferente hartuta produktu higiezin amaitua.

K: gastu orokor guztien haztapen koefizientea, barne harturik finantzaketa, kudeaketa eta sustapen gastuak, eta higiezinaren sustapeneko jardueraren enpresa mozkin arrunta.

Koefiziente hori 1,40koa da, eta bat dator aipatutako erregelamenduan ezarritako orokorrearekin.

A - Vrs hirugarren sektoreko erabilerarako: (3.000 €/m² / 1,40) – 1.160 €/m² =	983,00 €/m²
B - Vrs ekipamendu pribatuko erabilerarako: (1.500 €/m² / 1,40) – 804 €/m² =	267,42 €/m²
C - Vrs ekipamendu pribaturako laguntzaileentzako er.: (750 €/m² / 1,40) – 402 €/m² =	133,71 €/m²
D - Vrs aparkatzeko erabilerako: (1.000 €/m² / 1,40) – 482,40 €/m² =	231,88 €/m²

Eraikigarritasun proposatua

Ekipamendu pribatua:	0,2720 x 2.744,00 m ² (s) =	746,36 m ² (p)
Hirugarren sektorekoa (eraikin bakartua):	1,00 x 7.700,00 m ² (s) =	7.700,00 m ² (p)
Aparkalekuak:	0,2358 x 10.444,00 m ² (s) =	2.462,69 m ² (p)
	GUZTIRA	10.909,05 m²(p)

Lurzoru urbanizatuaren eragin balioa honako hau da:

$$10.909,05 \text{ m}^2(\text{p}) \times 983,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 10.723.596,00 \text{ €}$$

2.2. Parametroen gaineko sarrera eta gastu globalen balorazioa

- Batez besteko balioa

Hirugarren sektorea 7.700,00 m ² (t) x 3.000,00 €/ m ² (t)	23.100.000,00 €.-
Equipamendu pribatua 2.744,00 m ² (t) x 1.500,00 €/ m ² (t)	4.116.000,00 €.-
Aparkamendua: 10.444,00 m ² (t) x 1.000,00 €/m ² (t)	10.444.000,00 €.-
SALMENTARENGUZZITZKOBALIOA	37.660.000,00 €.-
- Eraikuntza kostuak

Hirugarren sektorea 7.700,00 m ² (t) x 1.160,00 €/ m ² (t)	8.932.000,00 €.-
Equipamendu pribatua 2.744,00 m ² (t) x 804,00 €/ m ² (t)	2.206.176,00 €.-
Aparkamendua: 10.444,00 m ² (t) x 482,40 €/m ² (t)	5.038.185,60 €.-
ERAIKUNTZA KOSTUA GUZTIRA.	16.176.361,60 €.-



3. ZUZKIDURA KARGAK ETA HIRIGINTZA EKINTZAK ERAGINDAKO GAINBALIOETAN HERRITARREN PARTAIDETZA BALORATZEA

a) Eremuaren guztizko azaleraren % 6 berdegunetarako eta espazio libretarako:

177,61 m²-ko lagapena Ategorrieta hiribidearen mugako partzelaren ataurrean.

b) Erabilera nagusia hirugarren sektorekoa denean, zuzkidura publikoen erabileretara bideratu ez den beste batera bideratu den erabilera-sestraren gainean sabaiko 25 m² bakoitzeko 0,35 aparkaleku-plaza

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 275,68 \times 0,35 \text{ plaza} = 96,48 \text{ plaza}$$

317 PLAZA DAUDE SESTRA AZPIAN, BERAZ, BETETZEN DA ZUZKIDURA

c) Eraikuntza 100 m²-tan handitzen den bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatu.

$$6.892,06 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 68,92 \text{ zuhaitz}$$

* Zuhaitzen landaketa ezin da diru-konpentsazio bidez ordezkatu; beraz, Xehetasun-azterketaren arloan edo udal-zerbitzuek adierazitako esparruan landatu beharko dira.

d) % 15 Herritarren partaidetza hirigintza ekintzak eragindako gainbalioetan

(% 15 x 10.909,05 m²(p) = 1.401,00 m² (p) hirugarren sektoreko erabilerarako eraikin bakartuetan.

