



DURANGOKO SAN ROKE EREMUAREN 3. HAPB-KO PR-5 PARTZELA.

SUSTATZAILEA.

SUKIA ERAIKUNTZAK SA

ARKITEKTOAK.

**CARLOS MAURTUA ORMAECHEA
CATALINA HERNÁNDEZ CARDONA
MARINA MAURTUA HERNÁNDEZ**

XEHETASUN-AZTERKETAREN EDUKIA

DOKUMENTAZIO IDATZIA.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

- I-1. KOKAPENA ETA KOKALEKUA.
- I-2. HAPB. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.
- I-3. HAPB. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.

- O-1. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.
- O-2. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. XEHETASUNA.
- O-3. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.
- O-4. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 1. XEHETASUNA.
- O-5. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 2. XEHETASUNA.
- O-6. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 3. XEHETASUNA.

DOKUMENTAZIO IDATZIA.

1. XEHETASUN-AZTERKETAREN XEDEA.....	3
2. ALDEZ AURREKO INFORMAZIOA	3
2.1. KOKALEKUAREN DATUAK	3
2.2. HIRIGINTZA ARAUDIA.....	4
2.3. DURANGOKO SAN ROKE EREMUAREN 3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLANAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.	4
2.4. BALDINTZA ESPEZIFIKOAK ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK.....	5
3. XEHETASUN-AZTERKETAREN JUSTIFIKAZIOA.....	6
4. XEHETASUN-AZTERKETAREN ZEHAZTAPENA	7
4.1. LERROKADURAK.....	7
4.2. BALDINTZA ESPEZIFIKOAK ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK. PR-5 PARTZELA.	7
5. ONDORIOA.....	9

1. XEHETASUN-AZTERKETAREN XEDEA.

Durangoko San Roke eremuaren 3. Hiri Antolamenduko Plan Bereziko PR-5 partzelaren xehetasun-azterketa honen xedea da San Roke eremuaren 3. HAPBaren ordenantza arautzaileen izaera xehatuko zehaztapen hauek berregokitzea:

- Lerrokadurak (sestra gainekoak eta azpikoak).
- Partzela-okupazioa (sestra azpikoa).

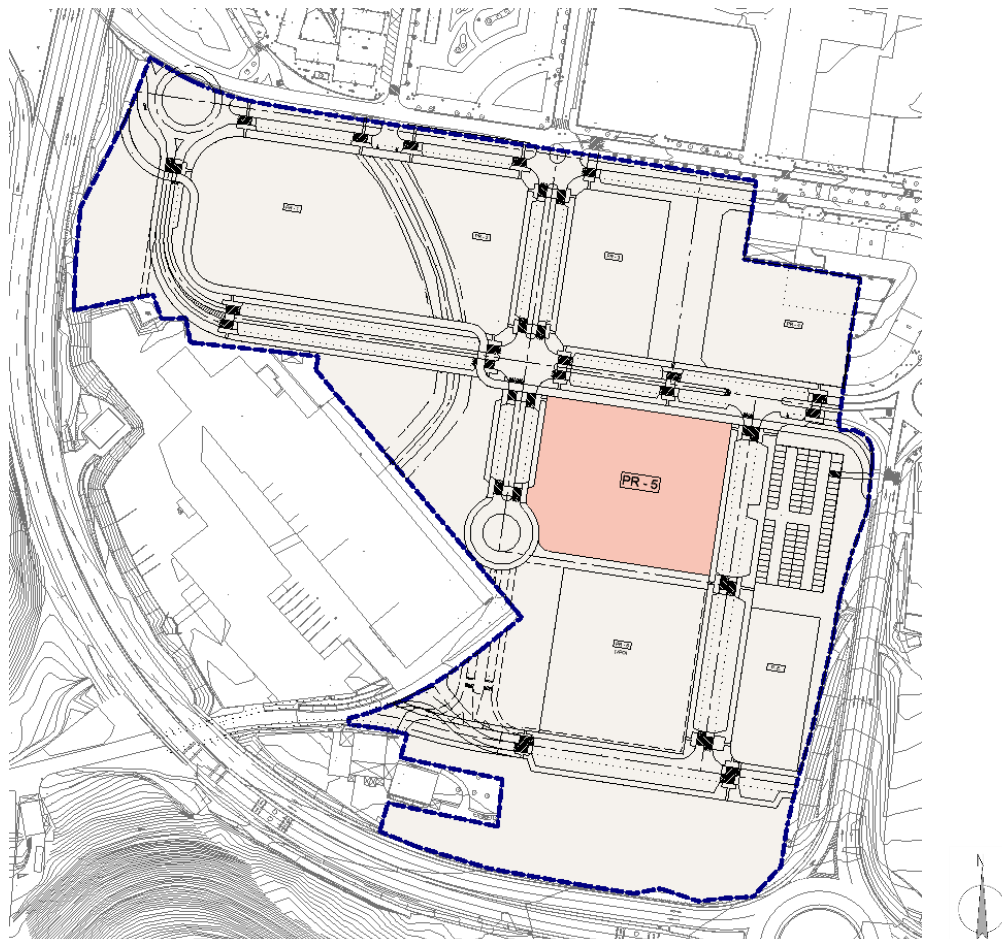
Proiektua Marina Murtua Hernández, Catalina Hernandez Cardona eta Carlos Murtua Ormaechea arkitektoek idatzi dute.

2. ALDEZ AURREKO INFORMAZIOA

2.1. KOKALEKUAREN DATUAK

PR-5 partzela Durangoko San Rokeko 3. bizitegi-sektorearen parte da. Durangoko San Rokeko 3. Hiri Antolamenduko Plan Berezia (HAPB) hiri-lurzoru finkatugabe gisa definitzen du unitatea.

Partzela HAPBaren eremuaren erdialdean kokatzen da, eta honako muga hauek ditu: iparraldean, 2. ardatza (Sanrokebide kalea); hegoaldean, ITP-2 oinezkoen bidea; ekialdean, 6. ardatza (Bustintza kalea); eta, mendebaldean, 5. ardatza (Pagasarri kalearen luzapena). Forma errektangularra du, eta 5.281,41 m²-ko azalera.



