

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO A LA PARCELA CON REFERENCIA
CATASTRAL RF 8095001 DEL A.U. "AO.03 SEMINARIO" DE ANTIGUO-ONDARRETA
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN





urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

DOCUMENTO : MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

El documento aquí presentado se formula por iniciativa de los propietarios de los locales situados en la calle Aizkorri 87, 89 y 91 de Donostia / San Sebastián en la parcela con referencia catastral RF8095001 del sector A.U. "AO.03 SEMINARIO" ANTIGUO-ONDARRETA, dentro de la vigente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, MPGOU aprobada el 29 de abril de 2021.

La finalidad de este Plan Especial de ordenación urbana es la implantación del uso de vivienda en la primera planta sótano en base al artículo 59 de la M.P.G.O.U

1. PROPIETARIO Y PROMOTOR

Documento	Plan Especial de Ordenación Urbana para los locales 87, 89, 91 situados en la edificación ubicada en parcela con referencia catastral RF8095001 del sector A.U. "AO.03 SEMINARIO" ANTIGUO-ONDARRETA
Titular Locales	Los titulares de los tres locales que comprenden la edificación de Aizkorri 87,89,91 son Natalia Etxarri López y Mikel Aingeru Ardanaz Jiménez además de promotores de este Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

Se trata de una construcción exenta situada en el barrio del Antiguo de Donostia /San Sebastián construido en 1962 conforme al Proyecto de 18 viviendas de renta limitada para D. José Maria de Sagastibelza y firmado por el arquitecto Vicente Saralegi, visado por el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro el 26 de Julio de 1962 y que obtiene el visto bueno de la comisión permanente del Ayuntamiento de Donostia el 17 de Octubre de 1962, y se asienta conforme a las escrituras sobre una parcela de 1.390,49 m².

El edificio se divide desde el momento de la construcción en la planta de los locales comerciales y tres plantas altas de vivienda, incluido un bajo cubierta no habitable.

El inmueble se divide en la actualidad en tres portales correspondientes a los números 87, 89 y 91 de calle Aizkorri y cada uno de ellos se divide a su vez en local comercial, y tres plantas altas de vivienda a razón de dos viviendas por planta, el bloque completo tiene forma rectangular y unas dimensiones de 40 m x 10 m de anchura.



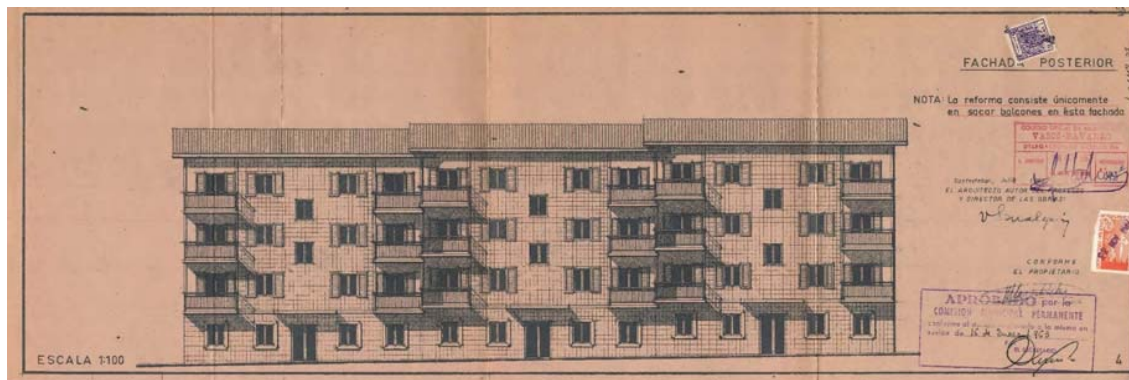
urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN



Según las escrituras de la finca toda la finca ocupa una superficie de 1.390,49 m², 1.390,00 m² conforme a la información de catastro.

CONSULTA POR DIRECCIÓN POSTAL

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Zona: 425

Ref. Catastral: 8095001

Superficie Parcela: 1.390,00 m²

Calle/Vía: AIZKORRI, CALLE DE

Portal: 087

[Ver Plano](#)

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3198277 B	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	173,16
3140298 J	-	01	DR	VIVIENDA	65,00
172058 X	-	01	IZ	VIVIENDA	65,00
172055 N	-	02	DR	VIVIENDA	67,00
172057 G	-	02	IZ	VIVIENDA	65,00
172056 V	-	03	DR	VIVIENDA	67,00
172060 U	-	03	IZ	VIVIENDA	65,00

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Zona: 425

Ref. Catastral: 8095001

Superficie Parcela: 1.390,00 m²

Calle/Vía: AIZKORRI, CALLE DE

Portal: 089

[Ver Plano](#)

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3043237 U	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	74,44
172053 U	-	01	DR	VIVIENDA	65,00
172049 V	-	01	IZ	VIVIENDA	65,00
172048 N	-	02	DR	VIVIENDA	65,00
172051 E	-	02	IZ	VIVIENDA	65,00
3043112 Q	-	03	DR	VIVIENDA	65,00
172050 T	-	03	IZ	VIVIENDA	65,90

Municipio: DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Zona: 425

Ref. Catastral: 8095001

Superficie Parcela: 1.390,00 m²

Calle/Vía: AIZKORRI, CALLE DE

Portal: 091

[Ver Plano](#)

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3198276 Q	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	112,40
172045 M	-	01	DR	VIVIENDA	67,00
172042 L	-	01	IZ	VIVIENDA	65,00
172044 E	-	02	DR	VIVIENDA	65,00
172218 D	-	02	IZ	VIVIENDA	67,00
172043 T	-	03	DR	VIVIENDA	65,00
172047 F	-	03	IZ	VIVIENDA	67,00



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

El edificio sobre el que se va a actuar se encuentra en suelo urbano, concretamente en la finca con referencia catastral 8095001 Según la Cédula Parcelaria, la superficie de la parcela urbana obtenida del plano de catastro es de 1.390,00 m², si bien la superficie de la Planta Baja correspondiente a la edificación cuenta en la actualidad con 360. m² útiles, 403,05 m² construidos y 2,80 m de altura en planta de los locales, además consta de superficie libre de edificación en todo su perímetro, siendo la porción de terreno situado al Oeste y al Norte, a excepción del ocupado por el paso de acceso a los portales y macizo ajardinado, de uso exclusivo de los 3 locales y utilizado como uso auxiliar de los locales, tal y como indica la escritura y las Normas de Condominio inscritas en el Registro de la Propiedad:

- I. Será de uso exclusivo de los bajos la parte del terreno situado en la parte Oeste de la edificación, así como el situado en la parte Norte de la misma, a excepción del ocupado por el paso de acceso a los portales y macizo ajardinado.
- II. *El resto de terreno será de uso común a todos los dueños, siendo regulado dicho uso por la Junta de Codueños."*

El acceso al edificio general se realiza desde calle Aizkorri a través de una zona de terreno privada y entre el edificio y el macizo de flores se accede a los tres portales de la edificación a la altura de planta primera de viviendas, que se acondiciona por la comunidad en 2012 conforme a **Proyecto técnico de Reparación de fachadas y urbanización el entorno de la comunidad, proyecto Visado por el COAVN y obras ejecutadas con licencia de obras concedida con fecha 9 de Julio de 2012. (2012-OMED-00124)**

Desde la misma calle se accede a la zona de rampa que da acceso a los 3 locales con acceso desde la fachada Oeste de la edificación.

Se adjuntan igualmente Estatutos de la Comunidad de Vecinos en los que se describen los espacios comunitarios anteriormente indicados y de uso exclusivo de los bajos que configurarán las terrazas de las nuevas viviendas (Anexo II).

Con fecha 26 de Octubre de 2022 (nº de Registro 202299900035081), se realizó una consulta urbanística, preguntando si el instrumento de planeamiento pormenorizado a tramitar para la implantación del uso residencial en el local ubicado en la Calle Aizkorri nº 87, 89 y 91 es un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El 29 de diciembre de 2022 se recibió la respuesta a esta consulta (2022-HIKO-ALTA-000501) en la que se informaba que "el instrumento de planeamiento para tramitar la implantación del uso residencial en la ubicación indicada, es un Plan Especial



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Acceso parcela Calle Aizkorri y ascensor urbano con Benta Berri.





urban
Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Acceso zona de intervención.





urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN





urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

3. OBJETO, PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Objeto

El objeto de este Plan Especial de ordenación urbana, referido a los locales de la edificación con referencia catastral rf 8095001 de A.U. "AO.03 Seminario" de Antiguo-Ondarreta, es **la implantación del uso de vivienda en la primera planta sótano** en base al artículo 59 de la M.P.G.O.U

Para ello:

- Se delimitan en dicha planta lo que son usos auxiliares de lo que son usos residenciales (Plano PEOU04)
- Se justifica el cumplimiento de la totalidad de las condiciones para el uso de vivienda en primera planta sótano según lo exigido en el art-59 de la M.P.G.O.U.



