

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL / HASIERAKO ONARPENAREN DOKUMENTUA

ESTUDIO DE DETALLE / XEHETAZUN AZTERKETA

Parcela "b.20.3" (María Inmaculada) - A.U. "GR.02 GROS (II) (Gros)
AVDA. ATEGORRIETA 17 DONOSTIA (GIPUZKOA)

CONTENIDO:

- * CD
- * DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (arc)
- * ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO (PROINAC)

observaciones:



PROMOTORA: BI BERRI DONOSTI , S.L.

ARQUITECTO:
Alejandro Arrospide Liceaga

FECHA / DATA:
OCTUBRE 2018
2018 ko URRIA

**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.....	6
3.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE.....	11
3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
3.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	11
3.3 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	15
3.4 JUSTIFICACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	16
4.- ACCESIBILIDAD.....	17
5.- INSTALACIONES URBANAS.....	19
6.- CUMPLIMIENTO DE DB.SI.5-INCENDIOS.....	23
8.- TRATAMIENTO ACÚSTICO.....	25
9.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES Y PLUSVALÍAS.....	27
10.- RELACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	29
ANEXOS.....	31
FICHA RESUMEN DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	33





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^a 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.





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 3.672,25 m² y actualmente se halla ocupada en 1.785,13 m² y con unas edificaciones construidas de 5.574,00 m² de uso religioso, educativo, almacén y garaje, que se recogen en el Anexo I 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.

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 Zuhazti.
- * 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.



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 la Residencia de Religiosas y la Iglesia de Pio X, cuya superficie es de 3.672,25 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 3.672,25 m², 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.

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 el plano O.2., manteniéndose las fachadas de sillería 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.

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.

En el presente documento se establecen los accesos a garajes y a las zonas de carga y descarga, recogidos en el plano O.3.

3.3 DESCRIPCION DE LA NUEVA ORDENACION

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 han estudiado dos alternativas de solución:

A.- Dejar la manzana abierta al cruce de las calles José María Soroa, Marino Tabuyo y Segundo Izpizua, prolongando la alineación del edificio número 21 de José María Soroa.

B.- Colmatar la manzana cerrando hasta el límite del cruce de las calles José María Soroa y Marino Tabuyo.

Esta solución conlleva un estrangulamiento del citado cruce, generando zonas sombrías hacia el exterior, además de cerrar la manzana que durante tantos años ha permanecido abierta.



La solución A presenta una solución urbanística más correcta y 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 como cumplimiento del Plan Especial del Patrimonio Protegido Urbanístico Construido.

El edificio de la Avenida de Ategorrieta mantendrá el actual perfil y su uso será el de Residencia.

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, cinco plantas superiores 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, 19,10 hasta la planta ático y 22,20 a cornisa, aplicable a todo el perímetro del edificio.

c.- El interior de la manzana hasta los límites máximos de la misma se ocuparían en B+I, excepto una franja de 3 metro a lo largo del interior de la manzana y del triangulo achaflanado del cruce de las calles Soroa y Tabuyo que será de un perfil de planta baja, siendo su uso comercial.

La rasante se establece en el punto medio del chaflán que se forma entre las calles José María Soroa y Marino Tabuyo, +10,16, y la altura máxima será de 4,50 metros en el perfil de planta banta baja y de 8,00 metros para el de B+I.

d.- 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, y la rasante es +8,98.



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 Residencial, 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, utilizando la calle José María Soroa 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.



ACCESIBILIDAD

La propuesta planteada en este Estudio de Detalle tiene como objetivo lo establecido en el apartado 3.1 de la presente Memoria, y además mejorar las condiciones de accesibilidad de las mismas respecto al entorno urbano.





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.





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.





TRATAMIENTO 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.





PROGRAMA DE GESTION

Programa de Gestión

- 1.- Tras la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle se deberá proceder de la siguiente forma:
 - a.- En el caso de ser necesario el derribo parcial de alguno de los edificios existentes, se solicitará la oportuna Licencia de Derribo, señalando con claridad la parte del mismo a conservar de acuerdo al PEPPUC.
 - b.- 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.





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
0.1 Plano de Ordenación	
Propuesta. Estudio de Volúmenes.....	E 1:250
0.2 Plano de Ordenación	
Propuesta. Alineaciones y Rasantes/Sobre rasante.....	E 1:200
0.3 Plano de Ordenación	
Propuesta. Alineaciones y Rasantes/bajo rasante.....	E 1:200
0.4 Plano de Ordenación	
Propuesta. Secciones A-E-F y D.....	E 1:250
0.5 Plano de Ordenación	
Propuesta. Secciones B-C y G.....	E 1:250

San Sebastián, Octubre de 2.018
El Arquitecto



Alejandro Arróspide Liceaga



ANEXOS

- DOC.1** FICHA-PLANO ESTADO ACTUAL
- DOC.2** FICHA CATASTRAL
- DOC.3** NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD





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 3.672,25 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 3.672,25 m², 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 como cumplimiento del Plan Especial del Patrimonio Protegido Urbanístico Construido.

El edificio de la Avenida de Ategorrieta mantendrá el actual perfil y su uso será el de Residencia.

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.

b.- Adosar a la actual medianera del edificio número 12 de José María Soroa, una nueva edificación de planta baja, cinco plantas superiores 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, 19,10 hasta la planta ático y 22,20 a cornisa, aplicable a todo el perímetro del edificio.

c.- El interior de la manzana hasta los límites máximos de la misma se ocuparían en planta baja, igualando el perfil de la media manzana construida y de uso residencial, siendo en este caso comercial.

La rasante se establece en el punto medio del chaflán que se forma entre las calles José María Soroa y Marino Tabuyo, +10,16, y la altura máxima será de 4,50 metros.

d.- 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, y la rasante es +8,98.

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 3.672,25 m² y actualmente se halla ocupada en 1.785,13 m² y con unas edificaciones construidas de 5.574,00 m² de uso religioso, educativo, almacén y garaje

a) Edificabilidad urbanística:

10.444 m²(t) sobre rasante

10.444 m²(t) bajo rasante

b) Parámetros reguladores de forma de la edificación:

Perfiles:

Avda. Ategorrieta: edificios existentes PB+IV y PB+III+BC

Marino Tabuyo: edificio existente PB+III+BC

Jose M^a Soroa: PB+V+a

Bajo rasante: IV

c) Ocupación máxima de la edificación:

1.900 m² sobre rasante en plantas superiores a la planta baja

3.328 m² sobre rasante en planta baja

2.611 m² bajo rasante

d).- Condiciones generales de uso: Terciarios sobre rasante y aparcamientos y auxiliares bajo rasante.

e) Alineaciones y Retiros

Sobre rasante:

Avda. Ategorrieta: edificio existente

Marino Tabuyo: edificio existente

Jose M^a Soroa: prolongación de los edificios residenciales de la misma calle hasta la alineación del nº 21 de la misma calle y Segundo Izpizua

Bajo rasante: límites de la parcela

Singularidades de la ordenación recogidos en el plano "0.6 Plano de Ordenación/Alineaciones y Rasantes"

Condiciones particulares de edificación, parcelación y urbanización complementaria:

La edificación deberá cumplir las determinaciones contenidas en el PGOU, así como el Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica.

3.- PROGRAMA DE GESTION Y EJECUCION

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

a.- En el caso de ser necesario el derribo parcial de alguno de los edificios existentes, se solicitará la oportuna Licencia de Derribo, señalando con claridad la parte del mismo a conservar de acuerdo al PEPPUC.

b.-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.

Esta ficha se complementa con Los Planos "0.1 a 0.5. PLANOS DE ORDENACION" del Estudio de Detalle.

**0. INDICE DADIN**

0.- INDICE	1
1.- DATU OROKORRAK	3
1.1 MANDATUAREN EGILEA	3
1.2 PROIEKTUAREN EGILEA	3
1.3 ARRAZOIA	3
2.-AURREKARIAK	5
2.1 HASIERAKO BALDINTZAK	5
2.2 LURSAILAREN DATUAK	5
2.2.1 KOKAPENA	5
2.2.2 DESKRIBAPENA	5
2.3 BALDINTZA URBANISTIKOAK	6
3.- XEHETASUN-PROPOSAMEN IKERKETA	11
3.1 XEHETASUN-IKERKETAREN ARRAZOIA	11
3.2 JUSTIFIKAZIO URBANISTIKOA	11
3.3 ANTOLAMENDU BERRIKO DESKRIBAPENA	15
3.4 JUSTIFICACIÓN-a, ABAGUNEA ETA XEHETASUN-IKERKETAREN EGOKITASUNA	16
4.- IRISGARRITASUNA	17
5.- HIRI-INSTALAZIOAK	19
6.- DB.SI.5-SUTEA BETETZEA	23
8.- TRATAMENDU AKUSTIKOA	25
9.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOAREN ERLAZIOA	29
ERANSKINAK	31
LABURPENAK XEHETASUN-IKERKETAREN ERABAKIAK FITXATZEN DITU	33





1. DATU OROKORRAK

1.1 MANDATUAREN EGILEA

Mandatuaren egilea da BI DONOSTI-a BERRI-a, S. L. zenbakia|kopurua Lugaritz-en Paseoko bizilekuarekin|helbidearekin 25 azpian-Donostia-ko 2, eta C.I.F. B-75195206-a zenbakia|kopurua.

