

PROYECTO BÁSICO. 70 viviendas con garaje, trasteros y uso terciario
PARCELA α.30.2/LO-01 PEOU 'CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA'. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



PROYECTO BÁSICO

70 viviendas con garaje, trasteros y uso terciario

PARCELA α.30.2/LO-01
PEOU 'LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA'
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

NOVIEMBRE 2022 AZAROA

Redactor Egilea
MIKEL OCHOA AYERDI
Arquitecto
bimooa
arquitectura | consultoría bim

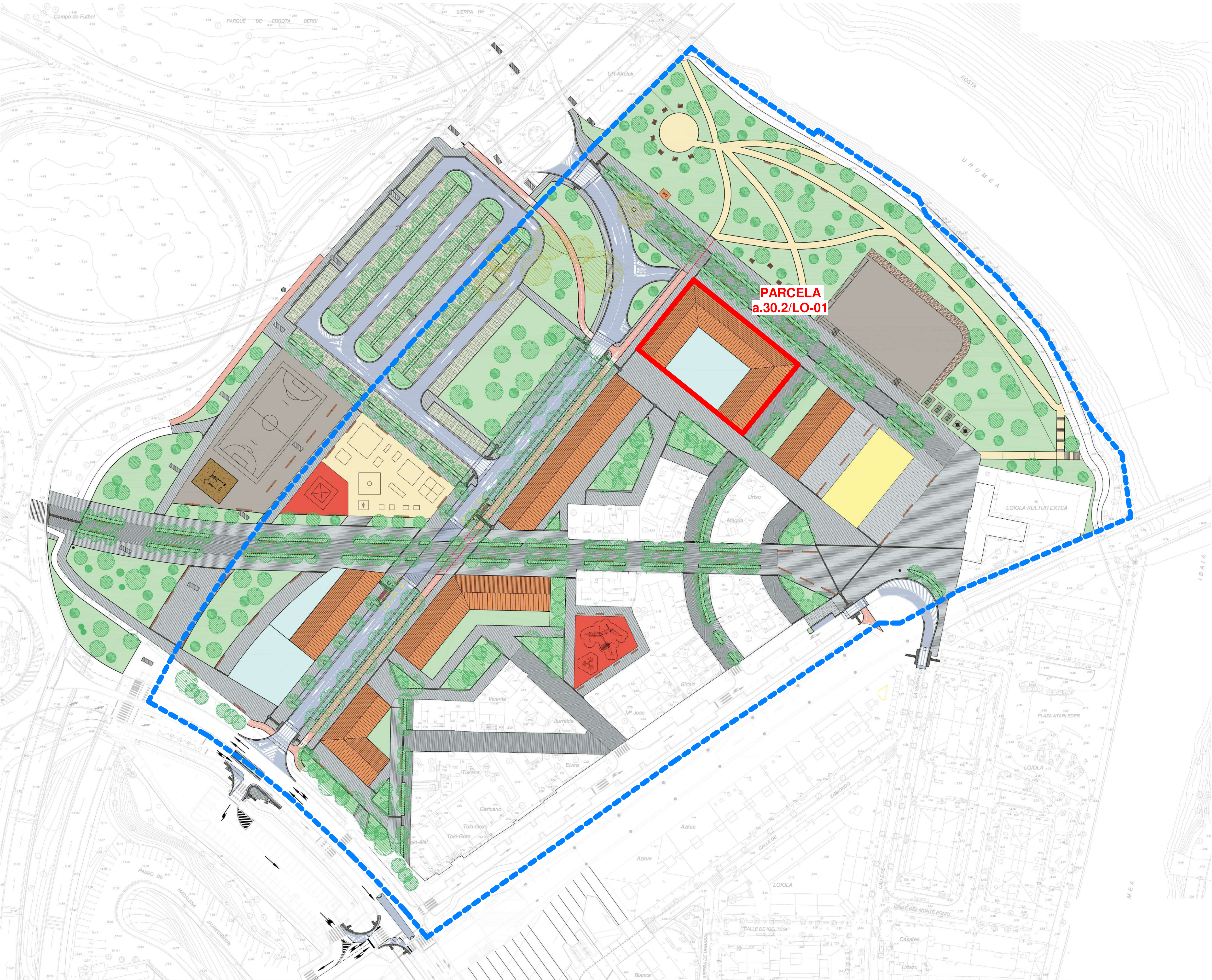
Promotor Sustatzailea
BRITAC PROYECTOS SL

Britac
Proyectos s.l.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

bimooa
arquitectura | consultoría bim



HIRIGINTZA ESPARRUA "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (H.E.)
P.B ESPARRUAREN GAINERAKOA (ORIENTAGARRIAN EDO ARAUEI DAGOKIENEZ ERAGINDA)

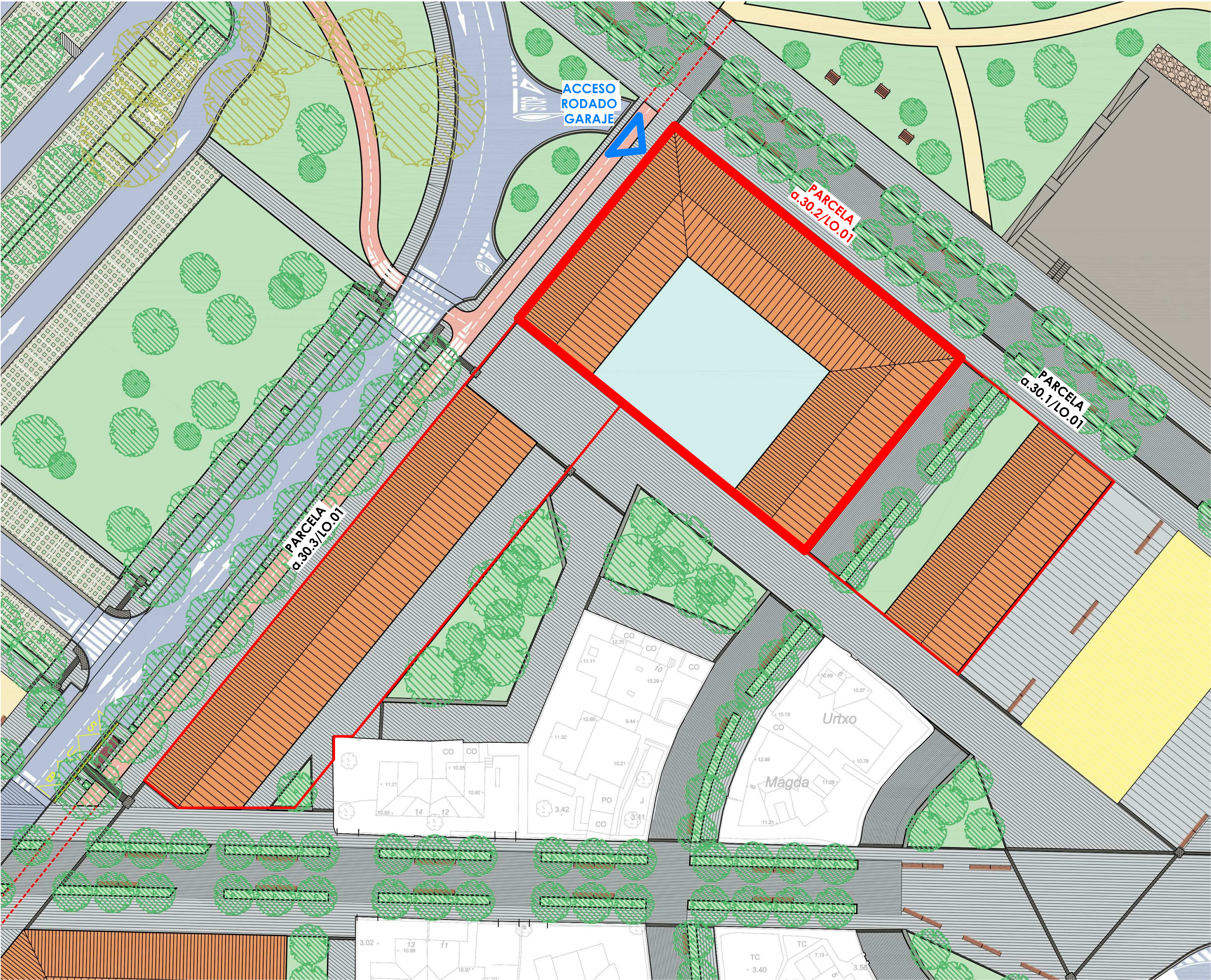
AMBITO URBANISTICO "LO.01 CIUDAD JARDIN DE LOIOLA" (A.U.)
RESTO DEL AMBITO DEL P.E. (AFECTADO ORIENTATIVA O NORMATIVAMENTE)



ÁMBITO URBANÍSTICO
LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA

- NORMATIVA APLICABLE:**
- 2010. Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián
 - 2015. Plan Especial de Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA"
 - 2020. Programa de Actuación Urbanizadora AAI.1/LO.01 del AU LO.01 Ciudad Jardín de Loiola
 - 2021. Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián

PROMOTOR Britac Proyectos SL	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)
REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto	A001 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN

PARCELA a30.2/LO.01

PROMOTOR
Britac Proyectos SL



REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMOA S.L.P.
bimoo



PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A002
SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO

EXP. 014 NOVIEMBRE 2022

URBANIZACIÓN
PARCELA

ESCALA: SIN ESCALA



FACHADA NORESTE (HACIA EL RÍO)

PROMOTOR Britac Proyectos SL		PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto		A003 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
ARKIBIMOA S.L.P. bimoo		INFOGRAFÍA 1	
EXP. 014		NOVIEMBRE 2022	
		ESCALA: SIN ESCALA	



PASEO Y PARQUE (HACIA EL RÍO)

PROMOTOR Britac Proyectos SL  REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P.  	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A004 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
EXP. 014	NOVIEMBRE 2022	INFOGRAFÍA 2 ESCALA: SIN ESCALA



FACHADA NOROESTE DESDE VIAL Y RELACIÓN CON PARCELA a.30.3

PROMOTOR Britac Proyectos SL REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo		PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
EXP. 014		A005 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
NOVIEMBRE 2022		INFOGRAFÍA 3	
		ESCALA: SIN ESCALA	



FACHADA SUROESTE

PROMOTOR Britac Proyectos SL Britac Proyectos S.L. REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo  EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO  Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	A006 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO
INFOGRAFÍA 4		
ESCALA: SIN ESCALA		



FACHADA SUROESTE Y RELACIÓN CON LA PARCELA a.30.3 (PLAZA)

PROMOTOR Britac Proyectos SL  REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto   EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO  Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A007 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
INFOGRAFÍA 5		ESCALA: SIN ESCALA



DETALLE DE FACHADA

PROMOTOR Britac Proyectos SL Britac Proyectos S.L. REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo  EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO  Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A008 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
	INFOGRAFÍA 6	ESCALA: SIN ESCALA



EXTERIOR DE VIVIENDA (TERRAZA TIPO)

PROMOTOR Britac Proyectos SL Britac Proyectos S.L. REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo  EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCARIO  Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A009 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
INFOGRAFÍA 7		ESCALA: SIN ESCALA



INTERIOR DE VIVIENDA (SALÓN-COMEDOR-COCINA)

PROMOTOR Britac Proyectos SL  REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P.  	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A010 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
EXP. 014	NOVIEMBRE 2022	INFOGRAFÍA 9 ESCALA: SIN ESCALA



INTERIOR DE VIVIENDA (DORMITORIO)

PROMOTOR Britac Proyectos SL Britac Proyectos S.L. REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo 	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A011 SERIE A000 - EMPLAZAMIENTO	
EXP. 014	NOVIEMBRE 2022	INFOGRAFÍA 8 ESCALA: SIN ESCALA

NORMATIVA URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN PLANTAS BAJO RASANTE

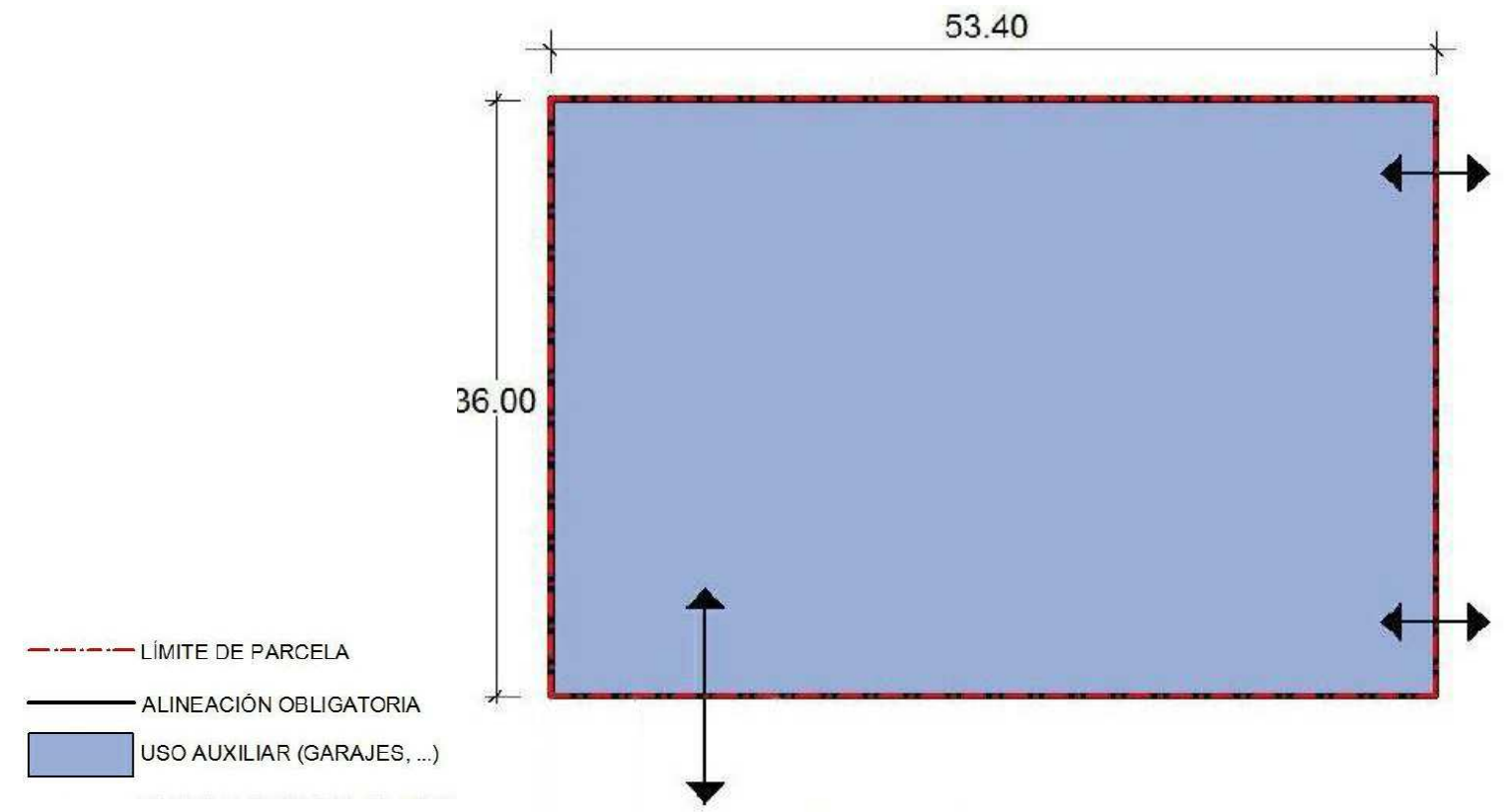
NORMATIVA

PEOU - ART 22.5.A PLANTAS BAJO RASANTE

Número de plantas autorizado bajo rasante: 4 plantas (IV), de las cuales se colmatan 3, CON EL SIGUIENTE USO.

- SÓTANO 1: GARAJE USO TERCIARIO
- SÓTANO 2: GARAJE DE VIVIENDAS
- SÓTANO 3: GARAJE DE VIVIENDAS

PEOU - ART 22.5.C FICHA URBANÍSTICA (ALINEACIONES BAJO RASANTE)



Las alineaciones son las reflejadas en la ficha urbanística. por razones de diseño, se unen los garajes de las parcelas a.30.2 y a.30.1 y se resuelve el garaje en su conjunto.

PEOU - ART 22.6.B Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMÓVILES Y BICICLETAS

- DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 80 PLAZAS (CUMPLE)
- DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE BICICLETAS: 80 PLAZAS (CUMPLE, HAY EN EL PROYECTO DOS CUARTOS DE BICICLETAS)

PGOU - NNUU GENERALES - ART 63.3.B NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA LOCALES COMERCIALES

- SE HA HECHO UNA ESTIMACIÓN DE APARCAMIENTO PARA USO TERCIARIO DE 3 plz/100m2t
- SUPERFICIE DE USO TERCIARIO: 1600 m2t 1600/100X3= 48 PLAZAS
- Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE PROYECTO: 65 PLAZAS (CUMPLE)

PGOU - ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACIÓN
ART 9 CONDICIONES DE HABITABILIDAD GRAL DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO DE GARAJE (REMITE A NORMATIVA VPO)

CONDICIONES DE NORMATIVA	VPO	PROYECTO
Altura libre mínima (sin obstáculos)	>2,20m	>2,20m
Paso libre de puertas de acceso de vehículos	>2,20m	>2,20m
Anchura mínima del vial de acceso a garaje (>80 plazas)	5m	5m
Anchura de rampas interiores (>80 plazas)	5m	5m
Anchura mínima de pasillos de rodadura (>80 plazas)	5m	5m
Anchura mínima y pendiente máxima de meseta de espera	5m, 5%	>5m, <5%
Pendiente máxima de rampas en tramos rectos y curvos	16%,12%	16%, 12%
Radio de curvatura de giro el eje	6m	6m
Tamaño mínimo de plaza	2,30x4,80m	2,30x4,80m
Anchura añadida por cada cierre colateral de plaza a 90º	20cm	20cm
Anchura añadida en fondo de saco	40cm	40cm

NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD - CAPV - ART 9 - APARCAMIENTOS

El número mínimo de plazas reservadas EN VIVIENDAS será de 1 por cada 40 o fracción. Para este cálculo se tiene en cuenta la suma de las plazas de las parcelas a.30.1 y a.30.2

- SÓTANO 2 Y 3: 124 plazas, (mínimo: 3,1 PLAZAS) de las cuales 4 son adaptadas (CUMPLE)

El número mínimo de plazas reservadas en de USO TERCIARIO será de 1 por cada 33 o fracción.

