

**ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA NUEVAS OFICINAS DE
ALOKABIDE EN LA CASA ITURRITXO**

QUERALT

ANTIGUA CALZADA DE ATEGORRIETA, 163

DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN

- julio 2019 -

DOCUMENTO: "A MEMORIA"

INDICE

A. MEMORIA

1. DATOS Y ANTECEDENTES	4
1.1. PROMOTOR.....	4
1.2. AUTORES	4
1.3. OBJETO	4
1.4. ANTECEDENTES.....	4
2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA	5
2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN.....	5
2.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y CONSTRUIDO.....	5
3. ESTADO ACTUAL.....	6
3.1. DATOS CATASTRALES.....	6
3.2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO:	7
3.3. PROPIEDAD Y SUPERFICIES	7
3.4. ACCESOS:	8
3.5. GEOMETRÍA Y USO:.....	8
3.6. CONFIGURACIÓN Y USO TRAS LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ITURRITXO	8
4. PROGRAMA DE NECESIDADES	9
5. PROPUESTAS Y VALORACIÓN ECONÓMICA	10
5.1. OPCIÓN 1: edificio Iturritxo PB+P1	11
5.2. OPCIÓN 2: edificio Iturritxo PB + ½ P1 + ampliación	13
5.3. OPCIÓN 3: edificio Iturritxo PB + ampliación PB + S-1	15
5.4. OPCIÓN 4: edificio Iturritxo PB + ampliación PB.....	17
5. CONCLUSIONES	19

ANEXO 1. CONSULTAS URBANÍSTICAS

ANEXO 2. PLANOS

1. DATOS Y ANTECEDENTES

1.1. PROMOTOR

Alokabide - Sociedad pública de alquiler de vivienda protegida en Euskadi.

1.2. AUTORES

Son autores del presente documento:

- **Jose Luis Queralt Luján**, arquitecto, colegiado en el COAVN, del. de Gipuzkoa con el nº 697613.
- **Gorane Mendizabal Trujillo**, arquitecta, colegiada en el COAVN, del. de Gipuzkoa con el nº 684414.
- **David Véliz Ramas**, arquitecto, colegiado en el COAVN, del. de Gipuzkoa con el nº 518883.

1.3. OBJETO

El presente documento tiene por objeto analizar la viabilidad técnica para las nuevas oficinas de atención al cliente de Alokabide en el edificio "Iturritxo" sito en el nº 163 de Antigua Calzada de Ategorrieta en Donostia, a través del estudio de sus necesidades espaciales y funcionales en el edificio existente.

El estudio comprende el análisis de posibilidades y encaje físico y normativo en busca de una distribución que satisfaga las necesidades del programa, así como una estimación económica de cada una de las propuestas a nivel de anteproyecto.

Se redacta el presente documento dando respuesta al encargo recibido desde Alokabide - Sociedad pública de alquiler de vivienda protegida en Euskadi.

1.4. ANTECEDENTES

En junio de 2018 se recibe por parte del Gobierno Vasco, a través del Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, el encargo de realizar el proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio "Iturritxo", sito en el nº 163 de Antigua Calzada de Ategorrieta en Donostia, Gipuzkoa, con el objetivo de optimizar el rendimiento energético de la envolvente e instalaciones y conseguir la calificación A en un edificio de consumo casi nulo rehabilitado con materiales naturales y técnicas constructivas sostenibles.

En Julio de 2018 se presenta un primer documento a modo de avance del proyecto de ejecución, llamado "BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN" en el cual se recogen todas las actuaciones a ejecutar e incluye una memoria presupuestaria detallada.

Tomando como base el "BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN" se encarga y desarrolla un ESTUDIO ENERGÉTICO, destinado a profundizar en las medidas, materiales, soluciones constructivas y casuística para el edificio "Iturritxo", llegando a la definición final de las soluciones energéticas y de sostenibilidad definitivas.

Paralelamente, dado que la mayor parte de las viviendas son propiedad de Gobierno Vasco y gestionadas por Alokabide, desde el seno de ésta última, se plantea trasladar sus actuales oficinas al edificio "Iturritxo" con la voluntad de hacer de éste, y su rehabilitación, su sede administrativa. Así mismo, se dispone de la parcela colindante, propiedad del Gobierno Vasco, con edificabilidad propia para introducir la posibilidad de ampliación del espacio disponible en el propio edificio "Iturritxo".

Este Estudio Profesional, encargado de la redacción del proyecto de ejecución de la rehabilitación del edificio "Iturritxo" recibe el encargo por parte de Alokabide para estudiar las posibilidades que tanto el edificio "Iturritxo" como la parcela colindante brindan para alojar sus nuevas oficinas de atención al cliente.

2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

Se atienden las Normas Urbanísticas para el Ámbito Urbanístico de Ulia Barren (AU.02) del PGOU de Donostia-San Sebastián, al que pertenece tanto el edificio "Iturritxo" como la parcela colindante. De ese documento se extrae el siguiente cuadro resumen de los parámetros urbanísticos del edificio y de la parcela colindante objetos de estudio:

a) Parcela correspondiente al edificio "Iturritxo"

El edificio "Iturritxo", sito en Calzada Vieja de Ategorrieta n.º 163, Ref. Catastral: 8497234, se encuentra en suelo urbano consolidado, en una zona global tipo A.40, residencial de bajo desarrollo, aunque pormenorizadamente se define como tipo a.30, residencial de edificación abierta. Las construcciones edificadas en la parcela se consolidan en sus actuales condiciones. Las características más reseñables de la parcela son las siguientes:

- Se admite la altura de la edificación existente.
- Se admite el retranqueo o separación a linderos respecto del vial (criterio general 5 m).
- Condiciones de parcelación: frente mínimo 18 m y separación del eje del vial, el actual.
- Edificabilidad sobre rasante existente consolidada.
- Altura del edificio consolidada.

Tabla de superficies en el estado actual del edificio (fuente: *Proyecto Básico de Rehabilitación del Edificio "Iturritxo"*):

Usos actuales	Sup. útil aprox. (m2)	Sup. construida aprox. (m2)
PB bar-restaurante (dentro del perímetro)	185	232,21
PB bar-restaurante (anexo trasero)	45	50,50
PB portal viviendas (dentro del perímetro)	15	23
PB almacén bicicletas (anexo lateral)	19	21,50
P1 viviendas	196	255,21
P2 viviendas	196	255,21
P3 viviendas	196	255,21
P4 viviendas	196	255,21
BC trasteros	130	147

b) Parcela colindante

La parcela colindante al edificio "Iturritxo" no edificada, Ref. Catastral: 8497354, se encuentra en suelo urbano, en una zona global tipo A.40, residencial de bajo desarrollo, y pormenorizadamente se define como tipo a.40.2, residencial de bajo desarrollo. Las características más reseñables de la parcela son las siguientes:

- Edificabilidad sobre rasante: 0,40 m²(t) / m²(p).
- Edificabilidad bajo rasante: 0,40 m²(t) / m²(p).
- Perfil: III (3 plantas sobre rasante).
- Altura: 11 m.
- Retiro a vial público: 3 m.
- Separación de la alineación de parcela al eje del vial: 6 m.

2.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y CONSTRUIDO

El edificio "Iturritxo" no se encuentra catalogado ni protegido por plan alguno.

3. ESTADO ACTUAL

3.1. DATOS CATASTRALES

3.1.1. EDIFICIO "ITURRITXO"

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Zona: **146**

Calle/Vía: **ATEGORRIETA, CALZADA VIEJA**

Ref. Catastral: **8497234**

Portal: **163**

Superficie Parcela: **487,00 m²**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5165565 U	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	306,00
5165566 F	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	26,00
5165597 Q	-	01	DD	VIVIENDA	69,40
5165600 F	-	01	DI	VIVIENDA	38,50
5165567 N	-	01	IZ	VIVIENDA	75,00
5165570 E	-	02	DR	VIVIENDA	75,00
5165569 G	-	02	ID	VIVIENDA	41,00
5165571 M	-	02	II	VIVIENDA	72,00
5165572 U	-	03	DR	VIVIENDA	116,00
5165573 F	-	03	IZ	VIVIENDA	116,00
5165575 V	-	04	DD	VIVIENDA	75,00
5165574 N	-	04	DI	VIVIENDA	41,00
5165604 X	-	04	ID	VIVIENDA	41,00
5165605 W	-	04	II	VIVIENDA	75,00
5165614 P	-	05	CN	TRASTERO	5,00
5165607 P	-	05	1D	TRASTERO	5,00
5165608 A	-	05	1I	TRASTERO	5,00
5165611 X	-	05	2D	TRASTERO	5,00
5165609 Y	-	05	2I	TRASTERO	5,00
5165610 G	-	05	3I	TRASTERO	5,00
5165612 W	-	05	3I	TRASTERO	5,00
5165613 H	-	05	4D	TRASTERO	5,00
5165606 H	-	05	4I	TRASTERO	5,00

Respecto a los datos de catastro, cabe puntualizar que la superficie adjudicada a la finca 5165565 U, (360 m² de local comercial), son m² construidos, y comprende toda la planta baja del edificio "Iturritxo", es decir, el portal y el anejo trasero se encuentran incluidos en dicha superficie. La finca 5165566 F o anejo trasero lateral, por su parte, cuyo uso actual es cuarto de bicis, se ve escindido del resto de la planta baja.

3.1.2. PARCELA COLINDANTE AL EDIFICIO "ITURRITXO"

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Zona: **146**

Calle/Vía: **ATEGORRIETA, CALZADA VIEJA**

Ref. Catastral: **8497354**

Portal: **906**

Superficie Parcela: **479,00 m²**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6119454 V	-	-	-	SOLAR	479,00

3.2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ESTUDIO:

El edificio "Iturritxo", con Ref. Catastral 8497234, se ubica en el número 163 de la Antigua Calzada de Ategorrieta, en el extremo Este de la ciudad que conecta con el colindante municipio de Pasaia. La orientación de la parcela y del edificio es Noreste-Suroeste. Es un edificio exento, sin edificaciones colindantes ni medianeras, en la parte baja de la falda del monte Ullia.

El edificio "Iturritxo", linda al oeste con un solar vacío y sin edificar, cuya Ref. Catastral es 8497354, utilizado como lugar de aparcamiento.