1.2 PROIEKTUAREN EGILEA

Proiektuaren egilea arkitektura-ikerketak|estudioa eta Dimentsioa hirigintza da Kubora Altxatuta S.L. Alejandro Arrospeide Liceaga-ren (1.636 Kolegiatua COAVN-a) eta M^a Eugenia Lasheras Carbajo.

1.3 ARRAZOIA

Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-Ikerketaren|Estudioaren arrazoia|objektua da ordenatzeko eta Hiri-Antolamenduko Plan Orokorren garapenari "b.20.3" lursailerako bide ematen dioten eraikuntza berriak doitzekoa (Inmaculada)-A.U María. GR.02.GROS(II)" Hirugarren erabilerarako, lerrokatzeak|hamaikakoak, sestrak eta eraikin berrien, baita ere PEPUCC-ean ezarritako balio haien mantenuaren altuerak ezarriz, eremu honen baldintzetan bide ematen dute, lurzorua erabilera iraunkorreko irizpideetara ados.





2. AURREKARIAK

2.1 HASIERAKO BALDINTZAK

Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-lkerketa|Estudioa abiatzen da Gros-eko auzoan, Gros-Ategorrieta-ko auzoaren Zabaldura Proiektua ezagututa garatuta, kokatutako lursailetik Juan Machimbarrena Jauna ingeniariak eta Luis Díaz Tolosana Jauna arkitektoak, 1924ko abuztuaren 8ko erabakiak onartuta, idatzita eta geroago errepikatutako aukeretan aldatuta.

Lursaila biltzen da Ategorrieta-ko, Tabuyo Itsasgizona kaleetako, José María Soroa-ko eta Ategorrieta-ko Partikularreko Etorbidetik mugatutako sagarrean|etxadian.

Azal|Azalera batek 3.672,25 m² ditu eta gaur egun okupatuta dago 1.785,13 m²-etan eta oraingo|presente memoriako I Eranskineko heziketa-erabilera erlijiosoko 5.574,00 m²-eko, biltegia eta garajea, jasotzen direnetako, eraikitako eraikuntza batzuez.

2.2 LURSAILAREN DATUAK

2.2.1 KOKAPENA

Tabuyo eta José María Soroa lursail angeluzuzenari buruz, arinki trapezoidal iparra bere aldean, da Marino kaleen bat-egitean, eta 19 zenbakia Ategorrieta-ko Etorbideko posta-helbideari erantzuten dio.

2.2.2 DESKRIBAPENA

Lursailak, 8397620 (II Eranskin) den zeinen erreferentzia katastrala, zenbaki 1 aurkitzen du Donostiako Jabetza-Erregistroan inskribatuta, 616 Liburukian, 741 Lursaileko zenbakiarekin|kopuruarekin, 231 orrian 16 Liburuan, Primera Antigua Sailean, IDUFIR-a zeinen zenbakia|kopurua 20007000010231 (III Eranskin) denean. Baditu forma|era|sasoi angeluzuzena eta 83,15 metrotatik 43,75 metroko dimentsio batzuk gutxi gorabehera, erremate triangeluarra, altuera 12 metroko, alakan errematatuta, iparra aldean aurkeztuz, aldean puntu zentratuan neurtuta.

Hegoa aldean, Ategorrieta-ko Etorbidetik hurbil dagoen aldean, ataurre batzuk daude sakontasun 8 metroko etorbide honetan zehar.

Koordenatuak eta bost erpinen sestrak (alakakoak kontuan hartuz), antiorduzentzuari|zentzumenari jarraituz eta hego-mendebaldeko erpinagatik hasiz hurrengoak dira:

Hego-mendebaldeko erpina: X: 583.638,01; Y: 4.797.335,64; h: +7,85m Hego-ekialdea erpina: X: 583.681,70; Y: 4.797.333,35; h: +8,20m Ipar-ekialdea erpin 1: X: 583.686,02; Y: 4.797.421,61; h: +10,17m Ipar-ekialdea 2 erpina: X: 583.683,67; Y: 4.797.424,72; h: +10,14m Erpin ipar-mendebaldetarra: X: 583.647,84; Y: 4.797.411,73; h: +8,86m

Datu hauetatik ondorioztatzen da lursaileko fronteko|aurreko Ategorrieta-ko Etorbideko pendentea, Tabuyo Itsasgizona % 2,19tako eta % 3,01etako Jose María Soroa-ren-ean kaleko frontean|aurrean, % 0,8tako izatea.

Gaur egun Tabuyo-k Marino kalean zeharreko metroak aurkitzen ditu frontea|aurrea Ategorrieta-ko Avda.-aren eta 54tan eraikita, beheko solairu-profil batekin eta Etorbide lehen 12 metroetako goiko lau landarerekin|fabrikarekin|solairurekin eta beheko solairuarekin, hiru nagusirekin eta gainerako etorbidean eta kalean bajocubierta-rekin. Gainerako lursailak lursail-itxiera|itxigailu bat du hesi metalikoaz errematatutako harri-harresiaren bidez.

Muga lursaileko mendebala partekatzen du Ategorrieta 11 Etorbidearen komunitatearen eraikinarekin eta 15 José María Soroa kalearen komunitatearen, zeinen profilak beheko solairuko eta bost nagusiko direnarekin, retranqueada atikoko eta beheko solairuko eta lau nagusiko batekin, bi landare|fabrika|solairu alturekin retranqueadas-a, hurrenez hurren. Sagar|Etxadi-patioaren erdialdea bi komunitateen beheko solairuak bere osotasunean hartuta dago.

2.3 URBANISTICAS-a BALDINTZAK

Donostia-San Sebastián-en Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra zehazten duten eta "b.20.3-ean jasotzen dituenak (Inmaculada)-A.U María. GR.02.GROS(II)":

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

I.- AZALA|AZALERA ETA MUGAKETA

Eremua funtsean bat dator Gros-Ategorrieta-ko auzoaren Zabaldura Proiektuko, Juan Machimbarrena Jauna ingeniariak eta Luis Díaz Tolosana Jauna arkitektoak, 1924ko abuztuaren 8ko erabakiagatiko nahikoak, idatzitako, eta geroago errepikatutako aukeretan aldatutakoarekin.

Kokatutako lurraldea hartzen du Urumea ibaiko eskuineko marjinar Iparragirre kalearen artean, paseoa Kolon, Nafarroako eta trenbideko etorbidea. 256.756 m²-eko azal|azalera bat du.

II.- IRIZPIDEAK ETA ANTOLAMENDUKO HELBURU OROKORRAK

* Esku-hartzearen oraingo|presente Plan Orokorra eremu honetarako ezartzen duen lehentasunezko helburua erabilera nagusiaren (bizitegiren) sendotzea da, etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretako izaera|karaktere industrialeko jarduera ekonomikoetako, baita ere hiri-ingurune dentsoa orekadun erabilera-nahastearekin sendotzeko transformazio prozesua osatzeko hiru garren funtsean merkataritza erabilerako ezarpenari lagunduz. Hartarako helburu hartzen du:

- Hiri-ibilbideak eta ondare arkitektonikoa Gros-en ingurumenaren kalitate egokira en zeinen gainean oinarria eta oreka funtzional egokia, fabrika edificatoriaren



beharrezko berriztatzeko prozesua aldi berean posible eginez eta batzuen gaineko esku-hartze jarraibideak eta beste bat efektura definituz, diren Zabalduratik babestea.

- Bizitegi-erabilera nagusia sendotzea eta merkataritza-jardueraren eta eskaintza kulturalaren garapena bultzatzea, jolaserakoa eta eraikuntza-baldintzak, erabilera eta eremuko erabileraren intentsitatea aisiako arautuz, mantenduz edo, egiturazko eta xehatutako mailako erabakiak esan nahi izanez, indarreko Plan Orokorren araudia efektura funtsean baliozkotuz.
- Espazio publikoak sendotzea eta, motorizatutako higikortasuna eta eremuaren barneko bere abiadura txikiagotuz, iragaitzaz filmatutako trafikoak bereko ertzetara eramanez eta, efektura espazio publikoaren tratamenduan parte hartuz, izena emandako "Gros-eko Bihotza" oinezkoentzat eginez, bidekoa hierarkizatzea.
- * Baino lehenago adierazitako helburuetako bat nahasten dute esku-hartzeen erregulazioa Zabaldurako fabrika edificatoriaren gainean, mantenduz edo 1995eko Plan Orokorren esku-hartze irizpideak funtsean baliozkotuz egiten deneko, nahiz eta haiek bere osagaien mailaren arabera sistematizatu.

Bereziki, Eraikitako Ondareko Katalogoan sartutako, eta beraz neurriren batean bere elementuen babes partzial edo erabatekoagatik eragindako eraikinetan esku hartzea, geratuko da bai aipatutako dokumentuek, bai Eraikitako oraingo|presente Plan Orokorren garapenean egiteko Ondarearen Babeseko Plan Bereziak doitu eta orain izapidean (hasierako onespina: 2009ko martxoaren 6a). Halaber, Eremuan esku hartzeek "zona arkeologiko" bezala bereko parte|leku apartako begirunea|iritzia kontuan hartu behar izango dute.