Hirugarren sektoreko erabilerako lurzoruaren eragin balioa, eraikin bakartuetan: 983,00 €/m²

Gainbalioaren guztizko monetarizazioa: 983,00 €/m² x 1.401,00 m² = 1.377.183 €

4. HIRIGINTZA GARAPENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ONDORIOAK.

Aurreko atalean azaldutako datuen eta balorazioen arabera, eskuraturiko urbanizazio eta eraikuntza kostuak kontuan hartuta, eta aintzat hartutako eremurako salmentako batez besteko merkatu prezioen erreferentzia hartuta, bermaturik geratzen da Xehetasun Azterlan honen xede den arloa garatzeko eta gauzatzeko bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioa, % 24,91ko sustapen-onurarekin.

SALMENTAREN GUZTIZKO BALIOA.....	37.660.000,00 €.-
ERAIKUNTZA KOSTUA GUZTIRA	16.176.361,60 €.-
LURZORUAREN BALIOA GUZTIRA.....	10.723.596,00 €.-
% 15EKO GAINBALIOA.....	1.377.183,00 €.-
GUZTIRA.....	28.277.140,60 €.-



11. KUDEAKETA PROGRAMA

Kudeaketa Programa

Xehetasun Azterketa hau behin betiko onartu ondoren, honako modu honetan jardun beharko da:

- 1.- Existitzen diren eraikin batzuk partzialki eraitsi behar direnez, HOEBPBaren 33. artikularen eta gainerakoen arabera eraikinaren dokumentazio grafiatutik eraitsi beharreko eta kontserbatu beharreko zatien proiektu bat idatzi beharko da.
- 2.- Aurreko atalean adierazitako dokumentazioan, zein eraikuntzek jarraituko duten zutik eta zeintzuk eraitsiko diren argi adierazi beharko da, antolamendu berriaren eraikigarritasun-gehikuntza zuzen finkatzeko.
- 3.- Azterketa honetan planteatutako eraikinak egiteko, sestra gainerako zein sestraperako, dagokion Obra eta Jarduera Lizentzia eskatu beharko da. Horren inguruan, eta 2/2006 Legea garatzeko emandako premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretu bidez, eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretu bidez —estandarrek kalkulatzeko ondorioetarako aurretik gauzatutako eraikigarritasuna zehazteari erreferentzia eginez— finkatutako ondorioetarako, pentsatzen da jarduketa honetan —azken xedapen horretako 2. artikuluan jasotako definizioen arabera— parametro hori egun existitzen den eraikuntzaren emaitza izango dela, kontsiderazio hori egiteko aipatutako artikuluan finkatutako baldintzak ematen direla egiaztatu ondoren.
- 4.- Sestra gainean eraikinak egiteko dagozkien lizentziak eman aurretik, eta eraikin horien izaeraren eta existitzen den mugikortasunaren gainean duen eraginaren arabera, bertan garatu nahi den erabilerarako mugikortasun espezifikoko azterketa egin beharko da aldeztu aurretik.





12. DOKUMENTAZIO GRAFIKOKO ZERRENDA

I.1 Informazio-planoa	
Kokapen planoa	E 1/10.000
I.2 Informazio-planoa	
Kokaleku-planoa	E 1/500
I.3 Informazio-planoa	
Egungo egoera. Lerrokadurak eta sestrak.....	E 1:250
I.4 Informazio planoa	
Egungo egoera. Kotak.....	E 1:200
I.5 Informazio-planoa	
Egungo egoera. A-B-C eta D sekzioak	E 1:250
I.6 Informazio-planoa	
Egungo egoera. E-F eta G sekzioak	E 1:250
I.7 Informazio-planoa	
Egungo egoera. Hiri Instalazioak.....	E 1:500
I.8 Informazio-planoa	
Egungo egoera. Mugikortasun Azterketa	E 1:1.000
I.9 Informazio-planoa	
Egungo egoera. Zonifikazio Xehatua.....	-
0.1 Antolamendu Planoa	
Proposamena. Bolumenen Azterketa	E 1:250
0.2a Antolamendu Planoa	
Proposamena. Ezarpen Sestrak / Sestra gainean.....	E 1:200
0.2b Antolamendu Planoa	
Proposamena. Lerrokadurak, Sestrak eta Kotak / Sestra gainean	E 1:200
0.2c Antolamendu Planoa	
Proposamena. Georeferentzia Puntuak / Sestra gainean	E 1:200
0.3 Antolamendu Planoa	
Proposamena. Lerrokadurak eta Sestrak / Sestrapean.....	E 1:200
0.4 Antolamendu Planoa	
Proposamena. Zonifikazio Xehatua.....	-
0.5 Antolamendu Planoa	
Proposamena. Jabetaza Erregimenaren Planoa... ..	-
0.6 Antolamendu Planoa	
Proposamena. A-E-F eta D sekzioak.....	E 1:250
0.7 Antolamendu Planoa	
Proposamena. B-C eta G sekzioak.....	E 1:250