3.2. Propuesta urbanística

La propuesta urbanística afectará a los 3 locales de la Calle Aizkorri número 87 – 89 – 91 de Donostia / San Sebastián.

La intervención contempla el acondicionamiento de 5 viviendas en los locales existentes, la rehabilitación de la envolvente y la urbanización complementaria correspondiente a la parte posterior de la parcela libre de edificación y cuyo uso corresponde a los bajos tal y como se describe en la **escritura de propiedad**, más explícitamente en las condiciones de condominio:

- I.- Será de uso exclusivo de los bajos la parte del terreno situado en la parte Oeste de la edificación, así como el situado en la parte Norte de la misma, a excepción del ocupado por el paso de acceso a los portales y macizo ajardinado.
- II- *El resto de terreno será de uso común a todos los dueños, siendo regulado dicho uso por la Junta de Codueños."*

Cabe señalar que la intervención propuesta afecta únicamente a la planta de los locales del edificio, y superficie de terreno situado en la parte Oeste y Norte de la edificación. de uso exclusivo por parte de los dueños de los locales y actualmente utilizado como uso auxiliar de los locales.

La estructura de la edificación se encuentra en perfecto estado, puesto que todos los trabajos contemplados en el presente documento afectan a la planta inferior y debido a la escasa entidad de las actuaciones previstas, se entiende que estas no suponen un incremento de carga que requiera a priori ningún tipo de refuerzo estructural.

Se trata de un edificio construido sobre suelo urbano consolidado, tipología a.30, residencial edificación abierta ubicado en el sector AO.03- Antiguo – Ondarreta, con criterio general para el ámbito de perfil IV y altura de cornisa 14 m, por tanto y conforme a la documentación grafica adjunta, el perfil de la edificación se encuentra dentro del indicado para el ámbito en todas sus fachadas. Actualmente consta de planta baja y tres plantas altas de vivienda, con una altura máxima de fachada de 12,31m desde la rasante exterior de la fachada Oeste a la cornisa, al tratarse de la fachada de mayor altura.



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN



Las principales características de la propuesta urbanística serían:

- No se contempla modificación de los límites actuales de la edificación, procediéndose al acondicionamiento del espacio exterior en fachada Oeste a modo de terrazas de las nuevas viviendas.
- No se altera la volumetría general del edificio.
- Se mantiene la superficie y configuración de la planta de locales comerciales, procediendo a su acondicionamiento para albergar cinco nuevas viviendas y zonas de acceso generales.
- Se habilita una zona de portal independiente en el interior de los locales, que junto a un pasillo distribuidor conforman la delimitación de usos auxiliares.
- En los estatutos de comunidad se cuenta con la posibilidad de dividir dichos locales.
- El terreno delante de fachada oeste es de uso privado de los locales según estatutos/escrituras. Se habilitarán como terrazas de las viviendas
- Adjuntamos plano de la delimitación de usos auxiliares y usos principales (Plano PEOU04)



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

3.3 Justificación y Propuesta Urbanística

3.3.1. Justificación Plan General

Mediante este Plan Especial y según el artículo 59 de la M.P.G.O.U en el apartado 2.2.1.A se autoriza la habilitación de uso de vivienda en primera planta sótano, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

Artículo 59. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas «a»).

2. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1. Parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche y «a.30 Residencial de edificación abierta».

A. Vivienda y usos asimilados a la misma.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en primeras plantas de sótano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros y además de los generales propios de dicha planta, de todos los requisitos siguientes:

* Disponer, como mínimo en una de las fachadas de la edificación, en la parte específica correspondiente a la indicada planta, de una altura libre mínima de 2,50 m situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, debiendo encontrarse dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que de frente a esa fachada.

* Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General, el planeamiento promovido en su desarrollo y las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento para la implantación de dicho uso.

* Estar prevista de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo (sin que a este respecto los estudios de detalle sean instrumentos adecuados), debiendo justificarse en el mismo el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en este apartado. En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso.

* Cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 60 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Por tanto, sería autorizable la habilitación de viviendas puesto que:

- Dispone de una de sus fachadas de una altura libre situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado de 2,50 m. La porción de local en contacto con el terreno, correspondiente a la zona posterior, se ha destinado a zonas de circulación de acceso a las viviendas. En todo caso todas las estancias tienen altura superior a 2,50 m sobre la rasante exterior.
- Las nuevas viviendas cumplirán con todos los requerimientos de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc... establecidos en la normativa vigente.
- Mediante este plan especial se delimitará los usos auxiliares y los usos residenciales de dicha planta.
- La citada planta cumple con todos los requerimientos para la implantación de uso residencial establecidas en el artículo 60.

Artículo 60. Régimen General de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (parcelas "a")

3.B.- Salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, lo prohíba, se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas de edificación siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en dicho planeamiento como en las restantes disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela (desde terrenos o espacios privados vinculados a la misma o situaciones similares), en las condiciones que a ese respecto se determinen en las Ordenanzas municipales.

En todo caso, la autorización de la implantación de usos residenciales en esas plantas requerirá el cumplimiento de, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

- El alfeizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente. Complementariamente, el alfeizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros, medida desde el suelo del interior de la vivienda.

- Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

Se consolidan las viviendas existentes en las referidas plantas que, aun no cumpliendo todas o algunas de esas condiciones, estén ubicadas en edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico, siempre que esta consolidación incida, entre otros extremos, en aquellas viviendas.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Como ya se ha indicado las nuevas viviendas cumplirán todos los requerimientos establecidos en la normativa vigente, para el uso de vivienda, habiéndose relegado los espacios del local en contacto con el terreno a zonas comunes de acceso. Todas las viviendas hacen frente a un espacio privado de uso privativo de los promotores con fondo de 3,10 m y no a espacio público.

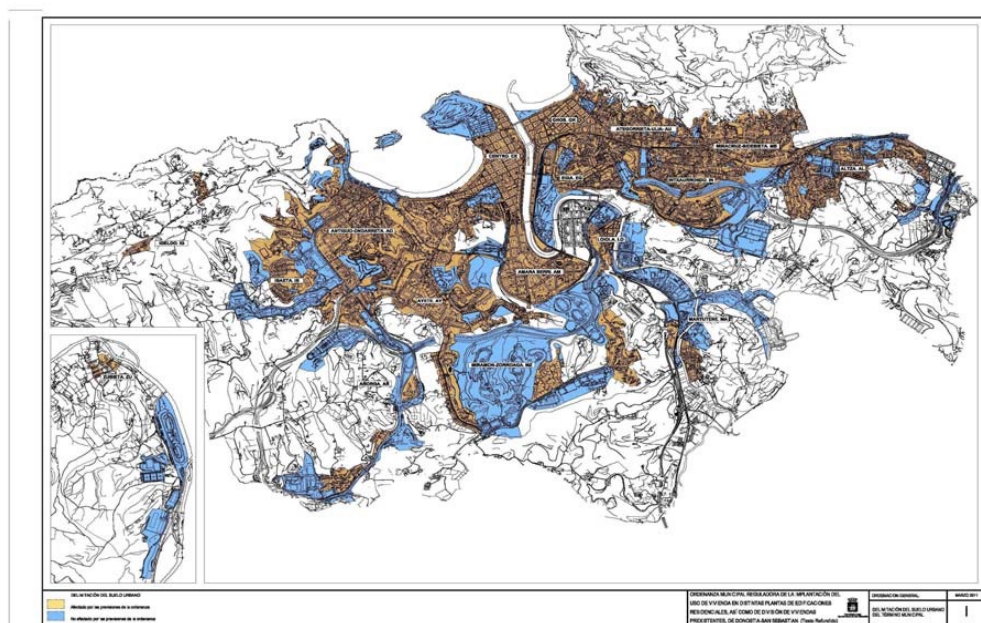
Todas las viviendas contarán con un espacio exterior vinculado para su uso a las nuevas viviendas, por lo que se han habilitado puertas balconeras de acceso a estos espacios.

El inmueble cuenta actualmente con todas las instalaciones necesarias para el uso actual de vivienda, además se encuentran en buen estado general las instalaciones de saneamiento general, electricidad, abastecimiento de agua y gas.