- * Guztia udalaren talderako|janzkirako|multzorako, garraio publiko-sistema bultzatuz eta aparkaleku|aparkaldia adostasunean doitu, lurpeko aparkaleku-egitea|hiltzea efektura bertakoentzat aurrez ikusiz proposatzen denarekin elkarlanean eta, barne, ibilgailu-txandakatzeraren eremuko higikortasunaren berrantolaketa.

Zentzu|Zentzumen horretan, Kataluniako plazara kontatutako Hiri-Berriztatzeko Plan Berezia baliozkotzen da (behin betiko onespina: 2007ko abenduaren 27a), azaleko|azalerako espazio librearen baldintzak eta zorupeko aparkaleku|aparkaldi existentia aldatzen dituela.

- * Zerbitzu|Komun-baldintzen hobekuntza eta ADIF-geralekuaren eskuragarritasuna|irisgarritasuna, Zuhaitzi-ranzko trenbide azpian posible eginez kalearen balizko jarraitutasuna Baratzea.
- * Babes-mirabetza zona egokia sartuta, itsasoko-lurreko jabari publikoaren erabilera, horrela eremu mugakideetan esku-hartze guzti (nahiz lanak edo eraikuntzak egiteko, edo erabilerak, berri bezalako eraikuntza existentietan hainbeste, ezartzeko) bezala indarreko Kostalde-Legearen, 1988ko uztailaren 28ko, eta bere Araudian jarritakora berera estutuko da.

Efektu horietara, kontuan hartuko dira aipatutako jabari publikoaren mugaketa, itsasoko erribera, babes-mirabetza zona eta, aipatutako Araudiko Aldi Baterako Bederatzigarren Antolamenduan aurrez ikusitako efektuetara, eraikuntza existenteko lerroa|bidea|linea; erabakiak haiek guztiak "5" planoko grafiadas-a. Kostalde-"Legearen" Arau Partikular hauen "Aplikazioa.



Aipaturiko babes-mirabetza zonak eragiten du itsasoko erriberatik aurrera neurtutako 20 metroko hondoan|funtsean.

III.- EGITURAZKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

1.- Kalifikazio osoa.

1.1.- "A.20 / GR.02a" zona – Bizitegia zabaldurako (Azalera : 217.467 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) a) Edificabilidad urbanistikoa:

* Sestraren gainean.

- "a.2 zabaldurako" Bizitegi-tipologiako lursailetan, edificabilidad urbanistiko arauemailea eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren parametro erregulatzailer zehatzen aplikazioaren ondoriozkoa da Arau Partikular honetan

← "Hirugarren Erabilera b.20" tipologia lursail ordenatuetako taldeko|janzkiko|multzoko sestraren gainean baimendutako edificabilidad urbanistikoa bat dator horri buruz "1.B" hurrengo IV epigrafearen atalean adierazitako irizpideen arabera beren osotasunean aurrez ikusitakoarekin.

- Sestraren azpian.

Zona osoaren taldean|janzkian|multzoan baimendutako edificabilidad urbanistiko handiena|maximoa da bereko sestraren azpian baimendutako irabazizko izaerako|karaktereko eraikuntzen osotasunera, izaera|karaktere orokorraz ezarritako irizpideen arabera eta horretara bazkidea respecto-a "2.1 Arau Urbanistiko Orokor" Plan Orokor honetako (30 artikuluko) dokumentuan.

* Eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren parametro erregulatzailerak

- Sestraren gainean

← "a.2 zabaldurako" Bizitegi-tipologiako lursailak, eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren erregulazioaren efektuetara, adskribatzen dira "Residencial Zabaldura Komuneko|Ohikoko a.20" kalifikazio aldaeretara eta "a.21-etara Bizitegia Zabaldura Zaharreko". Haietako bakoitzerako Hirigintzak, berriz ezarritako, Arau Partikular hauetan, xehatutako erabakien oinarriaren gaineko Plan Orokor honen ("2.1" dokumenturen) Arau Orokorretan ezarritako eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren erregulazioko baldintza orokorrak aplikazioa berei izango zaizkie.

← "B.20" tipologia lursailak lotuta geratzen dira, haietako bakoitzerako zehaztutako formako|erako|sasoioko ezarritako profileko eta eraikuntza-altuerako baldintzetara, kasu bakoitzean.

← Era osagarrian, eta oraingo|presente Plan Orokorreko Katalogoan sartutako eraikinez diharduenagatik, bere konfigurazio formala



ulertuko da bere babesarekin lotutako erabakiek, Eraikitako hiriaren Ondare Urbanistikoaren Babeseko Plan Berezian ezarritako terminoetan|baldintzetan|mugetan, baldintzapean jarrita.

- ← Era orokorrean, ezartzen da adskribatzen den lursaileko tipologia den edozein, eraikuntza guztiaren altuera handienak|maximoak lursailtakoari buruzkoa ez duela gaindituko bere ordena bereko, aipaturiko parametroa gainditzen duten eraikuntza existentek hala ere sendotuz.
- Sestraren azpian:
Izaera|Karaktere orokorraz, lau landareko|fabrikako|solairuko (4tako) eraikuntza sestraren azpian baimentzen da. Era osagarrian, sendotzen da eta/edo neurrian zitatutakoa|aipatuta baino gehiagoko landare|fabrika|solairu-kopuruko eraikuntza baimentzen du zein horrela indarreko planeatze urbanistikoa baino lehenago aurrez ikusita egon dadin Plan Orokor eta honek sendotzen duen honen indarrean sartzea, zein beharrezkoa gerta dadin sestraren azpian baimendutako edificabilidad-aren egiterako|hiltzerako.

B.- Erabilerako baldintza orokorrak

Erabilerako baldintza orokorrak dira izaera|karaktere orokorraz "A.20" Plan Orokor honetako zona osorako ezarritakoak ("2.1" dokumentu Arau Urbanistiko Orokorrak).

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

Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak dira zona oso honetarako Plan honetan ("2.1 Arau Urbanistiko Orokor" dokumentuan) izaera|karaktere orokorraz ezarritakoak.

1.3.- "E.20 / GR.02a" zona – Trenbide-Sistema Orokorra" (Azalera: 11.847 m²)

Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak dira zona oso honetarako Plan honetan ("2.1 Arau Urbanistiko Orokor" dokumentuan) izaera|karaktere orokorraz ezarritakoak.

2.- Sailkapen urbanistikoa.

Eremuko lurren osotasuna sailkatzen dute hiri-lur bezala.

3.-Xehatutako antolamenduaren erabaki erregimena.

Eremuaren xehatutako antolamendu erregimena Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

IV.-XEHATUTAKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

1.- Xehatutako kalifikazioa.



A.- Xehatutako zonifikazioaren mugaketako eta xehatutako azpizona ordenatuko tipologiaren erabakiko baldintzak.

Aipaturiko baldintzak "3" planoan islatutakoak dira. Arau Partikular honen "xehatutako zonifikazioa".

B.- Lursail ordenatuen edificabilidad fisikoa.

- * Sestraren gainean
 - "a.2 zabaldurako" Bizitegi-tipologiako lursailetan, haietako bakoitzeko edificabilidad-a eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren baldintza erregulatzailer zehatzen aplikazioaren ondoriozkoa da oraingo|presente Arau Partikularrean.

- * "b.20" tipologia lursailen edificabilidad fisikoa da hurrengoak:
 - . 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.

- * Sestraren azpian:

Lursailetak bakoitzean eta xehatutako antolamenduaren ondoriozko espazioetan sestraren azpian baimendutako edificabilidad fisikoa lotuta natura horren baimendutako eraikuntzekina beretan, horri buruz "2.1 Arau Urbanistiko Orokor" Plan Orokor honetako (30 artikuluko) dokumentuan ezarritako irizpide orokorren arabera, da.

- * Izatekotan, Plan Orokor honetako, edificabilidad-eko Katalogoan, sestra bai gainean bai azpian, sartutako eraikuntzak izanez|tratatu baimenduta lursail bakoitzean ulertuko da bere babesarekin lotutako erabakiek, Eraikitako hiriaren Ondare Urbanistikoaren Babeseko Plan Berezian ezarritako terminoetan| baldintzetan|mugetan, baldintzapean jarrita.

C.- Lursailetak eraikuntzaren formaren|eraren|sasoiaren baldintza erregulatzailerak. Altuera eta eraikuntzako landareetako|fabriketako|solairuetako kopurua.

- * "a.2 zabaldurako" Bizitegi-tipologiako lursailetan eraikuntzaren forma|era|sasoa era orokorrean beretarako ezarritako erregimenaren aplikazioaren ondoriozkoa da.

- * "b.20" tipologia lursailak:
 - "b.20.1" lursailak, "b.20.2" eta "b.20.4": beheko solairuko eraikuntza
 - "b.20.3" lursailak, baimendutako edificabilidad handien|maximoa ordenatuko da Xehetasun|Oparitxo-lkerketako|Estudioko izapidearen bitartez

- * "g.00" tipologia lursailak:
 - "g.00.1" lursaila (Osasun-Helbidea|Norabidea|Zuzendaritza). Bere eraikuntza doitzen da "a.21" lursailak bezalako



- "g.00.2" lursaila (Anbulatorioa) Bere eraikuntza doitzen da "a.20" lursailak bezalako
- "g.00.3" lursailean (Viteri Ikastetxean|Elkargoan), baimendutako edificabilidad handiena|maximoa ordenatuko da Xehetasun|Oparitxo-lkerketako|Estudioiko izapidearen bitartez
- * Izatekotan, Plan Orokor honetako, edificabilidad-eko Katalogoan, sestra bai gainean bai azpian, sartutako eraikuntzak izanez|tratatu baimenduta lursail bakoitzean ulertuko da bere babesarekin lotutako erabakiek, Eraikitako hiriaren Ondare Urbanistikoaren Babeseko Plan Berezian ezarritako terminoetan| baldintzetan|mugetan, baldintzapean jarrita.