2.2. HIRIGINTZA ARAUDIA

Partzela gaur egun eraginpean hartzen duen hirigintza-araudia honako hau da:

- **Durangoko Arau Subsidiarioak.**
Durangoko Plangintzako Arau Subsidiarioak (2. berrikusketa), 2005/01/14an behin betiko onartuak eta 2005/04/25eko BAOn (77. zk.) argitaratuak.
- **San Roke eremuaren 3. HAPBa.**
San Roke eremuaren 3. Hiri Antolamenduko Plan Berezia, 2008/07/16an behin betiko onartua eta 2009/04/08ko BAOn (067. zk.) argitaratua.
- **San Roke 3. eremuaren birpartzelazio-proiektua.**
2008/12/29an behin betiko onartua eta 2009/04/08ko BAOn (067. zk.) argitaratua.
- **Etxebizitza eta bulegoak eraikitzean ingurumena hobetzeko eta genero ikuspegia txertatzeko Ordenantza.**
Behin betiko onartua eta 2019/05/24ko BAOn (98. zk.) argitaratua.

2.3. DURANGOKO SAN ROKE EREMUAREN 3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLANAREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

Xehetasun-azterketa honen zehaztapenek ez dituzte aldatzen San Roke eremuaren 3. HAPBak jasotzen dituen ordenantza arautzaileak, oso-osorik jarraitzen baitute indarrean.

2.4. BALDINTZA ESPEZIFIKOAK ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK

(49. artikulua.– Bizitegi-erabilerako azpizona pribatuak)

PR-5 PARTZELA PRIBATUA.

Eraikuntza mota.....	Eraikuntza BAKARTUA
Partzelaren azalera.....	5.281,41 m ²
Etxebizitza kopurua.....	88
Arau Subsidiarioen 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	116
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gutxieneko kopurua (1,5 plaza/etxebizitza)	141
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gutxieneko kopurua, 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	187
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gehieneko kopurua (3 plaza/etxebizitza)	264
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gehieneko kopurua, 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	384
Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera.....	19,30 m azken forjatuaren goiko kotara
Sestra gaineko gehieneko okupazioa	2.743,11 m ²
Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna.....	10.470,50 m ²
Haztatze-koefizientea	1,15 Kokapena / solairu guztiak
Aprobetxamendu homogeneousatua	12.041,07 m ²
Beheko eta goiko solairuetako erabilera nagusia..... (Erabilera osagarriak – Arau Subsidiarioen 2.5.5 artikulua)	Etxebizitza kolektiboa
Sotoetako erabilera.....	Garajea/aparkalekua, trastelekuak eta etxebizitzetako erantsitako instalazioak.
Espazio libreetan baimendutako erabilerak.....	Azpiegiturak, lorategiak, jolaserako eta aisialdirako zonak.
Erabilera debekatuak	Gainerako guztiak

“Isolamendu akustikoa – 239/2006 Foru Aginduari arabera, 30 dB(A)-ko aireko zaratarekiko gutxieneko isolamendu globala betetzea justifikatzen duen azterketa aurkeztuko da eraikuntza-proiektuekin batera”.

3. XEHETASUN-AZTERKETAREN JUSTIFIKAZIOA

San Roke eremuaren 3. HAPBak 49. artikuluan xehatzen diren erabilerak eta hirigintza-parametroak ezartzen ditu PR-5 partzelarako (ikus memoria honen 3.2 apartatua: Zona bakoitzaren baldintza espezifikoak eta eraikuntza-parametroak).

Honako hauek dira garrantzitsuenak:

Sestra gaineko gehieneko okupazioa, sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna, etxebizitza kopurua (Durangoko Arau Subsidiarioen 2.1.6 artikulua kontuan harturik) eta eraikinaren solairu bakoitzeko erabilera.

Xehetasun-azterketa honek ez du horietako bakar bat ere aldatzen.

Aldatzen dira, ordea, sestra gaineko zein sestra azpiko lerrokadurak.

Aldaketa horien zergatikoak honako hauek dira:

- Sestra azpian:

HAPBak proposatzen duen partzelaren okupazioak partzelaren perimetroa hartzen du, eta uko egiten dio haren erdialdeari. Horren ondorioz, alde batetik, alferrik garestitzen da eraikuntza, ezinbestekoa baita euste-horma gehiago eraikitzea (kanpoko eta barneko perimetroa), eta, bestetik, sortzen den espazioaren ikus-pertzepzioa (espaziala) mugatuagoa da, eta horrek segurtasunik eza sortzen du pertsonentzat.

HAPBak ez du aurreikusten inguruabar hori aldameneko PR-2, PR-3, PR-4 eta PR-6 partzeletarako, horietan osorik okupa baitaiteke partzela (sestra azpian).

Partzelaren baldintzen azterketa sakona egin ondoren, egiaztatu dugu HAPBak aurreikusitako etxebizitza bakoitzerako 1,5 aparkaleku-plaza antolatzeke ezartzen duen exigentzia bete daitekeela solairu bakar batean, baldin eta horrek partzela osoa okupatzen badu.

Inguruabar horrek nabarmen hobetzen du partzelako higiezinaren kudeaketaren bideragarritasun ekonomikoa.

- Sestra gainean:

HAPBak "U" formako eraikuntza ezartzea proposatzen du, hegoalderantz irekia.

Xehetasun-azterketak kontzeptualki errespetatzen du proposamena, baina doikuntza txikiak egiten ditu ekialdeko eta mendebaldeko lerrokaduretan (hor ez da eraikinik aurreikusten esparruaren barruan) eta, era berean, iparraldeko lerrokaduran (lerrokadura partzelaren mugara egokitzen da), eta "atzera-tarte" txiki bat proposatzen du hegoaldeko lerrokaduran, eraikuntza berria PR-6 partzelan dagoen eraikuntzatik urruntzeko.

Arestian adierazi den moduan, honako parametro hauek ez dira aldatzen:

- Sestra gainean okupatutako azalera.
- Sestra gaineko eraikigarritasuna.

Xehetasun-azterketa honek errespetatu egiten du HAPBan eraikuntzaren beheko solairurako ezarritako sestra: 113,07.

Iparraldetik hegoalderako oinezkoen ardatz bat finkatzen da, 6. partzelan eta 3. eta 4. partzelen artean daudenei jarraipena ematen dien ibilbide bat sortuta, Otamotzena parkea atzean duela.

Bestalde, eraikuntzarako baimendutako gehieneko altuera (19,30 m azken forjatuaren goiko aurpegira) ez da nahikoa eraikinen eraikuntzaren exigentzia berrien arabera, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) irizpide eta exigentzia berriak aplikatzen direnean.