Donostia, 2021eko Uztaila
Arkitektoa.

Alejandro Arróspide Liceaga





XEHETASUN AZTERKETAREN ZEHAZTAPENEN LABURPEN FITXA

Xehetasun Azterketa hau planteatu da Jose Maria Soroa, Mariano Tabuyo eta Ategorrieta kale partikularra —Ategorrieta hiribidearen ondoan— kaleen gurutzaketek sortutako hiri-etxadia osatzeko helburuarekin.

Aurretik aipatutako hiru kaleek osatutako etxadiaren erdia Gros-Ategorrietaren Zabalgune Proiektuaren ildoak jarraituz eraikita dago. Mojen egoitzak eta Pio X.aren elizak okupatzen duten beste erdia falta da. Zati horrek 3.628 m²-ko azalera du.

2010eko ekainaren 26an onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra oinarritzat hartuta jarduten da. Plan horren arabera, 3.628 m²-ko partzelan, sestra gainean 10.444 m² eraikitzea baimentzen da, baita metro kopuru bera ere, sestrapean, lau solairutan banatuak. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren 9. artikuluan jasotakoaren arabera, hirugarren sektoreko erabilera baimentzen da.

Sestrapean, aparkaleku-erabilera ezartzen da, eta jardueren erabilera lagungarriak sestra gainean.

Hartutako soluzioa ondorengo printzipio hauetan oinarritua dago:

a.- Ategorrieta hiribidera eta Marino Tabuyo kalera ematen duten fatxadek gaur egun duten konfigurazioa mantentzea, eta egungo klaustroa antolamendu berrian integratuz kontserbatzea, Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia betetzeko.

Ategorrieta hiribideko eraikinak egun duen profila kontserbatuko du.

Marino Tabuyo kaleko eraikinak egun duen profila mantenduko du, eta behe-solairu bikoitzak (egungo Pio X parrokia) erabilera erlijiosoa izango du; goi-solairuek, berriz, hezkuntza-erabilera.

Bi kasuetan, eraikuntzak gaur egun dituen sestra eta altuera berberak izango ditu, hau da, behe-solairua + IV goi-solairu, Ategorrieta hiribidearen lehen 12 metrotan, eta behe-solairua + III goi-solairu hiribidearen gainerako zatian, Marino Tabuyo kalera iristen den elizaren zatia barne. Kale horren gainerako zatian, berriro, behe-solairua + III goi-solairu.

b.- Jose Maria Soroa kaleko 12 zenbakidun eraikinaren gaur egungo mehelinari behe-solairuz, lau goi-solairuz eta atikoko bi solairuz (2 metrora atzeraemanak) osatutako eraikin berri bat atxikitzea. Kale horretan, gehienez, bertan dagoen 21 zenbakidun eraikinarekin lerrokatu behar da derrigorrez. Eraikin horrek edozein motatako ostalaritza-erabilera izango du.

Eraikuntza berriaren sestra fatxadaren garapenaren puntu ertainarena izango da, Jose Maria Soroa kaleko 12 zenbakiko mehelina eta kale bereko 21 zenbakiak Segundo Izpizua kalearekin bat egiten duen lerrokadura kontuan hartuta; +9,31n finkatu da. V+2a profilari dagokion altuera HAPOak finkatzen duena izango da, a.20 Zabalgune Komunak partzelen bigarren mailako oinarritzko profilari dagokionez, erreferentzia gisa harturik Jose Maria Soroa kaleko 12. zenbakiaren azken solairuaren garaiera.

c.- Etxadiaren barrualdea bere gehieneko mugetaraino BS+Ban okupatuko litzateke, egungo klaustroa errespetatuz. Erabilera komertziala izango luke.