Ambas parcelas son objeto del presente estudio.

3.3. PROPIEDAD Y SUPERFICIES

El edificio "Iturritxo" se organiza según el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES		
ESPACIO		SUP. ÚTIL
Local		182.50 m ²
Anejo trasero		51 m ²
Cuarto de bicis		22 m ²
Portal		20 m ²
VIVIENDA	PROPIEDAD	SUP. ÚTIL
1º I	Gobierno Vasco	97 m ²
1º DI	Particular	50 m ²
1º DD	Particular	48 m ²
2º ID	Gobierno Vasco	45 m ²
2º II	Gobierno Vasco	52 m ²
2º D	Gobierno Vasco	99 m ²
3º I	Gobierno Vasco	99 m ²
3º D	Gobierno Vasco	99 m ²
4º ID	Particular	45 m ²
4º II	Particular	53 m ²
4º DI	Gobierno Vasco	46 m ²
4º DD	Gobierno Vasco	54 m ²

La parcela colindante al edificio "Iturritxo" se organiza según el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES		
ESPACIO	PROPIEDAD	SUP. ÚTIL
Solar vacío	Gobierno Vasco	479 m ²

3.4. ACCESOS:

En la parcela "Iturritxo", la cota de contacto del edificio con el suelo varía entre +15,73 m a +15,78 m en el frente del edificio, por debajo de la cota tanto de la Calzada Antigua de Ategorrieta (+15,93 m) como de la Avenida de Ategorrieta (+17,25 m). La cota de contacto con el suelo varía a lo largo del perímetro del edificio quedando el acceso al portal a +15,96 m, salvado por una rampa. Todo ello hace que el acceso y las inmediaciones del edificio Iturritxo no sea directo y resulte dificultoso desde el punto de vista de la accesibilidad.

El acceso desde el este (rotonda de la Avenida de Ategorrieta) se produce a través de unas escaleras que descienden al viandante hasta la esquina sureste de la acera perimetral desde donde ya es posible alcanzar el portal mediante una rampa.

El acceso desde el oeste (Antigua Calzada de Ategorrieta) se produce, necesariamente, a través de un estrecho paso con una pendiente moderada que desemboca en la terraza del local de planta baja en fachada sur. Dicho paso pertenece al solar colindante propiedad del Gobierno Vasco.

El acceso actual al local de planta baja se produce en la fachada Sur, mientras que para acceder al portal de las viviendas de las plantas superiores hay que rodear el edificio lateralmente hasta la calleja en la fachada Este, paralela al límite con la parcela Ortazar.

La parcela colindante se encuentra abierta y en contacto con la Antigua Calzada de Ategorrieta y a su mismo nivel en su cara sur. Las cotas que presenta en el límite con la vía pública son las de ésta, variando entre los +15,34 m y los +15,94 m y aumentando a medida que se aproxima al edificio "Iturritxo". Las cotas más altas, sin embargo, se dan en la cara norte, donde a lo largo de su perímetro existen cotas en torno a los +16,20 m.

3.5. GEOMETRÍA Y USO:

La parcela "Iturritxo" ocupa una superficie de 487 m², de los cuales 255 m² corresponden a la planta del edificio, más los dos anejos traseros de 51,40 m² uno y de 22,00 m² el otro.

El edificio original, de planta rectangular, con perfil B+IV, se desarrolla en planta baja, cuatro plantas altas y bajo cubierta, con cubierta a cuatro aguas.

En la planta baja se ubica el local comercial y sus anexos, destinado durante años a albergar el bar-restaurant "Iturritxo", además del portal, el anejo trasero conectado con el local comercial, y el anejo lateral (junto al portal) destinado a cuarto de bicis. Ambos anejos se encuentran "disconformes con el planeamiento" por lo que no pueden ser rehabilitados ni reformados para su uso, únicamente se permiten labores de mantenimiento.

Las cuatro plantas altas quedan destinadas actualmente a vivienda y la planta bajo-cubierta a trasteros. El acceso a cada planta se produce a través del núcleo de comunicaciones interior, ubicado en el centro de la planta de geometría más o menos cuadrada y con dimensiones aproximadas de 4,25 x 3,10 m.

La parcela colindante ocupa una superficie de 479 m², con una geometría rectangular. Se encuentra vacía, sin edificación ni urbanización alguna. En la actualidad se utiliza como aparcamiento al aire libre.

3.6. CONFIGURACIÓN Y USO TRAS LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO ITURRITXO

Tras su rehabilitación, el edificio "Iturritxo" quedará de la siguiente manera:

El local de planta baja quedará completamente diáfano, con su estructura rehabilitada y con las acometidas de instalaciones nuevas preparadas. Se confinará un cuarto en la esquina NO para albergar las máquinas del nuevo sistema de aerotermia de las viviendas, con espacio suficiente para su ampliación o adaptación de las futuras oficinas de Alokabide. Los techos se aislarán acústicamente y los huecos de fachada quedarán tapiados.

Las plantas altas conservarán las viviendas con la misma configuración actual.

En el solar de la parcela colindante se realizará un drenaje en el lado limítrofe con el edificio que no modificará su configuración ni uso, es decir, seguirá en las mismas condiciones actuales como aparcamiento.

4. PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades orientativo fue facilitado por Alokabide y es el siguiente:

NECESIDADES ESPACIOS OFICINA ATENCION AL CLIENTE GIPUZKOA Zona amarilla local en PB rehabilitado sup. 200 m2 Zona verde local anexo NUEVO sup. 80 m2 Zona azul media PLANTA 3 rehabilitada sup. 100 m2
--

ESPACIO	M2	
ASEOS	DOS ZONAS DE ASEOS: INTERNA : 15 m2 EXTERNA: 30 m2 (CONTEMPLAR ASEOS MINUSVALIDOS)	1 ATENCION AL PUBLICO CERCA DE RECEPCION Y 1 INTERNA (PUEDE SER SIMILAR A LA OFICINA DE VITORIA, POR VOLUMEN). PODRIAN ESTAR LAS DOS ZONAS DE ASEOS JUNTAS PARA APROVECHAR INSTALACIONES (COMO VITORIA)
1 SALA FIRMAS/VIDEOCONFERENCIA	40 m2 (30 SILLAS CON PALA)	NECESARIA 1 SALA DE FIRMAS. PODRÍA SER DE UNOS 40 M2, ESTARIA BIEN QUE LA SALA DE FIRMAS ESTUVIERA CERCA DE UNA SALIDA (PUEDE SER DIFERENTE DE LA PRINCIPAL) PARA EVITAR TRASIEGO DE GENTE POR LA OFICINA.
RECEPCION	RECEPCION 50 m2	1 RECEPCION PARA 1 PERSONA (MAS UN PUESTO MAS LIBRE PARA FORMACIONES, GUARDA SI LO HUBIERA, ALGÚN ASUNTO PUNTA, ETC.) LA RECEPCION ESTARIA EN LA ENTRADA PRINCIPAL DE LAS OFICINAS, Y TENDRIA UNA ZONA DE ESPERA SUFICIENTE
SALAS REUNIONES	2 SALAS 2X15= 30 m2	SALAS DE REUNIONES: AQUÍ HABRÍA QUE VER LA NECESIDAD GLOBAL, PERO PODRIAN SER DOS SALAS DE REUNIONES PEQUEÑAS
DESPACHOS	1 ASEA ALOKABIDE 12 m2	NO PARA TRABAJO SINO COMO ZONA DE ATENCIÓN DE LOS CASOS SOCIALES QUE SON NORMALMENTE BASTANTE DELICADOS, O INCLUSO PARA CONVERSACIONES COMPLICADAS CON ALGUNOS SERVICIOS
COMEDOR	1 COMEDOR 30 M2 (6 COMENSALES) 2 MICROS, 1 FRIGO Y 1 LAVAVAJILLAS	
ZONA DE TRABAJO	16 PUESTOS ALOKABIDE 1 DESPLAZADO 120 M2	
ESPACIO	OFICINA ACTUAL	
ARCHIVO	35 M2 ZONA ARCHIVO	ENTENDEMOS QUE NECESITARIAMOS UN ESPACIO SIMILAR AL ACTUAL Y CON LAS MEDIDAS DE ACCESO SEGÚN LOPD
REPROGRAFIA, DESTRUCTORAS Y RECLAJE	1 EQUIPO MULTIFUNCION Y OTROS DOS PEQUEÑOS. ZONA RECICLAJE Y SALA DE LIMPIEZA TOTAL 13 M2	HABRÁ UNA ZONA CENTRAL CON LA FOTOCOPIADORA GRANDE Y LUEGO EQUIPOS MAS PEQUEÑOS CERCA DE LOS PUESTOS.
PARKING VEHICULOS DE EMPRESA	3 PLAZAS EN EXTERIOR	
PARKING VEHICULOS PARTICULARES	2 PLAZAS EN EXTERIOR	
OTROS	SALA SERVIDORES 9 M2	

PERSONAL ALOKABIDE

1 RECEPCION + 6 ADMINISTRACION + 4 ATENCION + 2 TECNICO + 4 BECARIOS + 1 DESAPLAZADO

NOTAS:

- Los despachos de atención, también denominados “boxes”, tienen unas condiciones especiales: deben de poder tener contacto visual con la recepción y entre ellos, sus paredes deben de ser transparentes para poder asistir al trabajador en caso de peligro y deben de tener una vía de escape del trabajador, bien mediante dos puertas o bien mediante su distribución interior.
- La zona de trabajo debe ser un espacio diáfano con mesas en “L” agrupadas bien de a dos o bien de a cuatro.
- La sala de firmas debe ser un espacio sereno, bien ventilado y con acceso directo desde el exterior.