Horregatik, HAPBaren 46. artikulua ezarritako altuerak errespetatuta (Durangoko Arau Subsidiarioen 1.6.7 artikulura igortzen du), aipatutako altuera 19,30 m-tik 21,00 m-ra handitzen da. Altuera hori neurtzeko beheko solairurako ezarritako sestra hartuko da erreferentziazat (113,07), eta ez eraikuntzaren perimetroko urbanizazioarena, hots, 111,45 eta 113,91 artekoa (partzelaren ipar-mendebaldeko eta hego-ekialdeko angeluei dagozkie, hurrenez hurren).

Ez Arau Subsidiarioetan ez San Rokeko HAPBan hirigintza-eraikigarritasunaren ondorioetarako sotoko aparkaleku-erabilera kontuan hartu ezenez, proposatzen den sestra azpiko okupazioa handitzeak ez ditu eraginpean hartzen ez HAPBaren zehaztapenak ez esparruaren birpartzelazioa.

4. XEHETASUN-AZTERKETAREN ZEHAZTAPENA

4.1. LERROKADURAK

SESTRA AZPIAN:

Lerrokaduren O-1 plano berri bat sortzen da. Plano horretan eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak ezartzen dira. Horiek bat datozen, neurri handi batean, partzelaren muga fisikoekin.

SESTRA GAINEAN:

Lerrokaduren O-3 plano berri bat sortzen da (eta, gainera, O-4 eta O-5 planoak). Plano horretan eraikuntza berriak errespetatu beharko dituen gehieneko lerrokadurak ezartzen dira.

4.2. BALDINTZA ESPEZIFIKOAK ETA ERAIKUNTZA-PARAMETROAK. PR-5 PARTZELA.

San Roke eremuaren 3. HAPBan ezarritako PR-5 partzelaren "Baldintza espezifikoak" eta "Eraikuntza-parametroak" (ikus memoria honen 2.4 apartatua) ez dira aldatzen, "Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuerari" dagokionean izan ezik.

Altuera berria aipatutako HAPBaren 46. artikuluan (eta erlazionatutako Arau Subsidiarioen 1.6.7 artikuluan) ezarritako altuerak metatzearen emaitza da.

Horrela, PR-5 partzelarako baldintza espezifikoak eta eraikuntza-parametroak honako hauek izango dira:

(49. artikulua.– Bizitegi-erabilerako azpizona pribatuak)

PR-5 PARTZELA PRIBATUA.

Eraikuntza mota.....	Eraikuntza BAKARTUA
Partzelaren azalera.....	5.281,41 m ²
Etxebizitza kopurua.....	88
Arau Subsidiarioen 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	116
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gutxieneko kopurua (1,5 plaza/etxebizitza)	132
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gutxieneko kopurua, 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	174
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gehieneko kopurua (3 plaza/etxebizitza)	264
Sestra azpiko aparkaleku-plazen gehieneko kopurua, 2.1.6 artikulua aplikatuta.....	348
Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera (1)	21,00 m azken forjatuaren goiko kotara
Sestra gaineko gehieneko okupazioa	2.743,11 m ²
Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna.....	10.470,50 m ²
Haztatze-koefizientea	1,15 Kokapena / solairu guztiak
Aprobetxamendu homogeneousatua	12.041,07 m ²
Beheko eta goiko solairuetako erabilera nagusia.....	Etxebizitza kolektiboa (Erabilera osagarriak – Arau Subsidiarioen 2.5.5 artikulua)
Sotoetako erabilera.....	Garajea/aparkalekua, trastelekuak eta etxebizitzetako erantsitako instalazioak.
Espazio libreetan baimendutako erabilerak.....	Azpiegiturak, lorategiak, jolaserako eta aisialdirako zonak.
Erabilera debekatuak	Gainerako guztiak

(1) Partzelaren erreferentziazko sestra: 113,07.
O-3 planoan (O-4, O-5 eta O-6) definitua.

**Isolamendu akustikoa* – Partzelaren zonako planaren arabera, isolamendu akustikoa betetzea justifikatzen duen azterketa aurkeztuko da eraikina egikaritzeko proiektuarekin batera. Bertan adierazi beharko da barnealdean maila horiek betetzeko erabili beharreko beira eta arotzeria mota, fatxadako bakoien azalera eta barruko gelen dimentsioak kontuan hartuta. Eraikuntzaren kanpoko perimetroranzko fatxadetan D2m,nt,Atr balioa 32 dB(A)-koa edo handiagoa izan beharko da logeletan, eta 30 dB(A)-koa edo handiagoa gainerako fatxada eta geletan.*

5. ONDORIOA

PR-5 partzelaren xehetasun-azterketa honek San Roke eremuaren 3. HAPBan aurreikusitako sestra gaineko eta sestra azpiko lerrokadurak egokitzea aurreikusten du, partzelarako ezarritako erabilerak eta hirigintza-aprobetxamenduak aldatu gabe.

Durango, 2022ko azaroa.

Three handwritten signatures in blue ink, likely belonging to the architects mentioned in the footer.