3.3.2 Cumplimiento de la ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de viviendas preexistentes

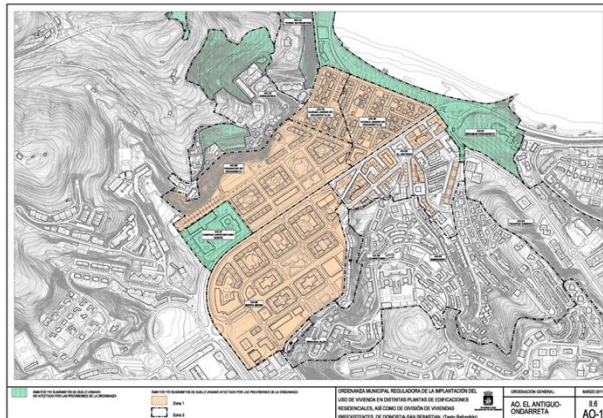
3.3.2.1 Condiciones de aplicación de la ordenanza

Los locales que son objeto del presente Plan Especial se integran dentro de la Zona afectada por el ámbito de aplicación de la ordenanza Antiguo – Ondarreta, y dentro de la Zona 2 de actuación.





La edificación se encuentra dentro de la delimitación de suelo urbano afectado por las previsiones de la ordenanza, ámbito de aplicación Antiguo Ondarreta A.O.



3.3.2.2 Condiciones generales de autorización del uso vivienda en planta baja

- Los locales y/o plantas de la edificación han de estar emplazados en parcelas y edificaciones que cumplan la totalidad de las condiciones que se indican a continuación:

- Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano.

La edificación se asienta sobre Suelo Urbano Consolidado conforme al Doc. "2.2. Normas Urbanísticas particulares, Libro IV, El Antiguo – Ondarreta del P.G.O.U. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, Texto Refundido (Aprobación Definitiva: 25/06/2010), la parcela en la que se ubica la edificación corresponde al A.U. "AO.03 SEMINARIO", indicándose para el citado ámbito.

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

- A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología "a").

La edificación correspondiente a Aizkorri 87-89-91, se asienta en suelo urbano consolidado y corresponde a tipología A.30 edificación residencial abierta en el Planeamiento:

Zonificación Global. A30/AO 03, Residencial de edificación abierta.

Zonificación pormenorizada. a.30 Residencial de edificación abierta.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

- Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:

- Estar destinadas directa y preferentemente a usos residenciales.

La edificación en la que se ubica los locales del que se pretende el cambio de uso es residencial, tal y como se constata de la información obtenida en la sede electrónica del catastro urbano de Gipuzkoa que ya se ha adjuntado

- Estar consolidada por el planeamiento urbanístico y ser acordes con sus previsiones.

La mencionada edificación está consolidada.

Conforme a las Normas particulares del P.G.O.U. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, en el que se indica, A.U. "AO.03 SEMINARIO" (Antiguo - Ondarreta):

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.

- A su vez los mencionados locales y/o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

- Han de estar consolidados por el planeamiento vigente.

Toda la edificación está consolidada, por lo que los locales de referencia se encuentran igualmente consolidados.

-Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como entresuelo, bien como planta baja.

Los locales del que se pretende el cambio de uso se ubican en la Planta baja de la edificación como se puede apreciar en la documentación de catastro y escrituras de propiedad de la finca, y documentación grafica adjunta.

El forjado de los locales se sitúa a ras con la cota de la urbanización exterior en la zona de acceso a los 3 locales, tanto en fachada Norte, Sur y Oeste del conjunto.

-Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos de accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento, programa, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza, para su destino a vivienda.

Se justifica a continuación el cumplimiento de las diferentes características para cumplir los requisitos de accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento y programa.

3.3.2.3 Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda

- Tamaño mínimo de la vivienda

Las cinco viviendas resultantes tras el cambio de uso tendrán una superficie construida de entre 58,33m² y 68,01 m² > 45,00m² construidos.

Por tanto, las superficies útiles de cada una de las viviendas resultantes son superiores a los 35,00m².

- Número máximo de viviendas

De conformidad con el Artículo 61 del documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales.

Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta": 80 m²(t)/viv.

Fracciones resultantes del cálculo y de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Puesto que los tres locales tienen una superficie de 360,00m² útiles y conforme la documentación de catastro, tienen una superficie de 403,05m² construidos se posibilita la habilitación de 360,00m² / 80m²/viv. = 4+1 viviendas.

Es posible la construcción de 5 viviendas

- Acceso a las viviendas

a. El acceso a la vivienda deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

El acceso a la vivienda se realiza desde Calle Aizkorri, a través de una zona exterior de la propia parcela sin la existencia de barreras arquitectónicas hasta alcanzar el nuevo portal habilitado al efecto en el interior de la Planta a reformar.

El acceso al interior de todas y cada una de las nuevas viviendas se realiza a través de una puerta de eje vertical, que deja un paso libre de 90cm y pasillo de acceso de más de 150cm de anchura con espacio suficiente para la inscripción de un círculo de diámetro 150cm en los accesos a las viviendas y zonas de giro.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

b. El acceso a la vivienda se efectuará en principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada. Se autoriza la habilitación, con ese fin, de nuevos elementos o núcleos comunes de acceso, siempre que den o puedan dar servicio a un mínimo de cuatro (4) unidades de vivienda.

Puesto que el presente proyecto contempla la habilitación de cinco nuevas viviendas, se ha habilitado un nuevo portal independiente para las nuevas viviendas con acceso desde la fachada Norte desde calle Aizkorri, sin la existencia de barreras arquitectónicas.

Tal y como ya se ha indicado la superficie desde la que se accede al nuevo portal pertenece al edificio y es de uso exclusivo de los locales, tal y como figura en la escritura.

- Condiciones generales de privacidad y seguridad

a. "Los huecos de las fachadas deberán tratarse en condiciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus diversos espacios de su visión exterior. En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables".

Indicar en este punto, que puesto que en la porción de terreno correspondiente a la fachada Oeste es de uso privativo de los locales de Planta Baja, se ha previsto la habilitación de terrazas en este espacio para cada una de las viviendas, de modo que la fachada a las citadas terrazas pueda contar con puertas ventana de acceso a estos espacios que estarán en todo caso delimitados en sus laterales para garantizar la privacidad de estos elementos.

Como ya se ha indicado los huecos abiertos en fachada Oeste estarán protegidos de la visión exterior por la propia habilitación de terrazas exteriores que delimitan el paso frente a las citadas viviendas, así como la previsión de persianas en todos los huecos exteriores.

b. "Con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida".

Respecto a los huecos de fachada Sur, la altura del alfeizar estará situada a una altura superior a 100cm del suelo acabado de la vivienda, a excepción de las puertas – ventana de acceso a terrazas exteriores de la zona Oeste, y estarán protegidos por verjas exteriores que se colocarán dentro del propio hueco.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

- Condiciones de habitabilidad

a. Programa mínimo

Las viviendas cuentan con cocina, estar-comedor, dos dormitorios dobles (salvo una que contará con un dormitorio doble) y un lavabo con lavabo, inodoro y ducha, así como un tendedero interior, tres de las viviendas cuentan con un segundo cuarto de baño dotado de ducha. Todas las piezas se encuentran diferenciadas y cuentan con huecos de ventilación e iluminación al exterior.

b. Dimensiones mínimas de las piezas

Todas las estancias de cada una de las viviendas cumplen el tamaño mínimo y anchura mínima establecidas en la normativa, permiten la inscripción de los círculos de diámetro establecidos en la ordenanza.

Se especifican las dimensiones de cada una de las piezas en el epígrafe, programa y superficies.

c. Anchura mínima de los espacios

Pasillo	0,95m
Tendedero	0,85x1,50m

d. Altura libre mínima

En fachada. Como ya se ha indicado los locales cuenta con tres fachadas, con una altura libre interior en fachada de 2,80m en la actualidad.

En el interior de la vivienda. Se ha comprobado una altura libre interior en toda la planta baja es de 280cm libres, por lo que se respetará una altura libre de 2,50m de suelo acabado a cara inferior del falso techo.

e. Condiciones de iluminación y ventilación

Todas las piezas de estar contarán como mínimo con un ventanal exterior a fachada Oeste de 1,60x2,00m, dando frente a cada una de las terrazas exteriores. No existen edificaciones próximas frente a la citada fachada.

El resto de las piezas cuentan cada una de ellas con huecos de ventilación e iluminación independientes.

Las habitaciones contarán con ventanal a fachada principal de 1,00 x 2,00m.

Las habitaciones de la vivienda 5 contarán con ventanas de superficie 1,20x1,50m en todo caso superior a 1,00m² y 1/8 de la superficie de cada una de ellas.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Todas las cocinas se encuentran integradas en las salas, por lo que cuentan con ventilación e iluminación suficientes.

Todos los huecos son practicables y están provistos de persianas.