5. PROPUESTAS Y VALORACIÓN ECONÓMICA

PROPUESTAS

En base a la información expuesta se entra a trabajar las distintas posibilidades que ofrece el edificio y, tras varias reuniones con Alokabide en las que se discute sobre todas ellas, se decide de común acuerdo plasmar en este documento el estudio de cuatro opciones para las oficinas:

- **Opción 1: edificio Iturritxo PB+P1**
Se estudia ubicar las nuevas oficinas utilizando únicamente el edificio "Iturritxo".
- **Opción 2: edificio Iturritxo PB + ½ P1 + ampliación**
Se estudia utilizar la superficie propiedad de Gobierno Vasco en el edificio "Iturritxo" (local de planta baja y vivienda de planta primera) y la parcela colindante.
- **Opción 3: edificio Iturritxo PB + ampliación PB + S-1**
Se estudia utilizar únicamente el local de planta baja del edificio "Iturritxo" para no crear incidencias en las viviendas, y colmatar a su vez toda la edificabilidad disponible en la parcela colindante, tanto sobre rasante como bajo rasante.
- **Opción 4: edificio Iturritxo PB + ampliación PB**
Se estudia optimizar al máximo el espacio, sin crear incidencias en las viviendas, utilizando únicamente el local de planta baja del edificio "Iturritxo" y la edificabilidad sobre rasante de la parcela colindante.

Cada una de las opciones cuenta con una descripción de sus características, sintetizando lo más destacable en una relación de ventajas y desventajas. Cuenta también con una tabla de superficies asociada, en la que se detallan los m² de cada espacio resultante. Por último, se incluye una valoración económica meramente estimativa de lo que supondría llevar a cabo cada propuesta, diferenciando entre las actuaciones de tipo "reforma", "nueva construcción sobre rasante" y "nueva construcción bajo rasante".

En general, todos los espacios, pasos y zonas de distribución cuentan con dimensiones normativas, habiéndose tenido en cuenta el CTE, el Decreto 68/2000 de Accesibilidad y las Ordenanzas Complementarias de Edificación de SS. Cabe puntualizar que la estructura y geometría que presenta el edificio de Iturritxo dificulta la distribución de los espacios, resultando, en ocasiones, en "la mejor solución posible".

Los planos correspondientes a cada opción se adjuntan en el "ANEXO 2: PLANOS".

VALORACIÓN ECONÓMICA

Se ha diferenciado entre las actuaciones de tipo "reforma", "nueva construcción sobre rasante" y "nueva construcción bajo rasante". Se estiman los siguientes costes por m² para las valoraciones económicas de cada opción, basados en precios medios de obras tipo similares y suponiendo una calidad estándar de acabados:

	Reforma	Nueva construcción sobre rasante	Nueva construcción bajo rasante	Derribo de anejo trasero y acondicionamiento posterior
€/ m ²	900	1.200	750	300

Estas cantidades representan un orden de magnitud, es decir, tienen carácter estimativo y nunca se deben de tomar como precios reales.

5.1. OPCIÓN 1: edificio Iturritxo PB+P1

La "Opción 1" se desarrolla completamente en el edificio existente de "Iturritxo", ocupando completamente la planta baja y la primera planta del edificio.

DESCRIPCIÓN:

La planta baja se destina principalmente a la atención del cliente y tiene una configuración en "L". Se accede desde la fachada oeste del edificio, donde se ubica la recepción y la zona de espera con aseos adaptados para los clientes. Conectados espacialmente a la recepción y en la esquina suroeste del edificio, se ubican dos "boxes" de vidrio para atención especializada, con una superficie aproximada de 10 m² cada uno, y una sala de reuniones general más amplia. En la esquina sureste del edificio se ubica la sala de firmas, con acceso tanto desde el interior como desde el exterior, lo que posibilita evitar la aglomeración y trasiego de gente en el interior y en zonas de paso. En la zona norte, en el anejo existente conectado con la zona de recepción, se ubica el archivo y los espacios necesarios para servidores y limpieza. Dicho anejo no puede albergar más que los usos descritos por las limitaciones que impone el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, al ser considerado "disconforme con el planeamiento".

La primera planta, por su parte, se destina a zona de trabajo, en la que se ubican las mesas de los trabajadores (16 puestos), así como el comedor y los aseos para éstos.

NOTAS:

La primera planta cuenta en la actualidad con tres viviendas. La vivienda 1º-I, propiedad de Gobierno Vasco, y las viviendas 1º-DI y 1º-DD, propiedad particular. Cabe simplemente reseñar, puesto que no es objeto del presente estudio, que es condición resolver el desalojo de dichas viviendas.

La parcela colindante se utiliza en la actualidad como zona de aparcamiento por los residentes (inquilinos y propietarios) del edificio "Iturritxo". Al no contemplar esta opción la edificación en dicha parcela, la zona de aparcamiento seguiría teniendo el mismo uso y servicio de aparcamiento, si bien se podría pavimentar y organizar de tal forma que quedasen suficientes plazas reservadas para los trabajadores de Alokabide.

La estructura existente del edificio condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios no resultan óptimos.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA "OPCIÓN 1":

OPCIÓN 1: PB Y P1 EDIF. EXISTENTE	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE EDIFICADA (m ²)
TOTAL EDIF. EXISTENTE	396	
PB	152	
RECEPCIÓN	33	
SALA DE FIRMAS	37	30 personas
SALA DE REUNIONES	18	
BOXES ATENCIÓN	20	2 boxes
BAÑOS PÚBLICO	20	
CUARTO TÉCNICO AEROTERMIA*	17*	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	24	

P1	193	
ESPACIO DE TRABAJO	127	16 puestos
BAÑOS TRABAJADORES	19	
COMEDOR	22	8-10 comensales
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	25	
ANEJO TRASERO	51	
ARCHIVO	32	
SERVIDORES	8	
CUARTO DE LIMPIEZA	6	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	5	
CUARTO DE BICICLETAS*	22*	
TOTAL	396	

*Espacios no intervenidos y, por tanto, no se computan sus superficies.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

	REFORMA	NUEVA CONSTRUCCIÓN SOBRE RASANTE	NUEVA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	DERRIBO DE ANEJO	TOTAL
SUPERFICIE	396 m ²	-	-		
ESTIMACIÓN	356.400 €				356.400 €

Dicha estimación tiene en cuenta únicamente parámetros de construcción, es decir, no se tienen en cuenta los costes relacionados con los realojos de inquilinos y compraventa de viviendas.

RESUMEN

VENTAJAS:

- La propuesta se desarrolla completamente en el edificio existente.
- El solar colindante al edificio "Iturritxo" sigue teniendo el mismo uso de aparcamiento.
- Zonas diferenciadas en función de los usuarios: planta baja para la atención al cliente; primera planta para trabajadores.
- Superficie y costes de ejecución ajustados (el más bajo de las cuatro opciones, sin contar costes asociados a realojos y compraventa de viviendas): 396 m² útiles y 356.400 € que resultan en aproximadamente 900 €/m²(u).

DESVENTAJAS:

- Es necesario adquirir las tres viviendas actualmente habitadas de la primera planta. La vivienda 1º-I es propiedad del Gobierno Vasco y las viviendas 1º-DI y 1º-DD son de propiedad particular.
- A los costes de ejecución, habría que sumar los asociados a realojos y compraventa de viviendas para disponer de las tres viviendas de la primera planta.
- El PGOU de Donostia cataloga los anejos traseros como "disconformes con el planeamiento" y no permite su acondicionamiento ni rehabilitación, por lo que queda limitado a usos auxiliares.
- La estructura existente condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios resultantes.

4.2. OPCIÓN 2: edificio Iturritxo PB + ½ P1 + ampliación

La "Opción 2" se desarrolla tanto en el edificio existente de "Iturritxo", ocupando completamente la planta baja y la mitad de la primera planta del edificio, así como en una edificación anexa nueva, de única planta, construida en la parcela colindante.

DESCRIPCIÓN

La nueva ampliación se destina principalmente a la atención al cliente, con un carácter más público, mientras que la superficie ocupada del edificio existente se destina a zona de trabajo, con un carácter más privativo/interno de Alokabide. En ella se crea la nueva entrada principal, situada en su fachada sur, retranqueada 5 metros respecto a la vía pública y 3 m respecto a la fachada sur de Iturritxo. Se accede directamente a un espacio abierto que contiene la recepción, zona de espera y cuatro boxes de atención a los clientes; quedando todo ello dentro del mismo campo visual. Los boxes, de aproximadamente 10 m² cada uno y visibles desde la zona de recepción, cuentan con cerramiento acristalado y con doble entrada / salida.

Junto a la entrada, en la zona suroeste, se encuentra la sala de firmas, con acceso directo tanto desde el interior como desde el exterior, quedando al mismo tiempo independiente para celebrar actos y eventos sin afectar a las oficinas. Además, la sala de firmas se abre a un jardín interior que le confiere desahogo y serenidad. En la zona noroeste del nuevo edificio se ubican los servicios adaptados para los clientes y personal ajeno a Alokabide, así como espacios de servidores y limpieza.

La planta baja de Iturritxo se destina a la zona de trabajo, en la que se ubican las mesas de los trabajadores (16 puestos), así como los aseos para éstos y el archivo.

El anejo trasero se derriba reubicando su superficie construida en la ampliación.

La primera planta de Iturritxo se destina a dos salas de reuniones y a comedor. El acceso a la misma se produce de dos formas, la primera interiormente mediante unas escaleras que suben en zigzag, adaptándose a la geometría existente; la segunda mediante el ascensor y escaleras del portal.

NOTAS:

La ampliación tiene una superficie edificada de 242 m² aproximadamente, resultantes de la suma de la edificabilidad disponible en la parcela (190 m²) y de la edificabilidad del anejo trasero derribado (52 m²).

La primera planta cuenta en la actualidad con una vivienda, concretamente el 1º-I, propiedad de Gobierno Vasco. Cabe simplemente reseñar, puesto que no es objeto del presente estudio, que es condición resolver el desalojo de dicha vivienda.

La parcela colindante se utiliza en la actualidad como zona de aparcamiento por los residentes (inquilinos y propietarios) del edificio "Iturritxo". Al edificarse, la zona de aparcamiento desaparecería, si bien se prevén las 5 plazas reservadas para los trabajadores de Alokabide exigidas en el programa.