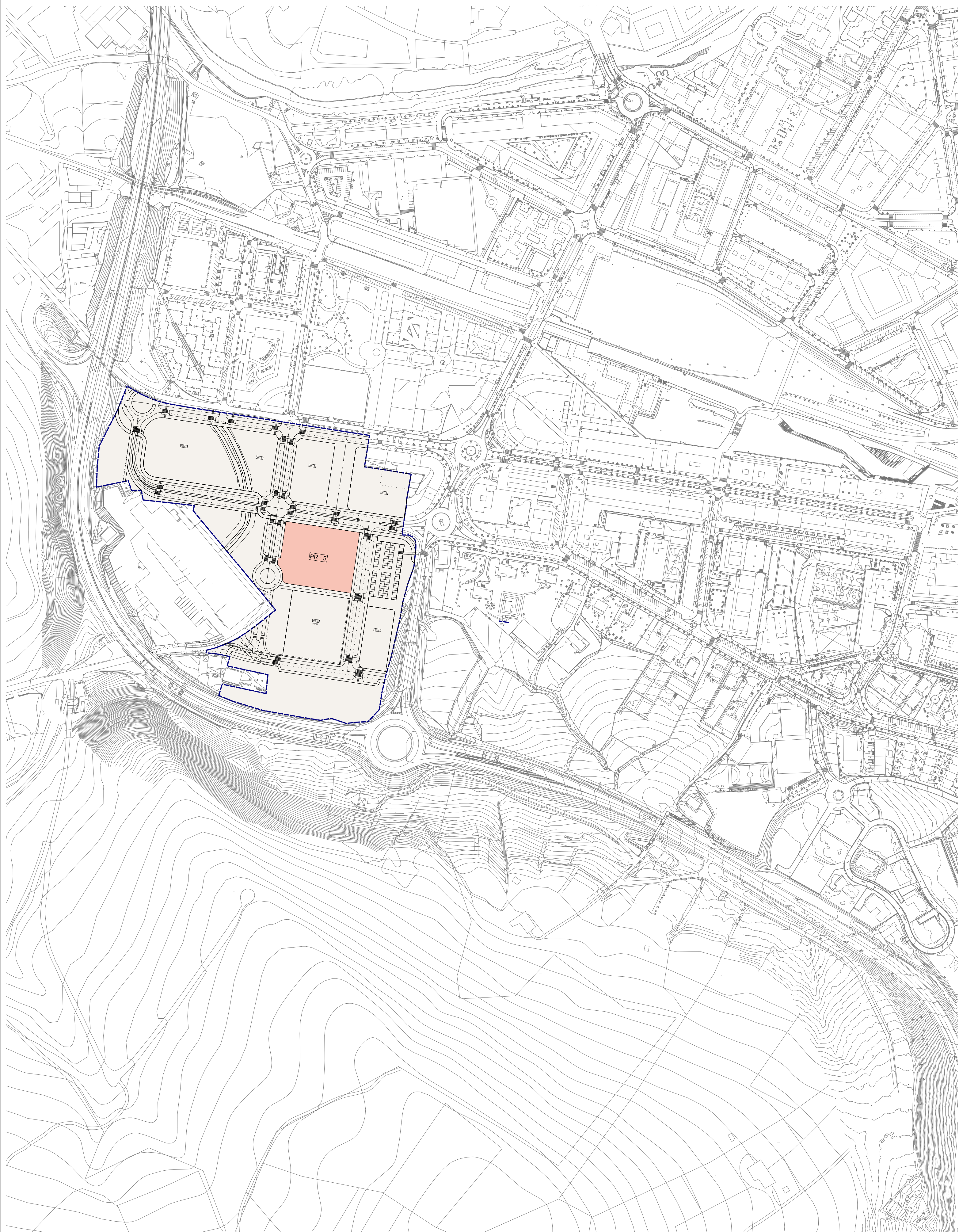
ARKITEKTOAK.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

AURKIBIDEA

	DIN A1	DIN A3
INFORMAZIOA		
I-1. KOKAPENA ETA KOKALEKUA	1/2.500	1/5.000
I-2. HAPB. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.	1/750	1/1.500
I-3. HAPB. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.	1/750	1/1.500

ANTOLAMENDUA		
O-1. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.	1/750	1/1.500
O-2. SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. XEHETASUNA	1/250	1/500
O-3. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK.	1/750	1/1.500
O-4. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 1. XEHETASUNA	1/250	1/500
O-5. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 2. XEHETASUNA	1/250	1/500
O-6. SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAREN GEHIENEO LERROKADURAK. 3. XEHETASUNA	1/250	1/500



EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

PROMOTOR:
SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.

ARQUITECTOS:
CARLOS MAURTUA ORMAECHEA
CATALINA HERNANDEZ CARDONA
MARINA MAURTUA HERNANDEZ

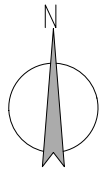
DURANGO, NOVIEMBRE DE 2022

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PR-5 DEL PEOU N°3.
SAN ROKE. DURANGO.

TITULO DEL PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

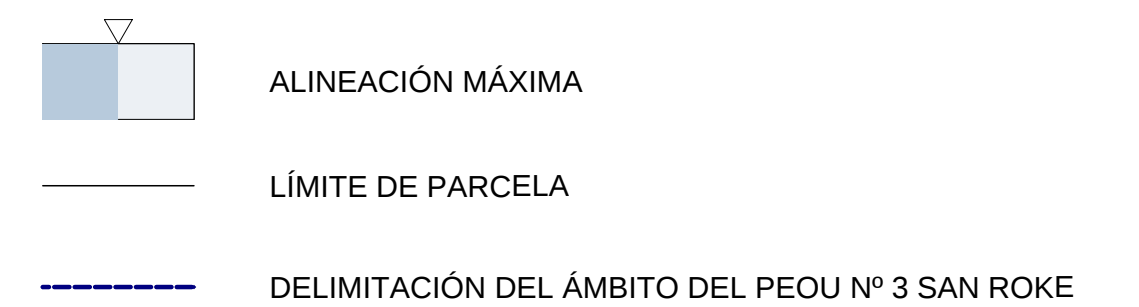
ESCALA:
DIN A-1: 1/2.500
DIN A-3: 1/5.000
FICHERO CAD: 100
2022 - PR-5 - PEOU N°3. SAN ROKE. DURANGO.