Los baños contarán con sistema de ventilación que garantice los mínimos establecidos en la normativa.

No se ha previsto la instalación de gas en las viviendas, siendo todo el sistema de acondicionamiento interior eléctrico, las cocinas contarán con campanas de extracción dotadas de filtros de carbono o sistema similar homologado, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras.

f. Organización funcional de los espacios

Todos los baños son recintos independientes.

Todos los dormitorios son igualmente recintos independientes.

El acceso a los dormitorios se realiza desde distribuidor en todas las viviendas.

El acceso a los cuartos de baño se realiza igualmente desde un pequeño pasillo distribuidor en todas las viviendas.

Tanto el fregadero, como el inodoro se encuentran debidamente conectados a la instalación general de saneamiento de la edificación.

Se ha previsto la instalación de una cocina de inducción en cada una de las cocinas.

Cada una de las viviendas contará con caldera eléctrica independiente para el agua caliente sanitaria y calefacción de la vivienda.

Puesto que se ha previsto la habilitación de un nuevo portal para las cinco viviendas y pasillo de acceso comunitario para todas ellas en la parte posterior de la planta en la zona en contacto con el terreno, se habilitarán espacios para la concentración de los contadores de los diferentes servicios necesarios.

g. Los tendederos

Se ha previsto la habilitación de terrazas exteriores de uso exclusivo por cada una de las diferentes viviendas en las que se puede realizar el tendido de la ropa, aún así se ha previsto la habilitación de unos espacios interiores en cada una de las viviendas destinados al efecto dotados de secadora de ropa por condensación.

h. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

Se cumplirán en el Proyecto de Ejecución las condiciones establecidas de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico de cada uno de los nuevos espacios.

i. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas.

Las fachadas afectadas serán tratadas en las condiciones arquitectónicas y compositivas adecuadas para garantizar su armonización con la fachada completa de la edificación, sin que este extremo implique necesariamente la adopción de la misma solución de huecos de las plantas tipo.

3.3.2.4. Programa y superficies computables

A. Superficies / Usos Principales

Apartamento 1: uso principal	M2
Estar-comedor-cocina	22,11
Habitación 1	10,51
Habitación 2	10,02
Baño	3,70
Pasillo	3,74
Total superficie útil	50,08
Total superficie construida	58,33

Apartamento 2: uso principal	M2
Estar-comedor-cocina	25,33
Habitación 1	10,70
Habitación 2	10,52
Baño	3,60
Pasillo	3,70
Trastero	2,21
Total superficie útil	56,06
Total superficie construida	63,68



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Apartamento 3: uso principal	M2
Estar-comedor-cocina	27,44
Habitación 1	10,69
Habitación 2	10,60
Baño	3,78
Pasillo	5,08
Trastero	2,23
Total superficie útil	59,82
Total superficie construida	68,01

Apartamento 4: uso principal	M2
Estar-comedor-cocina	25,71
Habitación 1	10,55
Habitación 2	10,56
Baño	4,02
Pasillo	5,00
Trasteros	2,08
Total superficie útil	57,92
Total superficie construida	66,44

Apartamento 5: uso principal	M2
Estar-comedor-cocina	20,84
Habitación 1	11,57
Pasillo	7,63
Baño	4,20
Trastero	2,75
Total superficie útil	46,99
Total superficie construida	65,27

Los m² construidos totales de la planta

Usos principales	Sup. Const.
Apartamento 1	58,33
Apartamento 2	63,68
Apartamento 3	68,01
Apartamento 4	66,44
Apartamento 5	65,27
Total	321,73

Usos Auxiliares	Sup. Const.
Zona exterior parking bicis	115
Terraza apartamento 1	29,81
Terraza apartamento 2	28,87
Terraza apartamento 3	30,86
Terraza apartamento 4	29,17
Terraza apartamento 5	17,59
Portal / distribuidor viviendas	81,32
Total	332,62

B. Cómputo de superficies

Los criterios de medición empleados han sido los siguientes:

Cómputo de la "SUPERFICIE ÚTIL" (según las Ordenanzas Complementarias de Edificación redactadas por los Servicios Técnicos de Disciplina Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián):

Se entiende como "superficie útil" la del suelo de los locales de vivienda, trastero, garaje u otros usos, delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

Del cómputo de "superficie útil" queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales y canalizaciones verticales, así como aquella en la que la "altura libre" sea inferior a 1,80m.

La "superficie útil" de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos, de uso privativo de la misma, tales como balcones, terrazas, solanas, tendederos, porches y otros.

Cómputo de la "SUPERFICIE CONSTRUIDA"

Como la PGOU de San Sebastián no hace ninguna referencia sobre criterios de medición para la construida nosotros utilizaremos las siguientes:

Superficie construida aquella de forjado o solera delimitada por el perímetro exterior de la fachada exterior, incluyendo las terrazas y balcones horizontales si se encuentran cubiertos al 50%.

3.3.2.5. Prestaciones del Edificio

A. Justificación del cumplimiento del CTE-SI

Seguridad en caso de incendio (DB SI)

- Se ha contemplado la disposición de los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.
- El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.
- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.
- No se produce incompatibilidad de usos.
- La estructura portante del edificio existente, se protegerá para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones.
- No se ha proyectado ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.
- Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.

- En las zonas de circulación interiores y exteriores se ha diseñado una iluminación adecuada, de manera que se limita el riesgo de posibles daños a los usuarios del edificio, incluso en el caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica de Accesibilidad de Gobierno Vasco

Salubridad (DB HS)

- Se dispondrán los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.
- Se dispondrán espacios en las cocinas para almacenar y extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
- Se contemplarán los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente a través de un sistema de doble flujo, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.
- A fin de evitar la ejecución de chimeneas a cubierta, y alcanzar el máximo confort, para conseguir una óptima calidad del aire interior en las viviendas y el máximo ahorro energético,
- Se ha acordado entre los promotores y el proyectista que, en aras a evitar la ejecución de chimeneas, se optará por un sistema de ventilación mecánica.
- Se ha dispondrán los medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.
- Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.
- Las nuevas viviendas contarán con los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas.

Protección frente al ruido (DB HR)

- Los elementos constructivos que conforman los recintos en el presente proyecto, tendrán unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

- La envolvente de la Planta baja, que es la única afectada por las obras, limitará adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- Las nuevas viviendas dispondrán de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.
- Se dispondrán instalaciones de iluminación adecuada a las necesidades de los usuarios y a la vez eficaz energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.
- Se ha previsto para la demanda de agua caliente sanitaria la incorporación de sistemas de aerotermia.

B. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio

Utilización

- El portal y pasillo general de comunicación se han dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a las viviendas.
- En las viviendas se ha primado también la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del mercado, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes y Normativa Municipal.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Acceso a los servicios

- Se garantizarán los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.
- Se reservará en la zona de acceso al edificio, los casilleros postales adecuados para todas y cada una de las viviendas.

3.3.3 Justificación cumplimiento decreto 80/2022. Condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales.

El edificio sobre el que se va a actuar se encuentra en suelo urbano, concretamente en la finca con referencia catastral 8095001 Según la Cédula Parcelaria, la superficie de la parcela urbana obtenida del plano de catastro es de 1.390,00m², si bien la superficie de la Planta Baja corresponde a:

LOCAL COMERCIAL PLANTA BAJA AIZKORRI 87	173,16 m ²
LOCAL COMERCIAL PLANTA BAJA AIZKORRI 89	74,44 m ²
LOCAL COMERCIAL PLANTA BAJA AIZKORRI 91	112,40 m ²
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA EN CATASTRO	360 m ²

3.3.3.1 Artículo 4 – Ámbito de Aplicación

Las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.

Por tanto, la nueva normativa será de aplicación a las viviendas resultantes.