La estructura existente del edificio condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios no resultan óptimos.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA "OPCIÓN 2":

OPCIÓN 2: PB Y 1/2 P1 EDIF. EXIST. + PB AMPLIACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE EDIFICADA (m ²)
TOTAL AMPLIACIÓN	222	242 (190 + 52 anejo)
ENTRADA	6	
RECEPCIÓN	30	
SALA DE FIRMAS	48	42 personas
BOXES ATENCIÓN	40	4 boxes

BAÑOS PÚBLICO	22
SERVIDORES	9
LIMPIEZA	10
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	57

TOTAL EDIF. EXISTENTE	243
------------------------------	------------

PB	147	
ZONA DE TRABAJO	104	16 puestos
BAÑOS TRABAJADORES	12	
CUARTO TÉCNICO AEROTERMIA*	17*	
ARCHIVO	21	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	10	

P1	96	
SALA DE REUNIONES	20	
ESPACIO DE TRABAJO / REUNIONES	22	
COMEDOR	37	10 comensales
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	17	

CUARTO DE BICICLETAS*	22*
------------------------------	------------

TOTAL	465	242
--------------	------------	------------

*Espacios no intervenidos y, por tanto, no se computan sus superficies.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

	REFORMA	NUEVA CONSTRUCCIÓN SOBRE RASANTE	NUEVA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	DERRIBO DE ANEJO	TOTAL
SUPERFICIE	243 m ² (u)	242 m ² (c)	-	52 m ² (c)	
ESTIMACIÓN	218.700 €	290.400		15.600	524.700 €

Dicha estimación tiene en cuenta únicamente parámetros de construcción, es decir, no se tienen en cuenta los costes relacionados con los realojos de inquilinos y compraventa de viviendas.

RESUMEN

VENTAJAS:

- Se aprovecha la edificabilidad de la parcela colindante y se colmata sobre rasante.
- Zonas diferenciadas en función de los usuarios: edificio nuevo para la atención al cliente; edificio existente para trabajadores.
- La ampliación resulta en una arquitectura racional, espaciosa y flexible.
- La cubierta de la ampliación será utilizada para albergar sistemas de instalaciones (aerotermia y solar)
- Aprovecha la edificabilidad residual del anejo trasero en la nueva ampliación.

DESVENTAJAS:

- Requiere la adhesión de la vivienda 1^o-I que es propiedad del Gobierno Vasco.
- Desaparece el aparcamiento en la parcela colindante
- La estructura existente condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios resultantes.
- Coste de ejecución elevado, 465 m² útiles por 524.700 € que resultan en aproximadamente 1.128 €/m²(u)

4.3. OPCIÓN 3: edificio Iturritxo PB + ampliación PB + S-1

La "Opción 3" se desarrolla tanto en el edificio existente de "Iturritxo", ocupando completamente la planta baja, así como en una edificación anexa nueva, construida en la parcela colindante, desarrollada en dos plantas: planta baja sobre rasante y planta sótano.

DESCRIPCIÓN

La nueva ampliación, al igual que en la opción 2, se destina principalmente a la atención al cliente, con un carácter más público, mientras que la superficie ocupada del edificio existente se destina a zona de trabajo, con un carácter más privativo/interno de Alokabide. En ella se crea la nueva entrada principal, situada en su fachada sur, retranqueada 5 metros respecto a la vía pública y 3 m respecto a la fachada sur de Iturritxo. Se accede directamente a un espacio abierto que contiene la recepción, zona de espera y cuatro boxes de atención a los clientes; quedando todo ello dentro del mismo campo visual. Los boxes, de aproximadamente 10 m² cada uno y visibles desde la zona de recepción, cuentan con cerramiento acristalado y con doble entrada / salida.

Junto a la entrada, en la zona suroeste, se encuentra la sala de firmas, con acceso directo tanto desde el interior como desde el exterior, quedando al mismo tiempo independiente para celebrar actos y eventos sin afectar a las oficinas. Además, la sala de firmas se abre a un jardín interior que le confiere desahogo y serenidad.

En la zona noroeste del nuevo edificio se ubican los servicios adaptados para los clientes y personal ajeno a Alokabide, así como dos salas de reuniones y el ascensor y escaleras que comunican con el sótano.

La planta baja de Iturritxo se destina a la zona de trabajo, en la que se ubican las mesas de los trabajadores (16 puestos), así como los aseos para éstos y el comedor.

El anejo trasero se derriba reubicando su superficie construida en la ampliación.

La planta sótano se destina a usos auxiliares, conteniendo el cuarto de limpieza, servidores, un gran archivo de 100 m² y zona de almacenaje.

NOTAS:

En el sótano se ha estudiado la posibilidad de aparcamiento, pero se ha descartado por la gran rampa que requiere y la posibilidad de, como mucho, capacidad para 8 vehículos.

La ampliación tiene una superficie edificada de 432 m² aproximadamente, resultantes de la suma de la edificabilidad disponible en la parcela (190 m² sobre rasante y otros 190 m² bajo rasante) y de la edificabilidad del anejo trasero derribado (52 m²).

La parcela colindante se utiliza en la actualidad como zona de aparcamiento por los residentes (inquilinos y propietarios) del edificio "Iturritxo". Al edificarse, la zona de aparcamiento desaparecería, si bien se prevén las 5 plazas reservadas para los trabajadores de Alokabide exigidas en el programa.

La estructura existente del edificio condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios no resultan óptimos.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA "OPCIÓN 3":

OPCIÓN 3: PB EDIF. EXIST. + PB Y SÓTANO AMPLIACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUPERFICIE EDIFICADA (m²)
TOTAL AMPLIACIÓN	382	432
PB	214	242
ENTRADA	4	(190 + 52 anejo)
RECEPCIÓN	23	
SALA DE FIRMAS	42	28 personas
BOXES ATENCIÓN	40	4 boxes
BAÑOS PÚBLICO	21	
SALA DE REUNIONES 1	14	
SALA DE REUNIONES 2	14	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	56	
SÓTANO	168	190
ARCHIVO	101	
CUARTO DE LIMPIEZA	7	
SERVIDORES	7	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	53	
TOTAL EDIF. EXISTENTE	160	
PB	160	
ZONA DE TRABAJO	124	18 puestos
BAÑOS TRABAJADORES	12	
COMEDOR	15	6 comensales
CUARTO TÉCNICO AEROTERMIA*	17*	
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	9	
CUARTO DE BICICLETAS*	22*	
TOTAL	542	432

*Espacios no intervenidos y, por tanto, no se computan sus superficies.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

	REFORMA	NUEVA CONSTRUCCIÓN SOBRE RASANTE	NUEVA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	DERRIBO DE ANEJO	TOTAL
SUPERFICIE	160 m ² (u)	242 m ² (c)	190 m ² (c)	52 m ² (c)	
ESTIMACIÓN	144.000 €	290.400	142.500	15.600	592.500 €

Dicha estimación tiene en cuenta únicamente parámetros de construcción, es decir, no se tienen en cuenta los costes relacionados con los realojos de inquilinos y compraventa de viviendas.

RESUMEN

VENTAJAS:

- Se colmata totalmente la edificabilidad de la parcela colindante.
- Zonas diferenciadas en función de los usuarios: ampliación en planta baja para la atención al cliente; edificio existente para trabajadores y sótano para usos auxiliares.
- La ampliación resulta en una arquitectura racional, espaciosa y flexible.
- La cubierta de la ampliación será utilizada para albergar sistemas de instalaciones (aerotermia y solar)
- Aprovecha la edificabilidad residual del anejo trasero en la nueva ampliación.
- Se evitan casos de realojo y/o compra de viviendas.
- Es la opción con la mayor superficie útil: 542 m².

DESVENTAJAS:

- Desaparece el aparcamiento en la parcela colindante
- La estructura existente condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios resultantes.
- Gran sótano con espacio poco aprovechable (usos auxiliares).
- Coste de ejecución elevado, 542 m² útiles por 592.500 € que resultan en aproximadamente 1.093 €/m²(u)

4.4. OPCIÓN 4: edificio Iturritxo PB + ampliación PB

La "Opción 4" se desarrolla tanto en el edificio existente de "Iturritxo", ocupando completamente la planta baja, así como en una edificación anexa nueva, construida en la parcela colindante, desarrollada en una única planta sobre rasante.

DESCRIPCIÓN

La nueva ampliación, al igual que en la opción 2, se destina principalmente a la atención al cliente, con un carácter más público, mientras que la superficie ocupada del edificio existente se destina a zona de trabajo, con un carácter más privativo/interno de Alokabide. En ella se crea la nueva entrada principal, situada en su fachada sur, retranqueada 5 metros respecto a la vía pública y 3 m respecto a la fachada sur de Iturritxo. Se accede directamente a un espacio abierto que contiene la recepción, zona de espera y cuatro boxes de atención a los clientes; quedando todo ello dentro del mismo campo visual. Los boxes, de aproximadamente 10 m² cada uno y visibles desde la zona de recepción, cuentan con cerramiento acristalado y con doble entrada / salida.

Junto a la entrada, en la zona suroeste, se encuentra la sala de firmas, con acceso directo tanto desde el interior como desde el exterior, quedando al mismo tiempo independiente para celebrar actos y eventos sin afectar a las oficinas. Además, la sala de firmas se abre a un jardín interior que le confiere desahogo y serenidad.

En la zona noroeste del nuevo edificio se ubican los servicios adaptados para los clientes y personal ajeno a Alokabide, así como el archivo, el cuarto de limpieza y los servidores, todo ello con una distribución muy compacta.

La planta baja de Iturritxo se destina a la zona de trabajo, en la que se ubican las mesas de los trabajadores (16 puestos), así como los aseos para éstos, el comedor y una sala de reuniones.

El anejo trasero se derriba reubicando su superficie construida en la ampliación.

NOTAS:

La ampliación tiene una superficie edificada de 432 m² aproximadamente, resultantes de la suma de la edificabilidad disponible en la parcela (190 m² sobre rasante y otros 190 m² bajo rasante) y de la edificabilidad del anejo trasero derribado (52 m²).

La parcela colindante se utiliza en la actualidad como zona de aparcamiento por los residentes (inquilinos y propietarios) del edificio "Iturritxo". Al edificarse, la zona de aparcamiento desaparecería, si bien se prevén las 5 plazas reservadas para los trabajadores de Alokabide exigidas en el programa.