D.- Xehatutako azpizona ordenatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Aipaturiko baldintzak dira eremuan ordenatutako xehatutako azpizonetako bakoitzerako Plan Orokor honetan ("2.1 Arau Urbanistiko Orokor" dokumentuan) izaera|karaktere orokorraz ezarritakoak.

E.- Garaje-lokaletarako sarbideetako hasiera|irekitze baldintzak.

- b) b) Garajeetarako sarbide berriko hasiera|irekitzea ez da baimentzen Zonifikazio Osoko planoan definitutako egiturazko izaerako|karaktereko bideen kontra ematen dituzten eraikuntzetako aurrealdeetan|itxuretan.

Bide horietan, hala ere, aurretiko sarbideak sendotzen dira.

- c) c) Sarbideen baimenera gainerako bideetan kontaktzen denagatik, egongo da Planetan edo era espezifikoa egiten duten Trafikoko lkerketetan|Estudioetan| Ikasketetan, eta Arau Urbanistiko Orokorretan bere kokapen zehatzerako ezarritako baldintzen azpian beti zehazten dena.

2.- Hiri-lurraren kategorizazioa .

Oraingo|Presente Eremu Urbanistikoko lurrek dute, haztatutako edificabilidad-aren gehikuntzagatik, ez sendotutako hiri-lurtzat hartu behar direnak izan ezik, sendotutako hiri-lurreko baldintza.

V.- ANTOLAMENDU URBANISTIKOARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Honi buruz egongo da dokumentuetan ezarritakoa "1.2 Ingurune-Jasangarritasuneko Txostena" eta "2.1 Arau Urbanistiko Orokor" Plan Orokor honetako.

Itsasertzaren presentzia, testuinguru horretan, beste mutur batzuen artean, kontuan hartu behar da eta, Eremuan eta bere gertutasunetan itsas nagusitasuneko|domeinuko beraz. Modu berdineko, aurrez ikusitako area akustiko egokietako bere integratuarekin lotutako baldintzek bidezko begirunea| iritzia arrazoi izan behar dute Plan Orokor honetan



VI.- ERAIKUNTZA-KATALOGAZIO BALDINTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK

Bertakotzen dira, kasu bakoitzean seinalatzen den graduarekiko Plan Orokor honetako Katalogoan, eraikinetan eta interes historiko eta arkitektonikoko eraikitako hurrengo elementuetan:

- * I gradu: Trinketa (Kalea Berri, 15)
- * Graduetan bertakotutako eraikinetako serie luzea aurkitzen da Eremuan ere II, III eta IV Plan Orokor honetako Katalogoko, zeinen identifikazioa aipatutako dokumentuari eusten| igortzen dion.

Aurreko aurreikuspenek bere jatorria dute Eraikitako izapideko Ondare Urbanistikoaren Babeseko Plan Berezian (hasierako onespena: 2009ko martxoaren 6a). Horri buruz aplikazioa izango dira Plana bere behin betiko onespeneren testuinguruan esanda dauzkan aurreikuspenak.

Interes-ondareetako beste mota bati dagokionez (naturalak...) egon behar izango du materialen bultzatzeko planeatze berezia zehazten duenera.

VII.- EGITEKO|HILTZEKO ERREGIMEN ESPEZIFIKOA

Erabilera-haztapeneko eta bere aplikaziora koefizienteei dagokienez egongo da horri buruz "2.1 Arau Urbanistiko Orokor" Plan Orokor honetako dokumentuan ezarritakora.

VIII.-INGURUNE-IZAERA|KARAKTERE NEURRIAK

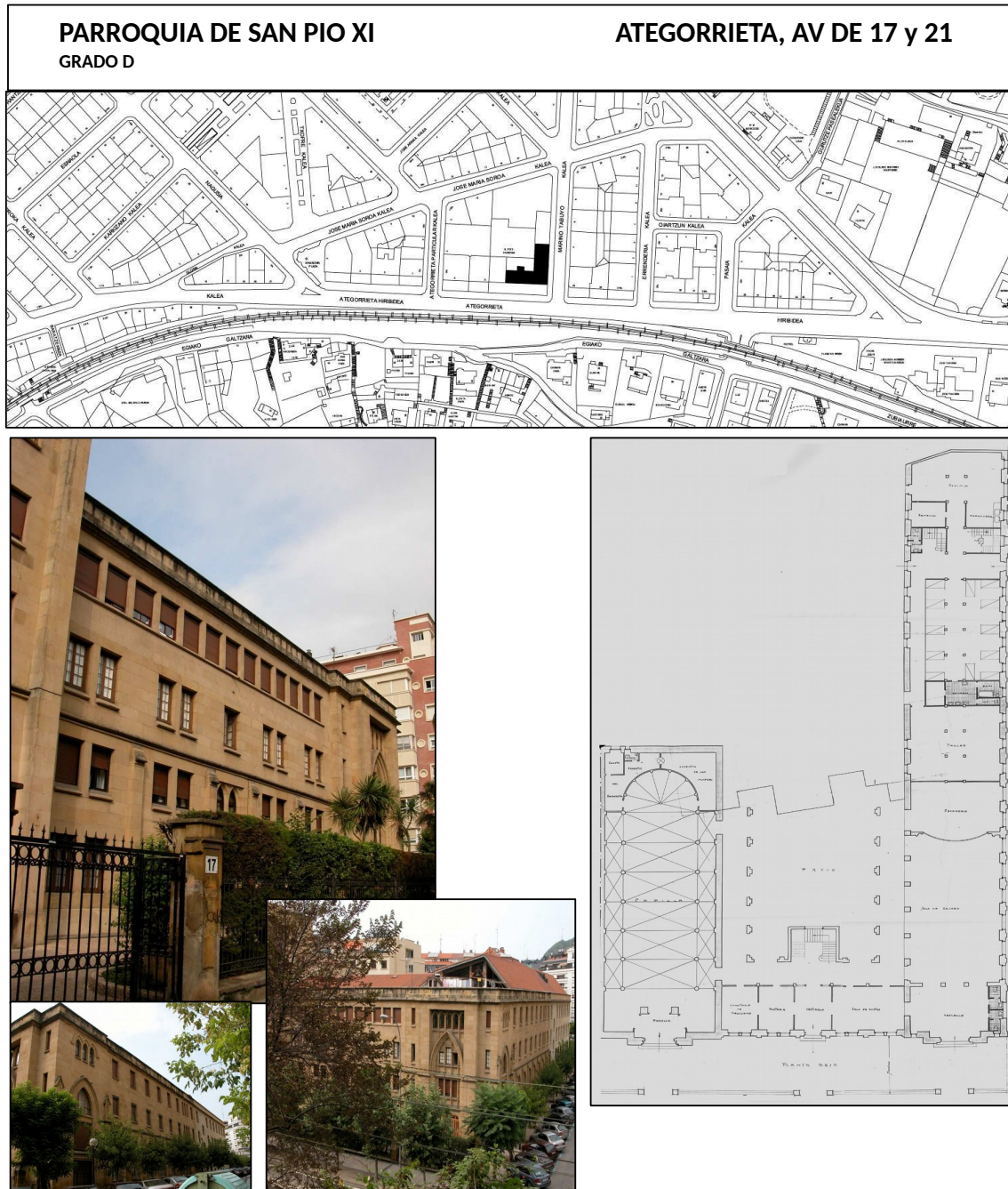
Aplikazioa izango dira "1.2" dokumentuan erakutsitako ingurune-izaerako|karaktereko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak Ingurune-Jasangarritasuneko" Plan honetako, baita ere bere garapenean bultzatzeko udal-Ordenantzak zehazten dituztenetako "Txostena".

IX.-GRAFIKOAK

1.- Eraikuntzako eta Nagusitasuneko|Domeinuko Baldintzak.

Eraikitako Ondare Urbanistikoko Babeseko Plan Berezia zehazten dutenak:

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



Autor y fecha: Ramón Cortázar: 1929.



Deskribapena.

Elizak eratutako taldealjanzkia|multzoa eta sagar|etxadi erdia (inedificado-a parte|leku apartan) hartzen duen orubeko erlijioso bizilekua. Badagokie Ategorrieta-ko etorbidearen 19 eta 21 zenbakiei. Ez baimendutako 1923ko tambien-a 17 zenbakia bere gain hartzen zuen proiektua egon zen. 1929ko proiektuak eliza kokatzen zuen bere portada nabariarekin número17 horretan. Hala ere, gaur 21 zenbakian eraikita dago. Berehala, 1930eko, ondorengo retranqueado-a existenteari erantzuten gaur egun ere ez dion ekialdeak osatutako jokaera|emanaldia|jarduera dago. Gaur egun eraikitakoa nabarmenki desberdin da nahiz eta hasiera batean aurrez ikusitako ezaugarri neogotikoak mantendu botatakoan. Aurrealde|itxura harlandua|aulkia da, hegoa Tabuyo Itsasgizona kaleko hegala izan ezik.