- SÓTANO 1: 65 plazas (mínimo: 1,96 PLAZAS), de las cuales 2 son adaptadas (CUMPLE)

PROYECTO



PLANTA SÓTANO 1

PLANTA SÓTANO 2

PLANTA SÓTANO 3

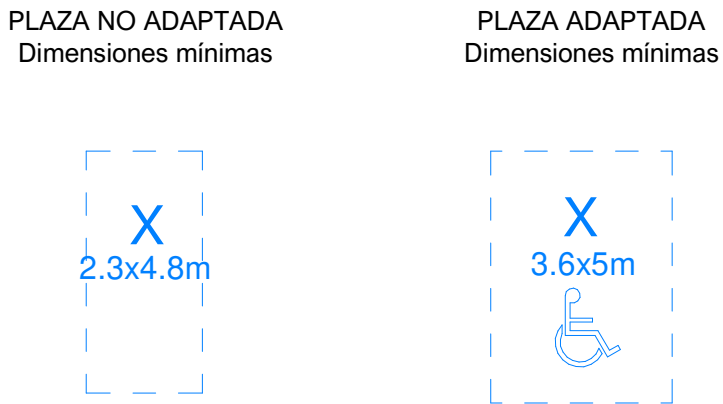
RESUMEN DE NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA LAS VIVIENDAS

APARCAMIENTO VIVIENDAS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL (a.30.2 + a.30.1)	
Nº DE VIVIENDAS	70 VIVIENDAS	10 VIVIENDAS	80 VIVIENDAS	
UDS MÍN PEOU	80 PLAZAS	18 PLAZAS	98	
UDS DE PROYECTO	80 PLAZAS	44 PLAZAS	124	56 CERR 68 AB CUMPLE
PLAZAS SÓTANO 2	15 CERRADAS 3 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES		
TOTAL PLAZAS SÓTANO 2	21 ABIERTAS	10 ABIERTAS	58	27 CERR 31 AB
PLAZAS SÓTANO 3	19 CERRADAS 5 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES		
TOTAL PLAZAS SÓTANO 3	25 ABIERTAS	10 ABIERTAS	66	29 CERR 37 AB
UDS MÍN PEOU	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100	
UDS DE PROYECTO	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100	CUMPLE

APARCAMIENTO USO TERCIARIO	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL (a.30.2 + a.30.1)
UDS MÍN PGOU	48	0	48
UDS DE PROYECTO	35	30	65
UDS MÍN PGOU BICIS	48	0	48

TRASTEROS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL (a.30.2 + a.30.1)
UDS DE PROYECTO	23	14	37
SÓTANO 1	8	0	8
SÓTANO 2	4	7	11
SÓTANO 3	11	7	18

PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN ORDENANZAS/NORMATIVA



PROMOTOR Britac Proyectos SL Britac Proyectos S.L.	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMO S.L.P. bimoo	A051 SERIE A050 - CONDICIONES URBANÍSTICAS	
EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	JUSTIF. URBANÍSTICA BAJO RASANTE	ESCALA: SIN ESCALA

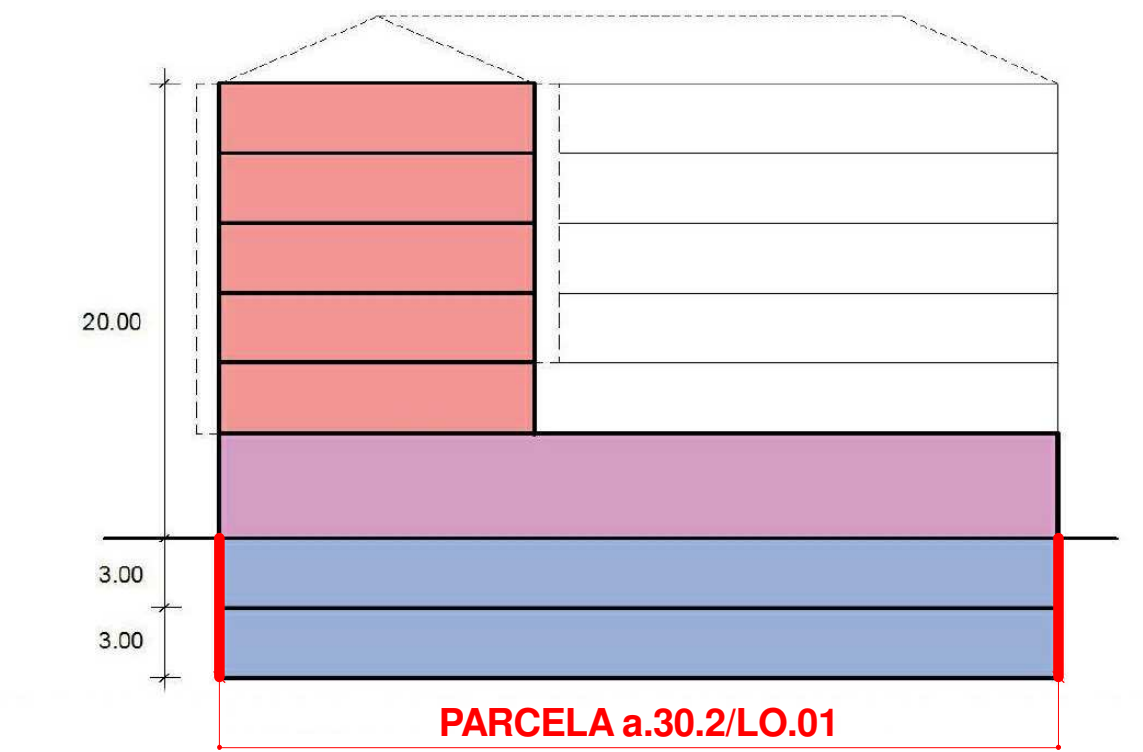
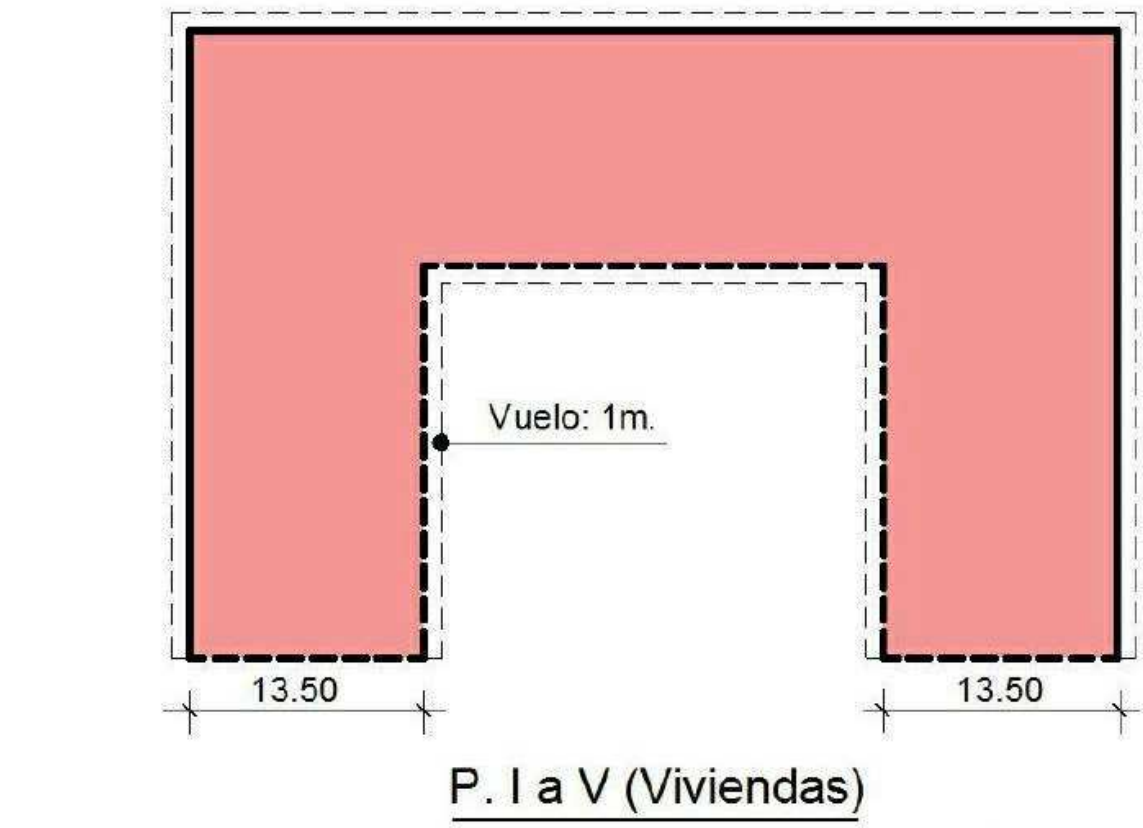
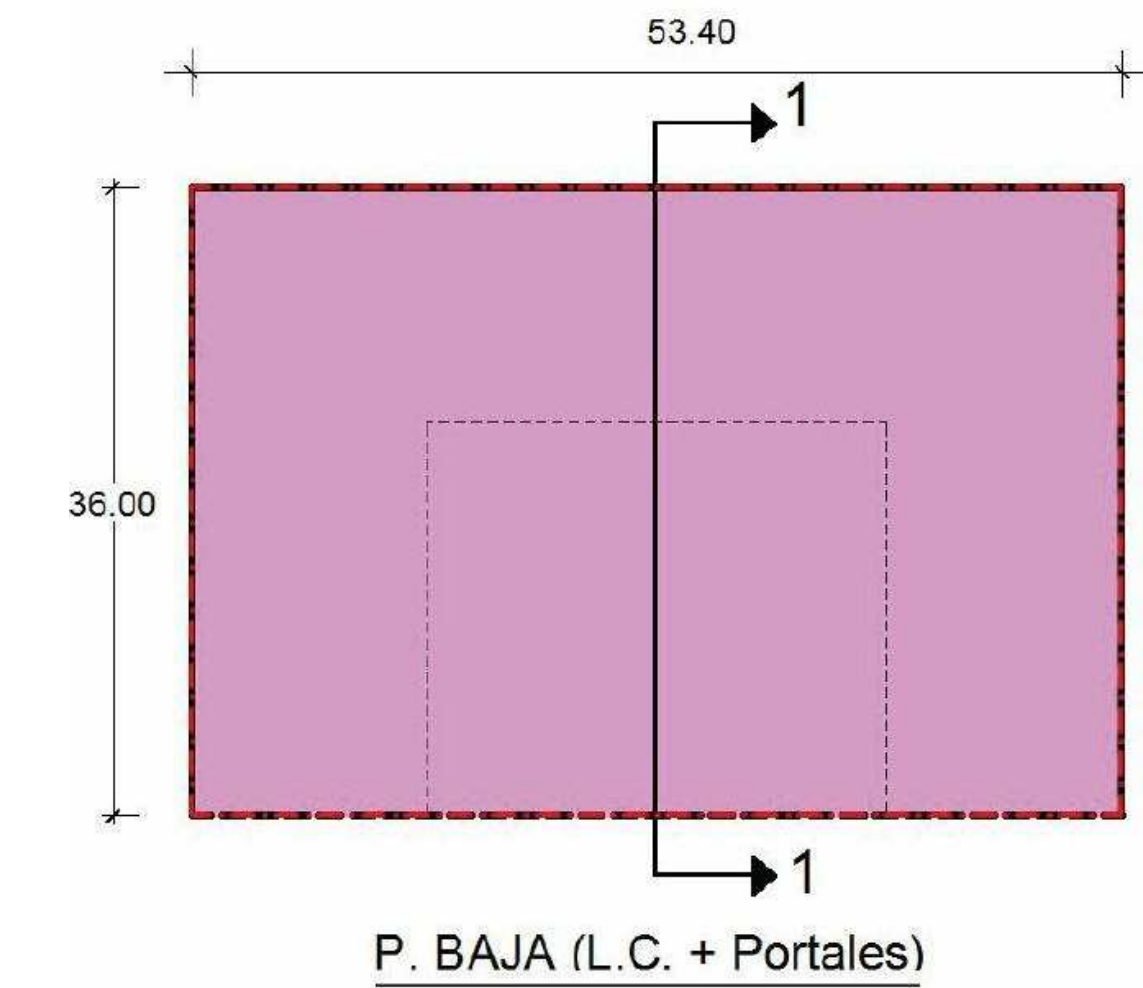
NORMATIVA URBANÍSTICA. JUSTIFICACIÓN ALINEACIONES

NORMATIVA

PEOU - ART 22.5.C FICHA URBANÍSTICA
(ALINEACIONES SOBRE RASANTE)