La estructura existente del edificio condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios no resultan óptimos.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA "OPCIÓN 4":

OPCIÓN 4: PB EDIF. EXIST. + PB AMPLIACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)		SUPERFICIE EDIFICADA (m ²)
TOTAL AMPLIACIÓN	220		242
			(190 + 52 anejo)
ENTRADA	4		
RECEPCIÓN	22		
SALA DE FIRMAS	44	28 personas	
BOXES ATENCIÓN	40	4 boxes	
BAÑOS PÚBLICO	20		
ARCHIVO	28		
CUARTO DE LIMPIEZA	5		
SERVIDORES	2		
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	55		
TOTAL EDIF. EXISTENTE	160		
PB	160		
ZONA DE TRABAJO	106	16 puestos	
SALA DE REUNIONES	18		
BAÑOS TRABAJADORES	12		
COMEDOR	15	6 comensales	
CUARTO TÉCNICO AEROTERMIA*	17*		
ZONAS DE PASO Y DISTRIBUCIÓN	9		
CUARTO DE BICICLETAS*	22*		
TOTAL	380		242

*Espacios no intervenidos y, por tanto, no se computan sus superficies.

ESTIMACIÓN ECONÓMICA

	REFORMA	NUEVA CONSTRUCCIÓN SOBRE RASANTE	NUEVA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	DERRIBO DE ANEJO	TOTAL
SUPERFICIE	160 m ² (u)	242 m ² (c)	-	52 m ² (c)	
ESTIMACIÓN	144.000 €	290.400		15.600	450.000 €

RESUMEN

VENTAJAS:

- Se colmata totalmente la edificabilidad sobre rasante de la parcela colindante.
- Zonas diferenciadas en función de los usuarios: ampliación en planta baja para la atención al cliente; edificio existente para trabajadores.
- La ampliación resulta en una arquitectura racional con los recursos espaciales muy optimizados.
- La cubierta de la ampliación será utilizada para albergar sistemas de instalaciones (aerotermia y solar)
- Aprovecha la edificabilidad residual del anejo trasero en la nueva ampliación.
- Se evitan casos de realojo y/o compra de viviendas.

DESVENTAJAS:

- Desaparece el aparcamiento en la parcela colindante.
- La estructura existente condiciona notablemente las posibilidades de distribución y los espacios resultantes.
- Coste de ejecución elevado, 380 m² útiles por 450.000 € que resultan en aproximadamente 1.184 €/m²(u)

5. CONCLUSIONES

CUADRO RESUMEN

	OPCIÓN 1 iturritxo pb+p1	OPCIÓN 2 Iturritxo PB + ½ P1 + ampliación	OPCIÓN 3 Iturritxo PB + ampliación PB + S-1	OPCIÓN 4 Iturritxo PB + ampliación PB
Sup útil final	396 m ²	465 m ²	542 m ²	380 m ²
Estimación coste	356.400 €	524.700 €	592.500 €	450.000 €
Ratio coste	900 €/m ²	1.128 €/m ²	1.093 €/m ²	1.184 €/m ²
Afecta a viviendas	Sí	Sí	No	No
Derribos	No	Sí	Sí	Sí
Ampliación nueva	No	Sí	Sí	Sí
Sótano	No	No	Sí	No
Conserva aparcamiento	Sí	No	No	No
Espacios condicionados por estructura existente	Alto	Medio	Bajo	Medio
Observaciones	Necesaria la compra de 2 viviendas y realojo del 1º. Se conserva el apar- camiento actual.	Necesario el realojo del 1º.	Pobre aprovechamiento posible del sótano.	Espacio muy optimizado.

RESUMEN DE CADA OPCIÓN

La "Opción 1" se caracteriza por la necesidad de disponer de tres viviendas actualmente habitadas. Una vivienda es propiedad del Gobierno Vasco, mientras que las otras dos son de propiedad particular. Si bien presenta bondades, como el hecho de no alterar el uso de la parcela colindante, o el reducido coste que conllevarían las obras, el hecho de tener que realojar a los inquilinos de una vivienda y comprar dos viviendas particulares supone un impacto económico y de gestión muy alto.

La "Opción 2" también presenta la necesidad de disponer de una vivienda habitada, si bien en este caso la vivienda es propiedad de Gobierno Vasco, por lo que bastaría con llevar a cabo el realojo de los inquilinos. Se consigue una superficie útil generosa y bien aprovechada, sobre todo en el edificio nuevo, si bien es cierto que los condicionantes físicos del edificio existente otorga limitadas posibilidades a los espacios creados, sobre todo en la primera planta.

La "Opción 3" se caracteriza por colmatar por completo la edificabilidad urbanística de la parcela colindante, tanto sobre rasante como bajo rasante. Este hecho hace que resulte la opción con mayor superficie útil disponible, pero al mismo tiempo más cara. Sin embargo, el aprovechamiento que se hace del espacio bajo rasante no parece justificar el coste que supondría crearlo viendo el incremento respecto a las otras opciones ya que se destina a usos auxiliares como archivo, cuarto de limpieza y cuarto de servidores.

La "Opción 4" se caracteriza por ser una versión optimizada de las "Opción 2" y "Opción 3", sin la necesidad de utilizar la vivienda propiedad del Gobierno Vasco para desarrollar la propuesta, evitando así realojar a los actuales inquilinos. Desarrollada en una única cota a lo largo de la planta baja del edificio "Iturritxo" y de la ampliación, se maximiza el aprovechamiento del espacio, siendo la opción que aglutina el programa en menos superficie.


CONCLUSIÓN FINAL

Por todo ello, y a juicio de los redactores del presente documento, la "Opción 4" es la propuesta que mejor optimiza el espacio disponible, sin afectar a las viviendas de la primera planta. Desde el punto de vista arquitectónico y sostenible, plantea unas oficinas nuevas alojadas parcialmente en un edificio existente con una ampliación nueva y moderna.

En Donostia / San Sebastián, agosto de 2019



Fdo.: Jose Luis Queralt Luján
arquitecto



Fdo.: David Véliz Ramas
arquitecto



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo
arquitecta

ANEXO 1: CONSULTAS URBANÍSTICAS

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN► Hirigintza Sostengagarria
Urbanismo SostenibleSan Martín, 48 | Tel. 010 - 943483838 | www.donostia.eus
20005 Donostia / San Sebastián**Generales del PGOU.****Parámetros reguladores de la edificación:**

Perfil: III (3 plantas sobre rasante)

Altura: 11,00 m

Se consolidan en sus actuales condiciones las parcelas y construcciones que no se adecuen a los parámetros indicados.

Parcela mínima: 1.000 m² (p). Se convalidan las parcelas existentes edificadas que no cumplan esta determinación.

Retiro a vial público: 5,00 m. Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplan esta condición.

Separación de la alineación de parcela al eje del vial: 6,00 m.

Se consolida la parcela en sus actuales condiciones, si bien en caso de derribo y sustitución, la nueva edificación se adecuará en lo posible a lo establecido.

Condiciones de uso: Las establecidas con carácter general por el PGOU para las Zonas A.40 Residencial de bajo desarrollo.

PARCELA 8497354

Parcela contigua no edificada. N.º 906

Clasificación del suelo: Suelo urbano

Ámbito Urbanístico: AU.02 Uliá Barren

Zonificación global: A.40 Residencial de bajo desarrollo

Zonificación pormenorizada: a.40.2 residencial de bajo desarrollo

Edificabilidad sobre rasante: 0,40 m²(t) / m²(p)

Edificabilidad bajo rasante: Según criterios generales establecidos en las Normas Generales del PGOU.

Parámetros reguladores de la edificación:

Perfil: III (3 plantas sobre rasante)

Altura: 11,00 m

Se consolidan en sus actuales condiciones las parcelas y construcciones que no se adecuen a los parámetros indicados.

Parcela mínima: Se consolida la parcela a.40.2 en sus actuales condiciones.

Retiro a vial público: 3,00 m.



Hirigintza Sostengagarria
Urbanismo Sostenible

Separación de la alineación de parcela al eje del vial: 6,00 m.

Condiciones de uso: Las establecidas con carácter general por el PGOU para las Zonas A.40 Residencial de bajo desarrollo

Número máximo de viviendas:

4 viviendas/parcela para parcelas mayores de 1.000 m²

6 viviendas/parcela para parcelas mayores de 1.800 m²

Todas las convalidaciones previstas deben entenderse según el artículo 29.5.A de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Idazki honetan emandako informazioa ezin da inolaz ere errekurritu eta ez du Udala lotzen hurrengo ekintzetarako.

La información facilitada en este escrito no es susceptible de recurso alguno, ni vincula al Ayuntamiento para posteriores actuaciones.

Donostia, 2019/05/13.

