

**A.U “E.G.17 MUNDAIZ” (EGIA) Xehetasun Azterlana,
aurretik A.I.U “E.G.20 MUNDAIZ deiturikoa
Donostia – San Sebastián**

Txostena y eta dokumentazio grafikoa



FIARK ARQUITECTOS SLP
Av. Zumalakarregi 7, bajo.
20.008 Donostia – San Sebastián
CIF: B20831764
Tlf: 943 20 04 03

2020 ko ekaina

AURKIBIDEA

1. AGENTEAK	2
1.1 SUSTATZAILEA	2
1.2 AZTERLANAREN EGILEA	2
2. XEDEA	2
3. AURREKARIAK	2
3.1 SARRERA	2
3.2 DOKUMENTUAREN AURKEZPENA	2
4. EREMUA	3
5. GAUR EGUNGO ANTOLAKETA	3
5.1 GAUR EGUNGO HIRI ARAUDIA	3
5.2 AGINTARAUAK	4
6.1 XEHETASUN AZTERLANAREN BEHARRA	5
7. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA ORDENANTZAK	7
7.1 PROPOSATUTAKO LERROKADURAK ETA SESTRAK	7
7.2 ALTUERAK ETA SOLAIRU KOPURUA.....	7
7.3 ERAIKUNTZAREN ETA URBANIZAZIOAREN EZAUGARRI ESTETIKO ETA KONPOSITIBOAK	8
7.4 GEHIENeko ERAIKIGARRITASUNA BETETZEA.....	8
7.5 OINEZKOEN ZIRKULAZIOA.	8
7.6 BESTELAKO XEDAPENAK.....	8
7.7 LANEN KOORDINAZIOA.	9
8. PLANOEN AURKIBIDEA	10

1. AGENTEAK

1.1 SUSTATZAILEA

COLEGIO SAGRADO CORAZÓN MUNDAIZ

IFK: R2000160H

Helbidea: Mundaiz Kalea 30. 20012 Donostia

Harremanetarako pertsona: Luciano Moreno

Tel.: 943 327 002

1.2 AZTERLANAREN EGILEA

FIARK ARQUITECTOS SLP

IFK: B20831764

Helbidea: Zumalakarregi etorbidea 7, behe. 20.008 Donostia

Harremanetarako pertsona: Unai Aldama / Fernando Gárate

Tel.: +34 943 460 403

2. XEDEA

Hemen garatzen den Xehetasun Azterlan A.U. "EG.17 Mundaiz" eko BBPAaren eta dokumentu honen hurrengo aldaketan ordenantza arautzaileen hurrengo zehaztapen hauek aldatzera edo berregokitzera mugatzen da:

- Lerrokadurak eta sestra (lerrokadurari dagokionez soilik)
- Lursailaren okupazioa.
- Exekutatu nahi den kiroldegi berriaren kokapena eta banaketa lursailean.
- Aparkaleku eta errepedeen norabideak berriro ordenatzea.
- Futbol zelaiko harmailen forma eta eraikitako gainazalaren erreforma eta finkapena.

Hezkuntza Zentroko zerbitzuak osatzeko ekintzen proposamena, ezarritako gehieneko azalera eraikigarria osatu arte.

3. AURREKARIAK

3.1 SARRERA

2012ko abenduaren 28an, Donostiako udalak AU "EG 17 Mundaiz" (Egia) - aurrerantzean PERI Mundaiz- alde aurretik AIU EG20 Mundaiz (Colegio Sagrado Corazón) izeneko Plan Bereziaren Aldaketari hasierako onespina emateari ekin zion. Aldaketa hau Germán Goienetxe Bereau arkitektoek eta José Javier Pi Chevrot jaunak egin zuten..

Aipatutako hasierako onarpen dokumentua zenbait oharren arabera egin zen, zuzenketak Planaren testu berri batean aurkeztu behar zirela adieraziz. Ondoren, Hirigintza zuzendariak, David Rebollo Aguado jaunak, Udalean aurkezteko Testu Bateginaren sei ale osoak eskatzen ditu, lehen aipatutako zuzenketak jasotzen dituen, behin betiko Onarpena lortzeko prozesua jarraitzeko.

Horretarako, AU "EG.17 Mundaiz" (Egia) Plan Berezia Aldatzeko dokumentuaren Testu Bategina aurkeztu zen, Germán Goienetxe jaunak eta José Javier Pi Chevrot jaunak 2013ko otsailean. Dokumentu honetan egindako aldaketak azaltzen dira eta 5.3 taulan dagoen azalera akatsa zuzentzen bait da: Batzar Aretoko kaperaren azalera 1.161,00 m2 aldatuz eta 104,00 m2-ko azalera duen Txalupa Biltegia gehituz.

Bai Mundaizeko BBPban bai ondorengo aldaketetan, Hirugarren Tituluaren 10. artikuluan adierazten da Mundaizeko BBPba idazketarakoan erabili zen zehaztasun maila dela eta, ustez ez dela beharrezkoa Xehetasun Azterketa bat egitea. . Hala ere, Lurzoruaren Legearen 91. artikuluan ezarritako baldintzen arabera lerrokadurak edo sestrak berregokitzeko formulatu daitezke, komenigarria edo beharrezkoa denean.

Une honetan Hermanos del Sagrado Corazónek aurreikusitako hedapena burutu behar dute Diziplina Anitzeko Kiroldegia eraikitzeko eta dauden sarbideak eta kirol kantxak hobetzeko. Gaur egun, dauden instalazioek ez dituzte Mundaizeko BBPBak proposatutako lerrokadurak jarraitzen, izan ere, dokumentu hau onartu ondoren futbol zelai berria Mundaiz –eko BBPBak proposatutakoaren aurkako noranzkoan eraiki zen, ondorioz, gaur egun Mundaizeko BBPban esleituriko azaleraren erdia baino gehiago inbaditzen du. Futbol zelaiaren norabide-orientazio aldaketaren arrazoa funtsezkoa da horretarako.