NUMERO DE PLANO:
I-1



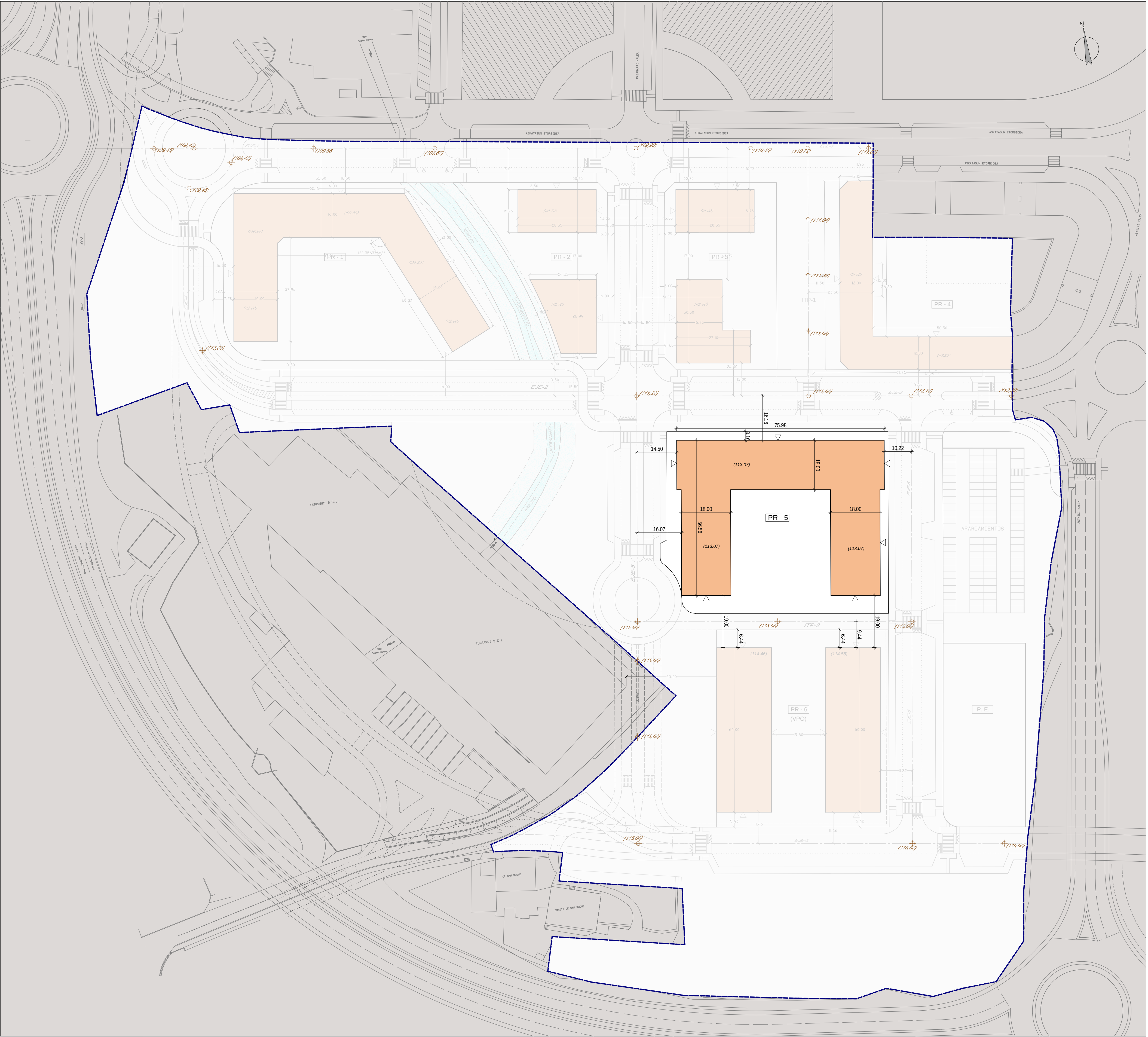
DOCUMENTO REFUNDIDO

INFORMACIÓN



NUMERO DE PLANO:

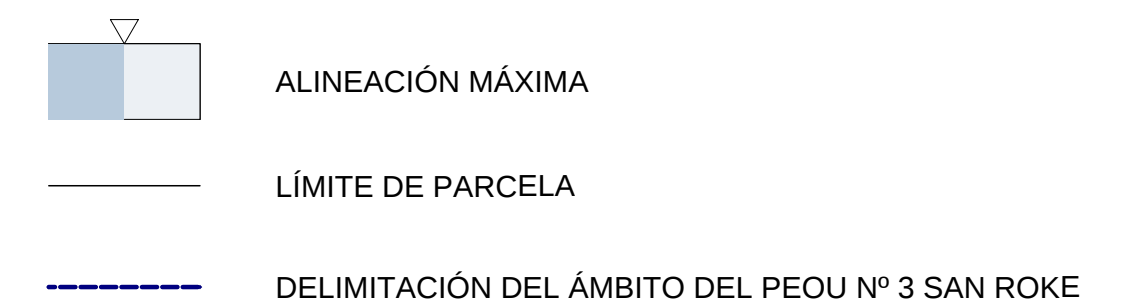
I-2



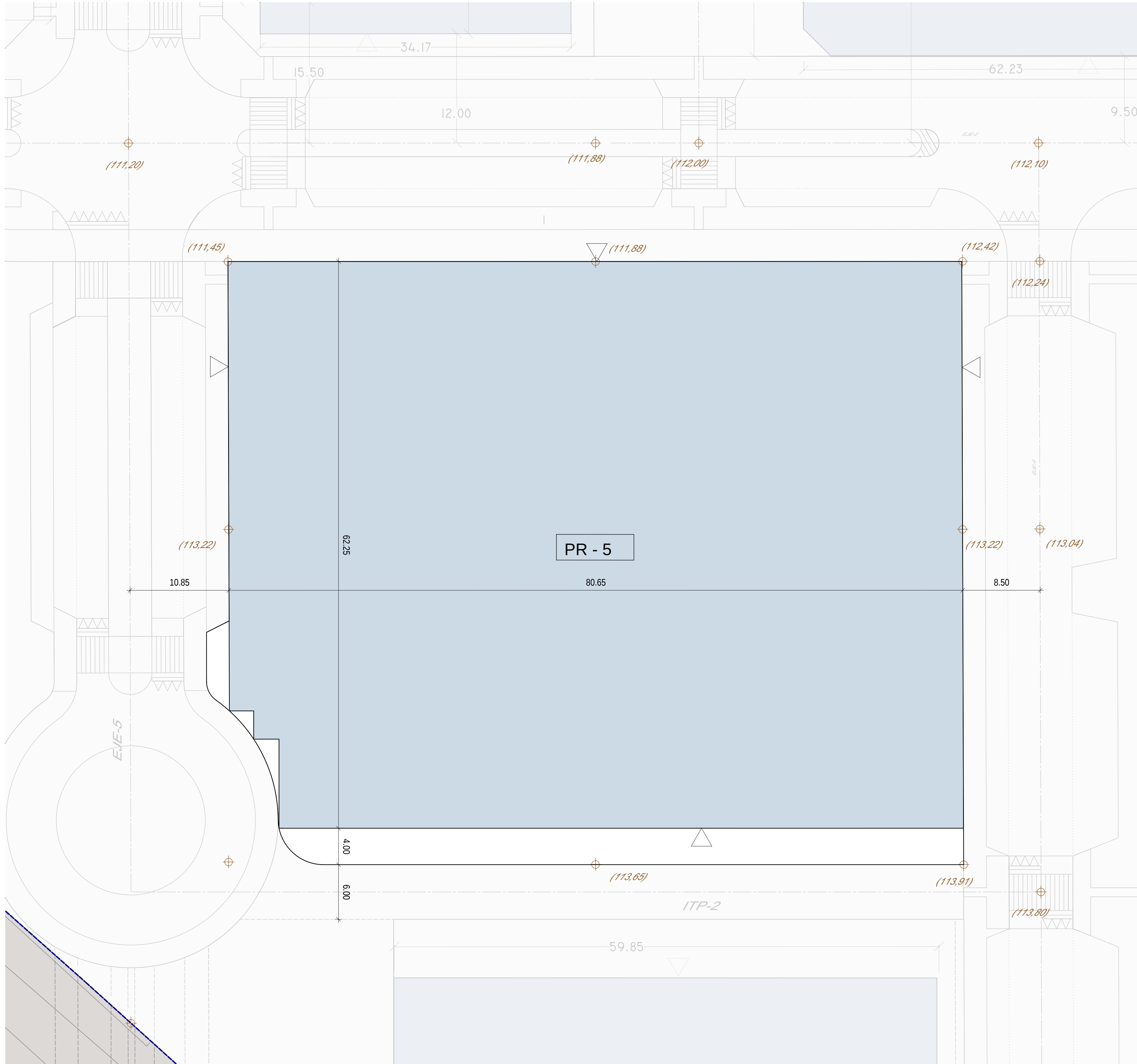
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- LÍMITE DE PARCELA
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PEOU N° 3 SAN ROKE