d.- +10,16ko sestra duen Jose Maria Soroa eta Marino Tabuyo kaleen artean sortzen den alaka eraikin zaharra eta berria lotzeko erabilera publiko zortasuna duen espazio gisa erabiltzen da.

e.- 177,61 m²-ko zerrenda bat sortzea (4,08 m x 43,54 m), lurzoru publikokoa, Ategorrieta hiribideko eremuaren mugan. Gainerakoa, eraikinaren fatxadaraino, lurzoru pribatu gisa mantenduko da. Eremu horiek espazio-jarraitutasuna izango dute, eta ezin izango da haien artean itxiturarik eraiki



f.- Horrek, eraikin berrien azpian 2.611 m² okupatuko ditu. Lau solairu izango ditu eta aparkaleku-erabilera eta sestra gainean garatzeko jardueren erabilera osagarria izango ditu. Aparkaleku horretarako eta erabilera osagarrietarako sarbidea antolamendu berriaren mugatik planteatu daiteke, Jose Maria Soroa kaleko 12. zenbakiarekin, antolamenduaren punturik baxuena baita, edo Marino Tabuyo kaletik, babestu gabeko fatxadaren zatian.

Ategorrieta hiribidean kokatutako atalaurretik abiatuz, espazio honetatik eraikin nagusiaren eta aparkalekuaren sarrerari dagokion lehen maila batera (+8,31) heltzen gara. Ondoren, +8,87 planteatzen da —Ategorrieta hiribideko eraikinen behe-solairuari lotuko zaio— eta, jarraian, +9,31. Kota horrek etxadiaren erdia okupatzen du —klastroa barne— eta Jose Maria Soroa kalera ematen duen erdiko puntuarekin bat dator. Azkenik, Soroa eta Tabuyo kaleen arteko bat egitea +10,20 kotan planteatzen da.

HIRIGINTZA PARAMETROAK:

8397620 katastro-erreferentzia duen partzela hau Donostiako Jabetza Erregistroko 1 zenbakian inskribatua dago, 741 finka-zenbakiarekin, 616. Liburukian, 16. Liburuan, Antzinako Lehen Sekzioa, 231. Folioan. IDUFIR zenbakia: 20007000010231.

3.628 m²-ko azalera du eta gaur egun 1.785,13 m²-tan okupatua dago, erlijio-, hezkuntza-, biltegi- eta garaje-erabilera duten 5.714,34 m²- inguruko maila eta 108,12 m² beheko mailako eraikuntza eraikiekin.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

b)

10.444 m²(s) sestra gainean

10.444 m²(s) sestrapean

ERAIKUNTZA PARAMETROAK

a.- Okupazioa

3.051 m² sestra gainean

2.611 m² sestrapean

b.-Eraikuntza-profila eta eraikuntzaren altuera

* Etxadiaren barrualdea

- Solairu kopurua: II/IV

- Eraikuntzaren altuera:.....8,35 m.

- Behe-solairuaren altuera:4,15 m.

* Ategorrieta hiribidea

Profila: V/IV ; IV/IV eta V

Altuera: Egungoa

* Marino Tabuyo

Profila: V eta IV/IV

Altuera: Kontserbatu beharreko eraikinetan eta alakan dagoena



* Jose Maria Soroa

Profila: V+I(atzeraemana)+a/IV

Eraikinaren altuera:.....Erreferentzia JM Soroa 12.

Behe-solairuaren altuera: Aldakorra.

Azken solairuaren atzeraemangunea..... 2,00 m.

Atikoaren atzeraemangunea:..... 2,00 m.

c.-Lerrokadurak eta atzerapenak

O.2b eta O.3 planoetan finkatutakoak eta adierazitakoak

d.-Estalkia

Estalki makurtuaren kasuan, gehieneko aldapa % 40koa izango da.

Fatxadako erremate-erlitzaren gainetik bi (2) solairu baimenduko dira. Solairu horiek fatxadaren 3,20 m neurtuko dituzte. Eta horien gainean estalkia ipiniko da.