Hori dela eta, beharrezkotzat jotzen da Xehetasun Azterlan hau idaztea egungo P.E.R.I-k proposatutako zonifikazioa eta lerrokadurak eta haren aldaketak berregokitzeko.

3.2 DOKUMENTUAREN AURKEZPENA

Xehetasun Azterlan hau Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren (PGOU) "EG.17 Mundaiz" (Egia) zortzigarren liburuari dagokion "Hiri Eremuen Hiri Araudi Partikularrak (AU)" -etan xedatutakoaren arabera egiten da, baita aurrez aldetik azaldutako PERI AI U "EG. Mundaiz " -eko aldaketan arabera.

Jabeak urte hauetan burututako ekintzak ez datoz bat gaur egun indarrean dagoen BBPban xedatutakoarekin, arrazoi funtzionalengatik eta behar berrien existentziagatik, beharrezkoa da Xehetasun Azterlan egitea ezarpen baldintzak osatzeko, egokitzeko eta baimendutako eraikuntza-eremuko lerrokadurak aldatzeko.

Era berean, Xehetasun Azterlan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari (LSU) ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zati da. Zentzu horretan, Xehetasun Azterlanaren xedea aipatutako "EG.17 Mundaiz" -en (LSU-aren 73. artikulua) aipatutako lursailaren antolaketa zehatzeko erabakiak egokitzea da, zehazki puntu hauek:

- Antolamendu Zehatzak ezarritako lerrokadurak eta desnibelak markatzea
- Bolumenen ordenaketa HAPNaren arabera.
- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren alderdi estetikoak eta konposizioak eta ezaugarriak arautzea.

Aipatutakoa ikusita, puntu horietan guztietan egiten diren proposamenei HAPNan aurreikusitako komunitateko ekipamenduen edozein erabilera modutarako eraikin bat eraikitzeko eta gauzatzeko baldintzak zehaztu nahi dira, baita bateragarri izan daitezken erabilera terziarioak.

Dokumentazioari dagokionez (LSU-aren 74. artikulua), Xehetasun Azterlan hau honako dokumentuek osatzen dute:

- Onartzen duen txosten hau
- Informazio planoak
- Antolamendu planoak

4. EREMUA

Amara eta Egia auzoen artean Urumea ibaia osatzen duen meandroaren hegoaldeko muturrean kokatuta dago. Mundaiz finka zaharra da, joan den mendeko hirurogeiko hamarkadan irakaskuntza erabilerarako bi lursailetan bereizita: Mundaizeko Sagrado Corazón eskola eta 64.213 m²-ko azalera duen EUTG unibertsitate zentroa.

Xehetasun Azterlanaren eremua Mundaiz kaleko 30. zenbakian 8396162 erreferentzia katastrala duen partzelari dagokio, egungo HAPOak mugatutako AU "EG.17 Mundaiz" -eko Egia auzoan. Lursail honek Hermanos del Sagrado Corazon -en (aurrerantzean "Corazonistas") egungo instalazioak hartzen ditu eta 30.658 m²-ko azalera du, bai katastroan eta bai egungo P.E.R.I-n.

Xehetasun Azterlan honen muga grafikoak egungo lursaileko muga fisikoen (hesiak eta dauden mugak) errealitatera egokitu dira. Plano topografiko berria egin da, xehetasun azterlan honen planoen barruan erantsita dagoen lursailaren altuera eta mugak egiaztatuz. Plano topografiko hau prestatzeko, gaur egungo altxatze topografikoa eta udaletxeko topografikoa erabili dira, antolakuntza planoak egiteko balio izan duen oinarria eguneratzeko.

Xehetasun Azterlan honek ez du egungo BBPBak finkatutako okupazioa, erabilerak eta eraikigarritasun eremuak aldatzeko asmorik, baina honen kokapen baldintzak eta lerrokadurak egokitu nahi ditu errealitatearekin ados egon daitezen eta jabeak BBPB berak aurreikusitako hedapena burutu ahal izateko.