PEOU - ART 22.5 CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

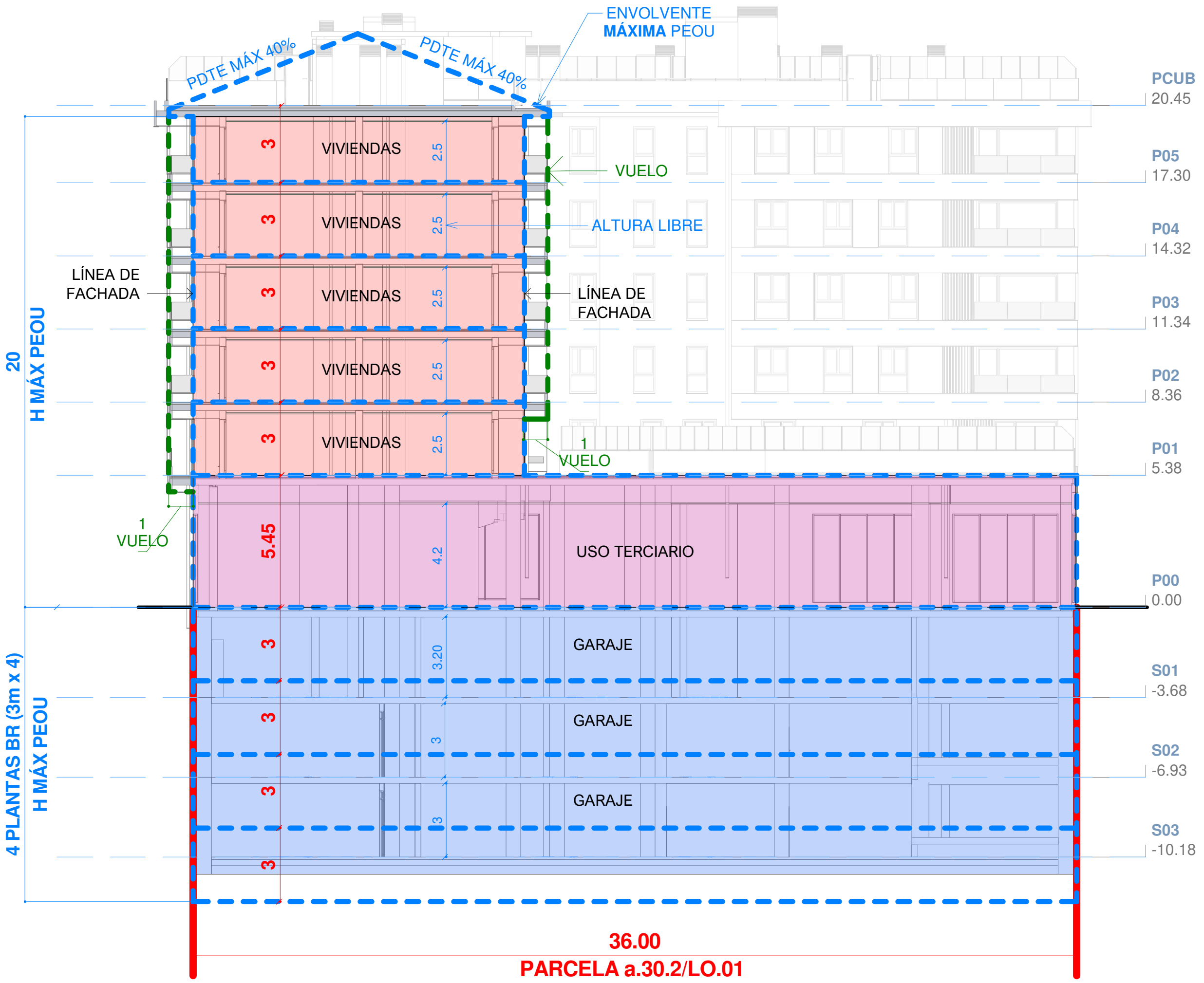
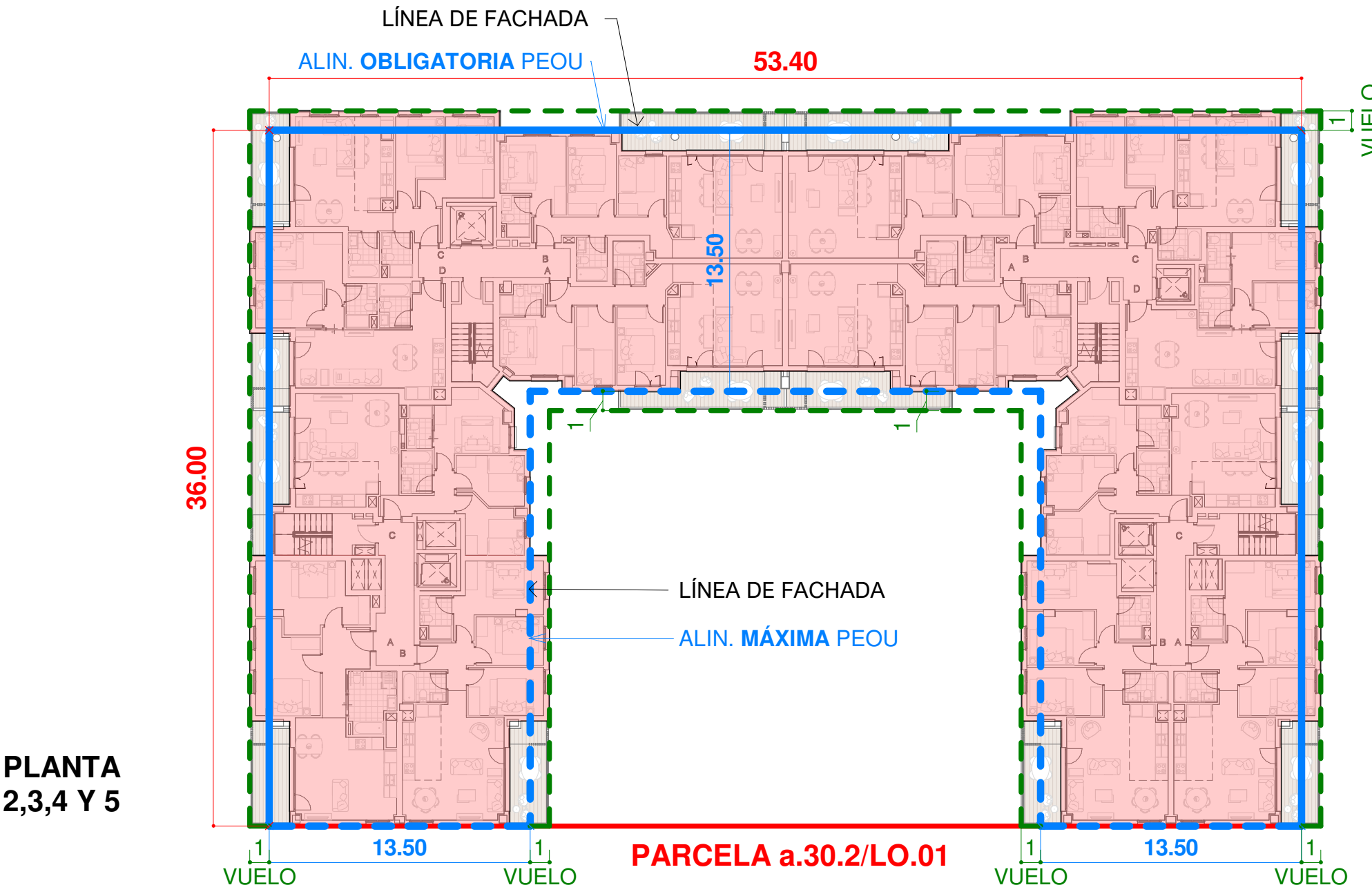
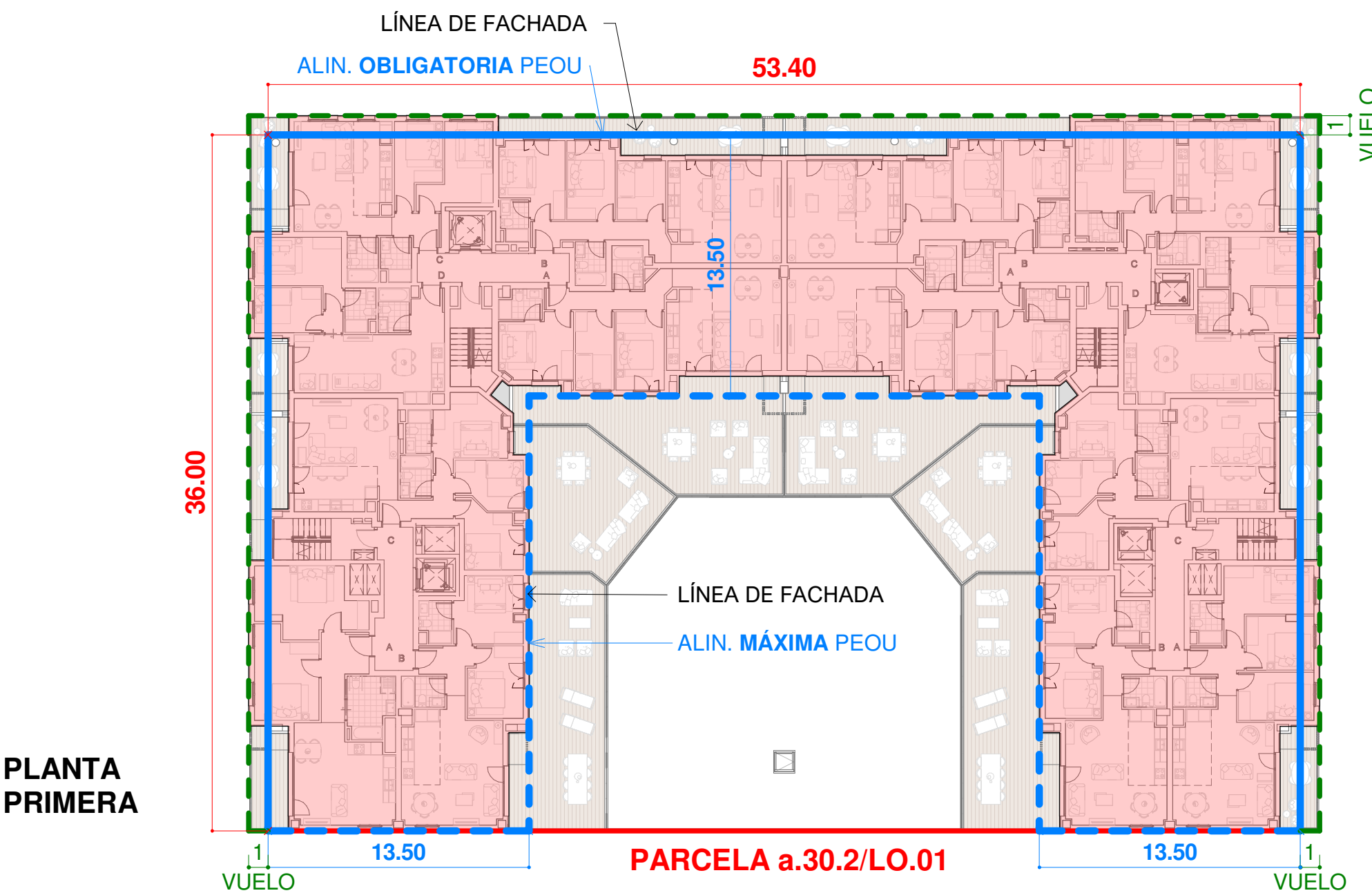
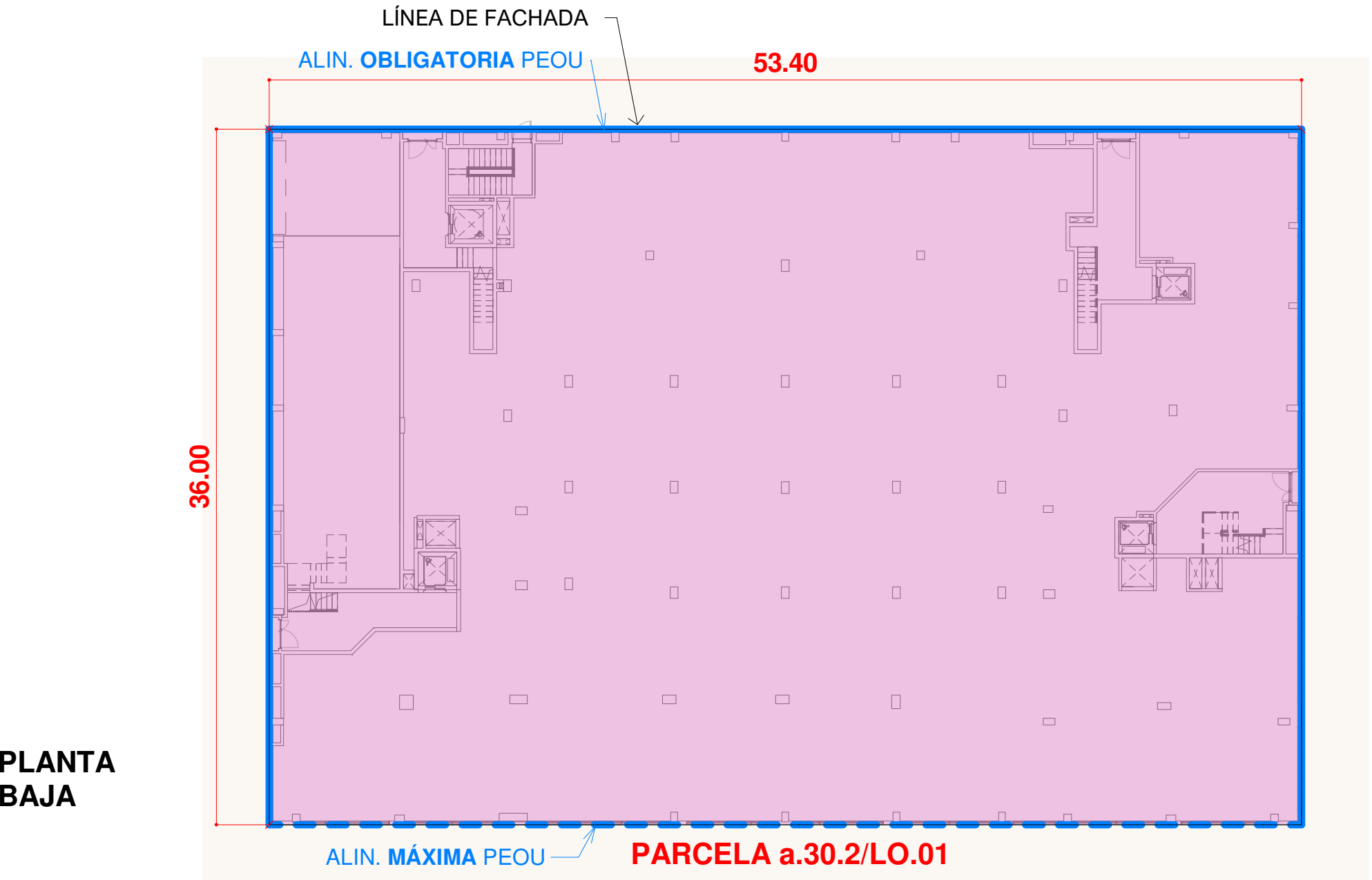
- NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 6 PLANTAS (VI)
- NÚMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE: 4 PLANTAS (IV)
- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: 20,00 m
- ALINEACIONES: LAS REFLEJADAS EN LOS GRÁFICOS



SECCIÓN 1

- LÍMITE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- FACHADA CON VUELOS AUTORIZADOS
- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- USO AUXILIAR (GARAJES,...)
- EQUIPAMIENTO
- PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
- SUPERFICIE DE USO PÚBLICO
- SUELO: DOMINIO PRIVADO-USO PRIVAI

PROYECTO



- PERFIL MÁXIMO EDIFICATORIO SEGÚN PEOU
- VUELOS MÁXIMOS
- PARCELA

PROMOTOR
Britac Proyectos SL
REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto
ARKIBIMOA S.L.P.
bimoo

PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)
A052
SERIE A050 - CONDICIONES URBANÍSTICAS
JUSTIF. URBANÍSTICA
ALINEACIONES
EXP. 014
NOVIEMBRE 2022
ESCALA: SIN ESCALA

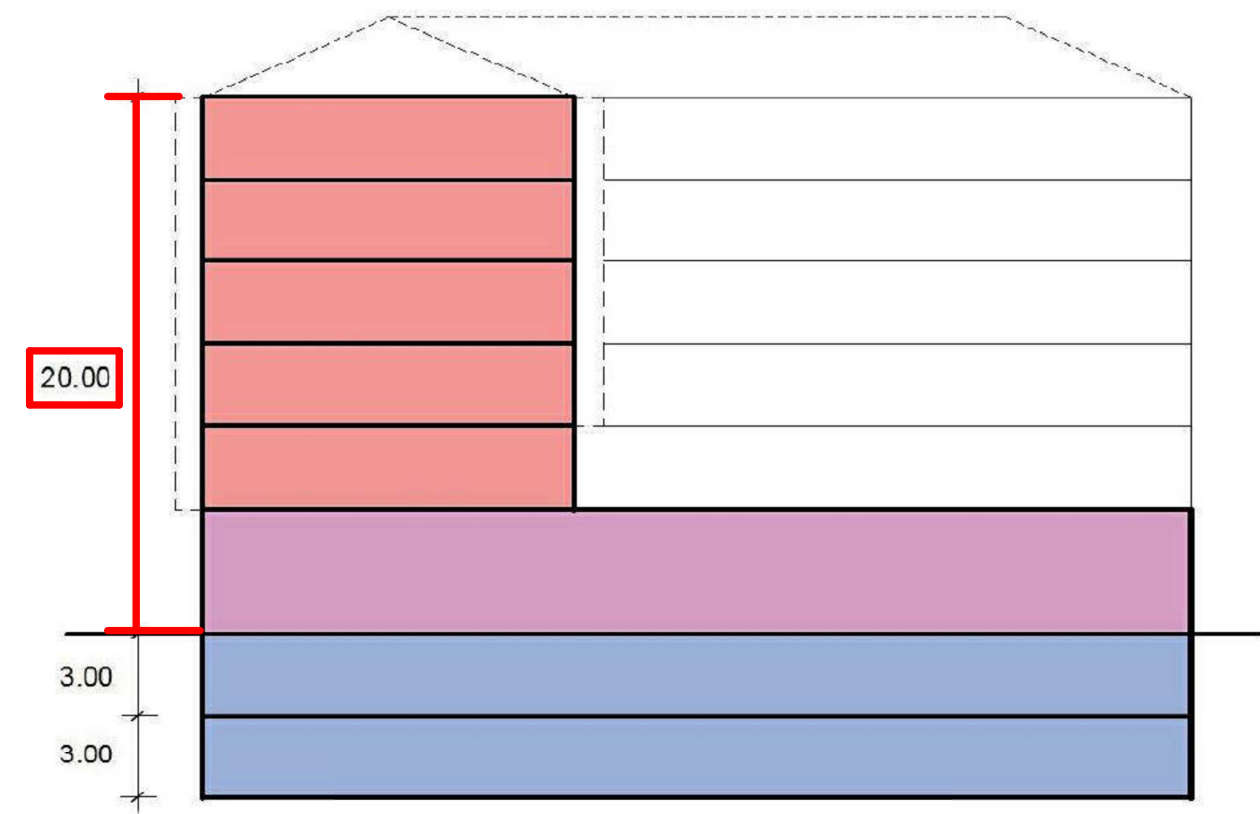
NORMATIVA URBANÍSTICA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

NORMATIVAPROYECTO

PEOU - ART 22.5.C FICHA URBANÍSTICA
(ALINEACIONES SOBRE RASANTE)