Babes-erregimena.

1.- Erregimen orokorra.

Lotuta Plan Berezi honen babeseko D graduko bere integratuarekina. Testuinguru horretan, aurrealdearen|itxuraren tratamenduan, bereko, instalazio ezarpeneko, publizitateko, seinaleetako eta eguzki-oihaletako elementuetako zuloen konfigurazioan, etab. egokituko da kontu horien irizpide orokor erregulatzailleetara, Plan Berezi honetako Ordenantza Orokoretako babes gradu horretarako ezarrita.

2.- Erregimen espezifikoa.

A.- Elementuak edo parteak|lekuak babesetik kanpo utzitakoak: landarea|fabrika|solairua azpian-estalkia.

B.- Elementuak edo aurrealdeko|itxurako parte|leku iraunkorrak: harlandu|aulki-elementuak.

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



1. XEHETASUN-PROPOSAMEN IKERKETA

3.1 XEHETASUN-IKERKETAREN ARRAZOA

Funtsean|Batez ere, da José María Soroa kaleetako bidegurutzeak, Tabuyo Itsasgizonak, eta Ategorrieta-ko Etorbidearekin batera Ategorrieta-ko Partikularrak sortutako hiri-sagarra|etxadia osatzekoa.

Lehen aipatutako hiru kaleetatik osatutako sagarraren|etxadiaren erdia, dago, Erlijosotako eta Pio Xeko Elizako, zeinen azala|azalera 3.672,25 m²-eko den, Bizilekuak gaur egun hartutako beste erdia pendiente geratuz, Gros-Ategorrieta-ren Zabaldura Proiektuaren arauari jarraituz eraikita. Jokutzen den zeinen gainean oinarria da 2.010eko Ekainaren 26an, 3.672,25 m²-eko lursailean, 10.444 m²-eko eta lau landaretan|fabrikatan|solairutan banatutako sestraren azpian metro beretako sestraren gaineko eraikuntzako, baimentzen duenaren, onartutako Donostiako Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra.

Baimendutako erabilera da Donostiako Hiri-Antolamenduko Plan Orokorren Arau Urbanistiko Orokorretako 9 artikuluan jasotako Tertiariokoa|Hirugarrendarra. Sestraren azpian aparkalekuko|aparkaldiko eta sestraren gainean garatzeko jardueren erabilera laguntzaileko erabilera ezartzen da.

3.2 URBANISTICA JUSTIFICACION-a

Lehen Arau Partikularreko A.U-aren erabakiak analizatzen dira. "GROS-a GR.02 (II) (Gros)" P.G.O.U-ko.:

IV.- XEHATUTAKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

Lursail ordenatuen edificabilidad fisikoa.

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

* **Sestraren azpian:**

Lursail etako bakoitzean eta xehatutako antolamenduaren ondoriozko espazioetan sestraren azpian baimendutako edificabilidad fisikoa lotuta natura horren baimendutako eraikuntzekina beretan, horri buruz "2.1 Arau Urbanistiko Orokor" Plan Orokor honetako (30 artikuluko) dokumentuan ezarritako irizpide orokorren arabera, da.

Edificabilidad handiena|maximoa 10.444 m²(t-etako sestraren gainean ezartzen da) eta 10.444 m²(t-eko) sestraren azpian.

Lursail etako eraikuntzaren formaren|eraren|sasoien baldintza erregulatzailerak. Altuera eta eraikuntzako landareetako|fabriketako|solairuetako kopurua.



- "b.20.3" lursailean, baimendutako edificabilidad handiena|maximoa ordenatuko da Xehetasun|Oparitxo-Ikerketako|Estudioiko izapidearen bitartez
- * Izatekotan, Plan Orokor honetako, edificabilidad-eko Katalogoan, sestra bai gainean bai azpian, sartutako eraikuntzak izanez|tratatu baimenduta lursail bakoitzean ulertuko da bere babesarekin lotutako erabakiek, Eraikitako hiriaren Ondare Urbanistikoaren Babeseko Plan Berezian ezarritako terminoetan| baldintzetan|mugetan, baldintzapean jarrita.

Oraingo|Presente dokumentuak eraikuntzetako profila eta O.2 planoan jasotzen diren beren altuera ezartzen ditu., PEPPUC-a aipatzen duen harlanduko|aulkiko aurrealdeak|itxurak mantenduz.

Xehatutako azpizona ordenatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Aipaturiko baldintzak dira eremuan ordenatutako xehatutako azpizonetako bakoitzerako Plan Orokor honetan ("2.1 Arau Urbanistiko Orokor" dokumentuan) izaera|karaktere orokorraz ezarritakoak.

Ezarritakoaren arabera Hirugarren erabilerakoa ezartzen du 9 artikuluan Arauak PGOU-ko Jeneralak.

Garaje-lokaletarako sarbideetako hasiera|irekitze baldintzak.

Sarbideen baimenera gainerako bideetan kontaktzen denagatik, egongo da Planetan edo era espezifikoa egiten duten Trafikoko Ikerketetan|Estudioetan|Ikasketetan, eta Arau Urbanistiko Orokorretan bere kokapen zehatzerako ezarritako baldintzen azpian beti zehazten dena.

Oraingo|Presente dokumentuan ezartzen dira garajeetarako eta karga-zonetarako eta deskargarako sarbideak, O.3 planoan jasota.

3.3 ORDENACION BERRIKO DESCRIPCION-a

Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-Ikerketa|Estudioa pentsatzen du 3.1 atalean definitu den sagar|etxadi osatugabea errematatzeko.
Hartarako bi konponbide|soluzio-alternatiba ikasi dira:

A.- 21 zenbakia José María Soroa-ren eraikinaren lerrokatzea|hamaikakoa luzatuz, José María Soroa kaleetako bidegurutzera irekitako sagarra|etxadia, Tabuyo Itsasgizona eta Izpizua Segundoa uztea.

B.- José María Soroa kaleetako bidegurutzeko eta Tabuyo Itsasgizoneko muga eta guzti itxiz sagarra|etxadia lohiz betetzea.
Konponbide|Soluzio honek aipatutako bidegurutzearen itoaztea ekartzen du, kanpokoranzko zona itzaltsuak sortuz, irekita hainbeste urtetan zehar egon den sagarra|etxadia ixteaz gain.



A konponbideak|soluzioak konponbide|soluzio urbanistiko zuzenagoa du eta hurrengo printzipioetan|hasieretan|jatorrietan oinarritzen da:

a.- Ategorrieta-ko Etorbideari ematen dizkioten aurrealdean|itxuren mantenua eta Tabuyo Eraikitako Babestutako Ondare Urbanistikoaren Plan Berezia betetze bezala bere gaurko konfigurazioko Itsasgizona.

Ategorrieta-ko Etorbideko eraikinak gaurko profila mantenduko du eta bere erabilera Bizilekukoa izango da.

Marino Tabuyo kaleko eraikinak gaurko profila mantenduko du halaber, eta bere norakoa|patua beheko solairu bikoitzeko Erlijosoa (Pio X gaurko Parrokia) izango da eta hezigarria goiko landareetan|fabriketan|solairuetan.

Bi kasuetan sestra eta eraikuntzaren altuera izango da gaur egun duena, hau B+IV da Ategorrieta-ko Etorbide lehen 12 metroak, gainerako Etorbidean B+III-etako, parte|lekua Marino kalera Tabuyo ateratzen duen Elizako eta gainerako kale honetako B+IV-etako berriro sartuta ko.

b.- Aipatutako kalearen lerrokatzea|hamaikakoa gehienez ere 21 zenbakia kale bereko eraikinaren lerrokatzera|hamaikakora arte nahitaezkoa izanez José María Soroa-ren 12 zenbakia, beheko solairuko, goiko bost landaretako|fabrikatoko|solairutako eta landare|fabrika|solairu atiko bateko eraikuntza berriaren, eraikineko gaurko medianeroari itsastea. Eraikin honen erabilera erabilera izango litzateke bere aldaeretako edozeinetako Ostalaritzako.

Eraikuntza berriaren sestra izango da José María Soroa-ren 12 zenbakiko medianeroarengandiko aurrealdearen|itxuraren garapenaren puntu zentratuko eta lzpizua Segundoarekiko kale beraren 21 zenbakiaren lerrokatzeko|hamaikakoko, +9,31-etan ezarrita. B+V+a-profilari buruzko altuera, izango da PGOU-a a.20 lursailen agindua segundoko oinarritzko profilekoei buruzkoa Zabaldura Komunak|Ohikoak, landare|fabrika|solairu atikoraino eta erlaitzerako 22,20taraino 19,10, eraikinaren perimetro guztiari aplikatzeko modukoa ezartzen duena.

c.- Beraren muga handienetara|maximoetara arte sagarraren|etxadiaren barnea hartuko lukete B+I-etan, 3ko zerrenda bat izan ezik sagarraren|etxadiaren barnean zeharreko metroa eta triangelu-forma ematen dut Soroa kaleen eta Tabuyo-ren beheko solairu-profil bateko, bere merkataritza-erabilera izanez, izango den bidegurutzeko achaflanado.