3.3.3.2 Artículo 7 – Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

- Todas las viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto.
- Asimismo, las actuaciones de rehabilitación que se hagan sobre las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

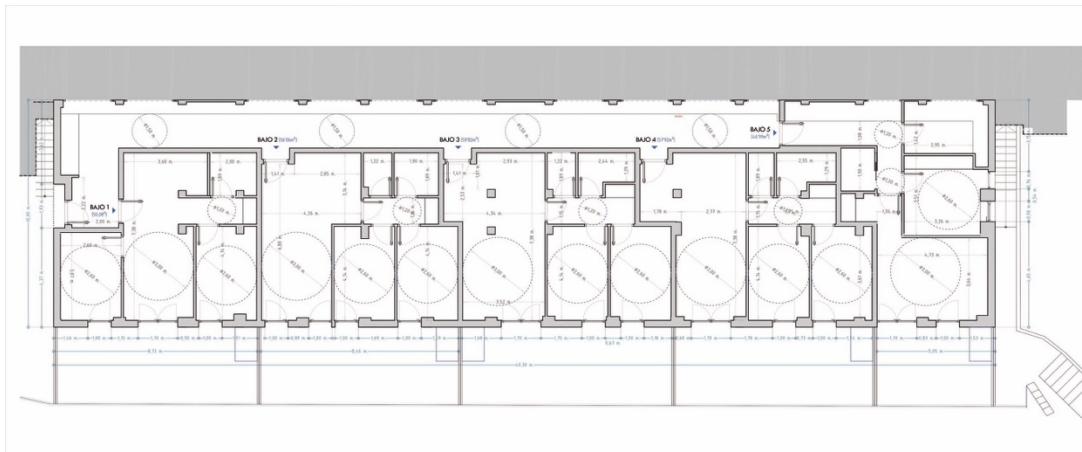
C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

3.3.3.3 Anexo I. Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas

A. El edificio

A.1 Condiciones de Seguridad

- Los accesos al interior del edificio se situarán a menos de 2m de profundidad con respecto al cerramiento de la planta baja y evitará la generación de recovecos.
- Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.
- Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio, en caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para garantizar una correcta visibilidad de los espacios.
- Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido automático.



Tal y como se puede apreciar en la documentación grafica del Proyecto Básico:

- El acceso a portal se ha retranqueado respecto al plano principal de fachada 50cm.
- El nuevo portal de planta baja que se ha previsto, tiene forma rectangular, con una configuración clara y regular, desde el mismo parte un pasillo lateral sin recovecos que da acceso a todas y cada una de las nuevas viviendas.



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

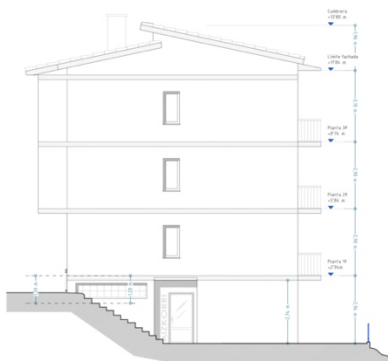
—A fin de garantizar la seguridad se dispondrá un espejo en el portal, cara interior del paramento de fachada y primer tramo de pasillo, a fin de garantizar la visibilidad de los espacios.

—Todos los espacios dispondrán de iluminación artificial adecuada dotados de sistema de encendido automático con detectores de presencia.

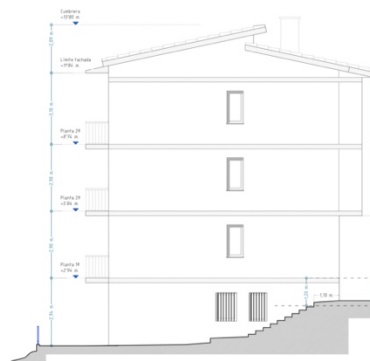
- Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de 2m desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante, dispondrán de sistemas de seguridad contra intrusismo.



ALZADO LATERAL FACHADA NORESTE



ALZADO LATERAL FACHADA SURESTE



A este respecto indicar que existe un hueco en la fachada lateral Noreste correspondiente al pasillo general de acceso a las viviendas, que estará protegido contra intrusiones mediante la disposición de un enrejado exterior.



urban

Arquitectos/Arkitektook

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

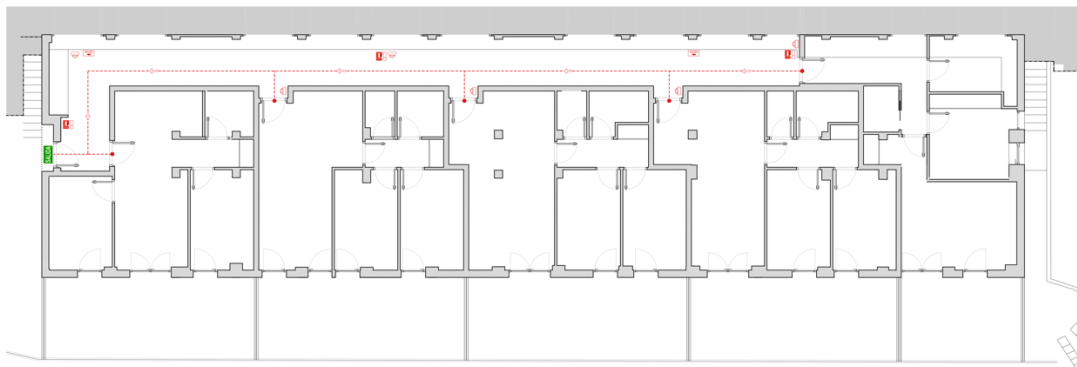
Respecto a los dos huecos de la fachada Suroeste, y correspondientes a la Habitación 1 de la vivienda Bajo 5, se dotará a los dos huecos igualmente de enrejado exterior.

A fachada Noroeste abren todos los huecos principales previstos para ventilación e iluminación de las viviendas, en este caso todos los huecos son puerta – ventana puesto que vierten a las terrazas previstas para cada una de las viviendas.

Por tanto, cada una de las divisorias entre viviendas de terraza y con la vía pública contarán con altura suficiente de acuerdo a la normativa para garantizar la seguridad de cada una de las viviendas, de igual modo, las viviendas contarán con sistema de seguridad contra intrusismo instalado.

-Se deberán disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios y de la señalización de los medios de evacuación indicados en el CTE.

En el Proyecto básico se especifican las medidas de protección contra incendios previstas conforme al CTE, Plano PEOU06.



A.2 Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación

- Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo de al menos una de las citadas estancias. (a efectos de la norma se consideran áreas de convivencia o privacidad los espacios de estar, estar- comedor, estar-cocina-comedor y habitaciones.)

Tal y como se desprende de la documentación gráfica del proyecto básico la fachada principal a la que vierten todas las piezas principales de las viviendas tiene orientación Oeste, a 25º respecto al arco solar indicado en la Normativa, y por tanto todas las viviendas cumplen con más de un 30% de la superficie de las fachadas de las áreas de convivencia a orientación distinta de la Norte, Noreste y Noroeste.



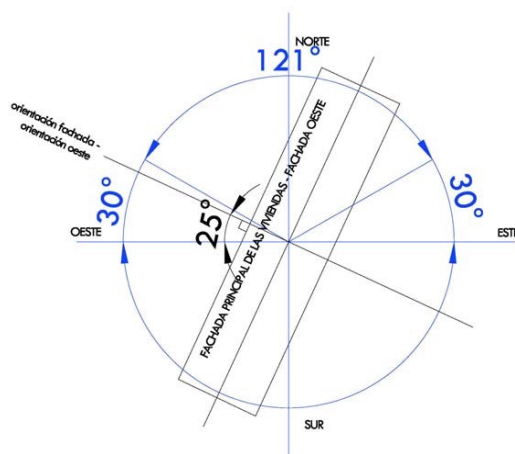
urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN



-La orientación del edificio y la de sus fachadas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tenga un ángulo alfa (el formado por el norte geográfico y el normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.

Como ya se ha demostrado gráficamente todas las viviendas cuentan con al menos un espacio de las áreas de convivencia con orientación Suroeste u Oeste.

-Se permitirá que se construyan viviendas en situación de semisótano siempre y cuando, el estar, estar – comedor, estar – comedor – cocina, cocina y habitaciones se ventilen e iluminen a través de fachada al exterior de altura completa, tomando como altura completa de fachada la altura interior libre entre el suelo y techo acabados de la vivienda, y la vivienda cumpla los requisitos de vivienda exterior.

Independientemente de la definición urbanística de la planta en la que se ubican todas las viviendas, todas ellas cuentan con ventilación e iluminación a través de fachada exterior de fachada completa en estar – cocina – comedor y habitación.

A.3 Condiciones de Acceso y Accesibilidad

Acceso

-Todo edificio de viviendas, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública.

-El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y el CTE-DB SUA-9 o normativas que los sustituyan. Dicho itinerario deberá estar debidamente señalizado, con iluminación artificial nocturna de encendido automático al movimiento de las personas en función de su configuración.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

- Se asegurará que el edificio dispone de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos

- El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán antivandálicos.

El acceso al nuevo portal que conforman las viviendas se realiza desde la zona denominada "antepuertas", tratándose ésta de una superficie exterior perteneciente a la parcela catastral del edificio y a la que se accede directamente desde paseo de Aizkorri sin la existencia de barreras arquitectónicas.

El nuevo acceso al nuevo portal se realiza por tanto a través de un itinerario accesible según los criterios de accesibilidad universal, el citado itinerario contará con señalización e iluminación artificial nocturna de encendido automático adecuado.

Se dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior con dispositivos de reconocimiento visual y apertura anti – vandálicos.