5. GAUR EGUNGO ANTOLAKETA

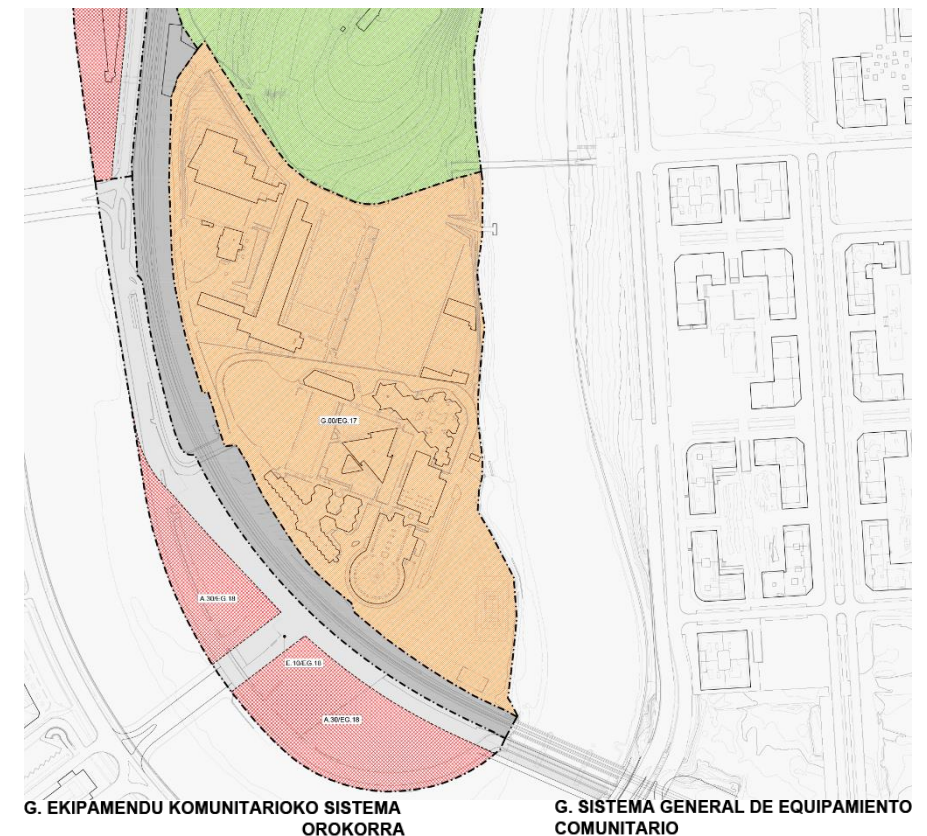
5.1 GAUR EGUNGO HIRI ARAUDIA

Gaur egun lursailari eragiten dioten Hirigintza Araudia:

- Donostiako HAPo. Testu bateratuaren behin betiko onarpena 2010-06-26-an.
- 2.1 NBE, Hiri Araudi Orokorra. Testu bateratua, behin betiko onarpena 2010-06-26-an.
- NBE. Liburua Zortzigarren EGIA (EG). Testu bateratua, behin betiko onarpena 2010-06-25-ean.
- BBPB, A.I.U "EG.20 MUNDAIZ". Behin betiko onarpena 2002-ko irailean.
- BBPB, A.U "EG.17 MUNDAIZ" (EGIA). Aurretik A.I.U izena zuen "EG.20 MUNDAIZ", hasierako onarpena 2012-ko abenduan.
- BBPB, A.U. "EG.17 MUNDAIZ" (EGIA), 2013-ko otsaila.

Egungo HAPNak hiri lurzoru gisa sailkatzen du Xehetasun Azterlanaren eremu osoa. Antolamendu zehatzaren planoan, Ekipamendu Komunitario bezala (g.00) sailkatzen du Xehetasun Azterlanaren xede den partzela.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak eta kasuan kasuko U.A.-ren Arau Partikular Espezifikoek titulazio horretarako ezarritako xedapenak eta baldintzak arautzen dituzte. BBPB A.I.U.-n ezarritakoaz gain, "EG.20 Mundaiz" eta ondorengo eguneraketa eta aldaketa A.U. "EG.17 Mundaiz"-en azaldutakoa ere kontutan hartzen bait da.



G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)



G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

Mundaiz BBPBaren Aldaketan adierazten den moduan, Estalitako Kirol Pabiloi bat eraikitzea onartzen da, gehienez 2.896,00 m²-ko eraikitako azalera duelarik.

Jarraian gaur egun finkatutako azalerak eta ezaugarriak adierazten dira:

	ERAIKINA	AZALERA	ERABILERA	AZ.MAX (t)
VM	MUNDAIZ VILA	288 m2	IRAKASKUNTZA	1.152 m2 (t)
VI	SARRERA LOBBY A	120 m2	IRAKASKUNTZA	120 m2 (t)
C-SA	KAPELLA ETA EKINTZA ARETOA	513 m2	IRAKASKUNTZA	1.161 m2 (t)
RC	KOMUNITATEAREN EGOITZA	300 m2	KOMUNITATEAREN EGOITZA	1.200 m2 (t)
EE	ESKOLA ERAIKINA	1.490 m2	IRAKASKUNTZA	4.981 m2 (t)
EI	HAUR EZKUNTZA ERAIKINA	1.801 m2	IRAKASKUNTZA	1.646 m2 (t)
PP	ESTALITAKO KIROL PABILIOIA	2.400 m2	KIROLA	2.896 m2 (t)
AED	TXALUPA BILTEGIA	104 m2	BILTEGIA	104 m2 (t)

GUZTIRA ERAIKITAKO GEHIENAKO AZALEREN: **13.260 m2 (t)**

ERAIKIGARRITASUNA: **0.433 m2 (t)/m2(s)**

SESTRA AZPITIK ERAIKIGARRITASUNA:	323	1.06 %
SESTRA AZPI ETA GAINENAKO ERAIKIGARRITASUNA:	4.212	13.78 %
JOLAS, AISIALDI ETA DOAKO EREMUETAKO AZALERA:	19.301	63.14 %
ESTALITAKO KIROL PABELLOIAREN AZALERA:	2.400	7.85 %
BIDE SAREA ETA APARKALEKU AZALERA:	4.228	13.83 %
KIROL ITSASONTZIEN BILTEGIAREN AZALERA:	104	0.34 %
GUZTIRA:	30.568	100 %

Lursail osorako 133 aparkaleku guztira hornitzea gutxienez 1 plaza da bertan eraikitzen den azalera eraikigarriaren 100 m2 (t) bakoitzeko (13.260 m2 (t) gehieneko azalera eraikigarria).

5.2 AGINTARAUAK

KALIFIKAZIO eta KLAZIFIKAZIOA:

HIRILURRA G.00/EG17 Ekipamendu Komunitarioa (S.G).

ZONIFIKAZIO ZEHATZA:

Lurzorua eta eraikinak A.U. "EG.17 Mundaiz"- BBPBaren, bere aldaketan eta xehetasun azterlan honetako planoetan zehaztutako erabileretarako erabiliko dira. Honako eremu mota hauek sistematizatuko dira:

- SESTRA AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA:
- SESTRA AZPI ETA GAINENAKO ERAIKIGARRITASUNA:
- JOLAS, AISIALDI ETA DOAKO EREMUETAKO AZALERA:
- ESTALITAKO KIROL PABELLOIAREN AZALERA:
- BIDE SAREA ETA APARKALEKU AZALERA:
- KIROL ITSASONTZIEN BILTEGIAREN AZALERA:

HIRI ERABILERAK:

HAPoaren Hiri Garapenerako Araudian ezarritako hiri erabileren sistematizazio orokorrerako eta edukirako irizpide berak.