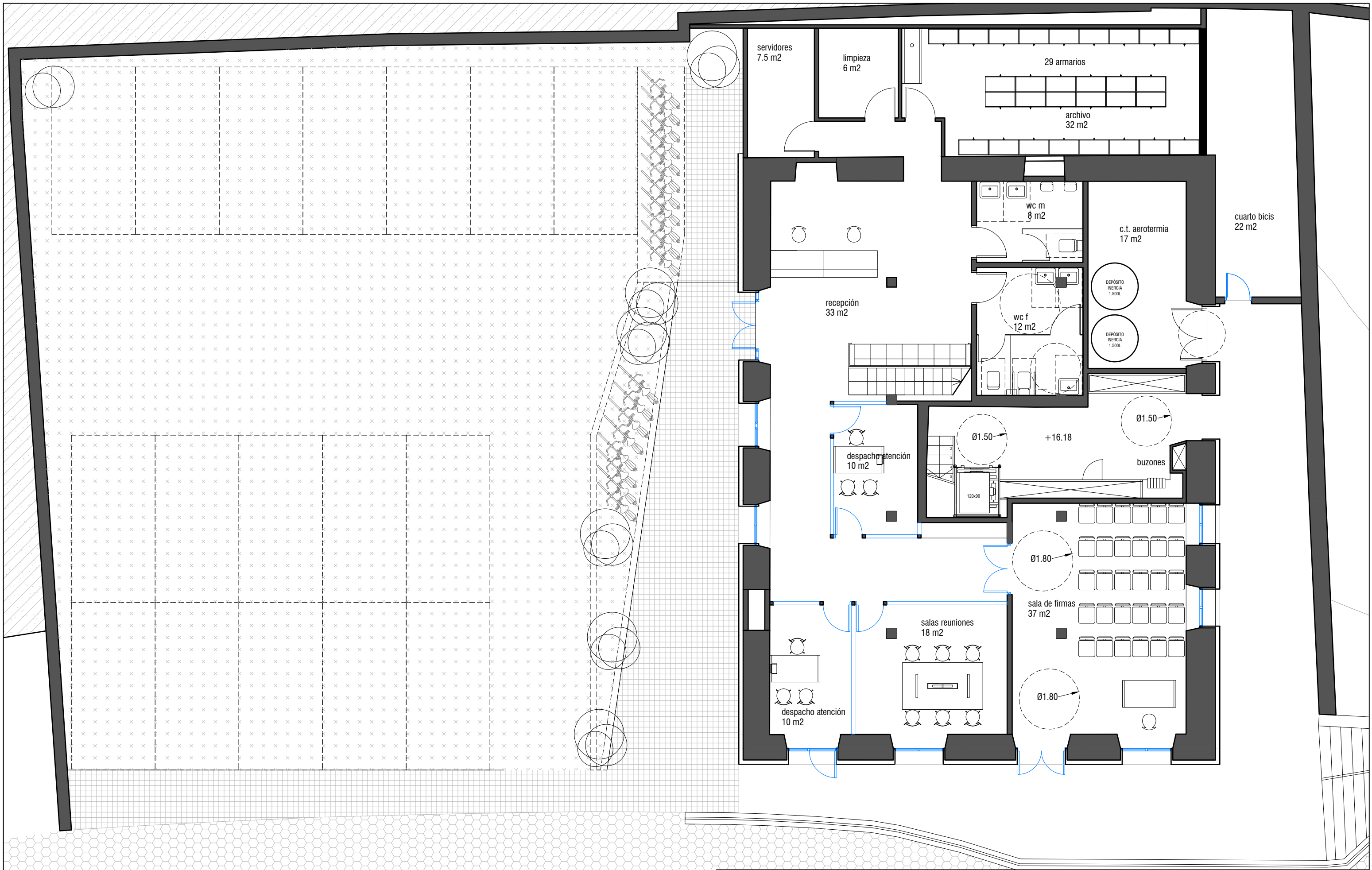
HIRIGINTZAKO ARKITEKTO TEKNIKOA

Dolores Echeverría Ganchegui

ANEXO 2: PLANOS

ÍNDICE

- 01.0 - OPCIÓN 1 – PLANTA BAJA**
- 01.1 - OPCIÓN 1 – PLANTA PRIMERA**
- 02.0 - OPCIÓN 2 – PLANTA BAJA**
- 02.1 - OPCIÓN 2 – PLANTA PRIMERA**
- 03.0 - OPCIÓN 3 – PLANTA BAJA**
- 03.-1 - OPCIÓN 3 – PLANTA SÓTANO**
- 04.0 - OPCIÓN 4 – PLANTA BAJA**



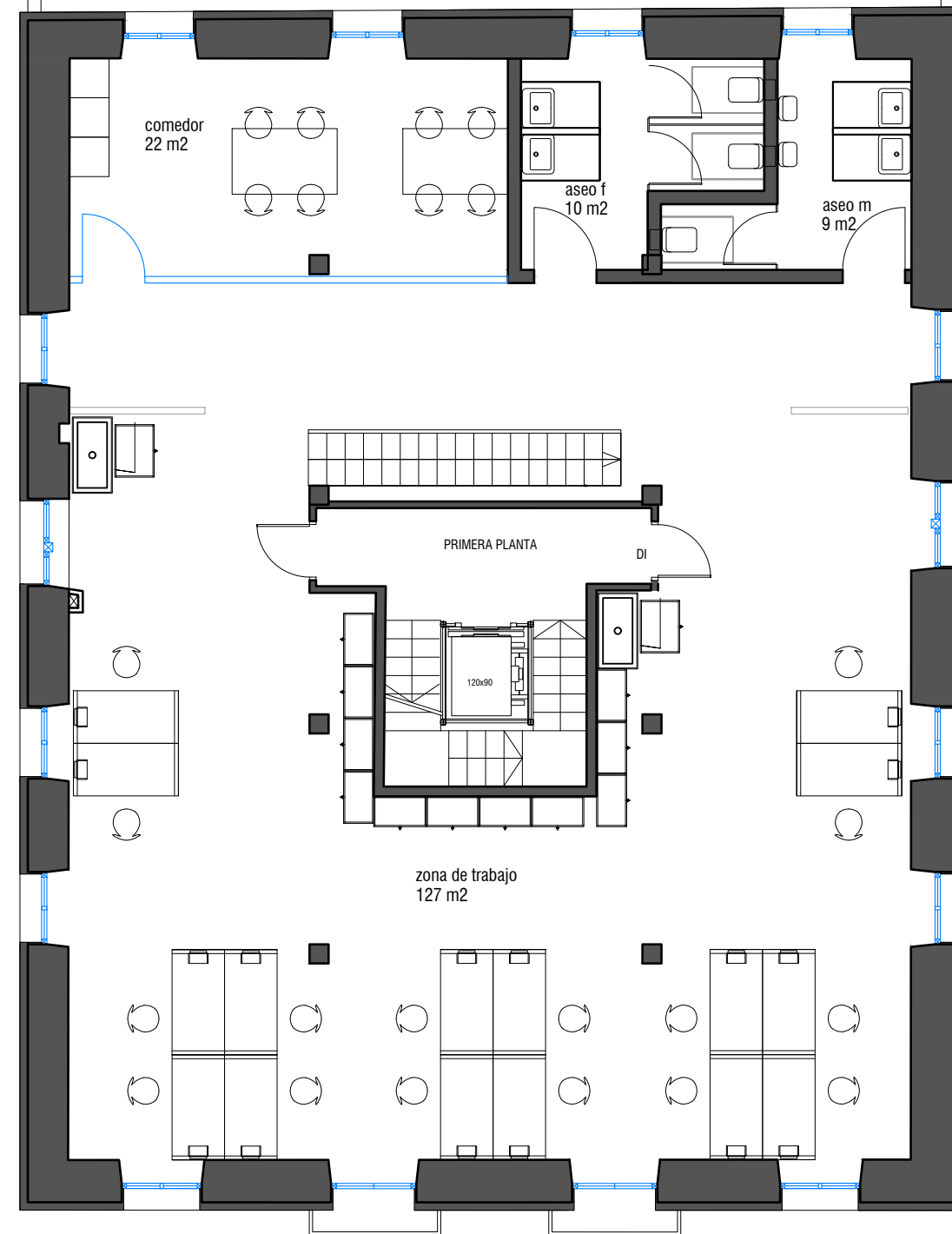
ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturrizto
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 1 - PLANTA BAJA escala 1/100

Jose Luis QUERALT David VÉLIZ Gorane MENDIZABAL

QUERALT

01.0



ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturritxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 1 - PLANTA PRIMERA escala 1/100
 Jose Luis QUERALT
 David VÉLIZ
 Gorane MENDIZABAL