Sestra kokatzen|ezartzen da José María Soroa kaleen artean eratzen den alakaren puntu zentratuan eta Tabuyo Itsasgizonarengan, +10,16-etan, eta altuera handiena|maximoa banta baxua izango da landare|fabrika|solairu-profileko 4,50 metroko eta 8,00 metroko B+I-etako.

d.- Azkenik edificabilidad-a dugu sestraren azpian, 2.611 m² eraikin berri azpian hartuko dituenaren, lau landaretako|fabrikatoko|solairutako eta aparkaleku|aparkaldi-erabilerako profil batekin eta sestraren gainean garatzeko jardueren erabilera laguntzaileekin.

Aparkaleku|Aparkaldi honetarako sarbidea eta erabilera laguntzaileei planteatzen zaizkie antolamenduaren punturik baxuena izateagatik|tratatu, baita ere bere



sarbide-ezaugarriengatik José María Soroa-ren 12 zenbakiarekiko antolamendu berriaren mugatik, eta sestra +8,98 da.

3.4 JUSTIFICACION-a, AUKERA|ABAGUNEA ETA XEHETASUN|OPARITXO- IKERKETAREN|ESTUDIOAREN EGOKITASUNA

Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-lkerketa|Estudioa pentsatzen du 3.1 atalean definitu den sagar|etxadi osatugabea errematatzeko. eta 2.010eko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra pentsatzen duela bere colmatación-erako .

Planteatutako Antolamenduak doitzen du PGOU-k Xehetasun|Oparitxo-lkerketako|Estudioko lursail arrazoiari|objektu, eraikuntza existenteak mantenduz eta José María Soroa kalean sostengatutako berri bat planteatuz, esleitzen dion bolumen|liburuki edificatorioa. Erabilerak Hirugarrenak dira, Ategorrieta-ko Bizitegi-izaerako|karaktereko Etorbideko zonan izanez, Tabuyo Itsasgizona erabilera hezigarri-erlijiosoko eta José María Soroa-n beheko solairuko merkataritza-erabilerako eta landare|fabrika|solairu altuetako hotel-jabeko kalean.

Sestraren azpian pentsatzen dituzte aparkaleku|aparkaldi bat eta axiliares-a, José María Soroa kalea sarbideetarako erabiliz, lau landaretan|fabrikatan|solairutan garatzeko erabilerak.

Gaur egun, hirian sortzen ari diren garapen urbanistikoko joera emanda, bizi-garrantzia gertatzen da hartarako planeatze orokorrean, zerbitzu|komun-garapen oso garrantzitsua duela urte batzuetatik hiriaren testuinguruan garatuz datorren zonan, hirugarren erabileretarako jarritako sagar|etxadi bat doitzea.



4. IRISGARRITASUNA

Xehetasun|Oparitxo-lkerketa|Estudio honetan planteatutako proposamenak oraingo| presente Memoriako 3.1 atalean ezarritakoa helburu du, eta beren eskuragarritasun| irisgarritasun baldintzak gainera hiri-inguruneari buruz hobetzea.





5. HIRI-INSTALAZIOAK

I.7 oraingo|presente dokumentuko Planoak hiri-instalazio existentek erakusten ditu gaur egun, Elektrizitatea, Telefonía, gasa, ur Hornikuntza, sartutako Hidranteak, Saneamendua ur beltzetako eta Euriaren, Xehetasun|Oparitxo-lkerketa|Estudio honen proposamenak Arearen egitura organikoa funtsezko eran aldatzen ez duenez gero, nahikoak direla Xehetasun|Oparitxo-lkerketa|Estudio hau ezartzen duen aurreikuspena garatzeko egiaztatuz.





6. DB.SI.5 BETETZEA -SUTEAK

1.1 1.1 Eraikinetara hurbiltzea

Ikerketa|Estudio honen Eremu arrazoiak|objektu bideen portante-a sarbide bide batzuk dauzka iparretik, hegotik eta 3,50 metro galdagarriak baino gehiagoko zabalerako, 4,50 metroak baino gehiagoko galibo-ko altuera txikieneko|minimoko eta ahalmeneko|edukierako ekialdetik da 20 kN/m² baino gehiagokoa.

2.2 Eraikinen ingurunea

Eraikinen ebakuazioko altuera 9 M-ETARAKO nagusia da, arabera|bezala 1.2 puntua (DB arrunt|ohiko BA 5) bete behar izango dituela sute-itzaltze zerbitzuaren|komunaren pertsonalarentzako aurrealdeagatiko|itxuragatiko eskuragarritasun|irisgarritasun baldintzak baita ere hurbilketako eta maniobra-espazioaren bidearen baldintzak suhiltzaileentzat.

Eduki behar izango dira hidrante-hornidura egokia, haien arteko distantzia handiena|maximoa ehun metrotatik beherakoa izateko moduan espaloian, Donostia modeloan, lurperatutako tipoa, espazio publikoengatiko neurria.

Hidranteei hornitzen duen sare hidraulikoak ondoz ondoko bi hidranteko aldibereko funtzionamendua baimendu behar du bi ordutan zehar, haietako bakoitza 1.000 l/min.a emariarekin|ondasunarekin eta 10 m.c.a-ko presio txikienarekin|minimoarekin.





7. ACUSTICO-a TRATAMENDUA

213/2012 Dekretuan ezarritakora ados, Euskadiko Autonomia-Erkidegoaren kutsadura akustikoko, urriaren 16ko justifikatuko da, alderantziz gertatzen bada erreskatatu behar izanez aipaturiko dekretuan ezarritako kalitate akustikoaren helburuak, plan zonal egokia betetzea, eraikinetako eraikitze lizentzien ematearen aurreko formaren|eraren|sasoia edozein kasutan, aipaturiko erabakiekin bat etorri behar izango dute.





8. GESTION-PROGRAMA

GESTION-PROGRAMA

- 1.- Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-Ikerketaren|Estudioaren behin betiko onespeneren ondoren formak|erak|sasoia sigiente-tik etorri behar izango du:

a.- Eraikin existenteetako baten eraiste partziala beharrezkoa izatearen kasuan, Eraiste-Lizentzia egokia eskatuko da, PEPPUC-era ados mantentzera bereko partealekua argi eta garbi seinalatuz.

b.-Para eraikinetako eraikuntza ikerketa|estudio honetan planteatuta eskatu behar izango du hainbeste gainean bezala sestraren azpian Obra-Lizentzia egokia eta Jarduerako. Honi buruz eta, 2/2006 Legearen, 123/2012 Dekretuagatik bezala horrela garapenean diktatutako presako neurriko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak ezarritakoen efektuetara, uztailetiko 3ko, estandar urbanistikoko, edificabilidad-aren erabakiari dagokionez aurrez gauzatuta kalkuluaren efektuetara estandarretako, kontuan hartzen du, jokaera|emanaldi|jarduera honetan, eta artikuluan jasotako definizioetara|bereizmenetara ados 2 azken antolamendu honetako, aipaturiko parametroa izango da ondoriozkoa eraikuntza existenteko gaur egun behin ezarritako zirkunstantziak ematen dutela aipaturiko artikuluan egiazta dadinez gero begirune|iritzi hau egin ahal izateko.



**9. DOKUMENTAZIO GRAFIKOKO RELACION-a**

I.1 Informazio-Planoa Egoera Leku-planoa	E 1/10.000
I.2 Informazio-Planoa Kokapen-planoa	E 1/500
I.3 Informazio-Planoa Gaurko Egoera Estatua. Lerrokatzeak Hamaikakoak eta Sestrak	E 1:250
I.4 Informazio-Planoa Gaurko Egoera Estatua. Kotak	E 1:200
I.5 Informazio-Planoa Gaurko Egoera Estatua. A-B-C-a Sailak eta D	E 1:250
I.6 Informazio-Planoa Gaurko Egoera Estatua. E-Fa Sailak eta G	E 1:250
I.7 Informazio-Planoa Gaurko Egoera Estatua. Hiri-Instalazioak	E 1:500
0.1 Antolamendu-Planoa Proposamena. Bolumen Liburuki-Ikerketa Estudioa	E 1:250
0.2 Antolamendu-Planoa Proposamena. Lerrokatzeak Hamaikakoak eta Sestra/Gutun-Azalak lur-arrasekoa	E 1:200
0.3 Antolamendu-Planoa Proposamena. Lerrokatzeak Hamaikakoak eta Sestrek/sestraren azpian	E 1:200
0.4 Antolamendu-Planoa Proposamena. A-E-Fa Sailak eta D	E 1:250
0.5 Antolamendu-Planoa Proposamena. B-C-a Sailak eta G	E 1:250

Donostia, 2.018ko Urria
Arkitektoa

Alejandro Arróspide Liceaga





ERANSKINAK

DOC.1 FITXA-PLANOA GAURKO EGOERAJESTATUA

DOC.2 FITXA KATASTRALA

DOC.3JABETZA-ERREGISTRO SINPLEA NABARITZEN DU





LABURPENAK XEHETASUN|OPARITXO-IKERKETAREN| ESTUDIOAREN ERABAKIAK FITXATZEN DITU

Estudio Xehetasuneko|Oparitxoko oraina|oparia|orainaldia pentsatzen du José María Soroa kaleetako bidegurutzeak, Tabuyo Itsasgizonak, eta Ategorrieta-ko Etorbidearekin batera Ategorrieta-ko Partikularrak sortutako hiri-sagarra|etxadia osatzeko.