XEHETASUN AZTERLANAK:

Lurzoruari buruzko Legearen 91. artikuluan ezarritako eremuetan, lerrokadurak eta desnibelak berregokitzeko xehetasun azterlanak formulatu ahal izango dira, komenigarri edo beharrezkotzat jotzen den bakoitzean.

URBANIZAZIO PROIEKTUAK:

Aurreikusitako eraikinei eragiten dieten obrak eraikuntza lanen zati gisa gauzatuko dira, eta horretarako proiektuek urbanizazio lan osagarrien zehaztapen zehatzen definizioa jasoko dute beren edukian.

BALDINTZA OROKORRAK:

Garatzen diren eraikuntzak, eraikuntza, erabilera eta bolumenaren baldintza orokorrekin egokituko zaizkie, kapitulu honetan zehaztutakoaren arabera, antolamendu planoetan eta gaur egun indarrean dagoen PERI eta bere aldaketan dagoen Txostenaren Ezaugarrien Taularen arabera. Eraikin bakoitzari esleitutako teilatu azalera eraikigarriek gehiengo teilatu modulua dutelarik.

TEILATU AZALERA ZEHAZTEKO IRIZPIDEAK:

Donostiako HAPoan ezarritakoaren arabera.

AKTUAZIO UNITATEAK:

Ekipamendu Komunitarioen lursailak Proiektuaren exekuzioaren, udal lizentziaren eta eraikuntzaren ondorioetarako, bideragarritzat jotzen dira eraikin mota bakoitzari dagozkion modulu independenteetan banatzea.

ERAIKUNTZA TIPOLOGIAK:

Egungo BBPBan zehaztutako lur azpiko eta gaineko eraikinaren zehaztapen partikular eta orokorren arabera. Aurreikusitako eraikinak ireki eta isolatu motari dagozkie.

LERROKADURAK:

Lerrokadurak egungo BBPBra egokituko dira eta lurzoruaren azpitik eta gainetik dauden eraikinen arabera aldatuko dira, derrigorrezkoak ez diren arren eta kasuan kasuko eraikinaren behin betiko ezaugarrien arabera alda daitezke, edozein kasutan lur azpian eta azpian dauden mugetarako gutxienezko bereizketa, **5,00 metrokoa**.

PERFILAK ETA ALTUERAK:

Gaur egungo BBPBaren dokumentuetan xedatutakoa eta horien aldaketak ez dira gaitutuko.

Gutxienezko altuera librea 2,6 metro korridoreetan eta zerbitzu orokorretan izan ezik.

Sotoaren solairua, gutxienez 2,2 metroko altuera librearekin.

Estalitako kiroldegien gehieneko altuera **8 metrokoa** izango da, beheko erreferentzia gisa fatxadaren gainazalaren puntu baxuena hartuta, lur urbanizatuarekin bat egiten duen tokian. Goi erreferentzia bezala azkeneko solairuko altuera librearen neurketa izango da, konputagarria den sestra gainetik. Beti ere, eraikinaren **egiturak** eta **estalkiko elementuek** hartzen duten altuera konputaziotik **kanpo gelditzen direlarik**.

TEILATUAK:

Gehieneko teilatu-hegala 1,2 metrotakoa izango da planoetan finkatutako lerrokaduretatik at.

Tradizional erako teilatua, gehienez %40 ko maldarekin edota teilatu laua edo terraza motakoa egin ahalko dira.

Tximiniak, aireztapen hodiak, argizuloak, antenak, tximistorratzak, igogailuen makineriaren lokalak eta eskailera-hormak soilik irten

daitezke. Elementu horien gehieneko altuera 2,5 metroan ez gainditzea, funtzionaltasun zorrotzaren ezinbesteko arrazoiek altuera handiagoa behar duten kasuetan izan ezik.

ATERAKO GORPUTZAK EDO HEGALDIAK:

Eraikitzen ez den gainerako lursaileko fatxadetako lerrokadurako gorputz hegala baimentzen dira.

Itxita (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke.

Hegaldien banaketa fatxadan doakoa izango da haren osaera arkitektonikoaren arabera, HAPOan adierazitako irizpideen arabera eraikitako estalkiaren gainazalaren ondorioetarako. Kasu guztietan, ezarritako 5 metroko erretiratzeko baldintza errespetatzen da..

HIGIENE, SANITATE ETA SEGURTASUN BALDINTZAK:

Eraikuntza guztiek eraikitzean unean indarrean dauden araudi orokorrek, eskatzen dituzten funtzionaltasun, eraikuntza, higienesosun eta segurtasun baldintzak beteko dituzte.

ESTETIKA ETA APAINGARRIAK:

Tratamendu arkitektoniko homogenea bere osotasunean.

Fatxadetako material iraunkorrak eta kalitatezkoak. Eraikuntza osoan tratamendu homogeenekin beheko solairua eta sotoaren zatiak barne.

Teilatuaren bukaera: teila, kobrea, zinka edo izaera nobleko beste material ez-galkorra. Material zehatzak dituzten terrazak bisitatu ahal izateko. Indarrean dagoen araudiaren arabera behar den isolamendu termikoa.

HIRIGINTZA DISEINUAREN BALDINTZA OROKORRAK:

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren apirilaren 11ko 60/2000 Dekretuaren arabera Eraikuntza Proiektuekin aurkeztutako Urbanizazio Proiektu Orokorrak edo Osagarriak, hiri inguruneetarako irisgarritasun arauari dagokienez, espazio publikoak, eraikinak eta informazio eta komunikazio sistemak.

HIRIGINTZARAKO ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK ETA ZEHAZTASUNAK:

Erabiliko diren materialen ezaugarrien xehetasunak dituzten Urbanizazio Proiektu Orokorrak edo Osagarriak, dagozkien Udal Zerbitzu Teknikoek baimendutakoak, ur-hargune eta instalakuntza elementuen xehetasunak eta kokapena barne.