QUERALT
 01.1

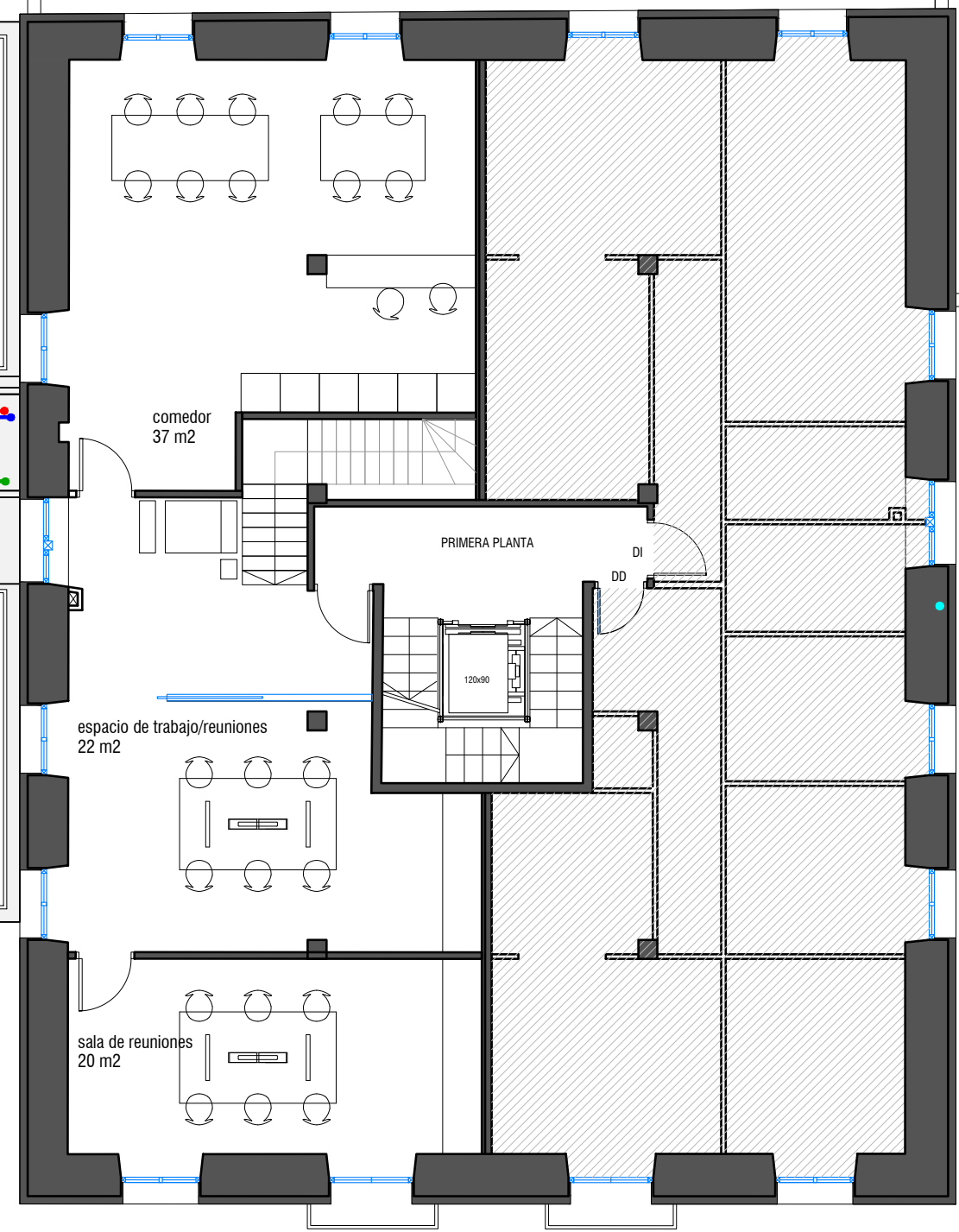
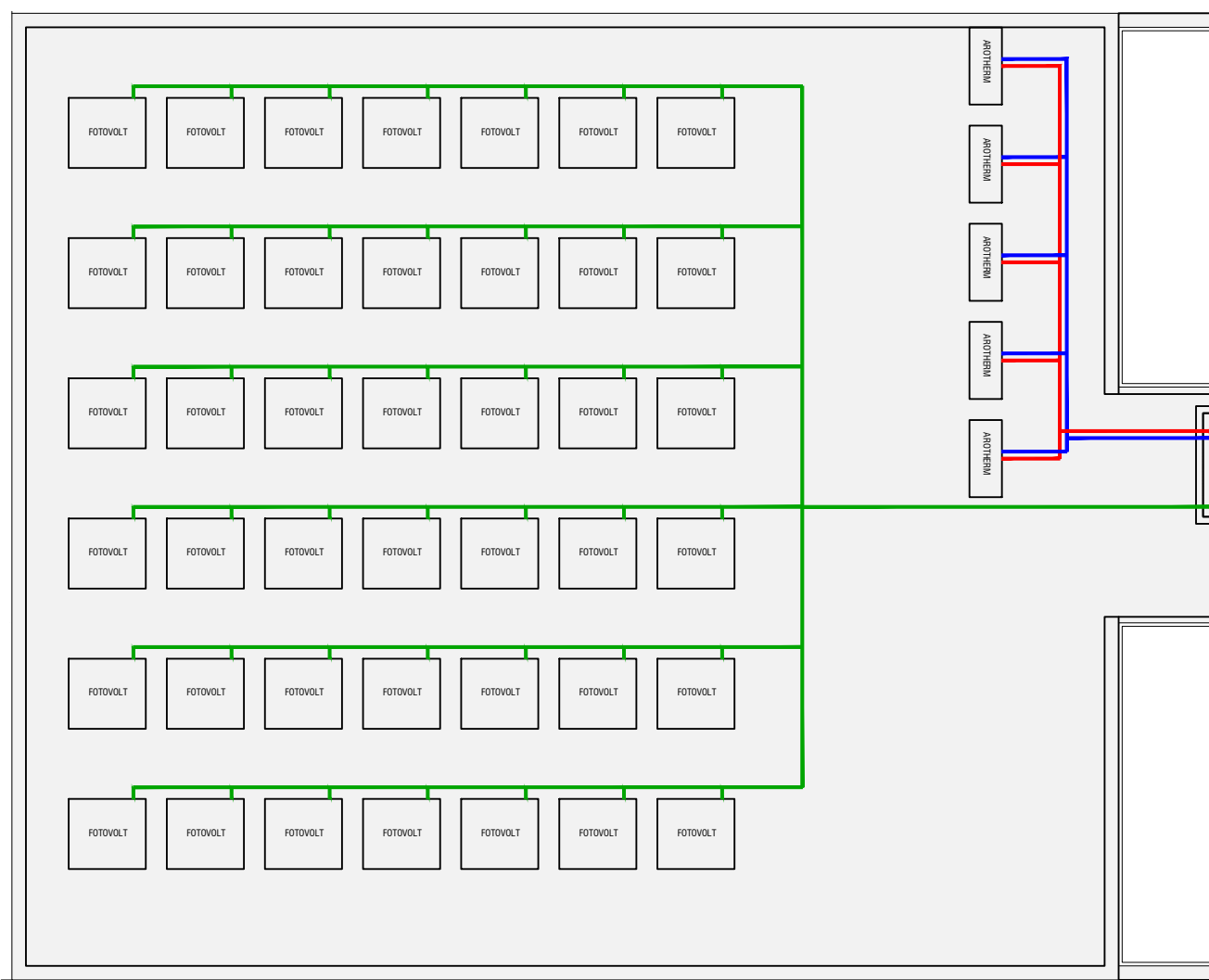


ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturritxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 2 - PLANTA BAJA escala 1/100

Jose Luis QUERALT David VÉLIZ Gorane MENDIZABAL

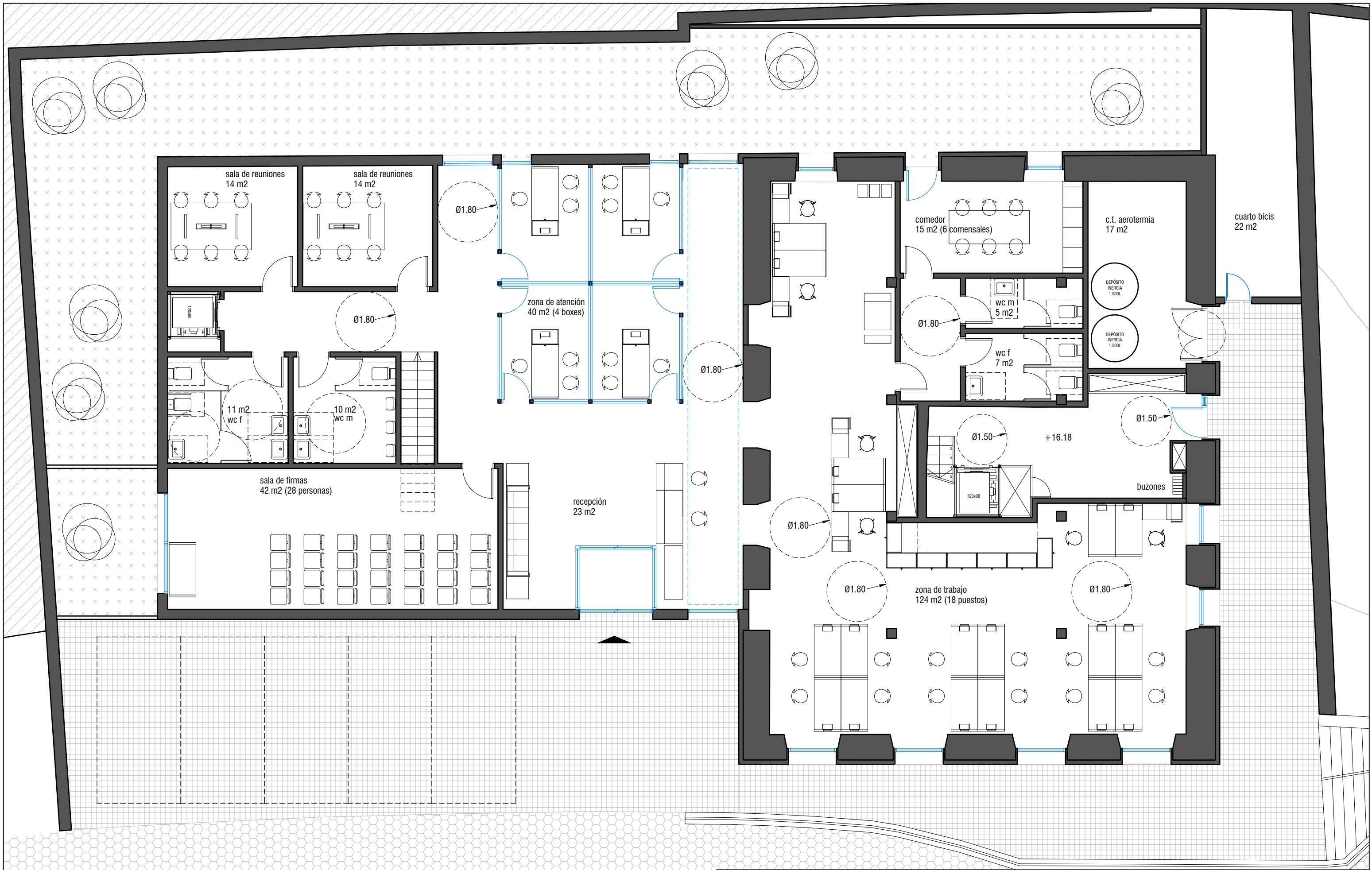
QUERALT
02.0



ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturritxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 2 - PLANTA PRIMERA escala 1/100
 Jose Luis QUERALT
 David VÉLIZ
 Gorane MENDIZABAL