PEOU - ART 22.5 CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: 20,00 m

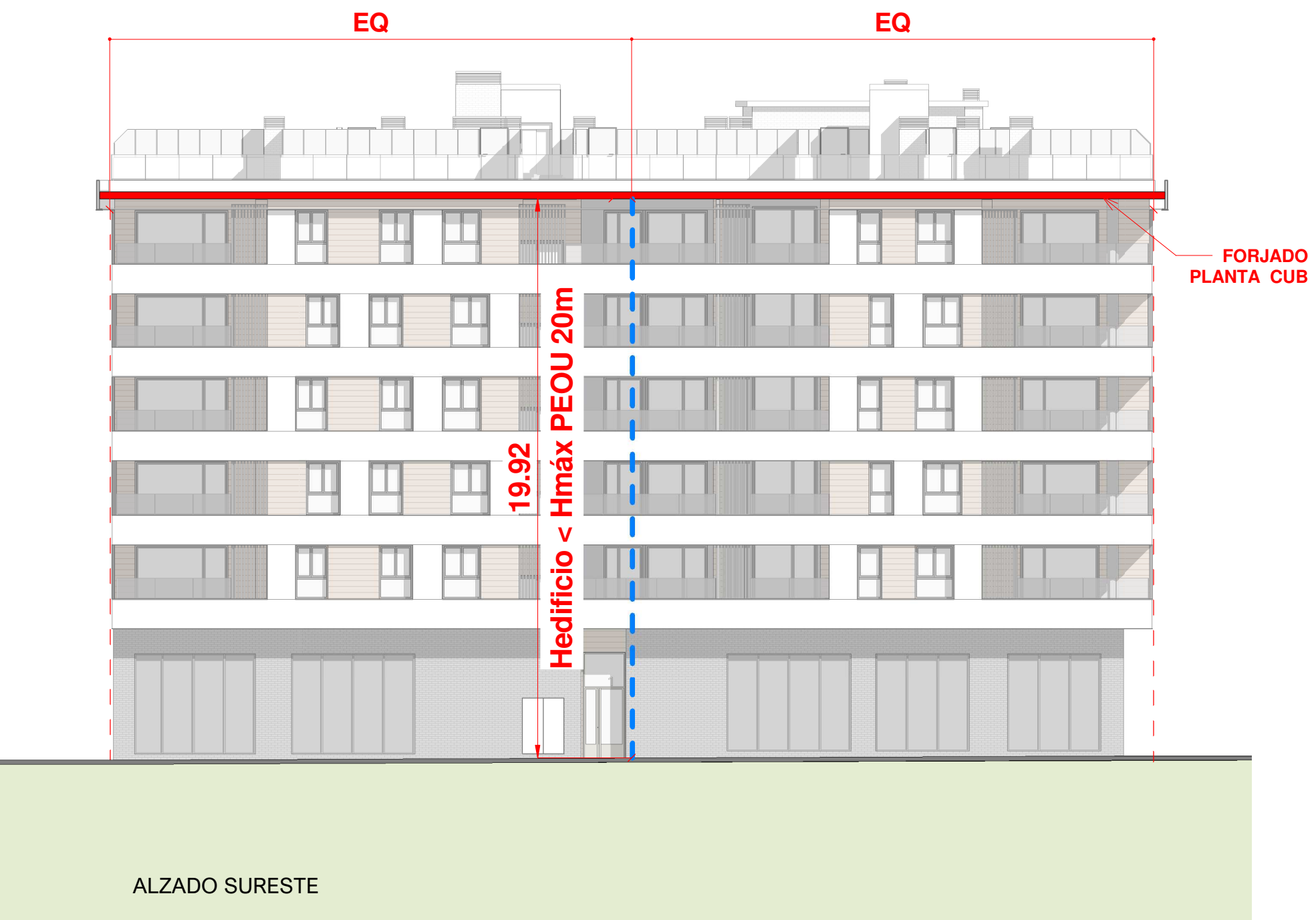
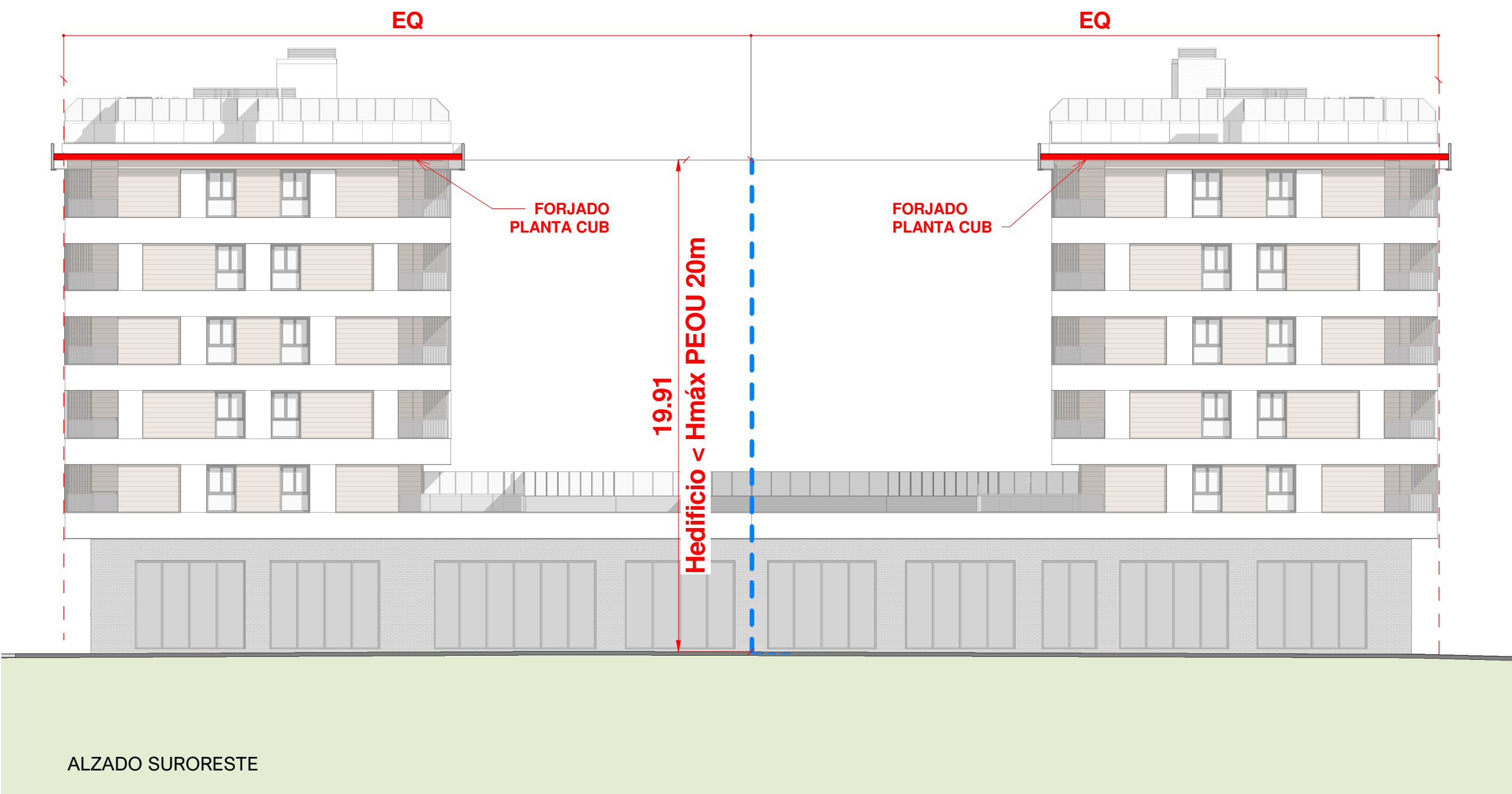
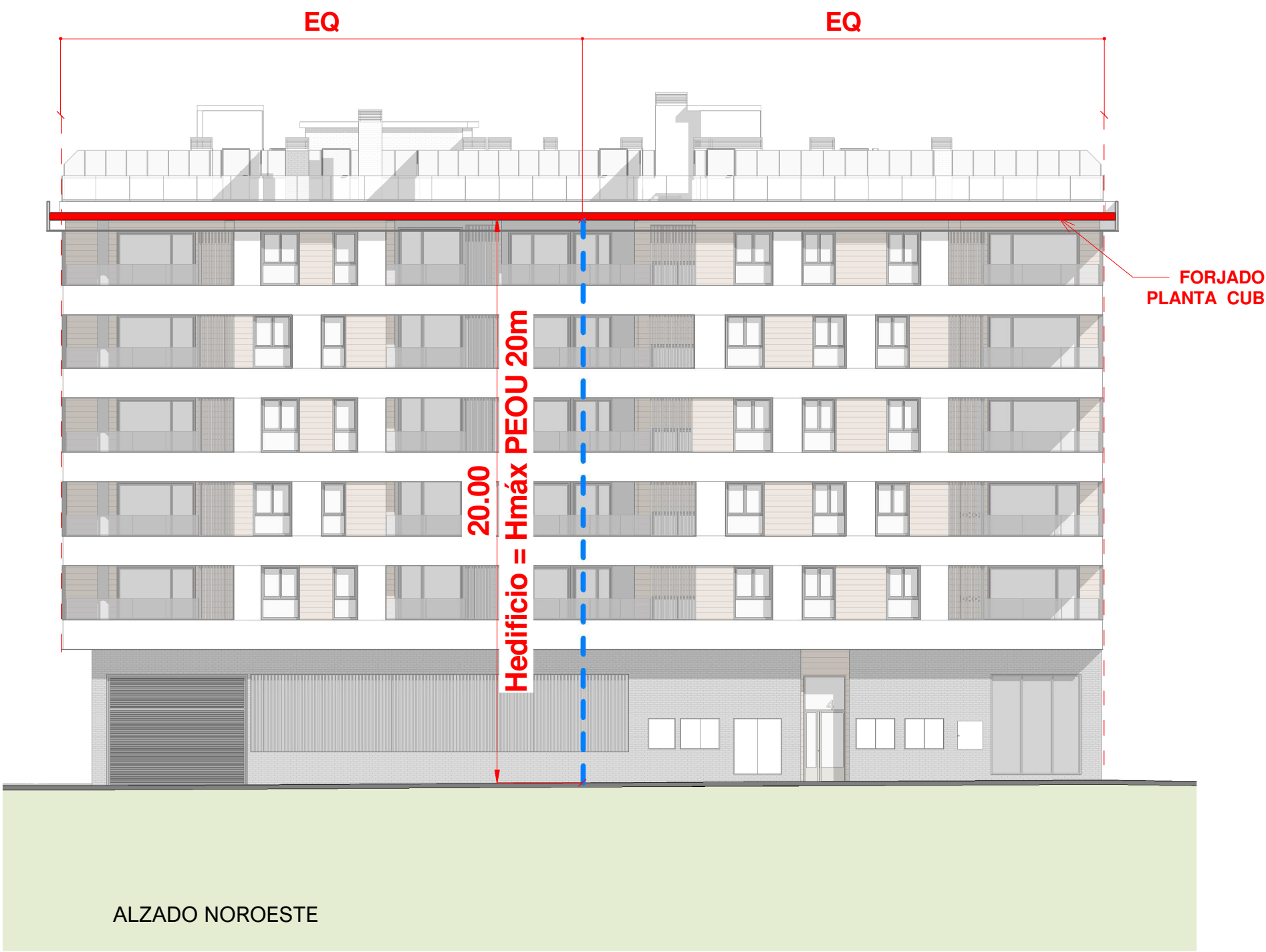
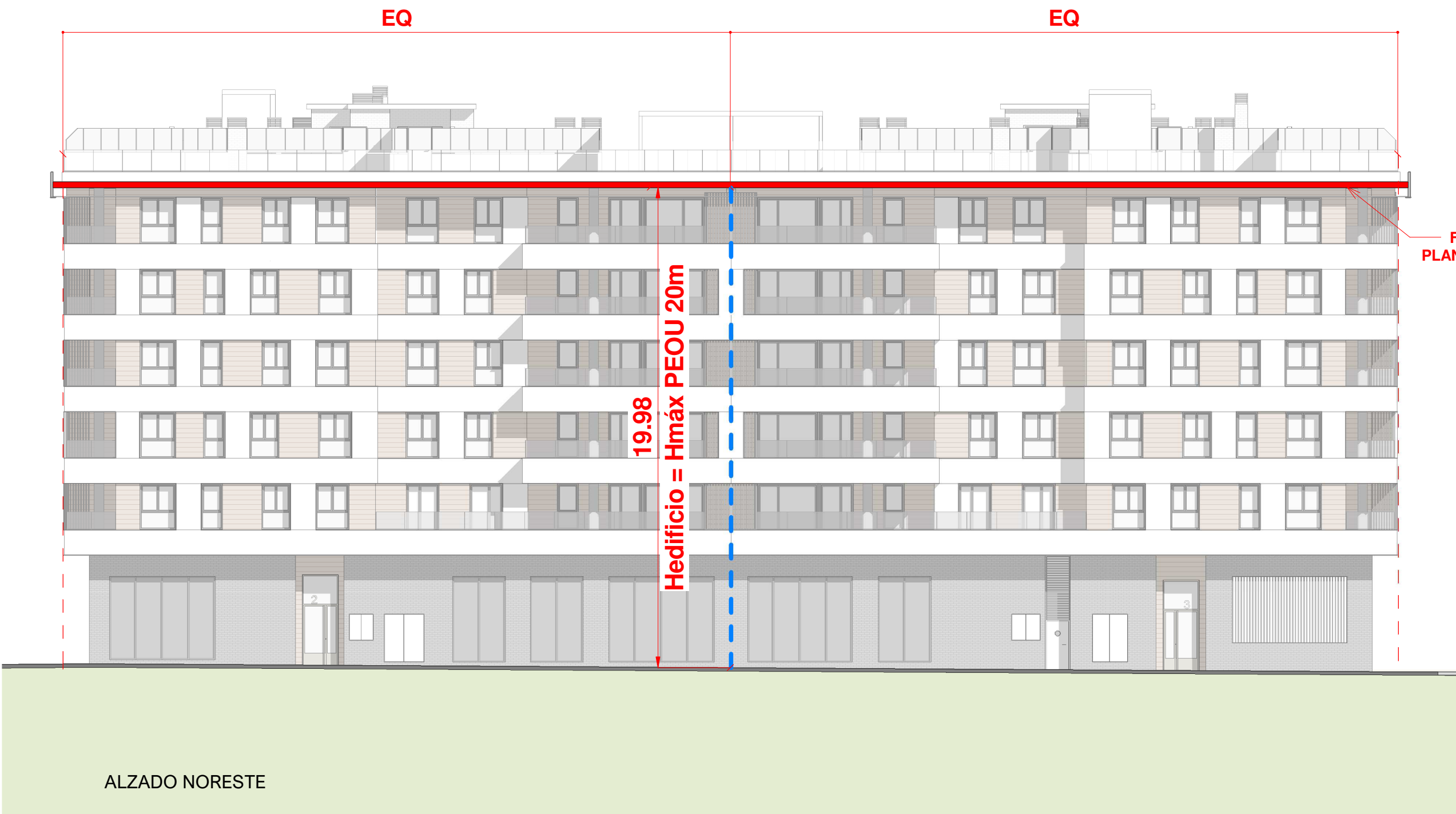
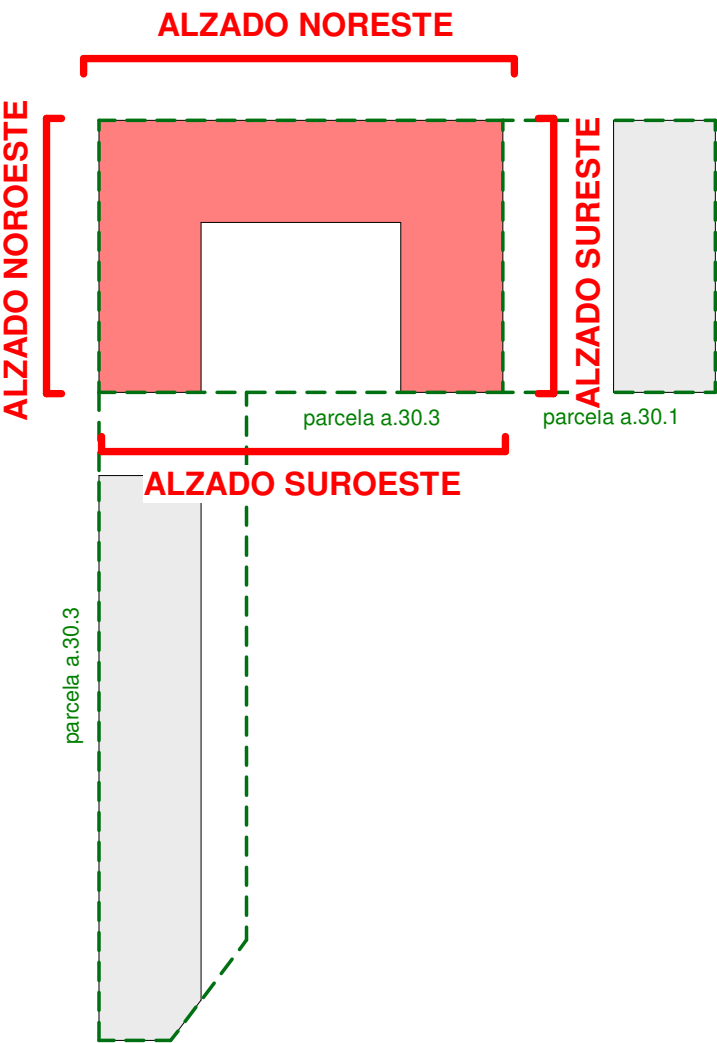


PGOU - NNUU (2021) ART. 55 CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior –si la construcción carece de aleros– el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

Los petos de protección proyectados y/o existentes en edificaciones con cubierta plana no serán computados ni considerados a los efectos de la determinación de la altura total y/o máxima de la edificación.