Portal

– En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.

-Las viviendas y los espacios para los usos vinculados a la mismas tendrán un acceso independiente desde el portal.

-La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

Tal y como se desprende de la información gráfica adjunta del proyecto básico en el interior del portal es posible la inscripción de un círculo de diámetro 2m en el plano del suelo.

El acceso a todas y cada una de las nuevas viviendas se realiza desde el pasillo general de portal.

La puerta de acceso cuenta con superficie acristalada de al menos el 75% de su superficie, las partes transparentes se ubicarán entre 0,70m y 1,70m.

Espacios comunes de comunicación

- Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.
- La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de 200 x 80 x 75 cm.
- La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

Tanto el portal como el pasillo comunitario de acceso a las viviendas es accesible y seguro, sin la existencia de recovecos, habiéndose previsto aún así la instalación de espejo en la zona de portal para garantizar la seguridad.

Todo el pasillo cuenta con una altura libre de 150cm. garantizando la accesibilidad a todas las nuevas viviendas, de igual modo la altura libre en todas las zonas comunes es de 250cm.

A.4 Condiciones de Equipamiento

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

- Buzones accesibles.
- Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,5 m x 2 m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.
- Un local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto será capaz de albergar como mínimo a 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda. El acceso a este local se realizará desde la zona de portal, podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior.
- El local dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.
- Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

-Cuando el edificio esté dotado de calefacción central, la sala de calderas estará impermeabilizada, y estará embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendiente hacia ellos.

El proyecto que actualmente se plantea se realiza sobre un edificio de viviendas en uso y se pretende el cambio de uso de la planta inferior del edificio en cinco viviendas independientes dotadas de su propio acceso, para ello se dotará en portal de espacio suficiente para la instalación de buzones accesibles, habiéndose previsto igualmente un armario para limpieza en portal.

Puesto que se trata únicamente de un cambio de uso de una de las plantas del edificio no se considera necesaria la habilitación de cuarto de limpieza ni de local de guarda de bicicletas, al existir espacio suficiente en el exterior del edificio junto al nuevo acceso para el estacionamiento exterior, y dado que todas las nuevas viviendas cuentan con una terraza exterior independiente.

A.5 Trasteros

Cuatro de las cinco viviendas contarán con trastero.

A.6 Aparcamientos

No se ha previsto la habilitación de aparcamientos al tratarse de un cambio de uso de la planta inferior de un edificio de viviendas existente.

B. La vivienda

B.1 Condiciones de Seguridad

- La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

- El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma, con posibilidad de reconocimiento visual y apertura desde el interior. En caso de que la vivienda se deba adaptar a personas con discapacidad este último constará de dos dispositivos de reconocimiento visual, uno se colocará a una altura de entre 0,90 m y 1,20 m, y otro se dispondrá a una altura de 1,50 m.

- Las viviendas en planta baja cuyos huecos puedan ser accesibles desde el exterior, dispondrán de sistemas anti-intrusión específicas.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Como ya se ha indicado en los puntos correspondientes al edificio cada una de las viviendas contará con puerta de acceso independiente de acceso desde el pasillo general de portal.

Puesto que todas las viviendas cuentan con terrazas exteriores, éstas contarán con dispositivos de cierre adecuados en el perímetro de las viviendas de forma que no sean accesibles desde el exterior sin el consentimiento de las personas que las habitan.

Cada una de las nuevas viviendas contará con dispositivo de llamada desde el exterior de portal mediante video portero y de timbre desde el pasillo general de acceso de portal.

La vivienda adaptada contará con dos dispositivos de reconocimiento visual, uno colocado entre 90-120cm y el otro a 150cm del suelo.

Todas las viviendas contarán con sistemas anti – intrusión.

B.2 Condiciones de Salubridad. Iluminación y Ventilación

– La vivienda cumplirá las condiciones de vivienda exterior según la definición establecida en el Anexo IV y las condiciones que se establecen para el diseño de las viviendas en el apartado I-A.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación», de este Anexo.

Anexo IV. Vivienda exterior: Vivienda cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos, o patios.

Tal y como se desprende de la documentación gráfica del proyecto básico y de la justificación establecida en el apartado I-A.2, las cinco viviendas proyectadas tienen la consideración de “Vivienda exterior”.

- La vivienda contará preferentemente con doble orientación dando prioridad a las siguientes orientaciones:

- Espacio para estar (salón, comedor, estar): Orientación Sur.
- Espacios de habitación (habitaciones): Orientación Oeste.-
- Espacio para cocinar (cocina): Orientación Este.
- Otros espacios: Norte.

Puesto que se trata del cambio de uso de una planta de un edificio ya construido, no es posible dotar a las nuevas viviendas de doble orientación, si bien cuatro de las cinco viviendas cuentan con el espacio para estar, la habitación y el espacio para cocinar a orientación Oeste y la vivienda correspondiente al bajo 5 cuenta con estar – comedor – cocina orientación Oeste y habitación orientación Suroeste.

– No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte, Noroeste o Noreste.

Las cinco nuevas viviendas tienen predominantemente orientación Oeste, sin estancias orientadas al Norte, Noroeste o Noreste.

– La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de las siguientes condiciones de iluminación natural y ventilación:

– 1.- Los estrangulamientos que se produzcan en el interior de las estancias para alcanzar un hueco de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a $\frac{3}{4}$ de la anchura del estrangulamiento, con una profundidad máxima de estrechamiento de 1,20 m.

– 2.- Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior.

– 3.- Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior. La superficie de los huecos para iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio, y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

Superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado en tanto por cien.			
		Situación del hueco	
Profundidad del espacio iluminado	Menor de 4 m.	A espacio exterior	Resto de casos
	Igual o mayor de 4 m	10%	15%

La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m de altura.

En el caso de que existan elementos salientes sobre un hueco de iluminación (cuerpos volados del edificio u otros), la superficie del hueco se calculará igualmente mediante la tabla anterior, introduciendo como profundidad del espacio iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado del hueco.

– 4.-Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada.

– 5.- Para evitar la entrada de radiación solar no deseada, los huecos de iluminación de todas las estancias en las que sea obligada la iluminación natural irán dotados de persianas, contraventanas, lamas o de algún sistema que permita su oscurecimiento, cuyo mecanismo de accionamiento sea accesible. Se priorizarán aquellos sistemas que no supongan creación de puentes térmicos o acústicos en fachada, así como cualquier pérdida de confort en la vivienda.

– 6.- Delante de cualquier hueco de iluminación no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a los mismos.

Todas las estancias proyectadas de las nuevas viviendas tienen formas regulares sin estrangulamientos en el interior próximos a las fachadas.

Todas las viviendas cuentan con estar – comedor – cocina y habitaciones con ventanas directas al exterior, por tanto, primeras luces, y huecos de iluminación y ventilación a espacio abierto exterior.

Todos los huecos cumplen con la superficie mínima de iluminación en relación a su superficie, dado que todos son a fachada principal y son en todos los casos puertas ventana con superficie acristalada mínima en habitaciones de 1,79m², salvo en la habitación de la vivienda 5 que en su caso cuenta con dos huecos de ventana, con superficie acristalada de 1,25m² y de 2,99m² en sala – estar – cocina de las diferentes viviendas al contar con puertas – ventana dobles.

Todos los huecos previstos con practicables.

Se dispondrán sistemas de oscurecimiento en todos los huecos de iluminación exteriores a definir en Proyecto de Ejecución.

No existen delante de ninguno de los huecos elementos que disminuyan las condiciones mínimas de iluminación anteriormente indicadas.

B.3 Condiciones de Acceso y Accesibilidad

Con independencia de las reservas en los edificios destinados a viviendas contempladas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, todas las viviendas, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1.- La puerta de acceso a la vivienda debe tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,00 m. La hoja batiente de la puerta tiene que tener un ángulo de apertura mínimo de 90°.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

2.- Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1,00 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estar-comedor y a una habitación; y de 1,00 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso al resto de los espacios de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas. Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda, deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3.- Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, se tiene que poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, libre de equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura en el acceso, en un aseo completo, en la cocina, en el estar-comedor y en una habitación.

Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m que permita acceder al elemento principal de mobiliario de cada espacio.

5.- Cuando el espacio exterior del que disponga la vivienda sea de tipo balcón o terraza, éste será accesible desde el interior sin escalones y se ejecutará sin grandes pendientes. Los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejillas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm.

Las puertas de acceso a todas las viviendas tienen una anchura libre de paso de 90cm y una altura libre de 2,00m.

Todos los espacios de circulación interior, pasillos, cuentan con anchura superior a 1,00m en todas las viviendas, siendo posible la inscripción de un círculo de diámetro 120cm ante las puertas de acceso a los aseos completos, cocinas, habitaciones y piezas de estar – comedor – cocina.