SANEAMENDU SAREA:

Bereiztutako mota.

GARAJEETAKO SARBIDEAK:

Sarbide espaloietako zoladurari jarraipena emanez eta maldetara egokituta. Zintarren altueraren murrizketa baimentzen da.

ZUHAIZTIAK:

Zuhaitz landaketa ezartzeko Urbanizazio Proiektu Orokorrak edo Osagarriak, indarrean dagoen BBPBan eta haren aldaketetan xedatutakoaren arabera, nahiz eta aldaketa zehatzak onartuko diren.

6. XEDEA ETA JUSTIFIKAZIOA

6.1 XEHETASUN AZTERLANAREN BEHARRA

Oraingo kasuan, bere beharra garatzailearen beharretatik dator eta baita uneko BBPBan finkatutako zonifikazio baldintza zehatzak, lerrokadurak eta sestrak eta haien aldaketak egokitzeko beharretik ere, gaur egun indarrean dauden baldintza errealitate.

Sustatzailearen beharrak honela ezartzen dira:

- Mundaiz ikastetxeak gaur egun ez du estaliriko kirol gunerik edo kiroldegirik, zentroak eskaini eta sustatzen dituen kirol jarduera estali desberdinei zerbitzua eman ahal izateko. Gainera, gaur egun dauden instalazioak ez daude egoera egokian edo Itsas Lurreko Jabari Publikoan daude. Era berean, esan beharra dago zentroak gaur egun instalazio egokiak behar dituzten lehiaketa ofizialetan parte hartzen duela eta zentroak ez dituela gaur egun.
- Irisgarritasun baldintzak hobetzea lehendik zeuden eraikin desberdinen artean eta etorkizuneko kiroldegia eraikitzearekin batera. Gaur egungo futbol zelaiko harmailetarako sarbideak hobetzeaz gain, gaur egun dauden harmailen azpian dauden espazioak erreformatu eta egokitzea eta biltegiarako lokaletarako eta beste erabilera batzuetarako egokitzea. Zentroak eraikinen arteko sarbideak hobetu nahi ditu ezinduentzako mugikortasun baldintzetara egokitzeko, baina zentroari zirkulazio askoz ere funtzionalagoa eskaini nahi dio gaur egun fisikoki bereizita dauden eraikin desberdinen artean.
- Lursailaren barruko errepideen zirkulazioak hobetzea eta birmoldatzea eraikuntza berrietara egokitzeko eta lursailari trafiko sentsazio argia emanez, istripuen balizko arriskuak ekiditeko.
- Jangelako espazioa handitzea, zentroak gaur egun ez duelako horretarako behar adina leku.
- Jolastokiaren eta patioaren zati bat estaltzea eta handitzea. Gaur egun Eskola Zentroak atari estalia edo frontoia du. Bertan atseden uneak gozatu ahal izango dituzte egun euritsuetan, hala ere, espazio hau oso txikia da eta ez da nahikoa zentroa okupatzeko gaur egun eta ondoren aurreikusitako ekintzak.

Era berean, egungo errealitate bat dago lursailean zonifikazio zehatzari dagokionez, gaur egungo BBPBan ezarritakoarekin eta onartutako aldaketekin bat ez datorrena:

Lehendik zegoen futbol zelaia ez zen egungo BBPBaren irizpideei jarraiki eraiki hainbat arrazoiengatik, besteak beste:

- Beraren orientazioa.
- Saneamendu puntuen kokapena.
- Aurretik zeuden instalazioak erabiltzea: aurreko futbol zelaiko harmailak eta aldagelak.

Errealitate hori dela eta, gaur egun ezin da aurreikusitako kiroldegia egungo BBPBak adierazitako eremuan eraiki, egoera ezin hobean eta erabileran dagoen belar artifizialeko zelaia eraitsi eta guztiz aldatu gabe. Zentroaren ustez, obretarako aurreikusitako inbertsioaren zati bat belar artifizialeko zelai berria eraikitzea bideratuko balitz, askoz ere behar funtzional garrantzitsuagoak arriskuan jarriko lirake.

Esan bezala, xehetasun azterlan honen erabakiak honako hauek dira:

- Ordenantza Zehatzetan eta indarrean dagoen BBPBak eta haren onartutako aldaketek ezarritako lerroakadurak eta sestrak markatzea. Plangintza planoetan, BBPBak aurreikusitako eraikinaren lerroakadurak (planoa eta sekzioa). Era berean, urbanizazioaren eta eraikinaren desnibelak ezartzen dira.
- Eraikitako eta eraikitzeke aurreikusitako bolumenen okupazioa eta kudeaketa, beharrezkoak diren aldaketak kontuan hartuta, partzelaren egungo egoerak egungo BBPBarekin eta onartutako aldaketekin bat ez datozelako. Funtsean Estalitako Kiroldegiaren eremuan edo eremuan. Antolamendu planoek egungo BBPBak eta bere aldaketek finkatutako eraikigarritasunaren antolamendua jasotzen ditu.
- Lehendik dagoen irristaketa pista eta haren eraikuntza euskarriak eraitsi eta erregularizatzea, babeserako zonan ezarritako mugen barruan, Itsas Lurreko Jabari Publikoa mugatzeari dagozkion 20 metrokoa.
- Aparkaleku eta errepideen norabideak berriro banatzea.
- Futbol zelaiko harmailen forma eta gainazal eraikien erreforma eta finkapena.
- Hezkuntza Zentroko zerbitzuak osatzeko ekintzen proposamena, gaur egungo BBPBak ezarritako gehieneko azalera eraikigarria eta onartutako aldaketak amaitu arte.
- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren alderdi estetikoak eta konposizioak eta ezaugarriak arautzea. Xehetasun Azterlanak zentzu horretan baldintza batzuk ezartzen ditu etorkizuneko

eraikinak errespetatu beharrekoak.