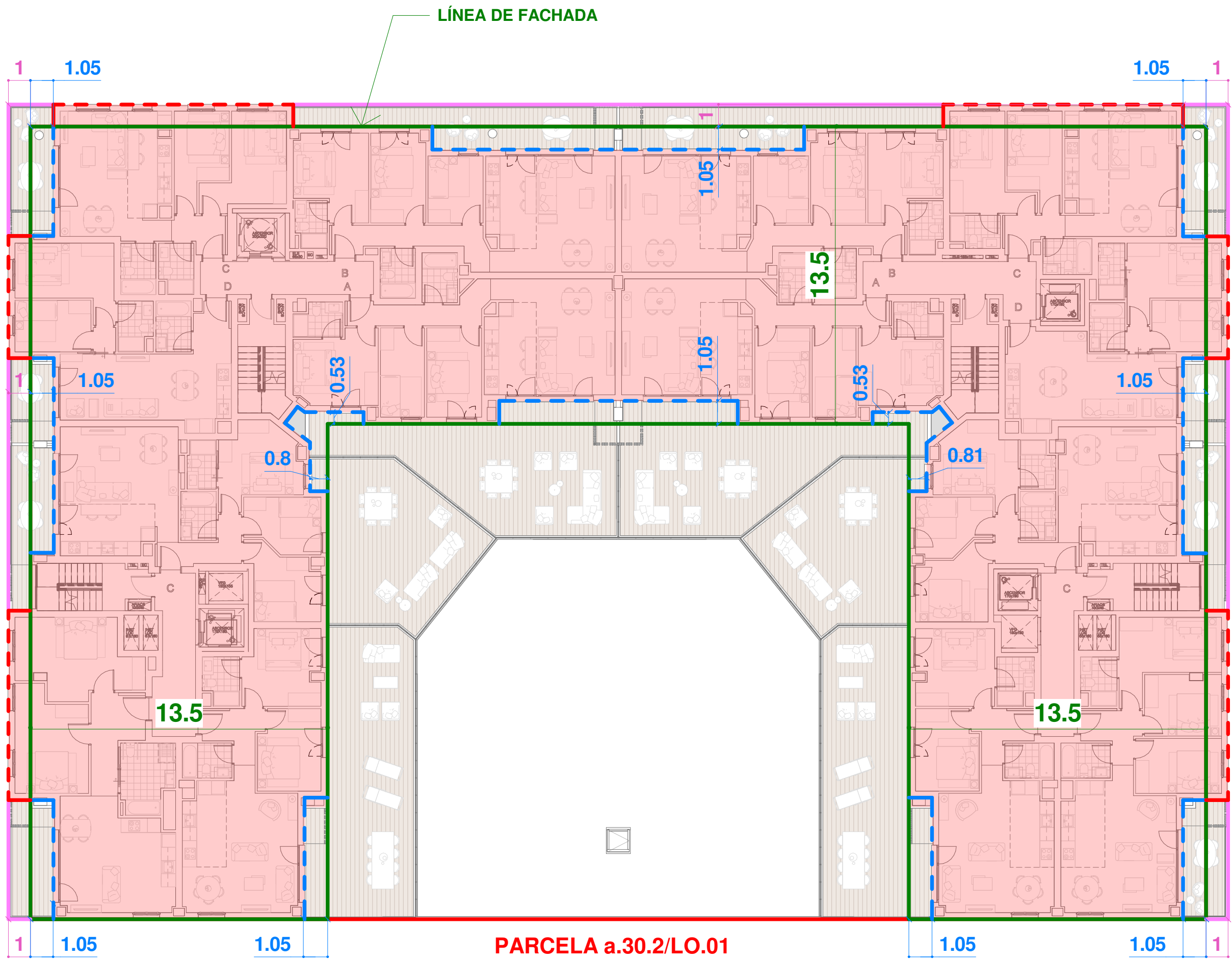
A ese respecto se considerará como tal peto el elemento proyectado con el indicado fin de protección por encima de la citada cubierta plana. Sin perjuicio de su reajuste bien al alza bien a la baja en las correspondientes Ordenanzas municipales, la altura máxima de dicho peto será de 1.30 m (la altura de los petos está justificada en las secciones).



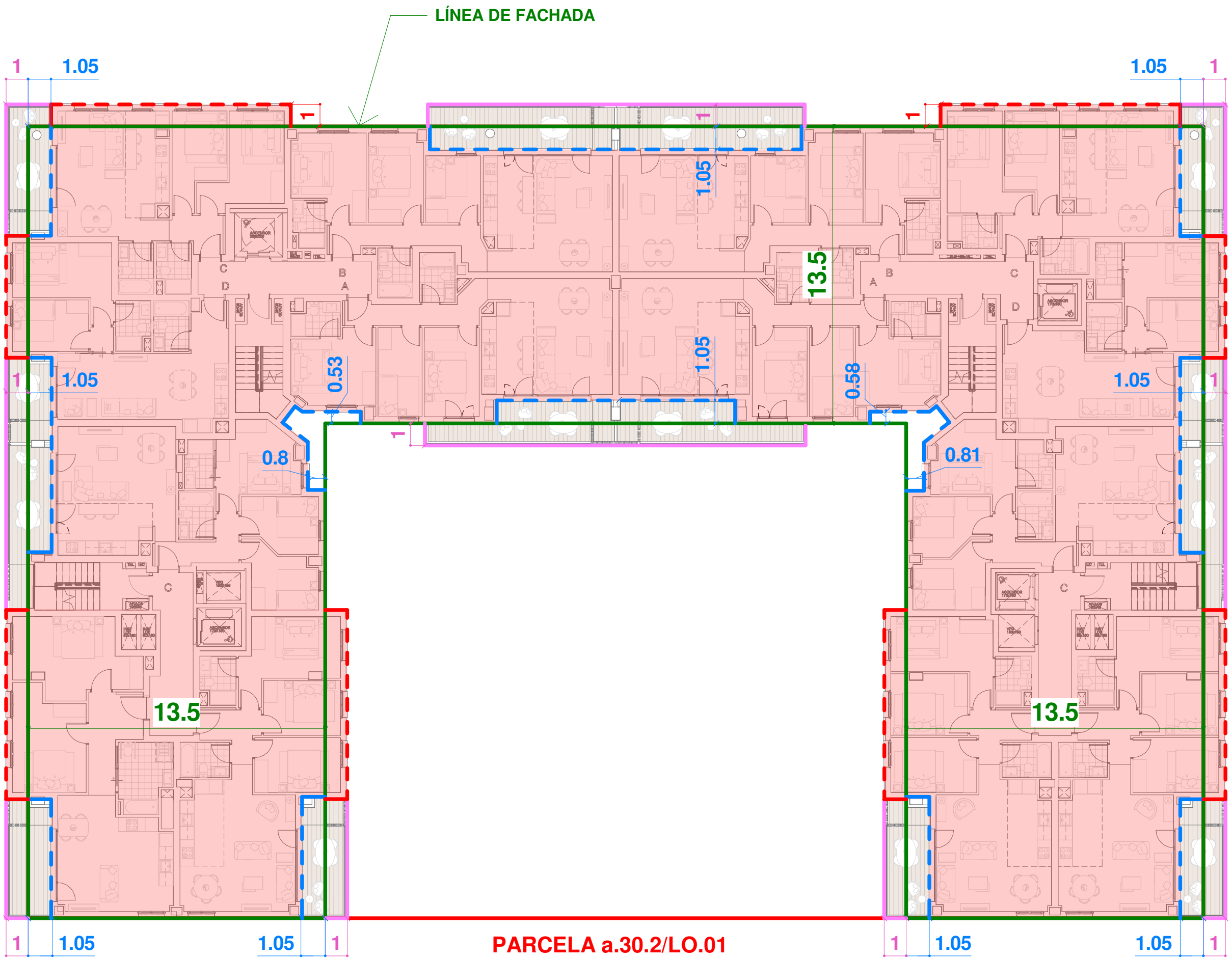
PROMOTOR Britac Proyectos SL REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCARIO Parcela a.30.2/L.O.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A053 SERIE A050 - CONDICIONES URBANÍSTICAS	
EXP. 014 NOVIEMBRE 2022	JUSTIF. URBANÍSTICA ALTURA DE EDIFICACIÓN	ESCALA: SIN ESCALA

NORMATIVA URBANÍSTICA. VUELOS

PLANTA 1



PLANTA 2,3 4 Y 5



PGOU - NNUU (2021) ART. 35 CONDICIONES REGULADORAS DE VUELOS PARA PARCELAS a.30 'RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA'

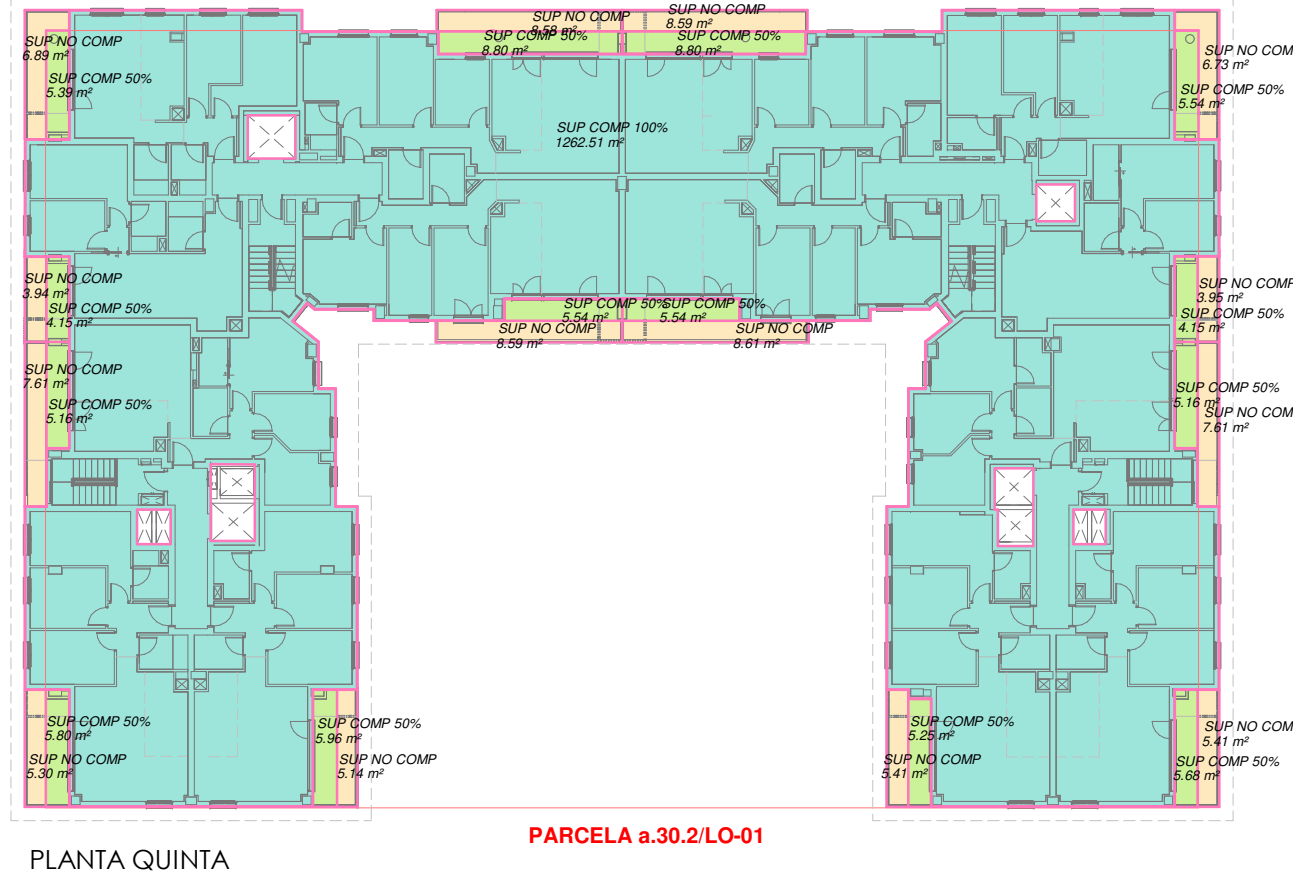
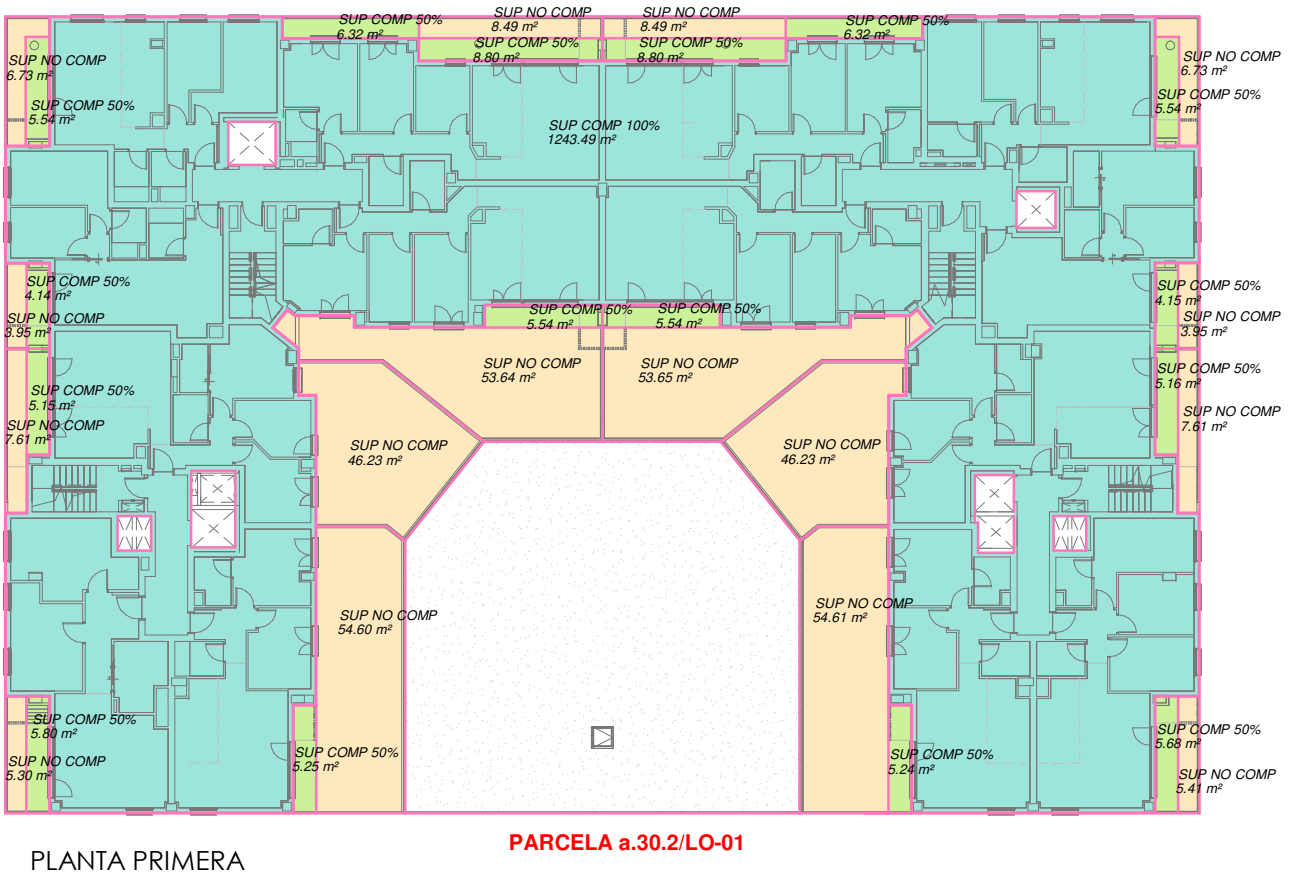
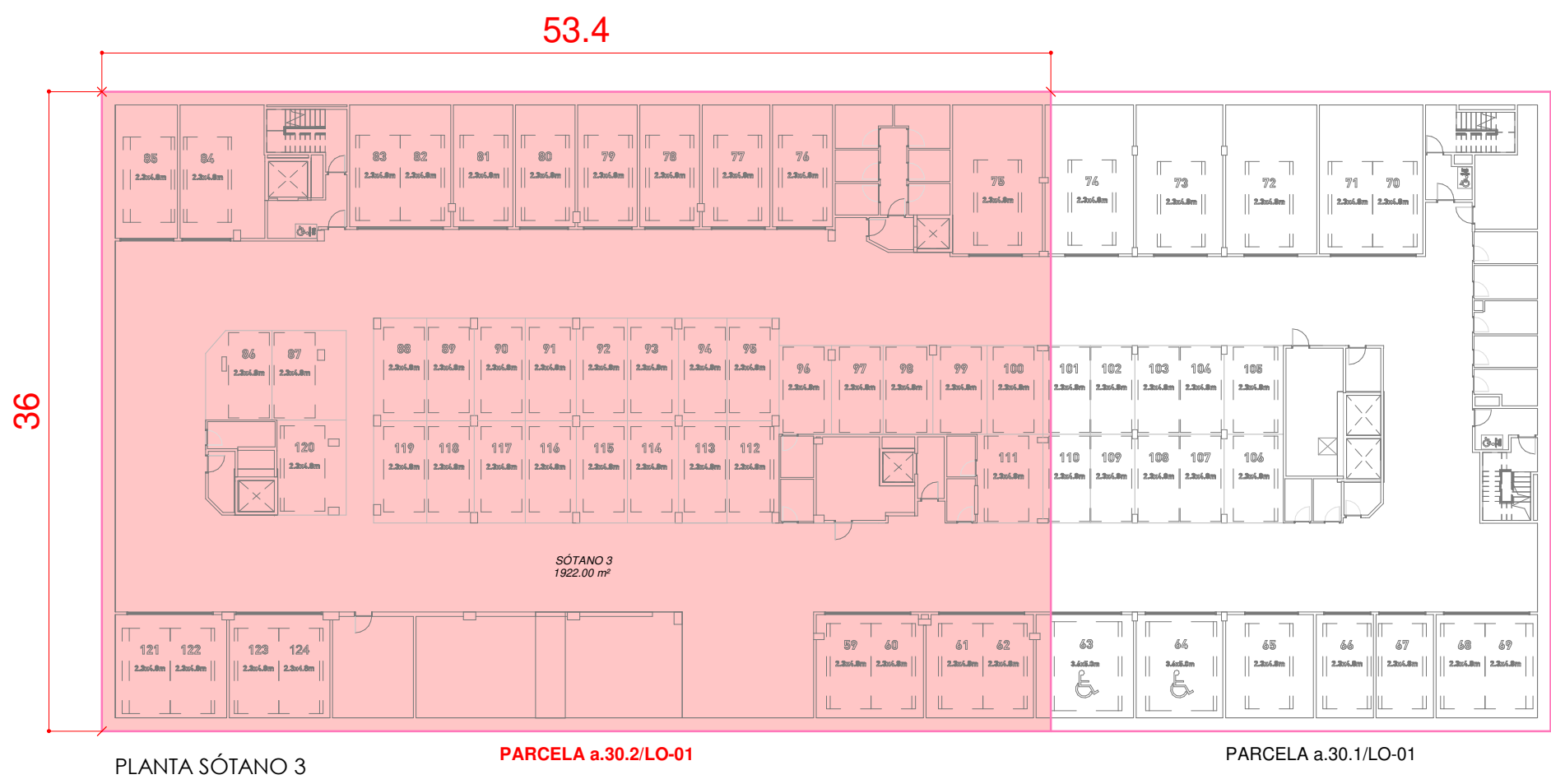
VUELOS