Todas las puertas de paso interiores tendrán una anchura libre de paso de 80cm y una altura libre de 2,00m.

Todas las viviendas cuentan con una terraza exterior accesible desde el interior de cada una de las viviendas, éstas se ejecutarán sin grandes pendientes y con sumideros con rejilla antideslizante y aperturas máximas de 1,00cm.

B.4 Condiciones Espaciales

Superficie útil mínima: La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m².

Altura libre mínima: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m pudiendo reducirse excepcionalmente según lo expresado en el punto I- B.4. 4.- Alturas libres, de este Anexo.

Todas las viviendas cuentan con superficie útil superior a 35,00m², con altura libre interior de suelo a techo acabados de 250cm.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Composición y programa:

– 1.- Programa: Los distintos espacios que componen la vivienda pueden estar compartimentados o no, según si se agrupan o no en una misma estancia los diferentes espacios de uso básicos de estar, cocinar, comer y dormir. Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo.

Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, estos en origen estarán siempre compartimentados.

El aseo completo dispondrá, al menos, de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Asimismo, el aseo completo deberá poder disponer de bidé. La ducha del aseo completo será de, al menos, 0,80 x 0,80 m y la bañera será de, al menos, 1,40 x 0,70 m. En cualquier caso, existirá la posibilidad de sustituir la bañera por ducha y viceversa.

– 2.- Programa mínimo base: La vivienda, como mínimo, será apta para su ocupación habitual por dos personas y constará de una estancia donde se puedan ordenar los espacios para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

Las viviendas adaptadas destinadas a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones.

Todas las viviendas previstas cuentan con todos sus espacios compartimentados, a excepción del estar – comedor – cocina que se agrupa en un único espacio en todas las viviendas.

Todos los aseos previstos serán completos, contarán con lavabo, inodoro y ducha.

Puesto que se trata del cambio de uso de una planta de un edificio para la habitación de cinco viviendas no será necesaria la reserva ninguna vivienda adaptada en cumplimiento de la Ley 20/1997.

– 3.- Elementos de programa: Espacios de la vivienda.

– Espacio de acceso o vestíbulo: En el acceso a toda vivienda existirá un espacio de vestíbulo con una superficie útil mínima de 1,60 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, incluso cuando dicho espacio se encuentre compartimentado.

– Espacios de circulación: Cuando la vivienda esté compartimentada los espacios de circulación que den acceso a otros espacios tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y una altura libre mínima de 2,20 m.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

– *Espacio para estar (Salón, Comedor, Estar): La vivienda contará con un espacio para estar que tendrá una superficie útil mínima de 13 m².*

– *Espacio exterior: La vivienda contará con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.*

– *Espacio para cocinar (Cocina): El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m². Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m.*

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo que permita alojar el equipo mínimo para cocinas definido en el apartado I.-B.5 de este Anexo, así como para lavadero en caso de que este espacio se resuelva en el espacio de la cocina. Asimismo, deberá resolver las necesidades de almacenamiento propias de estos espacios.

– *Espacio para ciclo de ropa (Lavadero): En la vivienda existirá un espacio diferenciado y especializado, reservado para el ciclo de lavado de ropa, con una superficie útil mínima de 2 m². Este espacio se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, lavadora y secadora, en su caso pila de lavar y las zonas de almacenamiento de ropa sucia y limpia, así como superficie para planchado. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m. Este espacio contará preferentemente con acceso directo a un espacio para tender.*

El ciclo de lavado de ropa podrá integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo, siempre que se incremente la superficie útil correspondiente a estos espacios en 1 m².

– *Espacio para tender (Tendedero): Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio cerrado. Este espacio será accesible preferentemente desde el espacio definido para el ciclo de la ropa o espacio en el que esté integrado.*

Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza sita en fachada dando a espacio de uso público, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,95 m y altura 2,00 m. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda.

– *Espacios de habitación (Habitaciones): La vivienda debe tener uno o más espacios de habitación que sean multifuncionales y en cualquier caso aptos para el descanso y para dormir.*

Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m², y de 11,50 m² si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m² ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

Los espacios de habitación deberán posibilitar la colocación de mobiliario para dormir con las siguientes dimensiones de uso libre entre los mismos y los paramentos verticales:

– *Cama de uso doble: 85 cm en al menos uno de los laterales, y 60 cm en el otro.*

– *Cama de uso individual: 85 cm en al menos uno de los laterales*

– *Espacio para aseo (Aseo): El espacio para aseo completo tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m² útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m. Dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.*

En el supuesto de que en el espacio para aseo completo se opte por disponer de una ducha, se dejará previsto un espacio para poderse disponer de una bañera completa que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para la misma en esta norma, pudiendo superponerse con la de la ducha y dotándose del área de uso libre especificada en este apartado.

El espacio deberá disponer de áreas de uso libres para los siguientes aparatos sanitarios:

– *80cm. Anchura x 120cm. profundidad para lavabo.*

– *70cm. Anchura x 110cm. Profundidad para inodoro y, en su caso, bidé.*

– *70 cm anchura x 60 cm profundidad para ducha y bañeras. El suelo y las paredes de los aseos tendrán acabado impermeable.*

– *Espacios para almacenamiento: La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m³ mínimos por persona y considerando dos personas por habitación:*

– *Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto, por habitación.*

– *Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.*

– *Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40m hasta en 30% de su longitud.*

Los espacios de almacenamiento personal podrán formar parte del espacio de la habitación, (sin invadir la superficie útil mínima de 10 m² o, en su caso, de 8,50 m², ni reducir las dimensiones exigidas a la misma) o ubicarse en espacio adjunto con acceso directo desde la habitación.

Los espacios de almacenamiento general podrán situarse en espacios de circulación o en otros espacios sin ocupar la superficie útil mínima ni reducir las dimensiones mínimas exigibles de los espacios en que se ubiquen.

Todas las viviendas cuentan con acceso desde el pasillo general a espacio inferior diáfano en el que es posible la inscripción de un círculo de diámetro 120cm libre de obstáculos.

Puesto que todas las piezas interiores de las viviendas se encuentran compartimentadas, los espacios de circulación cuentan con anchura superior a 1,0m y altura libre de 2,50m.

Todas las viviendas cuentan con zona de estar de superficie superior a 20,00m² al ser en todos los casos Estar – comedor – cocina.

Todas las viviendas cuentan con terraza exterior de superficie mínima 17,62m² y en todas ellas es posible la inscripción de un círculo de diámetro 150cm libre de obstáculos.

Todas las cocinas se han previsto integradas en el estar – cocina – comedor por lo que cuentan con anchura suficiente para su correcto uso.

En todas las viviendas es posible integrar el espacio para el ciclo de ropa en las cocinas al contar con espacio suficiente, todas las cocinas contarán con espacio suficiente de almacenamiento y el equipo mínimo establecido en el presente decreto.

Puesto que todas las viviendas cuentan con terraza exterior, tienen posibilidad del tendido de ropa al exterior en cada una de las terrazas, con acceso desde la zona de estar – cocina – comedor, en el que se encuentra integrado el espacio reservado para el ciclo de ropa de la cocina.

Puesto que se ha previsto divisiones entre las terrazas estas servirán de anclaje a las líneas de tendido de ropa y contarán con unas dimensiones mínimas de 150x0,95cm. Las propias divisorias protegen estos elementos de las vistas y en ningún caso interfiere con las luces directas de ningún hueco.

Todas las viviendas cuentan con al menos una habitación de superficie 10,00m², contando la vivienda del Bajo 5 con superficie de 11,50m² al contar con los armarios integrados.

Todos los aseos de cada una de las viviendas cuentan con aseos de superficie superior a 3,50m² y con dimensiones interiores suficientes para su correcto uso.

Todas las viviendas contarán con espacio de almacenamiento suficiente en zonas de estar – comedor – cocina y armarios en pasillos.

– 4.-Superficies y dimensiones mínimas de los espacios:

– Superficies: En el caso de que los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie útil inferior a las expresadas en la siguiente tabla, donde H es el espacio de habitación, E es el espacio de estar, C es el espacio para comer y K es el espacio para cocinar:

H (NºHabitaciones)	N Aseos	K (m ²)	K+C (M ²)	E (M ²)	E+C (M ²)	E+C+ K (M ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22

– Dimensiones: En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

– Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20 m de ancho

– Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho

– Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho

– Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en el caso de que el equipamiento de cocina esté en un único paramento, en cuyo caso el rectángulo será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho

– Alturas libres: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m:

– En el espacio para Estar y en las habitaciones la altura libre será de 2,50 m. Se permitirá reducir hasta 2,20 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil requerida a dichas estancias.