DOCUMENTO REFUNDIDO	
PROMOTOR: SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PR-5 DEL PEOU N°3. SAN ROKE. DURANGO.
ARQUITECTOS: CARLOS MAURTUA ORMAECHEA CATALINA HERNANDEZ CARDONA MARINA MAURTUA HERNANDEZ	TITULO DEL PLANO: PEOU. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
ESCALA: DIN A-1: 1/750 DIN A-3: 1/1.500 FICHERO CAD: 102 2022 - PR-5 - PEOU N°3 SAN ROKE. DURANGO.	NUMERO DE PLANO: I-3

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



NUMERO DE PLANO:
O-1

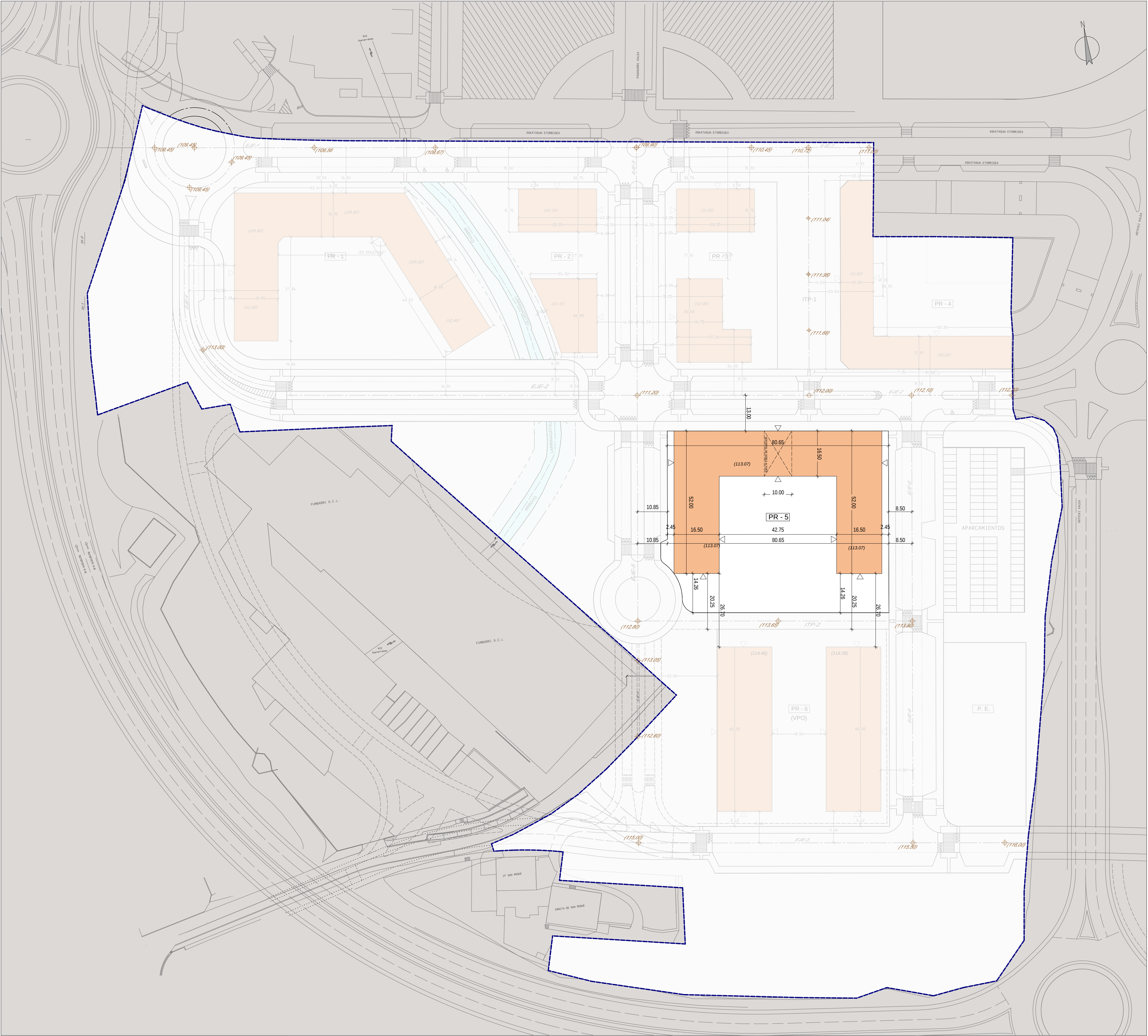


▽
ALINEACIÓN MÁXIMA

—
LÍMITE DE PARCELA

DOCUMENTO REFUNDIDO	
PROMOTOR: SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PR-5 DEL PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO.
ARQUITECTOS: CARLOS MAURTUA ORMAECHEA CATALINA HERNANDEZ CARDONA MARINA MAURTUA HERNÁNDEZ	TÍTULO DEL PLANO: ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DETALLE
ESCALA: DIN A-1: 1/250 DIN A-3: 1/500 FICHERO CAD: 105 2022 - PR-5 - PEOU Nº3, SAN ROKE, DURANGO.	NUMERO DE PLANO: 0-2