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm. Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas. Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

LEYENDA VUELOS

- PARCELA
- LÍNEA DE FACHADA
- VUELOS CERRADOS
- VUELOS ABIERTOS
- RETRANQUEOS

PROMOTOR Britac Proyectos SL REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. EXP. 014	NOVIEMBRE 2022	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia) A054 SERIE A050 - CONDICIONES URBANÍSTICAS JUSTIF. URBANÍSTICA VUELOS	ESCALA: SIN ESCALA
---	-----------------------	---	---------------------------



EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL (SOBRE RASANTE)				
PC_tipologia	Nombre	Area	% COMP	TOTAL
P01				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	1243.49 m²	1	1243.49 m²
SUP COMP 50%	SUP COMP 50%	92.98 m²	0.5	46.49 m²
		1336.47 m²		1289.98 m²
P02				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	1262.59 m²	1	1262.59 m²
SUP COMP 50%	SUP COMP 50%	80.92 m²	0.5	40.46 m²
		1343.51 m²		1303.05 m²
P03				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	1262.51 m²	1	1262.51 m²
SUP COMP 50%	SUP COMP 50%	80.92 m²	0.5	40.46 m²
		1343.42 m²		1302.97 m²
P04				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	1262.51 m²	1	1262.51 m²
SUP COMP 50%	SUP COMP 50%	80.92 m²	0.5	40.46 m²
		1343.42 m²		1302.97 m²
P05				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	1262.51 m²	1	1262.51 m²
SUP COMP 50%	SUP COMP 50%	80.92 m²	0.5	40.46 m²
		1343.42 m²		1302.97 m²
PCUB				
SUP COMP 100%	SUP COMP 100%	57.96 m²	1	57.96 m²
		57.96 m²		57.96 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTO USO RESIDENCIAL	6.559,89 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO RESIDENCIAL (PEOU)	6.560 m²
CUMPLE	

EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO				
PC_tipologia	Nombre	Área	% COMP	TOTAL
P00				
ACCESOS	PORTAL 1	38.21 m²	1	38.21 m²
ACCESOS	PORTAL 2	37.15 m²	1	37.15 m²
ACCESOS	PORTAL 3	50.81 m²	1	50.81 m²
ACCESOS	PORTAL 4	37.75 m²	1	37.75 m²
ACCESOS	RAMPA	158.07 m²	1	158.07 m²
LOCAL	LOCAL COM.	1600.00 m²	1	1600.00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTO USO TERCIARIO	1.922 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO TERCIARIO (PEOU)	1.922 m²
- INCLUIDOS PORTALES Y OTROS POSIBLES ELEMENTOS COMUNES-	
CUMPLE	

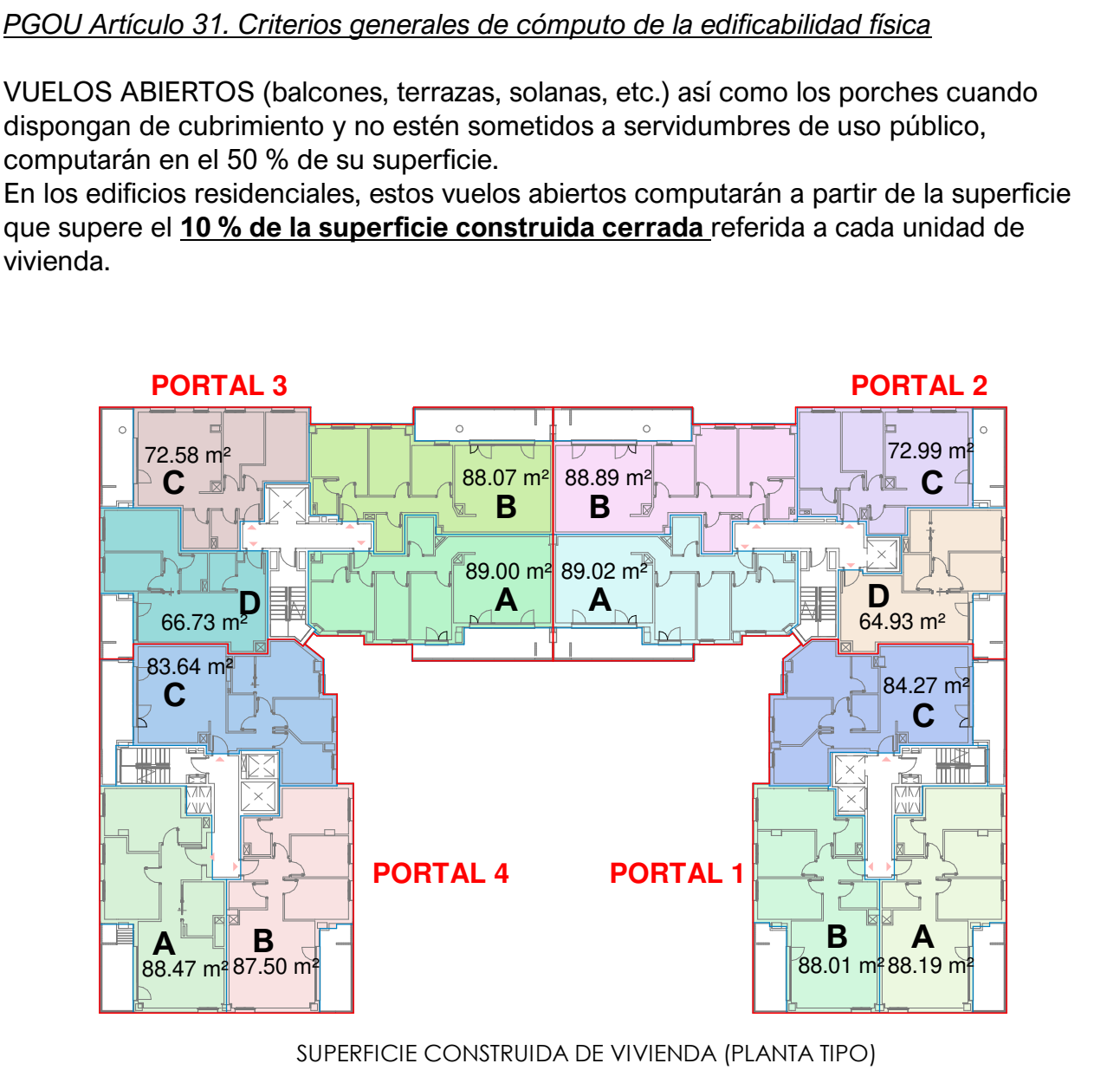
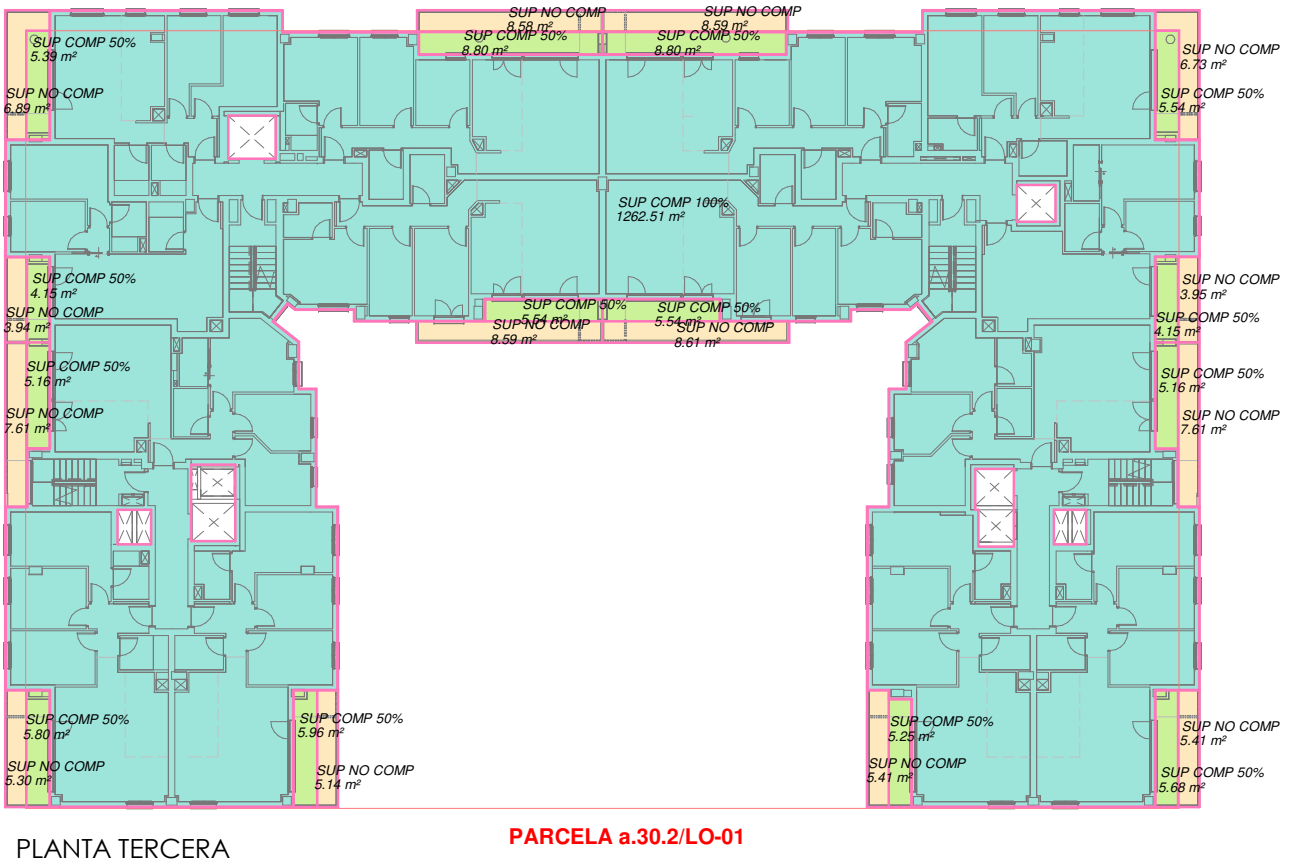
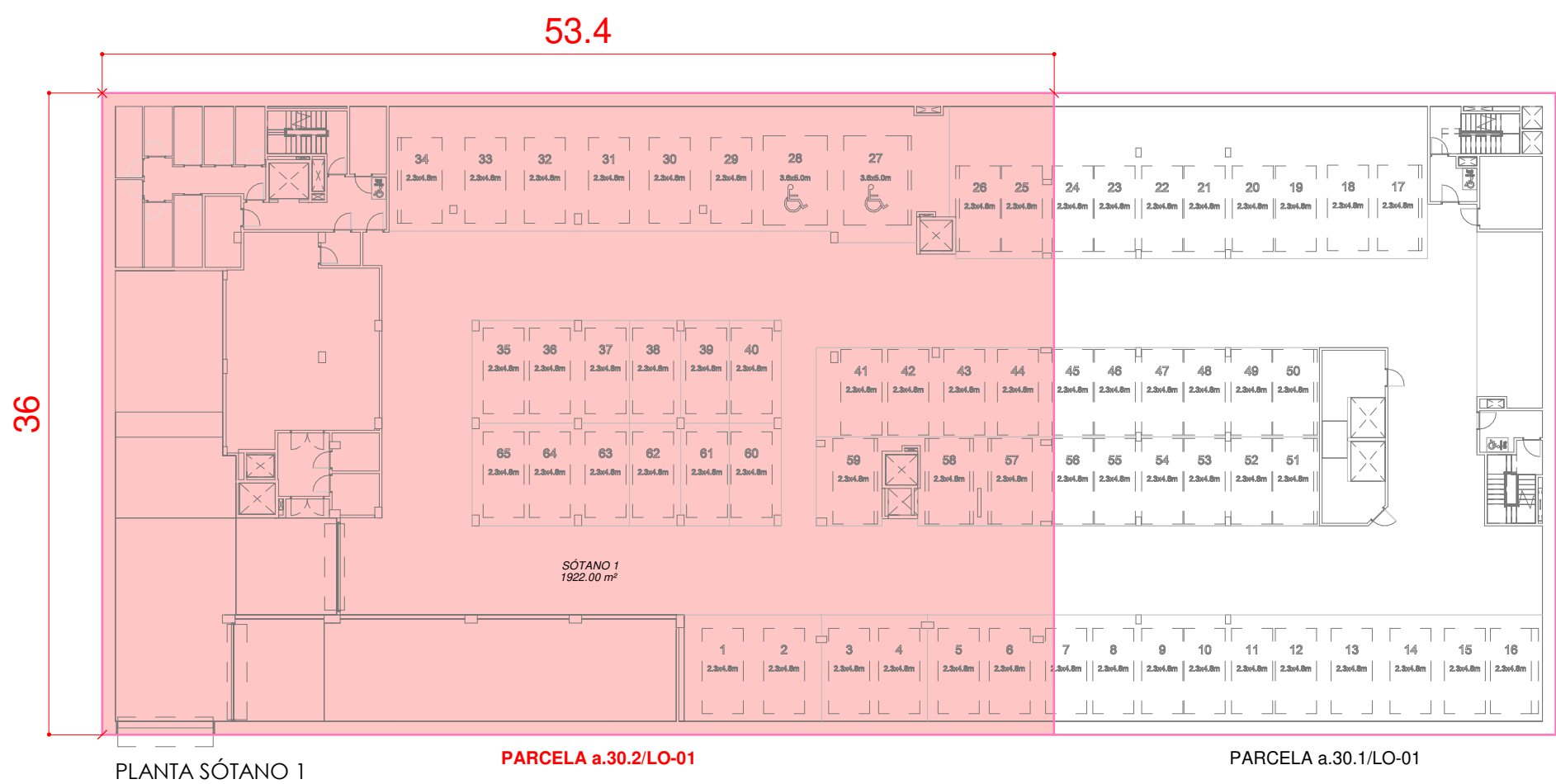
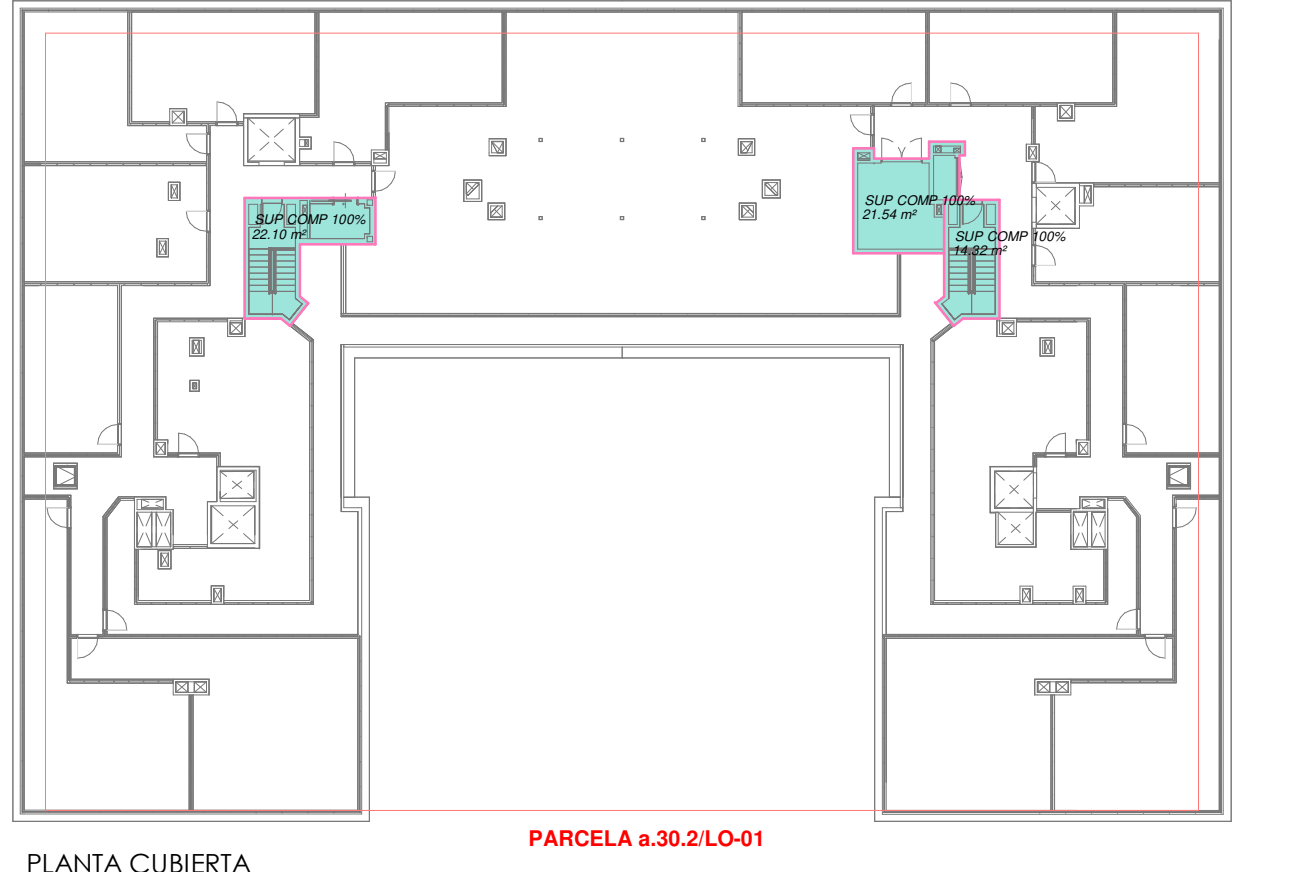
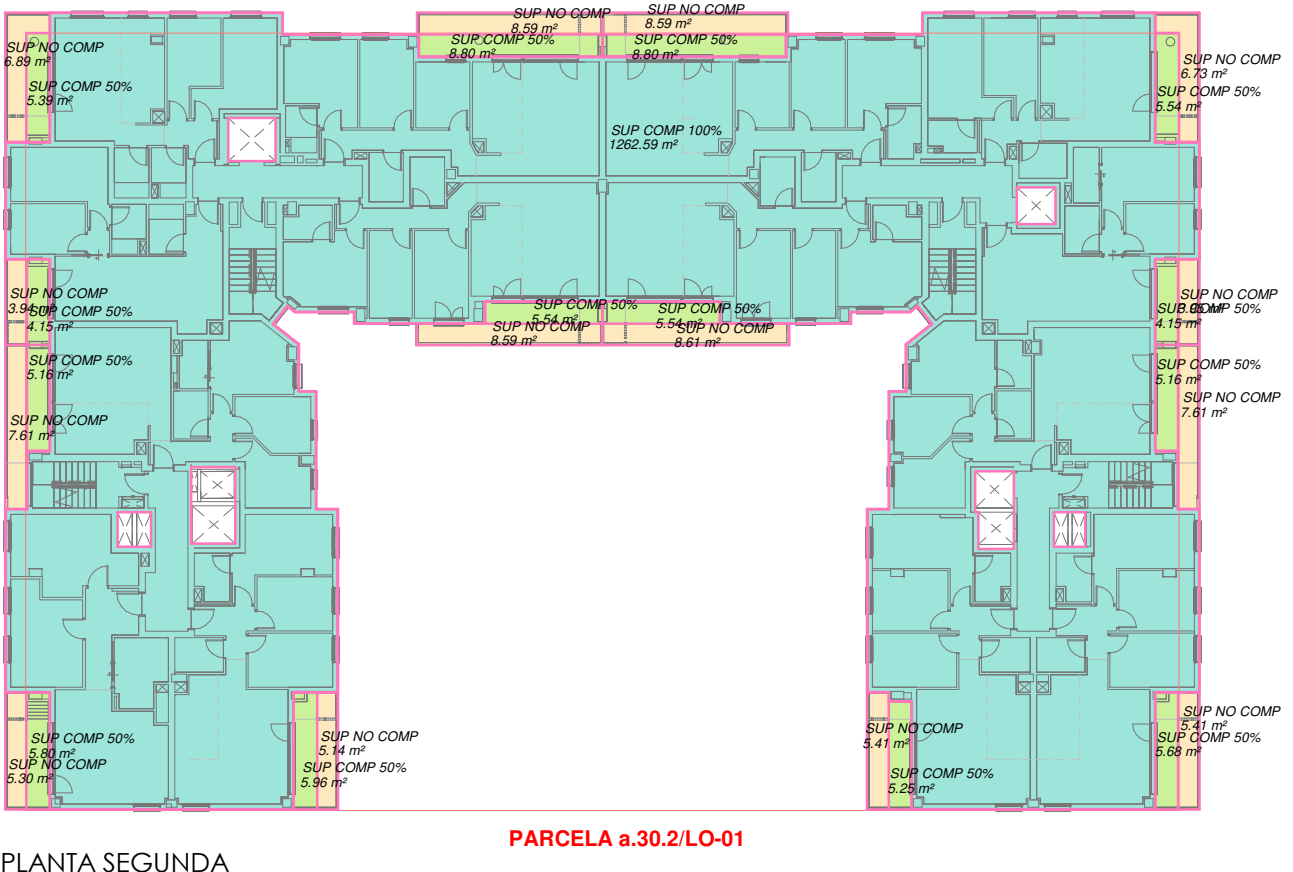
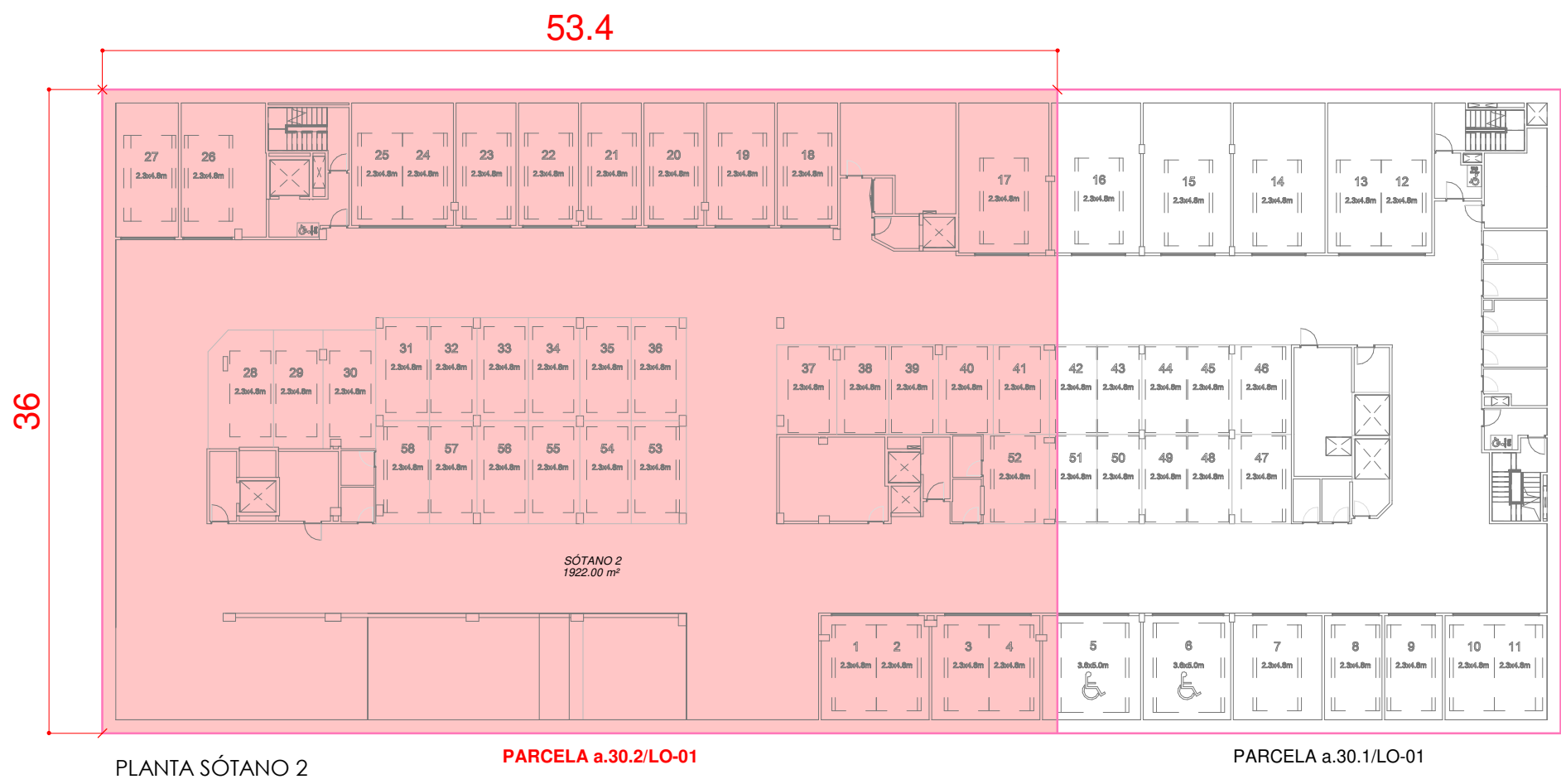
EDIFICABILIDAD USO GARAJE					
PC_tipologia	Nombre	Área	% COMP	TOTAL	
S03	SUP COMP 100% BR	SÓTANO 3	1922.00 m²	1	1922.00 m²
S02	SUP COMP 100% BR	SÓTANO 2	1922.00 m²	1	1922.00 m²
S01	SUP COMP 100% BR	SÓTANO 1	1922.00 m²	1	1922.00 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL PROYECTO USO GARAJE	5.766 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USO GARAJE (PEOU) =	7.688 m²
- SUP DE PARCELA (1922) x 4 PLANTAS DE SÓTANO	
CUMPLE	