Jokatzen den zeinen gainean oinarria da 2.010eko Ekainaren 26an, 3.672,25 m²-eko lursailean, 10.444 m²-eko eta lau landaretan|fabrikatan|solairutan banatutako sestraren azpian metro beretako sestraren gaineko eraikuntzako, baimentzen duenaren, onartutako Donostiako Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra. Baimendutako erabilera da Donostiako Hiri-Antolamenduko Plan Orokorren Arau Urbanistiko Orokorretako 9 artikuluan jasotako Tertzariakoa|Hirugarrendarra.

Sestraren azpian aparkalekuko|aparkaldiko eta sestraren gainean garatzeko jardueren erabilera laguntzaileko erabilera ezartzen da.

Hartutako konponbidea|soluzioa hurrengo printzipioetan|hasieretan|jatorrietan oinarritzen da:

a.- Ategorrieta-ko Etorbideari ematen dizkioten aurrealdean|itxuren mantenua eta Tabuyo Eraikitako Babestutako Ondare Urbanistikoaren Plan Berezia betetze bezala bere gaurko konfigurazioko Itsasgizona.

Ategorrieta-ko Etorbideko eraikinak gaurko profila mantenduko du eta bere erabilera Bizilekua izango da. Marino Tabuyo kaleko eraikinak gaurko profila mantenduko du halaber, eta bere norako|patua beheko solairu bikoitzeko Erlijosoa (Pio X gaurko Parrokia) izango da eta hezigarria goiko landareetan|fabriketan|solairuetan. Bi kasuetan sestra eta eraikuntzaren altuera gaur egun duena izango da.

b.- Aipatutako kalearen lerrokatzea|hamaikakoa gehienez ere 21 zenbakia kale bereko eraikinaren lerrokatzea|hamaikakora arte nahitaezkoa izanez José María Soroa-ren 12 zenbakia, beheko solairuko, goiko bost landaretako|fabrikatoko|solairutako eta landare|fabrika|solairu atiko bateko eraikuntza berriaren, eraikineko gaurko medianeroari itsastea. Eraikin honen erabilera erabilera izango litzateke bere aldaeretako edozeinetako Ostalaritzako. Eraikuntza berriaren sestra izango da José María Soroa-ren 12 zenbakiko medianeroarengandiko aurrealdean|itxuraren garapenaren puntu zentratuko eta Izpizua Segundoarekiko kale beraren 21 zenbakiaren lerrokatze|hamaikakoko, +9,31-etan ezarrita. B+V+a-profilari buruzko altuera, izango da PGOU-a a.20 lursailen agindua segundoko oinarritzko profilekoei buruzkoa Zabaldura Komunak|Ohikoak, landare|fabrika|solairu atikoraino eta erlaitzerako 22,20taraino 19,10, eraikinaren perimetro guztiari aplikatzeko modukoa ezartzen duena.

c.- Beraren muga handienetara|maximoetara arte sagarraren|etxadiaren barnea hartuko lukete beheko solairuan, mediako profila eraikitako sagarra|etxadia berdinduz eta bizitegi-erabilerako merkataritza-kasu honetan izanez. Sestra ezartzen da José María Soroa kaleen artean eratzen den alakako eta Tabuyo Itsasgizonako, +10,16-etako, puntu zentratuan, eta altuera handiena|maximoa 4,50 metroko izango da.

d.- Azkenik edificabilidad-a dugu sestraren azpian, 2.611 m² eraikin berri azpian hartuko dituenaren, lau landaretako|fabrikatoko|solairutako eta aparkaleku|aparkaldi-erabilerako profil batekin eta sestraren gainean garatzeko jardueren erabilera laguntzaileekin. Aparkaleku|Aparkaldi honetarako sarbidea eta erabilera laguntzaileei planteatzen zaizkie antolamenduaren punturik baxuena izateagatik|tratatu, baita ere bere sarbide-ezaugarriengatik José María Soroa-ren 12 zenbakiarekiko antolamendu berriaren mugatik, eta sestra +8,98 da.

URBANIÍSTICOS-a PARAMETROAK:

Lursailak, 8397620 den zeinen erreferentzia katastrala, zenbaki 1 aurkitzen du Donostiako Jabetza-Erregistroan inskribatuta, 616 Liburukian, 741 Lursaileko zenbakiarekin|kopuruarekin, 16 Liburuan, Primera Antigua, 231 orrian, IDUFIR-a zeinen zenbakia|kopurua 20007000010231 den Sailean.

Azall|Azalera batek 3.672,25 m² ditu eta gaur egun okupatuta dago 1.785,13 m²-etan eta heziketa-erabilera erlijiosoko 5.574,00 m²-etako, biltegiako eta garajeko eraikitako eraikuntza batzuek



a) a) Edificabilidad urbanistikoa:

10.444 m2(t) sestraren gainean

10.444 m2(t) sestraren azpian

b) b) Eraikuntzaren formako|erako|sasoiko parametro erregulatzailerak:

Profilak:

Ategorrieta Etorbidea: PB+IV eraikin existenteak eta PB+III+BC

Tabuyo Itsasgizona: PB+III+BC eraikin existentea

Jose M^a Soroa: PB+V+a

Sestraren azpian: IV

c) Eraikuntzaren okupazio handiena:

Beheko solairua baino gehiagoko landareetako|fabriketako|solairuetako sestraren gaineko 1.900 m2

Beheko solairuko sestraren gaineko 3.328 m2

Sestraren azpian 2.611 m2

d).- Erabilerako baldintza orokorrak: Sestraren eta aparkalekuen|aparkaldien gaineko tertziarioak|hirugarrendarrak eta sestraren azpian laguntzaileak.

e) Lerrokatzeak|Hamaikakoak eta Bakartokiak

Sestraren gainean:

Ategorrieta Etorbidea: eraikin existentea

Tabuyo Itsasgizona: eraikin existentea

Jose M^a Soroa: kale bereko eta Izpizua Segundoko 21 zenbakiaren lerrokatzera|hamaikakora arte kale bereko bizitegi-eraikinetako luzapena

Sestraren azpian: lursailaren mugak

Antolamenduaren berezitasunak Antolamendu/Lerrokatzea|Hamaikako Planoa eta Sestrak" "0.6" planoan jasota

Eraikuntzako baldintza partikularrak, partzelazioa eta urbanizazio osagarria:

Eraikuntzak bete behar izango ditu PGOU-an edukitako erabakiak, baita ere kutsadura akustikoaren gaineko 213/2012 Dekretua.

3.- GESTION-PROGRAMA ETA EJECUCION-a

1.- Oraingo|Presente Xehetasun|Oparitxo-lkerketaren|Estudioaren behin betiko onepenen ondoren formak|erak|sasoiak siguiente-tik etorri behar izango du:

a.- Eraikin existentetako baten eraiste partziala beharrezkoa izatearen kasuan, Eraiste-Lizentzia egokia eskatuko da, PEPPUC-era ados mantentzera bereko partealekua argi eta garbi seinatuz.

b.-Eraikinetako eraikuntzarako ikerketa|estudio honetan planteatuta eskatu behar izango du hainbeste gainean bezala sestraren azpian Obra-Lizentzia egokia eta Jarduerako. Honi buruz eta, 2/2006 Legearen, 123/2012 Dekretuagatik bezala horrela garapenean diktatutako presako neurriko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak ezarritakoen efektuetara, uztailetiko 3ko, estandar urbanistikoko, edificabilidad-aren erabakiari dagokionez aurrez gauzatuta kalkuluaren efektuetara estandarretako, kontuan hartzen du, jokaera|emanaldi|jarduera honetan, eta artikuluan jasotako definizioetara| bereizmenetara ados 2 azken antolamendu honetako, aipaturiko parametroa izango da ondoriozkoa eraikuntza existenteko gaur egun behin ezarritako zirkunstantziak ematen dutela aipaturiko artikuluan egiazta dadinez gero begirune|jiriz hau egin ahal izateko.



Fitxa hau osatzen du "0.1" Los Planos-ekin "0.5etara. LAUAK Xehetasun|Oparitxo-Ikerketako|
Estudioko "ORDENACION-etako".