– En espacios de circulación y de aseo la altura mínima libre será de 2,20 m.

– En los espacios para cocinar o lavar la altura mínima libre será de 2,30 m.

Todas las viviendas cuentan con Estar – comedor – cocina integrados en un único espacio con dimensión superior a 20,00m² para el bajo 5, única vivienda de 1 dormitorio y superior a 22,00m² para el resto de las viviendas al ser de dos dormitorios.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Todos los espacios compartimentados permiten la inscripción de los círculos de diámetro mínimo establecido en la normativa.

La altura libre interior de todos los espacios interiores de vivienda será de 2,50m.

– 5.- Relación entre los espacios:

Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos y áreas de uso libres, siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios.

En viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor).

En el caso de viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo completo se podrá realizar desde el espacio de estar o desde la habitación.

Preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

El acceso a los aseos de todas las viviendas se realiza desde zonas de circulación.

Todas las cocinas se encuentran integradas en el espacio de estar – comedor – cocina, al que se accede desde las zonas de circulación, pasillos, interiores.

El acceso a las terrazas exteriores se producirá desde la zona de estar – comedor – cocina y desde las habitaciones de las diferentes viviendas.

- 6.- Versatilidad y flexibilidad: La vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil, permitiendo adaptar sus usos con facilidad y rapidez a diversas funciones. Cuando la vivienda esté compartimentada, podrá estarlo con criterios de vivienda flexible que permitan cambios o variaciones en la compartimentación según las circunstancias o necesidades de las personas usuarias, facilitando la evolución y transformación física de la vivienda a lo largo del tiempo.

Cada una de las viviendas se ha diseñado con el mínimo de divisiones interiores de modo que pueda ser fácilmente transformada en aras a la versatilidad y flexibilidad de los espacios.

B.5 Condiciones de Equipamiento

- La vivienda será diseñada y construida de forma que disponga de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas grises y red de evacuación de aguas fecales, red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación, y red interior en vivienda para servicios de información y telecomunicación.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con los siguientes sistemas y equipos:

- Dispositivo de llamada desde el exterior con sistema de reconocimiento visual.
- Sistema de calentamiento individual o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato sanitario y electrodoméstico. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- En la cocina existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico, lavavajillas con las respectivas conexiones eléctricas, tomas de agua y desagües, en su caso.
- En el espacio para lavar o lavadero deberá existir un espacio para la lavadora, con tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Las zonas de uso podrán superponerse. Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la siguiente tabla.

Tipo de aparato	Zona aparato		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad(m)	Anchura (m)	Profundidad(m)
Lavadora	0,60	0,60	Igual dimensión que aparato	0,60
Pila de Lavar	0,45			
Secadora	0,60(1)			

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Todas las nuevas viviendas contarán con los suministros necesarios para su correcto funcionamiento, agua potable, ACS, calefacción, evacuación, electricidad, ventilación y telecomunicaciones.

Cada una de ellas contará con video portero conectado al timbre exterior de portal.

Timbre en el pasillo comunitario de acceso a cada una de las viviendas.

Caldera individual de ACS para los aparatos sanitarios y fregaderos.

Cierre hidráulico en la salida de los desagües de cada uno de los aparatos previstos.

La cocina contará con fregadero, cocina, horno, frigorífico y lavavajillas con sus correspondientes conexiones.

Como se ha indicado se ha ampliado la superficie de cocina como espacio de lavadero, para la ubicación de la lavadora, secadora y lavadero en su caso.



urben

Arquitectos/Arkitektoak

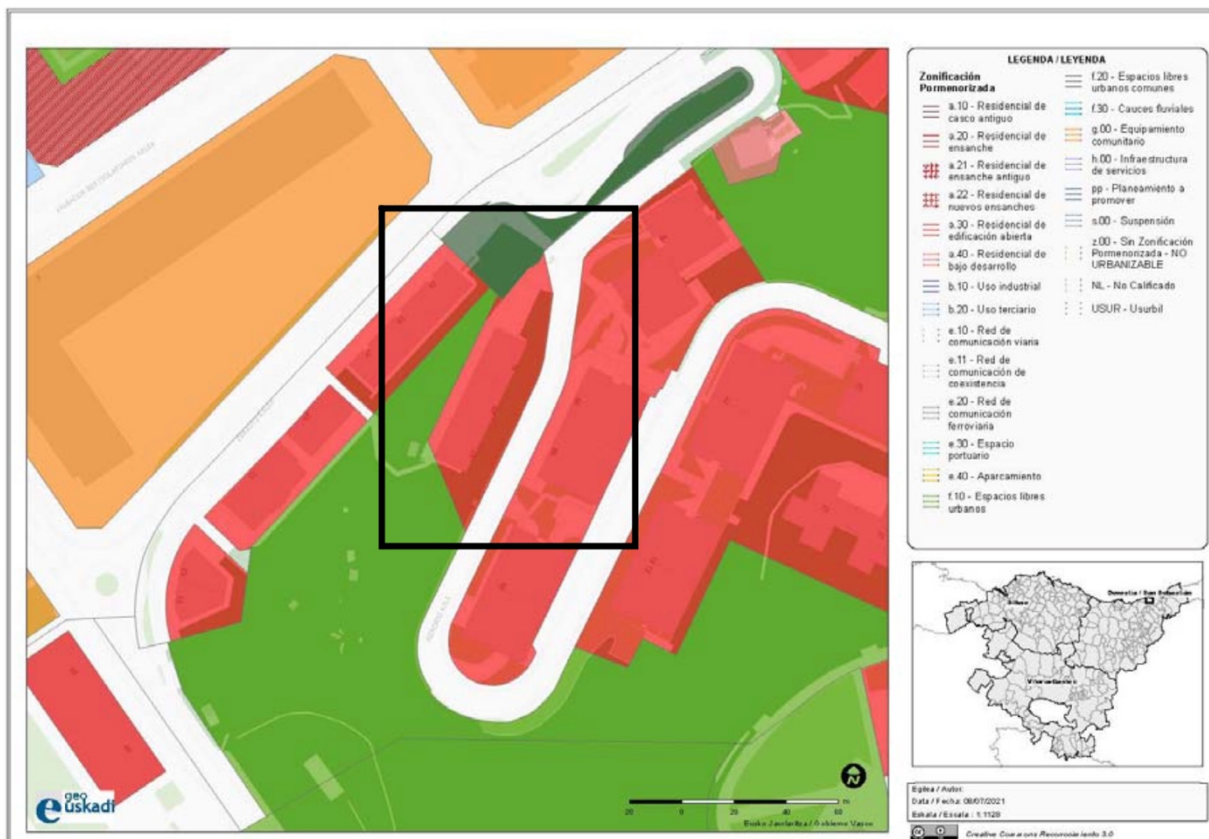
PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

3.4. Ponderación de Usos

Los locales 87, 89, 91 están situados en la edificación ubicada en parcela con referencia catastral RF8095001 del sector **A.U. "AO.03 SEMINARIO" ANTIGUO-ONDARRETA**.



Como antes indicamos se trata de una edificación construida sobre suelo urbano consolidado, tipología a.30, residencial edificación abierta ubicado en el sector AO.03-Antiguo – Ondarreta, con criterio general para el ámbito de perfil IV y altura de cornisa 14m, por tanto y conforme a la documentación grafica adjunta, el perfil de la edificación se encuentra dentro del indicado para el ámbito en todas sus fachadas. Actualmente consta de planta baja y tres plantas altas de vivienda, con una altura máxima de fachada de 12,31m desde la rasante exterior de la fachada Oeste a la cornisa, al tratarse de la fachada de mayor altura.



urban

Arquitectos/Arkitektoak

PLAN ESPECIAL AIZKORRI 87-89-91 2023

CAMBIO DE USO DE LOCAL A 5 VIVIENDAS LIBRES

C/AIZKORRI 87-89-91. DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

La información catastral con referencia RF 8095001 indica que la superficie en su conjunto de los 3 locales existentes es de 360 m² útiles y 403,05m² construidos. La altura de planta es de 2,80 m. Los 403,05m² de los locales existentes quedarían divididos en m² construidos:

A. Uso principal: 321,73m²

B. Uso Auxiliar:

Portal / Pasillo distribuidor	81,32m ²
Terrazas	136,30m ²
Zona exterior parking bicis	115m ²

Así de los 3 locales, 81,32m² van a ser destinados a Usos Auxiliares de las viviendas, mientras los 321,73 m² restantes serán utilizados como Usos Principales de las viviendas (Anexo I / Plano PEOU04).

En Donostia / San Sebastián a 21 de Marzo de 2.023

Fdo. Ramón Bengoechea Franco
Nº colegiado COAVN: 3983