Salbuespen bakarra egongo da. Haien funtzioa kontuan hartuz eta indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako irizpideen arabera, haiek eraikuntzaren kanpoaldean ipini behar dira, estalkiaren gainean (tximiniak, aireztatze- edo hozte-hodiak, irrati, telebista edo beste mota bateko antenak, eguzki-panelak, igogailuen instalazioak eta gelak, etab.); instalazioen elementu teknikoak, eta hauek ahalbidetzeko espazioak eraikuntzaren barruan kokatu behar dira, eta, hala badagokio, baimendutako estalkiaren inguratzailearen barruan. Inola ere ezingo dira ipini inguratzaile horren itxura uniformearekin aldatuko duten irfenguneak.

e.-Hegalak:

0,95 m, 2. mailako kaleetan

1,50 m alakatan

0,80 m etxadi-patioko fatxadetan

Solairu bakoitzean, hegalen aldean batura lineala fatxada-garapenaren % 25ekoa izan daiteke gehienez hegal irekien kasuan, eta beste horrenbeste hegal itxien kasuan.

Hegalak, eraikuntzaren kantoietatik, gutxienez, 3,00 m erretiratu beharko dira, baldin eta segidan ipintzen ez badira.

f.-Patioak

Oinplanoan gutxieneko neurri bat izango dute; bertan, patiorako baimendutako gutzizko altueraren 1/6ko diametroko zirkulu bat gutxienez egin ahal izango da. Diametro horrek gutxienez 3,00 metrokoa izan behar du. Altuera hori lehen solairuko lurzorua mailatik patioaren itxiturak eta baimendutako estalkiaren inguratzaileak bat egiten duten puntu baxueneraino neurtuko da.



g.-Solairuarteak

Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolatzea baimentzen da, HAPOren Arau Orokorren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

3.- KUDEAKETA ETA EXEKUZIO PROGRAMA

- 1.- Existitzen diren eraikin batzuk partzialki eraitsi behar direnez, HOEBPBaren 33. artikulua eta gainerako araberako eraikinaren dokumentazio grafikotik eraitsi beharreko eta kontserbatu beharreko zatien proiektu bat idatzi beharko da.
- 2.- Aurreko atalean adierazitako dokumentazioan, zein eraikuntzek jarraituko duten zutik eta zeintzuk eraitsiko diren argi adierazi beharko da, antolamendu berriaren eraikigarritasun-gehikuntza zuzen finkatzeko.
- 3.- Azterketa honetan planteatutako eraikinak egiteko, sestra gainerako zein sestraperako, dagokion Obra eta Jarduera Lizentzia eskatu beharko da. Horren inguruan, eta 2/2006 Legea garatzeko emandako premiazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretu bidez, eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretu bidez —estandarrek kalkulatzeko ondorioetarako aurretik gauzatutako eraikigarritasuna zehazteari erreferentzia eginez— finkatutako ondorioetarako, pentsatzen da jarduketa honetan —azken xedapen horretako 2. artikuluan jasotako definizioen arabera— parametro hori egun existitzen den eraikuntzaren emaitza izango dela, kontsiderazio hori egiteko aipatutako artikuluan finkatutako baldintzak ematen direla egiaztatu ondoren.
- 4.- Sestra gainean eraikinak egiteko dagozkien lizentziak eman aurretik, eta eraikin horien izaeraren eta existitzen den mugikortasunaren gainean duen eraginaren arabera, bertan garatu nahi den erabilera mugikortasun espezifikoko azterketa egin beharko da alde aurretik.

Fitxa hau Xehetasun Azterketako "02. a, O. 2b eta 03. ANTOLAMENDU PLANOAK" planoekin osatzen da.



ERANSKINAK

- I. EGUNGO EGOERAREN FITXA/PLANOA
- II.- KATASTRO FITXA
- III.- JABETZA ERREGISTROAREN OHAR SOILA
- IV.- LEGEZ ERAIKITAKO AZALERA (HIJAS DE MARIA INMACULADA ERAIKINA BERRITZEKO ETA AREAGOTZEKO PROIEKTUA, DONOSTIAKO ETXEKO ZERBITZURAKO ETA NESKA GAZTEAK BABESTEKO – 1957. URTEA – LUIS ASTIAZARAN ARKITEKTOA)
- V.- MUGIKORTASUN AZTERKETA
- VI. ITZALEN AZTERKETA
- VII.- INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA – ARC
- VIII.- INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA – PROINAC