PEOU Artículo 21. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.2/LO.01"

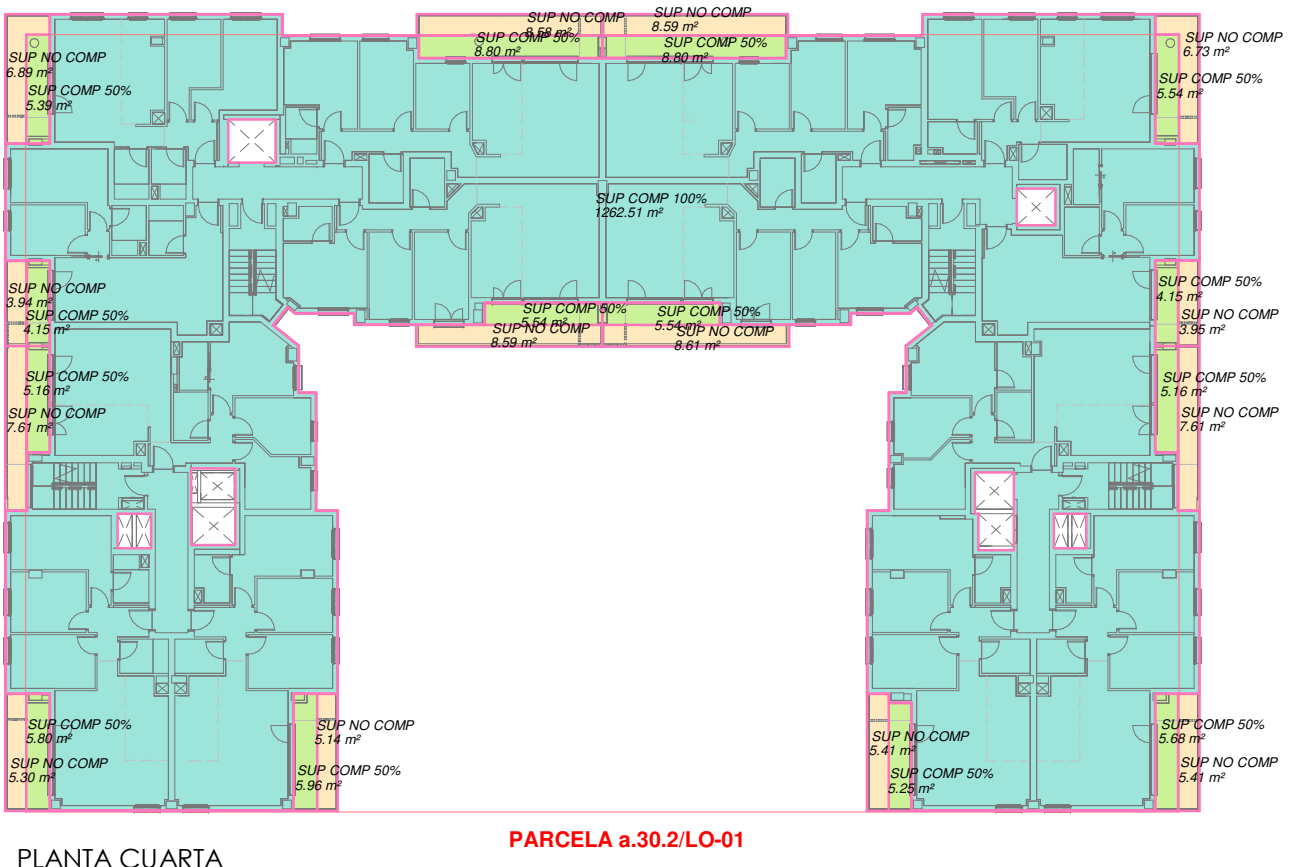
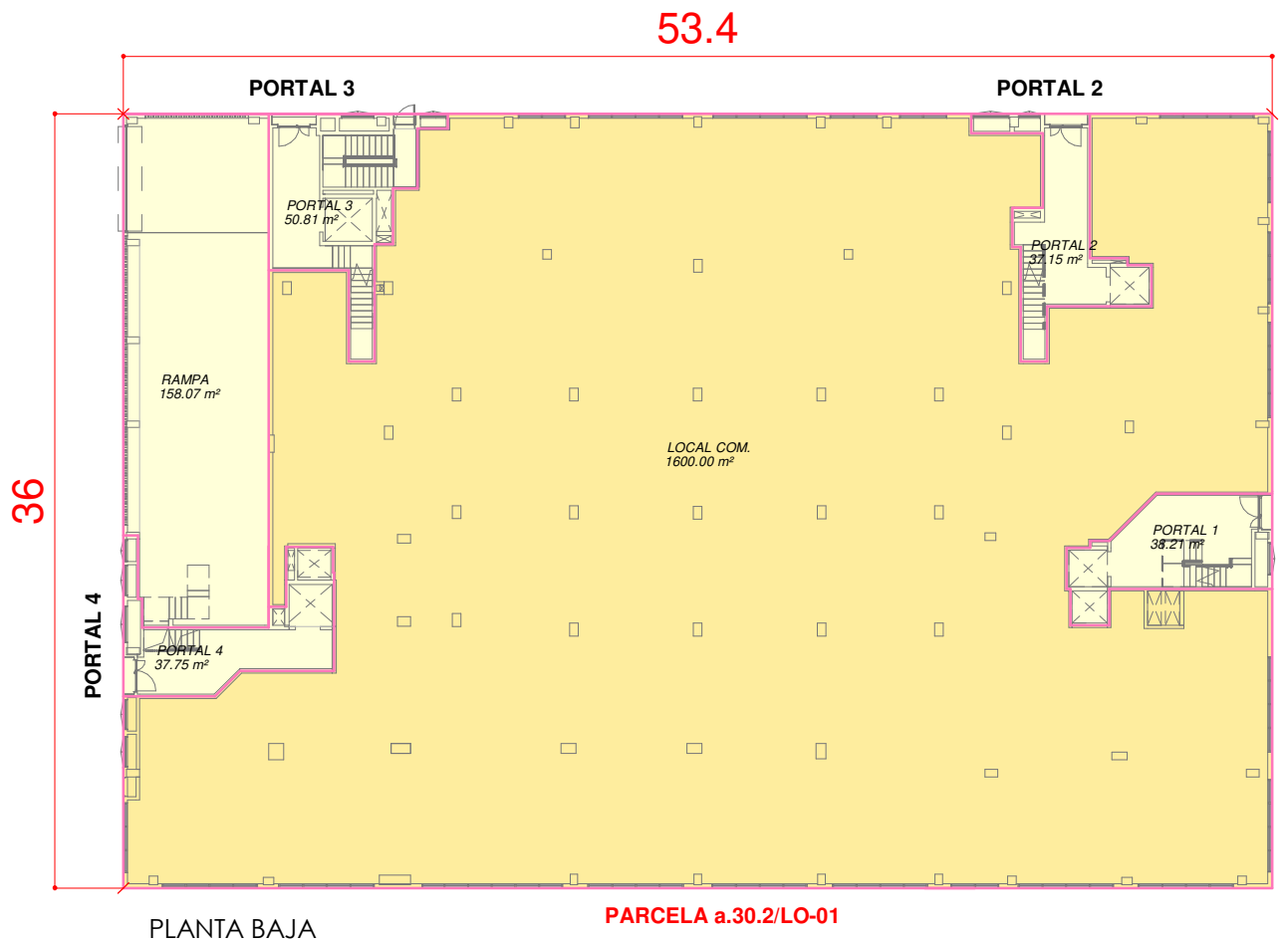
B.- Bajo rasante:
La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Plantas máximas autorizadas bajo rasante
PEOU: 4 plantas
Superficie de la parcela: 1.922m²



COMPROBACION DE CÁLCULO DE VUELOS ABIERTOS

PORTAL 1 VIV A SUP CONST INT: 88.19 m² 10% CONST INT: 8.82 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 3 VIV A SUP CONST INT: 88.00 m² 10% CONST INT: 8.80 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 1 VIV B SUP CONST INT: 88.01 m² 10% CONST INT: 8.80 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 3 VIV B SUP CONST INT: 88.07 m² 10% CONST INT: 8.81 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 1 VIV C SUP CONST INT: 84.27 m² 10% CONST INT: 8.43 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 3 VIV C SUP CONST INT: 72.99 m² 10% CONST INT: 7.29 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 2 VIV A SUP CONST INT: 88.00 m² 10% CONST INT: 8.80 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 3 VIV D SUP CONST INT: 88.07 m² 10% CONST INT: 8.81 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 2 VIV B SUP CONST INT: 88.89 m² 10% CONST INT: 8.89 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 4 VIV A SUP CONST INT: 88.47 m² 10% CONST INT: 8.85 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 2 VIV C SUP CONST INT: 72.99 m² 10% CONST INT: 7.30 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 4 VIV B SUP CONST INT: 88.47 m² 10% CONST INT: 8.85 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE
PORTAL 2 VIV D SUP CONST INT: 64.93 m² 10% CONST INT: 6.49 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE	PORTAL 4 VIV C SUP CONST INT: 83.84 m² 10% CONST INT: 8.38 m² > 5.41 m² (SUP VUELO AB) CUMPLE



PROMOTOR
Britac Proyectos SL



REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMOA S.L.P.