QUERALT
 02.1



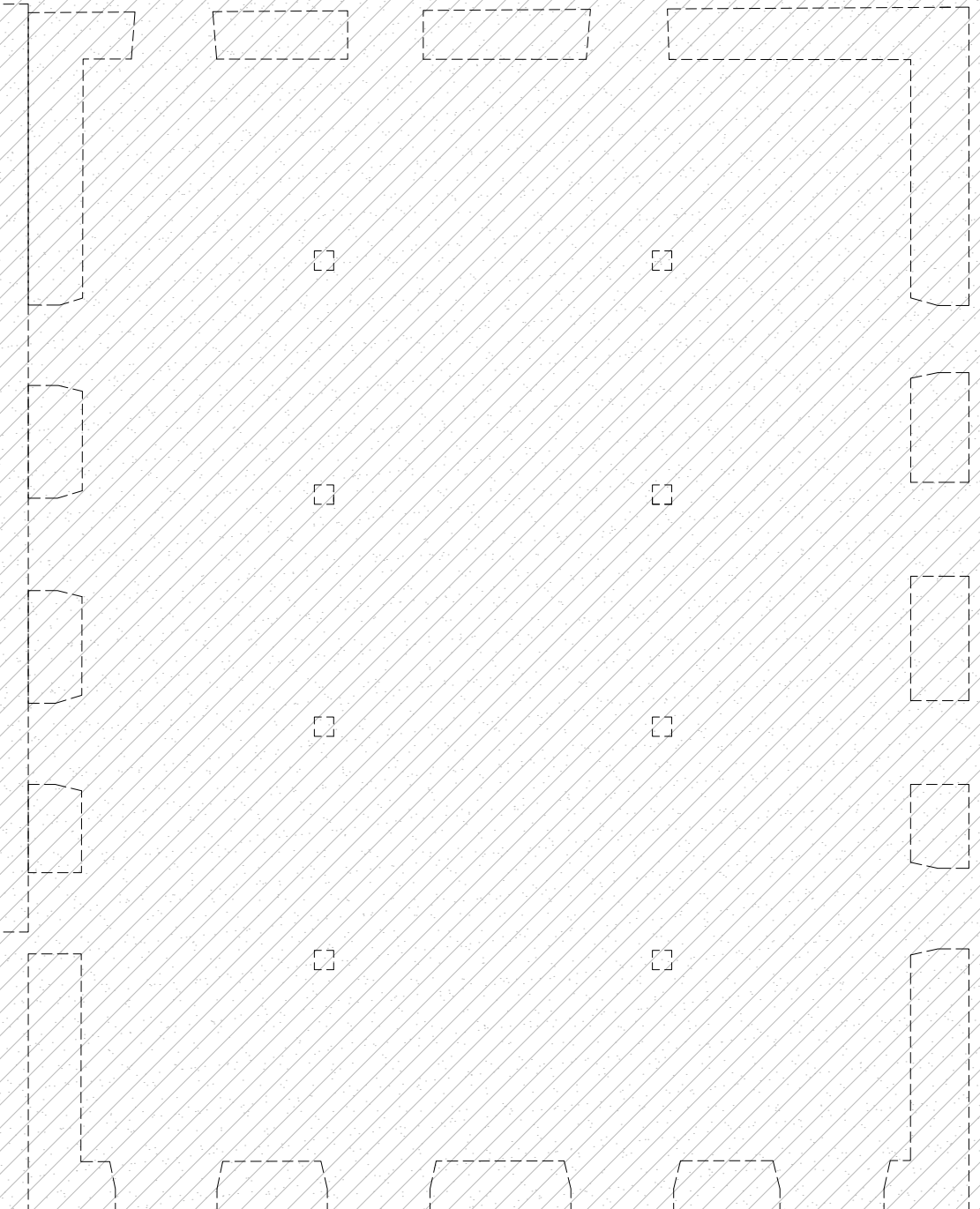
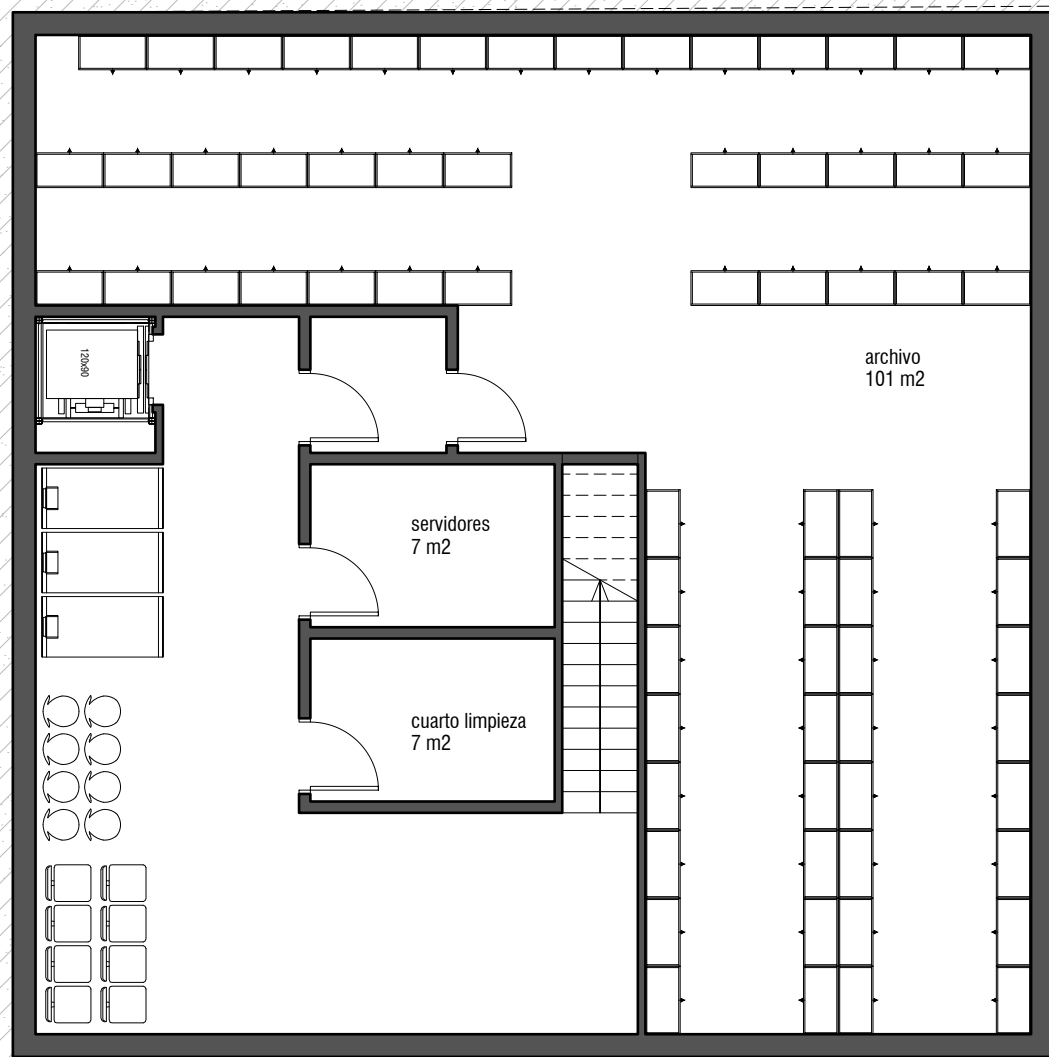
ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturrirxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 3 - PLANTA BAJA escala 1/100

Jose Luis QUERALT	David VÉLIZ	Gorane MENDIZABAL
----------------------	----------------	----------------------

QUERALT

03.0



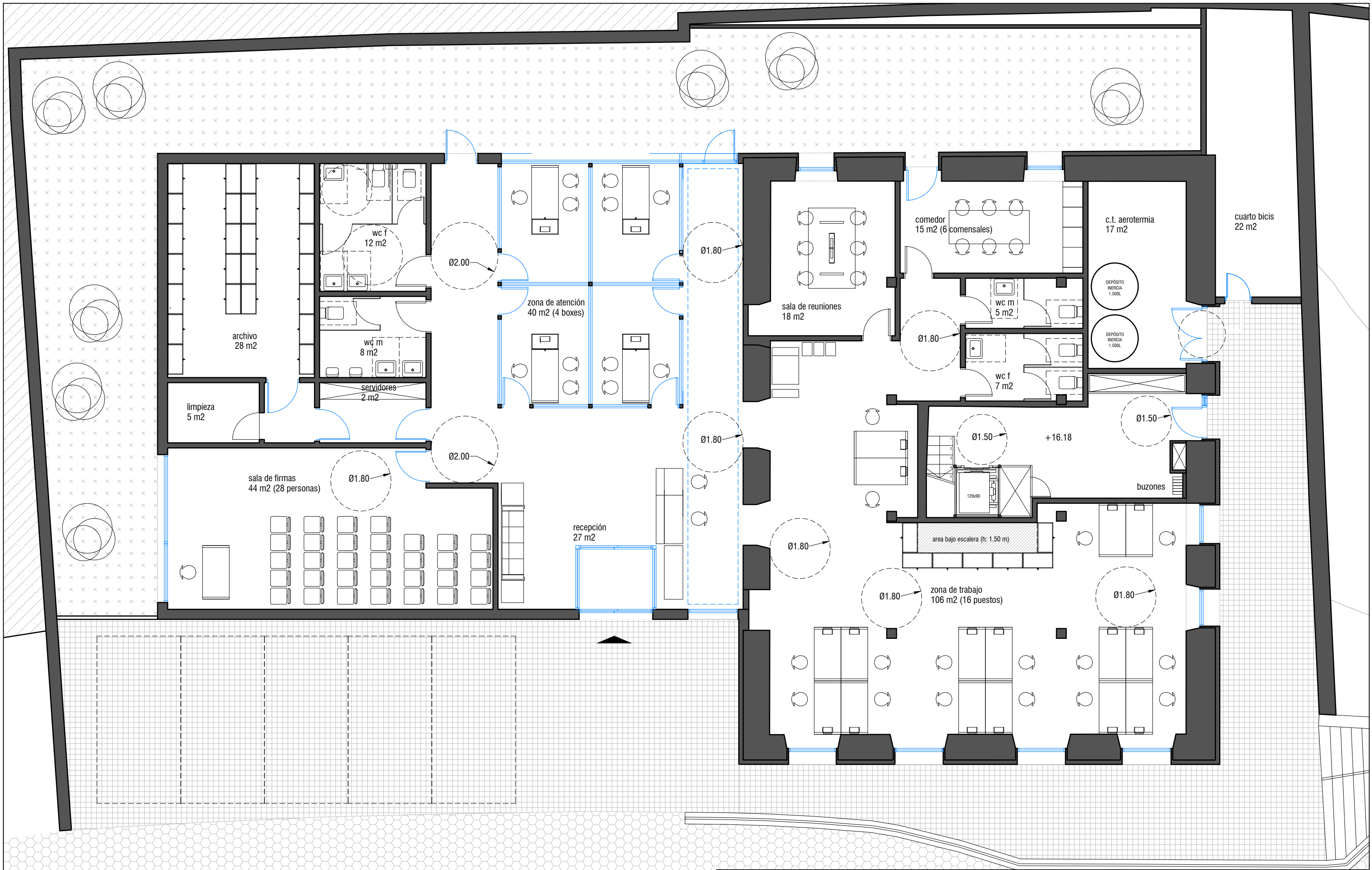
ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturritxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 3 - PLANTA SÓTANO escala 1/100

Jose Luis QUERALT 	David VÉLIZ 	Gorane MENDIZABAL
--------------------------	--------------------	--------------------------

QUERALT

03.-1



ESTUDIO DE VIABILIDAD - OFICINAS ALOKABIDE
 Edificio de viviendas
 Antigua calzada de Ategorrieta 163 - Casa Iturritxo
 DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
 agosto 2019

plano - OPCIÓN 4 - PLANTA BAJA escala 1/100

Jose Luis QUERALT David VÉLIZ Gorane MENDIZABAL

QUERALT
04.0