Azken finean, Xehetasun Azterlanaren helburua eta justifikazioa LSU, HAPO eta egungo BBPB eta horien onartutako aldaketekin bat datoz.

7. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA ORDENANTZAK

Adierazitakoari jarraiki, xehetasun-azterlan honetako proposamen guztien helburua da hirigintza-baldintza egokiak zehaztea, kiroldegi estali bat eraiki eta ezartzeko, goiko patioa handitzeko eta estaltzeko, dauden harmailak berritzeko eta eraikinen elkar arteko lotura hobetzeko, haien ezaugarri eta baldintzetara egokituta.

Hala, lursailaren topografia eta aurretik zeuden baldintzak direla eta, eraikin bat proposatu da, belar artifizialeko futbol-zelaiarekiko paraleloan, Urumea ibaiertzeko fatxadako kostaleroarekin muga egiten duena, eta egun itsasertzeko zortasunaren barruan eta, beraz, antolamenduz kanpo dagoen hockey-zelaia eraistea. Era berean, ikastetxeko goiko patiotik kiroldegi berriko sarbidera lotzeko pasabide ireki bat planteatzen da, ikasleen eta mugitzeko pertsonen zuzeneko irisgarritasuna hobetzeko aparkalekura eta ibilgailuen zirkulaziorako eremuetara irten beharrik gabe. Orubean ibilgailuen zirkulazioa hobetzeko asmoz, zirkulazio sistema aldatzea planteatzen da, norabide batean eginez eta Tabakalerako jaitsiera aprobetxatuz, kiroldegia eraikitzean galtzen diren aparkaleku plazak kokatzeko.

Goiko patioan, patioetako bat aparkalekurantz zabaltzea eta estalki bat jartzea planteatzen da, ikasleek egun-egunerako jolas-eremu estali bat izan dezaten eguraldi txarreko egunetan. Jarduera horren arrazoia da ikastetxeak jantokia handitu behar duela eta handitze hori jolastokira irekitako ikastetxearen azpian dagoen arkupe txikian egin nahi dela.

Antolamenduak, aurreikusten den eraikigarritasuna eta Plan Bereziaren muga barne hartzea planteatzen du kiroldegiaren bolumenean, jantokia handitzean, eta, irekitzat jotzen direnez, Planeamendu Orokorrean adierazitakoaren arabera azalera eraiki gisa zenbatzen ez diren lotura-pasabideekin.

7.1 PROPOSATUTAKO LERROKADURAK ETA SESTRAK

Lurzatirako sarbide nagusia Mundaiz kaletik egiten da, + 15 kotan gutxi gorabehera. Toki horretara Tabakaleratik edo Urumea pasealekutik sartu ahal izango da, trenbidearen gainetik pasatuz. Azken tarte horrek bi noranzkoak ditu.

Proposatutako zirkulazio berriak adierazitako puntu horretatik bakarrik mugatuko du lurzatirako sarbidea; izan ere, gaur egun, Mundaiz kaletik heldu eta Kristinaenea parkearekin muga egiten duen beste bide batekin banatzen den bidea bi noranzkoko da, eta puntu berri horretatik eskola-gunera nahiz beheko aparkalekura sartzeko aukera ematen du. Proposamen berri honen bidez bide hau noranzko bakarrekoa eta irteerakoa izatea nahi da, hala, noranzko bateko zirkuitu bat sortuko da, eta bide horren zabalera aprobetxatuko da aparkatzeko plaza berriak ezarri ahal izateko. Kasu jakin batzuetan edo berezietan noranzkoko aldatu ahal izango da autobus edo kamioiak pasatzeko.

Kiroldegi berrira sartzeko kota + 9,60 izango da. Ikastetxeko goiko patioa eta kiroldegia lotzeko pasabidea +14.8 kotatik abiatuko da.

Gaur egun indarra duen BBPBan kiroldegi estali baten kokalekua eta haren aldaketak mugatzen dituzten lerrokadurak aldatu egingen dira, haren kokapen berrira egokitzeko. Betiere 5 metroko tarte utziko da BBPBan adierazitako mugetara.

Zilegi da kota horiek 50 zentimetro gehiago/gutxiago doitzea, lehendik dauden bideen sestetara egokitzeko.

Esan beharra dago eraikin berria eraikitzeak ez duela eraginik izango futbol-zelaiaren dimentsioetan; izan ere, egungo mailako lehiaketak hartzeko behar diren arauzko neurriak izaten jarraituko du, eta, horrez gain, obra-plan bat zehaztuko da, horrek eremuaren funtzionamenduan ahalik eta eragin txikiena izan dezan eta obrak egin bitartean erabiltzen jarrai dezan.

7.2 ALTUERAK ETA SOLAIRU KOPURUA

Sestra nagusia +9.60 kotakoa izango da (eta kiroldegi berriaren gehieneko altuera neurtzeko erabiliko da), hemen sortzen den solairua beheko solairua baita. HAPOk NBEen arabera, beheko solairua da "lurzoru osoa (atzeko fatxada barne) lursailaren sestraren gainean edo haren azpitik 1,20 m baino gutxiagora duen eraikuntza-solairua, fatxada guztietan, eta, ondorio horietarako, ez dira kontuan hartuko alboko eraikuntzekin mehelina osatzen dutenak".

Horrela, eraikitako bolumenak, gehienez ere, bi solairu izango ditu +9,60 erreferentzia-kotatik gora; beheko solairuan, jokalekuak, aldagelak eta zerbitzu-lokalak, biltegiak...; eta lehen solairuan, kiroldegiko harmailak eta + 14,8 kotan dagoen goiko patioarekin lotzeko arrapatatik sarbidea.