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



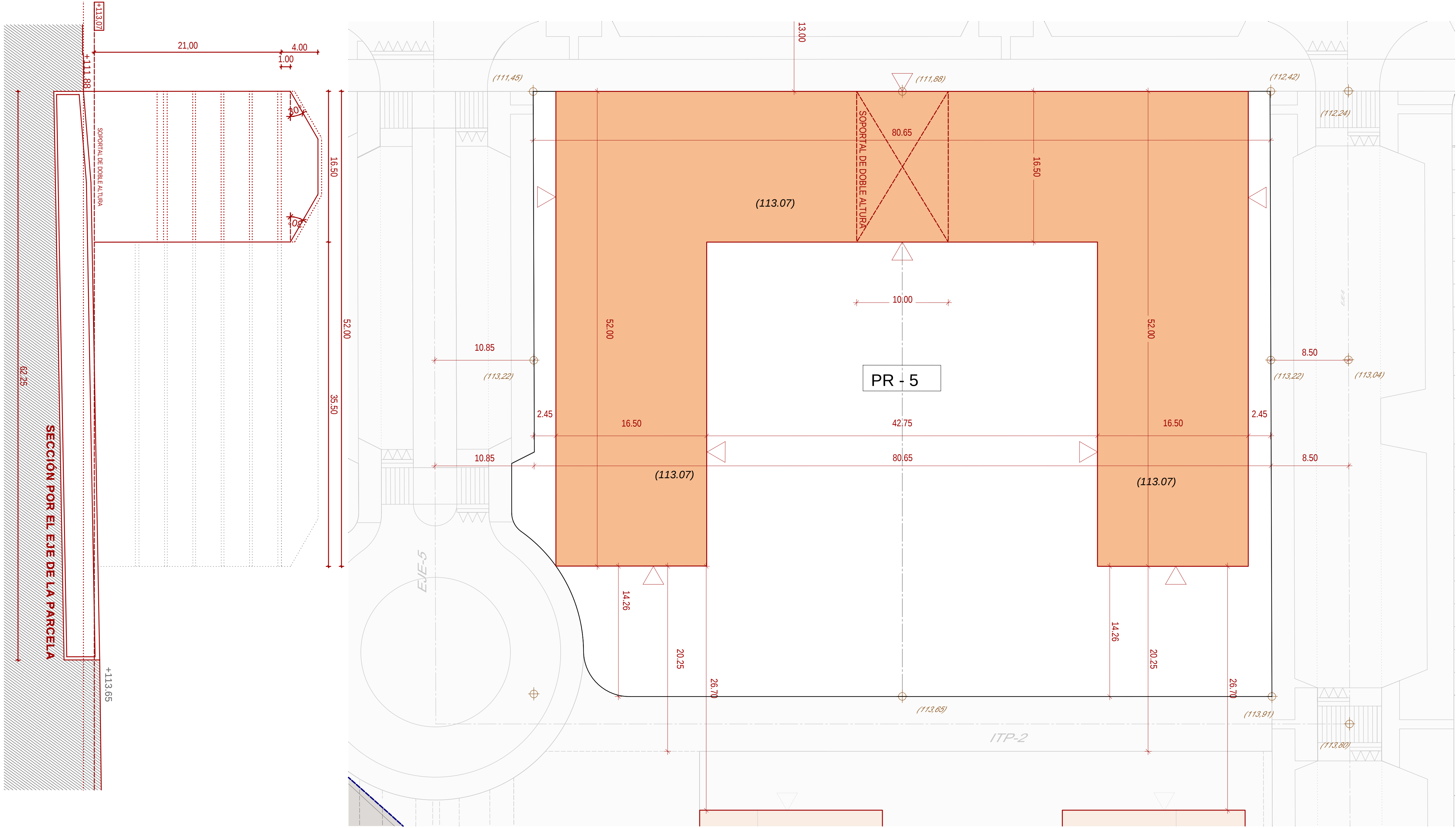
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- LÍMITE DE PARCELA
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PEOU Nº 3 SAN ROKE

Fecha: 05/07/2022 Hora: 11:39:33
Proyecto: 2022 - PR-5 - PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO
Conjunto: O.3-4-5. ALINEACIONES MÁXIMAS EDIF. SOBRE RASANTE.
Plano: 107 O-3. ALINEACIONES MÁXIMAS EDIF. SOBRE RASANTE.

DOCUMENTO REFUNDIDO		
PROMOTOR: SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PR-5 DEL PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO.	
ARQUITECTOS: CARLOS MAURTUA ORMAECHEA CATALINA HERNANDEZ CARDONA MARINA MAURTUA HERNANDEZ	TITULO DEL PLANO: ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	ORDENACIÓN
ESCALA: DIN A-1: 1/750 DIN A-3: 1/1.500 FICHERO CAD: 107 2022 - PR-5 - PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO.	NÚMERO DE PLANO: O-3	