ANEXO I: ESTADO ACTUAL

	solar 3.672,25 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS
	ocupacion 1.785,13 m ²	
	PLANTA BAJA: 1.822,00 m ²	
	PLANTA PRIMERA: 1.052,00 m ²	
	PLANTA SEGUNDA: 1.053,00 m ²	
	PLANTA TERCERA: 1.053,00 m ²	
	PLANTA CUARTA: 224,00 m ²	
	TOTAL: 5.374,00 m ²	

	SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS
	EDUCATIVO: 3.598,00 m ²
	RELIGIOSO: 1.160,00 m ²
	TRASERO: 330,00 m ²
	GARAJE: 200,00 m ²
	TOTAL: 5.574,00 m ²

	P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN
	AU (GR.02.GROS(I))
	EDIF. SRSASANTE: 10.444,00 m ²
	EDIF. SRSASANTE: 10.444,00 m ²
	TRAMITACION : ESTUDIO DE DETALLE
	PROTECCION : FACHADAS DE SILENERIA

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano



PRESENTACIÓN	IDENTIFICACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS INMUEBLES	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------	-------------------------	-----------------------------	------------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Zona: **57**

Ref. Catastral: **8397620**

Superficie Parcela: **3.619,00 m²**

Calle/Vía: **ATEGORRIETA, AVENIDA DE**

Portal: **017**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
172703 C	-	00	-	EDUCATIVO	195,00

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: **2015** ▾

[Ver Plano](#)

Datos de finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Finca: **172703 C**

Zona: **57**

Calle/Vía: **ATEGORRIETA, AVENIDA DE**

Ref. Catastral: **8397620**

Portal: **017**

Valor del suelo: **847.579,22 €**

Valor catastral: **1.769.022,39 €**

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	EDUCATIVO	195,00	Construida	23.885,46	0,00	23.885,46	1921
-	01	-	EDUCATIVO	195,00	Construida	23.885,46	0,00	23.885,46	1921
-	03	-	EDUCATIVO	195,00	Construida	23.885,46	0,00	23.885,46	1921
-	02	-	EDUCATIVO	195,00	Construida	23.885,46	0,00	23.885,46	1921
-	01	-	RELIGIOSO	264,00	Construida	44.014,40	0,00	44.014,40	1950
-	00	-	JARDIN	1.817,00	Construida	18.546,44	0,00	18.546,44	1921
-	01	-	EDUCATIVO	779,00	Construida	181.296,79	0,00	181.296,79	1982
-	00	-	EDUCATIVO	779,00	Construida	181.296,79	0,00	181.296,79	1982
-	00	-	GARAJE CERRADO	20,00	Construida	1.309,92	0,00	1.309,92	1980
-	03	-	RELIGIOSO	264,00	Construida	44.014,40	0,00	44.014,40	1950
-	02	-	RELIGIOSO	264,00	Construida	44.014,40	0,00	44.014,40	1950
-	00	-	RELIGIOSO	264,00	Construida	44.014,40	0,00	44.014,40	1950
-	04	-	EDUCATIVO	234,00	Construida	30.573,39	0,00	30.573,39	1935
-	03	-	EDUCATIVO	234,00	Construida	30.573,39	0,00	30.573,39	1935
-	02	-	EDUCATIVO	234,00	Construida	30.573,39	0,00	30.573,39	1935
-	01	-	EDUCATIVO	234,00	Construida	30.573,39	0,00	30.573,39	1935
-	00	-	EDUCATIVO	234,00	Construida	30.573,39	0,00	30.573,39	1935
-	02	-	TRASTERO	330,00	Construida	20.210,22	0,00	20.210,22	1925
-	01	-	RELIGIOSO	330,00	Construida	47.158,29	0,00	47.158,29	1925
-	00	-	RELIGIOSO	330,00	Construida	47.158,29	0,00	47.158,29	1925

volver 



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 5922997

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página.....: 1 de 2
Fecha del Diario: 23/12/2017
Solicitud.....: /2017

Solicitante: Tomás Prieto

Interés legítimo alegado:

*Investigación Jurídica sobre el objeto, su titularidad ó limitaciones.

REFERENTE A LA FINCA

Finca: 741 de San Sebastian
Tomo: 615 Libro: 16 Sección: 1ª Antigua folio: 231
Nº IDUFIR: 20007000010231

DESCRIPCION

URBANA. EDIFICIO DESTINADO A RESIDENCIA DE LA COMUNIDAD "INSTITUTO DE HIJAS DE MARIA INMACULADA PARA EL SERVICIO DOMESTICO Y PROTECCION DE LA JOVEN", EXISTIENDO DENTRO DE LA MISMA UNA CAPILLA PARA EL CULTO, SEÑALADA CON EL NUMERO DIECINUEVE DE LA AVENIDA DE ATEGORRIETA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. La edificación destinada a Residencia mide cuatrocientos cincuenta y tres metros cincuenta y tres decímetros cuadrados y la Capilla, doscientos dieciséis metros cuadrados, que en junto suman seiscientos cincuenta y nueve cincuenta y tres decímetros cuadrados; que el edificio destinado a Residencia constaba primitivamente de planta baja, piso primero y desván, habiendo sido adaptado éste a vivienda; que el local ocupado por la Capilla para el Culto tiene la altura de dos plantas normales y dos pisos más, estando la terraza del mismo cubierta de uralita y que linda; al frente, con terreno antepuerta; por la espalda, con pabellón de nueva planta, que se describirá con la letra C; por la izquierda, con la casa residencia para obreras y empleadas y patio central; y por la derecha, con calle de Marino Tabuyo en línea de veinte metros; que el edificio destinado a Residencia para obreras y empleadas, en virtud de obras efectuadas en el mismo y sobre la antigua cubierta del desván, hoy adaptado a vivienda, se ha levantado otro piso y en virtud de tales obras consta este edificio de planta baja y tres pisos altos y linda: por el frente, con terrenos antepuertas; por la derecha entrando, con el edificio capital y con el patio central; por la izquierda, con las edificaciones de nueva planta que se describirán con las letras A y B; y por la espalda, con el patio central; y que en el terreno libre, situado a la espalda e izquierda de las edificaciones reseñadas, dicho Instituto ha construido a sus expensas las siguientes edificaciones: A. Pabellón de nueva construcción de doscientos cincuenta y dos metros dieciséis decímetros cuadrados, destinado a internado gratuito de sirvientas y consta de planta baja y cuatro pisos altos y linda: por el frente, con antepuertas; por la derecha, con el edificio destinado a residencia, antes descrito; por la izquierda, con casa número once de la Avenida de Ategorrieta; y por la espalda, con el pabellón que se describirá seguidamente. B. Pabellón destinado a sala de actos para esparcimiento de las jóvenes y sirvientas obreras. Tiene una sola altura equivalente a la suma de dos pisos corrientes. En la parte posterior está el escenario, con un metro de desnivel inferior a la planta baja. En las partes laterales y que limita con el pabellón antes descrito, existe un anfiteatro, que con menor vuelo corre por los costados de dicha edificación que ocupa trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados. Y linda: tomando como punto de orientación la Avenida de Ategorrieta; por el frente, con el pabellón, antes descrito; espalda, terreno libre; por la izquierda, con casas números once y doce de la Avenida de Ategorrieta; y por la derecha, en parte, con el edificio destinado a Residencia, con la edificación que se reseñará con la letra CH, en el resto con terreno libre. C. Pabellón de nueva construcción destinado a la Comunidad, que consta de cuatro plantas y desván; ocupando una superficie de doscientos sesenta y un metros treinta y seis decímetros cuadrados y limita, tomando como punto de orientación la calle Marino Tabuyo; por el frente, en línea de veinticuatro metros veinte decímetros, con dicha calle; por la espalda, con la edificación que se reseñará seguidamente y en el resto, con terreno libre; por la derecha, con terreno libre; y por la izquierda, con el pabellón destinado a Capilla para el Culto. CH. Enlazando los pabellones descritos con las letras B y C, se ha construido de nueva planta un pabellón que tiene veinte metros cuarenta centímetros de largo, que consta en parte de sótano y planta baja, terminado en terraza y otra parte de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Página.....: 2 de 2
Fecha del Diario: 23/12/2017
Solicitud.....: /2017

tres metros cincuenta centímetros de ancho, que consta de sotanillo y dos plantas terminadas en terraza que forman los pasillos de enlace entre dichas fincas B y C. Ocupa una superficie de doscientos cuarenta y siete metros veintiocho decímetros cuadrados. Y linda, tomando como punto de orientación la calle Marino Tabuyo: por el frente, con el pabellón descrito con la letra C; por la espalda, el asimismo pabellón reseñado con la letra B; por la derecha, con terreno libre; y por la izquierda, con pabellón destinado a capilla para el Culto, patio central y en el resto en un pequeño sector con el edificio destinado a Residencia. Todas las edificaciones forman una unidad física sin solución de continuidad que ocupan una superficie de mil setecientos ochenta y cinco metros trece decímetros cuadrados y linda: por la derecha, tomando como punto de orientación la Avenida de Ategorrieta, con calle Marino Tabuyo; por la izquierda, con las casas números once y doce de la Avenida de Ategorrieta; por el frente y espalda, con terrenos destinados a antepuerta y jardín, que este mide mil ochocientos ochenta y siete metros doce decímetros cuadrados y toda la finca, es decir, edificaciones y terreno libre destinado a antepuertas y jardín, ocupa tres mil seiscientos setenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados y linda: por el frente o Sur, con la Avenida de Ategorrieta; espalda, con la calle José María Soroa; por la derecha, entrando, con la calle Marino Tabuyo; y por la izquierda, con casas números once y doce de la avenida de Ategorrieta.

TITULARES ACTUALES

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO

Nombre..... : INSTITUTO DE HIJAS DE MARIA INMACULADA PARA EL SERVICIO DOMESTICO Y PROTECCION DE LA JOVEN

Título...: OBRA NUEVA

Fecha del Título ..: 30-10-1964

Autoridad: Rafael Navarro Diaz

Sede Autoridad: San Sebastián

Tomo: 615 Libro: 16 Folio: 231 Inscripción: 3ª

F. Inscripción: 18-12-1964

RESUMEN DE CARGAS(Con excepción de afecciones fiscales y servidumbres):

LIBRE de CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

HONORARIOS: 3,65 euros

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1.998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

NOTA. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.