Altuerari dagokionez, sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko garaiera (hau da, +9,60 erreferentziako kotatik gora) 8 metrokoa izanen da, egiturak okupatzen duen espazioa kontuan hartu gabe, eta guztira 12 metro gehienez. Altuera neurtzeko modua indarra duten BBPB irizpideen arabera egingen da.

Eraikuntzaren oinplanoko lerrokadurak "Lerrokadurak" antolamenduplanoan adierazten dira. Lerrokadura horiek bi lerroren bidez irudikatu dira:

- Sestra gaineko solairuaren lerrokadura: eraikinak goiko solairuetan (hau da, +9.60 kotaren gainean) errespetatu behar duen gehieneko inguratzaileari dagokio.

Eraikuntzaren solairuen gehieneko eta gutxienezko altuerari dagokionez, HAPOn NBEetan eta indarra duen BBPBan araututakoari jarraituko zaio.

7.3 ERAIKUNTZAREN ETA URBANIZAZIOAREN EZAUGARRI ESTETIKO ETA KONPOSITIBOAK

Azken forjatuaren gainean ateratzen diren elementu guztiek bolumen nagusiaren gainean nabarmentzen ez diren konposizioa eta diseinua izanen dute: ahal den neurrian, batu eginen dira eta haien neurriak ahalik eta txikiak izanen dira.

7.4 GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA BETETZEA

Aurreko paragrafoetan aipatu den bezala, xehetasun-azterlan honen eta proposamenaren helburua da, batez ere, indarrean dagoen BBPBren lerrokadurak aldatzea, partzelaren egungo errealitatera egokitutako baldintzetan kiroldegi bat eraiki ahal izateko. Era berean, zirkulazioak eta konexioak hobetzea eta patio estalia jartzea, ikasleek eurria egiten duen egunetan jolastu ahal izan dezaten.

Hona hemen proposamenaren azalaren laburpen taula eta gehieneko eraikigarritasuna betetzea:

	ERAIKINA	AZALERA	ERABILERA	AZ.MAX (t)
VM	MUNDAIZ VILA	288 m2	IRAKASKUNTZA	1.152 m2 (t)
VI	SARRERA LOBBY A	120 m2	IRAKASKUNTZA	120 m2 (t)
C-SA	KAPELLA ETA EKINTZA ARETOA	513 m2	IRAKASKUNTZA	1.161 m2 (t)
RC	KOMUNITATEAREN EGOITZA	300 m2	KOMUNITATEAREN EGOITZA	1.200 m2 (t)
EE	ESKOLA ERAIKINA	1.490 m2	IRAKASKUNTZA	4.981 m2 (t)
EI	HAUR EZKUNTZA ERAIKINA	1.801 m2	IRAKASKUNTZA	1.646 m2 (t)
	ETORKIZUNERAKO EE ETA EI HAUNDITZEAK		IRAKASKUNTZA	209 m2 (t)
PP	ESTALITAKO POLIKIROLDEGIA	1.647 m2	KIROL EKIPAMENDUA	2.157 m2 (t)
AED	TXALUPA BILTEGIA	104 m2	BILTEGIA	104 m2 (t)
GR	FUTBOL ZELAIA GRADA BERRIAK / ERABILERA ANITZA. Sestra azpitik 419,90 m2t	540 m2	KIROL EKIPAMENDUA	0.00 m2 (t)
AED	EZTALITAKO JOLASGUNE (50%)/ sestra azpiko biltegiak 129.10 m2t	1.060 m2	ESTALIRIKO PATIOAK	530 m2 (t)

GEHIENEZ ERAIKITAKO AZALERA: 13.260 m2 (t)

ERAIKIGARRITASUNA: 0.434 m2 (t)/m2(s)

GUZTIRA OKUPATURIKO AZALERA: 7.863 m2 (s)

SESTRA AZPITIK ERAIKIGARRITASUNA:	867	1.06 %
SESTRA AZPI ETA GAINENKO ERAIKIGARRITASUNA:	4.756	13.78 %
JOLAS, AISIALDI ETA DOAKO EREMUETAKO AZALERA:	6.780	22.00 %
ESTALITAKO KIROL PABELLOIAREN AZALERA:	1.647	5.39 %
BIDE SAREA ETA APARKALEKU AZALERA:	5.715	18.70 %
KIROL ITSASONTZIEN BILTEGIAREN AZALERA:	1.095	3.57 %
BIDE SARE PEATONALA	3.131	9.91 %
EREMU BERDE, LIBRE ETA HORTUAK:	7.444	25.19 %
GUZTIRA:	30.568	100 %
UDALETXEAREN ZESIOAK	-100	-0.33 %

HAPOko 31. artikuluan adierazitakoaren arabera, patio estaliaren eremuko azalera eraikia% 50 da, zentro pribatua baita. Era berean, bai ikastetxeko patiotik kiroldegira doan pasabide goratua, bai ikastetxearen eta ikastetxeko sarrera-patioaren artean jarriko dena ez dira kontuan hartuko, elementu irekiak baitira bi aldeetan eta komunikazio eta irisgarritasun soilekoak. Halaber, ez da azalera eraikitzen hartuko aparkalekutik goiko patioa igotzeko eskailerek okupatutakoa, bi mailak lotzeko funtzio bakarra duten eskailera irekiak baitira.

APARKALEKUAK:

Aparkalekuek 134 plaza dituzte ibilgailu arinentzat eta 10 motozikletentzat. Horrez gain, beste 4 plaza sartzen dira mugikortasun murriztuko pertsonentzat, eremu osoan banatuak.

63. artikuluen arabera, bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura gutxienez 3 plazakoa izan behar da 100 m2/t eta 398 plazako. Gaur egun, bi eremu proposatzen dira horretarako: ikastetxeko harreraraino sartzeko bidea eta Kristinaenea parketik oinezkoentzako sarbidearen ondoan dagoen espaloia.