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

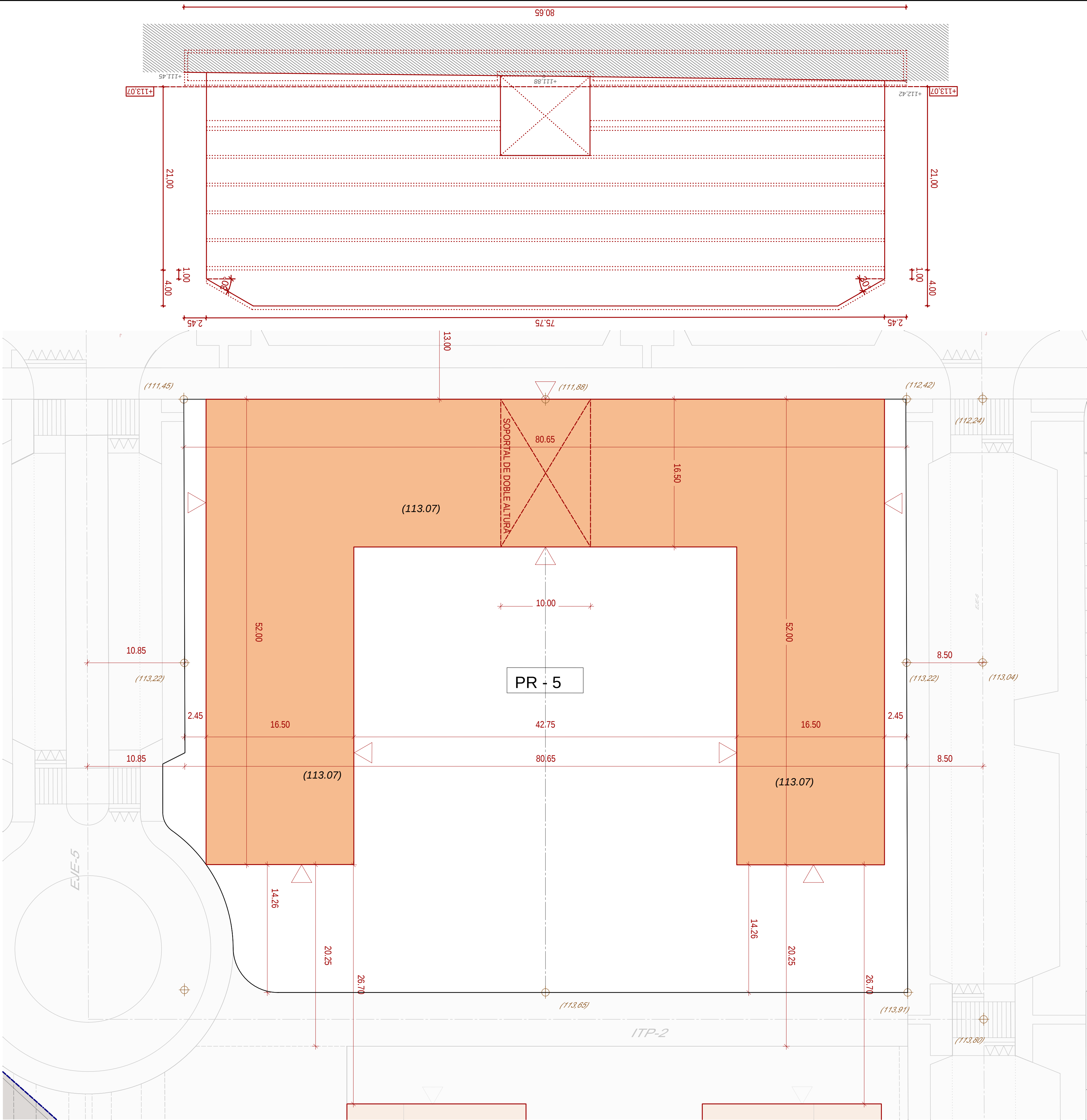
DURANGO, NOVIEMBRE DE 2022



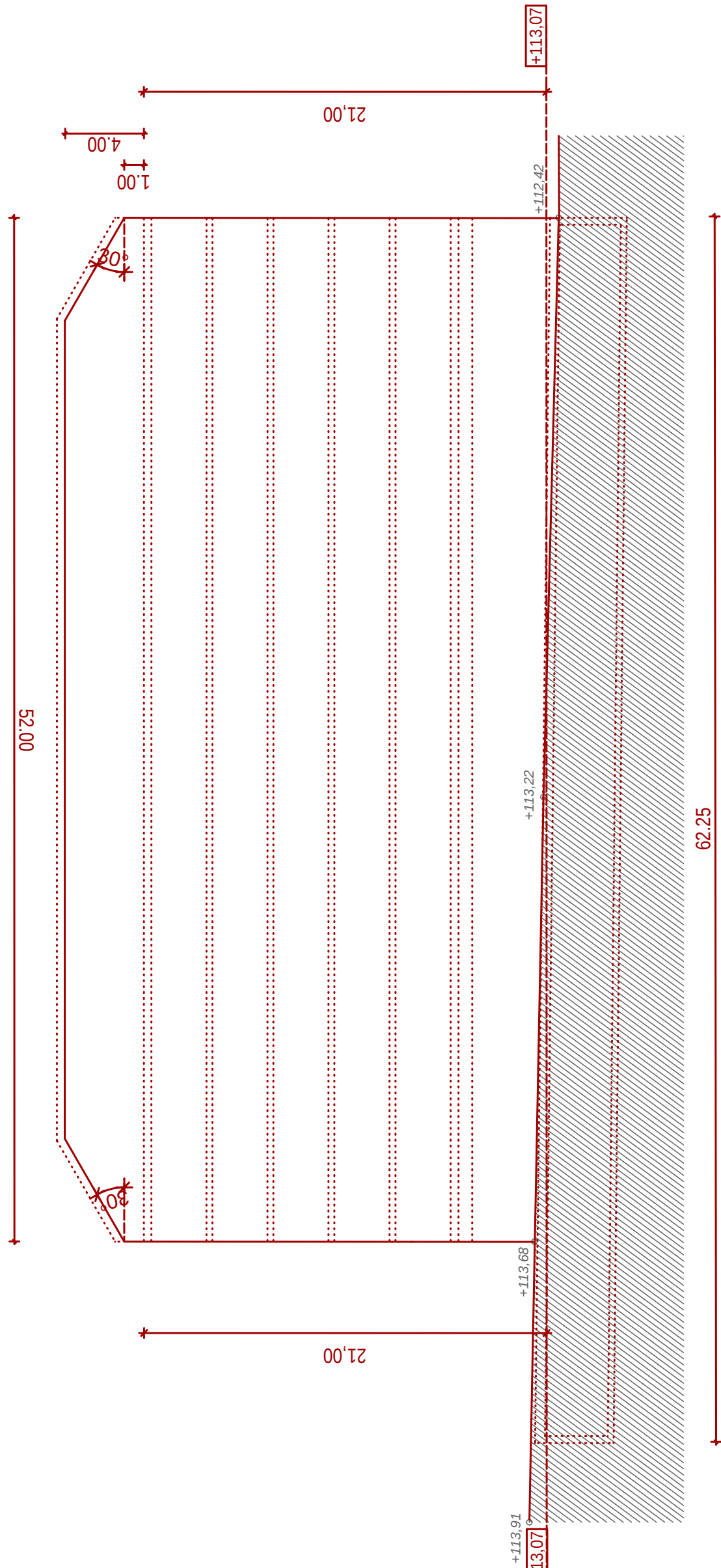
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- LÍMITE DE PARCELA
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PEOU Nº 3 SAN ROKE

DOCUMENTO REFUNDIDO	
PROMOTOR: SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PR-5 DEL PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO.
ARQUITECTOS: CARLOS MAURTUA ORMAECHEA CATALINA HERNANDEZ CARDONA MARINA MAURTUA HERNANDEZ	TÍTULO DEL PLANO: ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE DETALLE 1
ESCALA: DIN A-1: 1/250 DIN A-3: 1/500 FICHERO CAD: 108 2022 - PR-5 - PEOU Nº3 SAN ROKE, DURANGO.	NUMERO DE PLANO: O-4

Handwritten signatures and stamps.



ALINEACIÓN MÁXIMA
LÍMITE DE PARCELA



DOCUMENTO REFUNDIDO	
PROMOTOR: SUKIA ERAIKUNTZAK, S.A.	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PR-5 DEL PEOU Nº3. SAN ROKE. DURANGO.
ARQUITECTOS: CARLOS MAURTUA ORMAECHEA CATALINA HERNANDEZ CARDONA MARINA MAURTUA HERNÁNDEZ	TÍTULO DEL PLANO: ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE DETALLE 2
ESCALA: DIN A-1: 1/250 DIN A-3: 1/500 FICHERO CAD: 109 2022 - PR-5 - PEOU Nº3, SAN ROKE, DURANGO.	NÚMERO DE PLANO: 0-5

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Maurtua Ormaechea