Hala ere, aparkaleku arinaren kopurua eskatutakoa baino handiagoa denez, bizikletak aparkatzeko toki horiek markatuta betetzea aurreikusten da.

Hala, ibilgailu arinentzako zuzkidura, guztira, **138** plazakoa da, eta, beraz, BBPBn ezarritako zerrenda gainditzen da, **plaza bat haren azalera eraikigarriaren 100 m2 (t) bakoitzeko** (13.260 m2(s) gehieneko azalera eraikigarria.)

7.5 OINEZKOEN ZIRKULAZIOA.

Bide-sarearen berezko oinezkoentzako espaloiak eskola-eraikinetan jolasgune estaliak eta ataripeak lotzeko sistemari integratzen dira, eta ordezko ibilbideak dituzte maldan edo oinezkoentzako pasabide goratuan, eskaileren bidez zehaztutako puntuak konpontzeko, eta Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua betetzeko, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak.

Horrela, pasabide goratu bat eraikitzea aurreikusi da, ikastetxea zuzenean kiroldegiarekin lotzeko. Horrela, ikasleek ez dute eskolatik aparkalekura atera behar, ez eta ibilgailuentzako bideetara ere, eta kiroldegiko harmailetara iristeko moduko ibilbidea egin ahal izango dute. Era berean, haur eskolara sartzeko patioa ikastetxearekin lotzeko pasabide garai bat proposatzen da, 2. solairuan. Azken pasabide horri esker, irakasleek zuzenean sar daitezke hiritik, baina, horrez gain, ikastetxeko 2. solairu horretara sartzeko aukera ere badago.

7.6 BESTELAKO XEDAPENAK

Xehetasun azterlan honen xedea ez da indarrean dagoen BBPBan lehenik ezarritako beste xedapen batzuk aldatzea, baizik eta finkatuta dauden lerrokadurak aldatzea, eta erabilera zehatzak eta jabeak egin nahi dituen lanak azaltzea.

Hori dela eta, indarrean dagoen BBPBan eta haren aldaketetan ezarritakoari eusten zaio "LURZORUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA", "PLAN BEREZIA GARATU ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA" eta "ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK ETA PARTIKULARRAK" tituluei dagokienez, "ARAUETAN" bezala.

Nabarmentzekoa da 2020ko martxoaren 31n argitaratu zela **46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak**. Dekretu horretan, ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar zaien tresnei ("plantzat" jotzen direnak) eta planen berezko izaerarik ez dutenei, ingurumen-ebaluazio estrategiko hori egin behar ez zaienean ("hirigintza-antolamenduko gainerako tresnatzat" hartzen direnak, hala nola xehetasun-azterketak, eraikuntza- eta urbanizazio-ordenantzak eta babes-katalogoak):

"2.-Ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar ez xehetasun-azterlanak, ez eraikuntza- edo hirigintza-ordenantzak, ez arkitektura- edo hirigintza-ondarea babesteko katalogoak, ez baitira plantzat hartzen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. Gainera, prozedura hori ez da beharrezkoa, halakoak garrantzi txikiak baitira eta ez baitute batere gaitasun berritzaile, hirigintza-antolamenduen ikuspegitik."

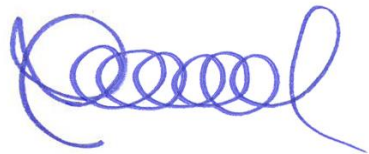
7.7 LANEN KOORDINAZIOA.

Xehetasun azterlan honen xedea da lerrokadurak eta sestrak aldatzea, indarra duen BBPBan adierazitakoari dagokionez, zentroko instalazioak kiroldegi estali batekin handitu ahal izateko. Gainera, sustatzaileak oinezkoen zein ibilgailuen arteko loturak eta zirkulazioak hobetu behar ditu, bai eta jolaserako espazio estali bat eta jantoki zabalagoa ere, gaur egun txiki geratu zaielako.

Hori dela eta, jarduera hori modu ordenatuan egin nahi da:

- Patin-hockeyko pista eraistea. Pista hori itsas-lehorreko jabari publikoko zortasunaren barruan dago. Zelaigunea sortzea aparkaleku gisa erabili ahal izateko.
- Kiroldegi berria eraikitzen hastea.
- Futbol-zelaiko harmailak eraisteko eta goiko jolas-lekua handitzeko lanak hastea.
- Goiko patioko oinezkoentzako pasabide ireki baten eta kiroldegiaren arteko lotura.
- Futbol zelaiko harmailadi berria eta goiko jolastokirako estalkia egitea.
- Ikastetxeko patiora irekitako arkupean jantokia handitzea, zirkulazioa aldatzea eta zirkulazio berria egokitzeko beharrezkoak diren obrak egitea.
- Haurrentzako sarbidea ikastetxearekin lotzea, oinezkoentzako pasabide ireki baten bidez.

Donostian, 2020ko irailean:



Fernando Gárate Churruca



Unai Aldama Elorza

FIARK ARQUITECTOS SLP

8. PLANOEN AURKIBIDEA

8.1 INFORMAZIO PLANOAK

- I.01_KOKAPENA ETA KOKALEKUA
- I.02_EGUNGO EGOERA ETA MUGAKETA
- I.03_ZONIFIKAZIO OROKORREKO ARAUAK
- I.04_ZONIFIKAZIO ZEHATZEKO ARAUAK
- I.05_UDALAREN EGUNGO TOPOGRAFIKOA ETA GAINJARRIA
- I.06_INDARREAN EGUNGO BBPB EGUNGO EGOERAREN GAINEAN

8.2 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU-PLANOAK

- ED.01_PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA ETA ERABILERA ZEHATZAK
- ED.02_LERROKADURAK ETA SESTRAK
- ED.03_SEKZIO ETA ALTSAERA NAGUSIAK

Donostian, 2020ko irailean:



Fernando Gárate Churruca

Unai Aldama Elorza

FIARK ARQUITECTOS SLP