EXP. 014

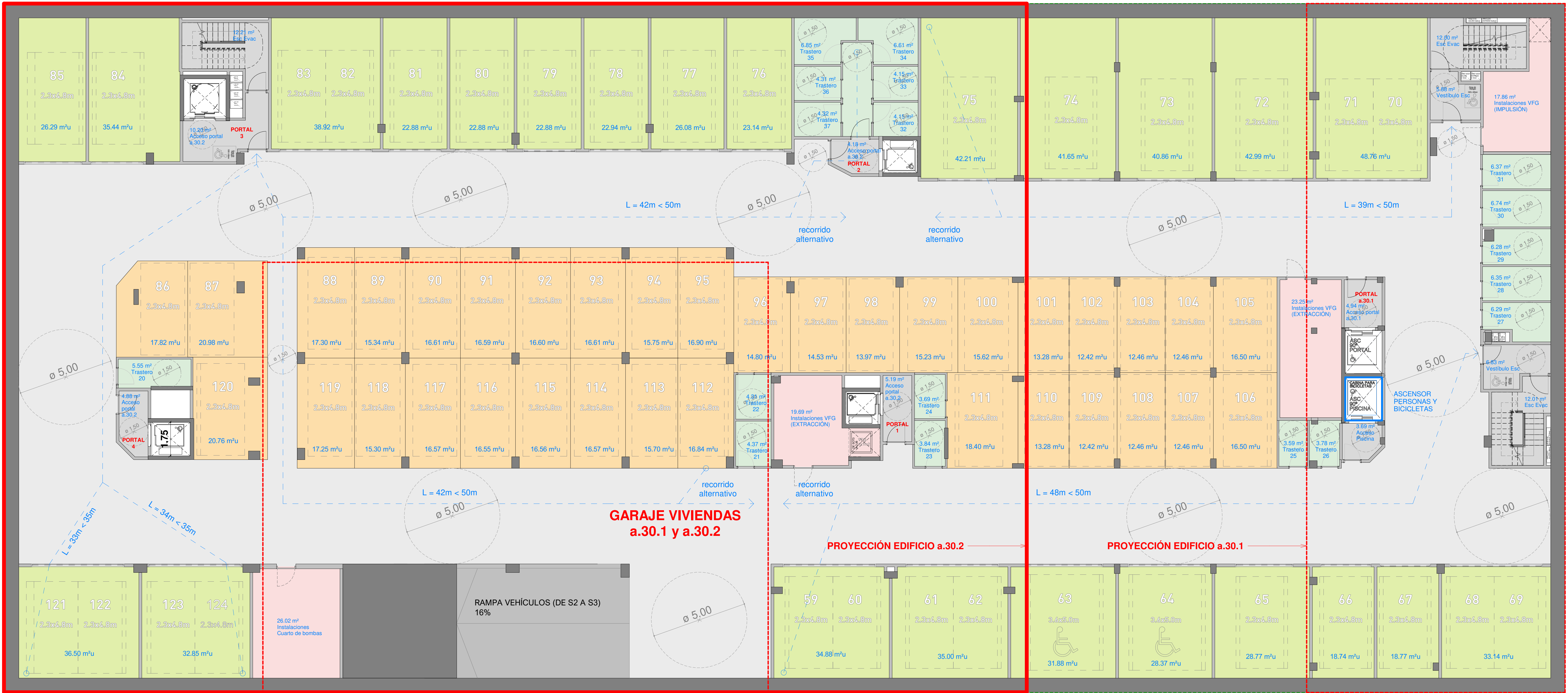
NOVIEMBRE 2022

PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A055
SERIE A050 - CONDICIONES URBANÍSTICAS

JUSTIF. URBANÍSTICA
EDIFICABILIDAD

ESCALA: 1/250 DIN-A1
1/500 DIN-A3



PARCELA
a.30.2/LO-01

APARCAMIENTO VIVIENDAS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
Nº DE VIVIENDAS	70 VIVIENDAS	10 VIVIENDAS	80 VIVIENDAS
UDS MÍN PEOU	80 PLAZAS	18 PLAZAS	98
UDS DE PROYECTO	80 PLAZAS	44 PLAZAS	124
PLAZAS SÓTANO 2	15 CERRADAS 3 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 2	21 ABIERTAS	10 ABIERTAS	58
PLAZAS SÓTANO 3	19 CERRADAS 5 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 3	25 ABIERTAS	10 ABIERTAS	66
UDS MÍN PEOU	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100
UDS DE PROYECTO	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100

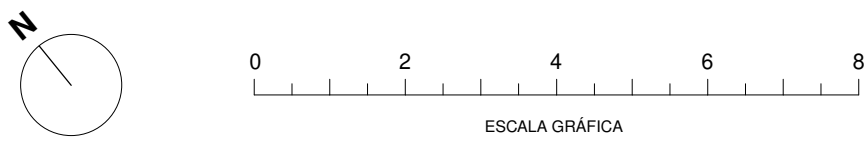
PARCELA
a.30.1/LO-01

APARCAMIENTO USO TERCIARIO	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS MÍN PGOU	48	0	48
UDS DE PROYECTO	35	30	65
UDS MÍN PGOU BICIS	48	0	48
TRASTEROS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS DE PROYECTO	23	14	37
SÓTANO 1	8	0	
SÓTANO 2	4	7	
SÓTANO 3	11	7	

NORMATIVA ACCESIBILIDAD - CAPV. 9. APARCAMIENTOS

Según normativa, para uso RESIDENCIAL VIVIENDA, 1/40 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 4 PLAZAS ACCESIBLES (2 en planta sótano 2 y 2 el planta sótano 3)

Según normativa para USO TERCIARIO, 1/33 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 2 PLAZAS ACCESIBLES en planta sótano 1



PROMOTOR

Britac Proyectos SL

REDACTOR

Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMO S.L.P.

bimoo

PROYECTO BÁSICO

EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO

Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A101

SERIE A100 - ARQUITECTURA PLANTAS

EXP. 014

NOVIEMBRE 2022

PLANTA SÓTANO 3

ESCALA: DIN-A1 1/100
DIN-A3 1/200



PARCELA
a.30.2/LO-01

APARCAMIENTO VIVIENDAS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
Nº DE VIVIENDAS	70 VIVIENDAS	10 VIVIENDAS	80 VIVIENDAS
UDS MÍN PEOU	80 PLAZAS	18 PLAZAS	98
UDS DE PROYECTO	80 PLAZAS	44 PLAZAS	124
PLAZAS SÓTANO 2	15 CERRADAS 3 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 2	21 ABIERTAS	10 ABIERTAS	58
PLAZAS SÓTANO 3	19 CERRADAS 5 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 3	25 ABIERTAS	10 ABIERTAS	66
UDS MÍN PEOU	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100
UDS DE PROYECTO	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100

VEHÍCULOS
MOTORIZADOS

BICICLETAS

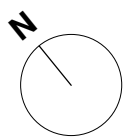
PARCELA
a.30.1/LO-01

APARCAMIENTO USO TERCIARIO	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS MÍN PGOU	48	0	48
UDS DE PROYECTO	35	30	65
UDS MÍN PGOU BICIS	48	0	48
TRASTEROS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS DE PROYECTO	23	14	37
SÓTANO 1	8	0	
SÓTANO 2	4	7	
SÓTANO 3	11	7	

NORMATIVA ACCESIBILIDAD - CAPV. 9. APARCAMIENTOS

Según normativa, para uso RESIDENCIAL VIVIENDA, 1/40 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 4 PLAZAS ACCESIBLES (2 en planta sótano 2 y 2 el planta sótano 3)

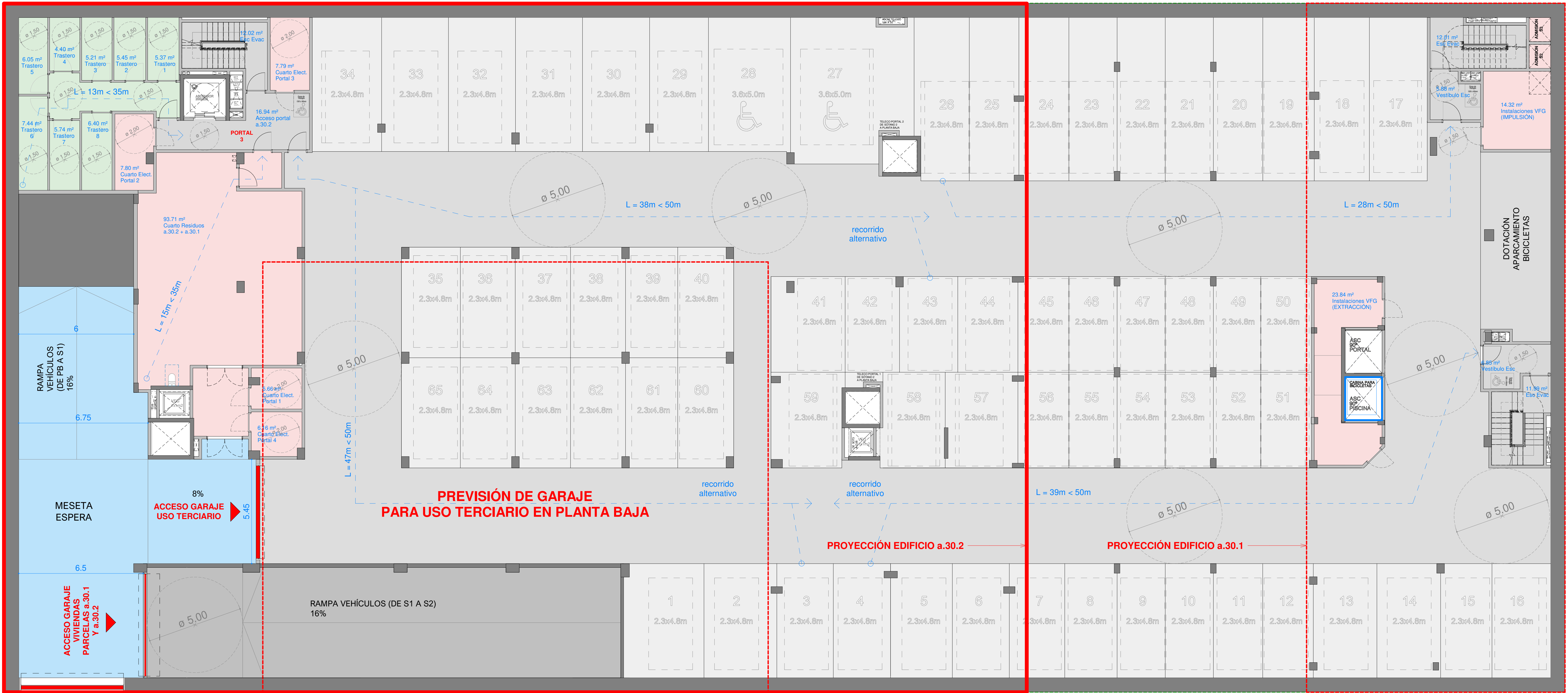
Según normativa para USO TERCIARIO, 1/33 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 2 PLAZAS ACCESIBLES en planta sótano 1



PROMOTOR
Britac Proyectos SL
Redactor
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto
ARKIBIMO S.L.P.
bimoo

PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A102
SERIE A100 - ARQUITECTURA PLANTAS



ACCESO GARAJE
VIVIENDAS
PARCELAS a.30.1
Y a.30.2

PARCELA
a.30.2/LO-01

APARCAMIENTO VIVIENDAS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
Nº DE VIVIENDAS	70 VIVIENDAS	10 VIVIENDAS	80 VIVIENDAS
UDS MÍN PEOU	80 PLAZAS	18 PLAZAS	98
UDS DE PROYECTO	80 PLAZAS	44 PLAZAS	124
PLAZAS SÓTANO 2	15 CERRADAS 3 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 2	21 ABIERTAS	10 ABIERTAS	58
PLAZAS SÓTANO 3	19 CERRADAS 5 DOBLES 9 INDIVIDUALES	12 CERRADAS 2 DOBLES 8 INDIVIDUALES	
TOTAL PLAZAS SÓTANO 3	25 ABIERTAS	10 ABIERTAS	66
UDS MÍN PEOU	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100
UDS DE PROYECTO	85 PLAZAS	15 PLAZAS	100

APARCAMIENTO USO TERCIARIO	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS MÍN PGOU	48	0	48
UDS DE PROYECTO	35	30	65
UDS MÍN PGOU BICIS	48	0	48

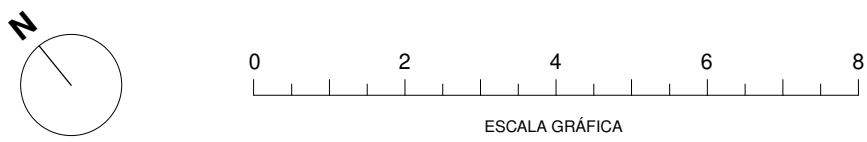
TRASTEROS	PARCELA a.30.2	PARCELA a.30.1	TOTAL
UDS DE PROYECTO	23	14	37
SÓTANO 1	8	0	
SÓTANO 2	4	7	
SÓTANO 3	11	7	

NORMATIVA ACCESIBILIDAD - CAPV. 9. APARCAMIENTOS

Según normativa, para uso RESIDENCIAL VIVIENDA, 1/40 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 4 PLAZAS ACCESIBLES (2 en planta sótano 2 y 2 el planta sótano 3)

Según normativa para USO TERCIARIO, 1/33 plazas o fracción
TOTAL EN PROYECTO, 2 PLAZAS ACCESIBLES en planta sótano 1

PARCELA
a.30.1/LO-01



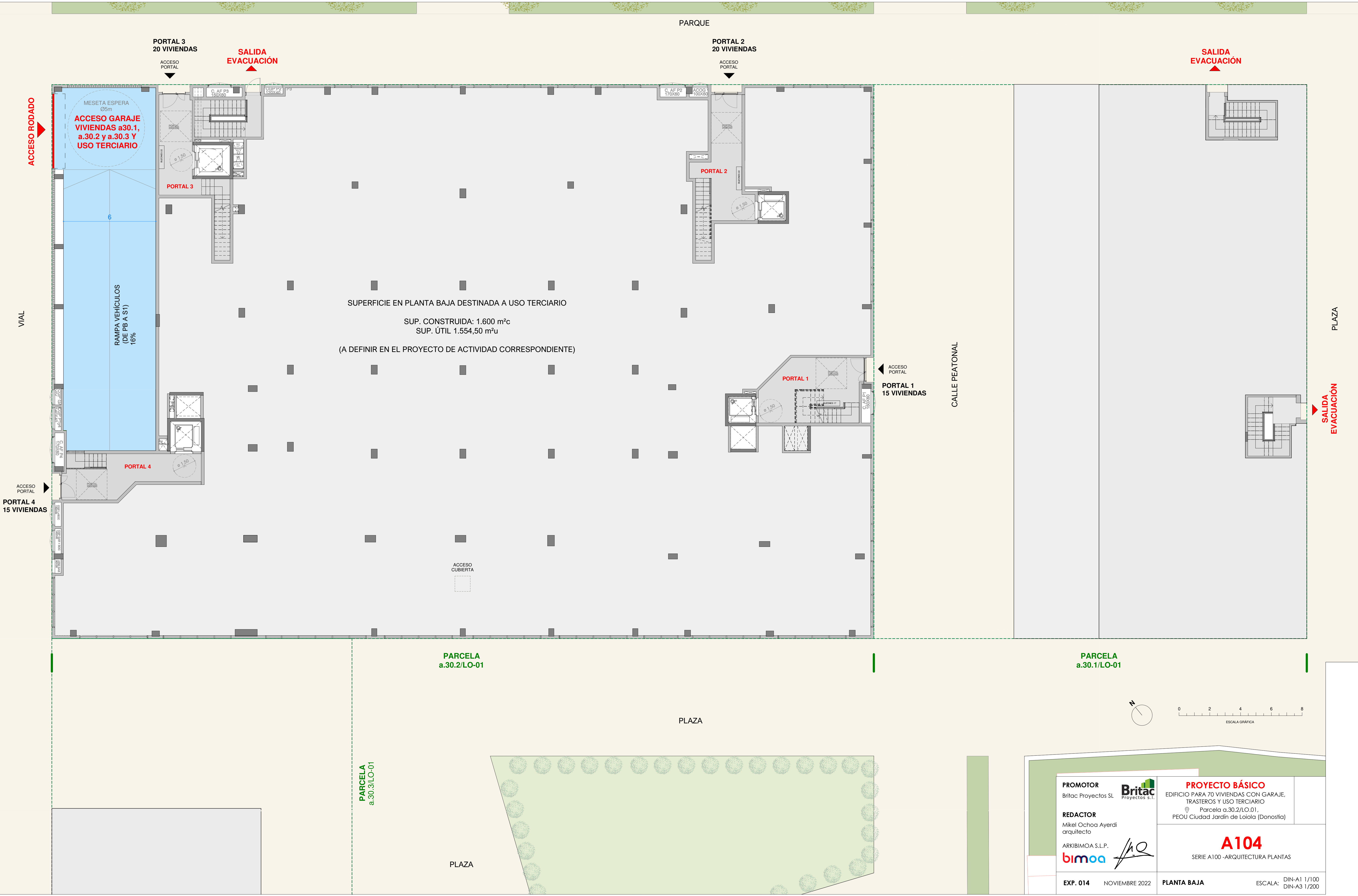
PROMOTOR
Britac Proyectos SL

REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMOA S.L.P.

PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A103
SERIE A100 - ARQUITECTURA PLANTAS



PROMOTOR

Britac Proyectos SL



REDACTOR

Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMO S.L.P.



PROYECTO BÁSICO

EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,

TRASTEROS Y USO TERCARIO

Parcela a.30.2/LO.01,

PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A104

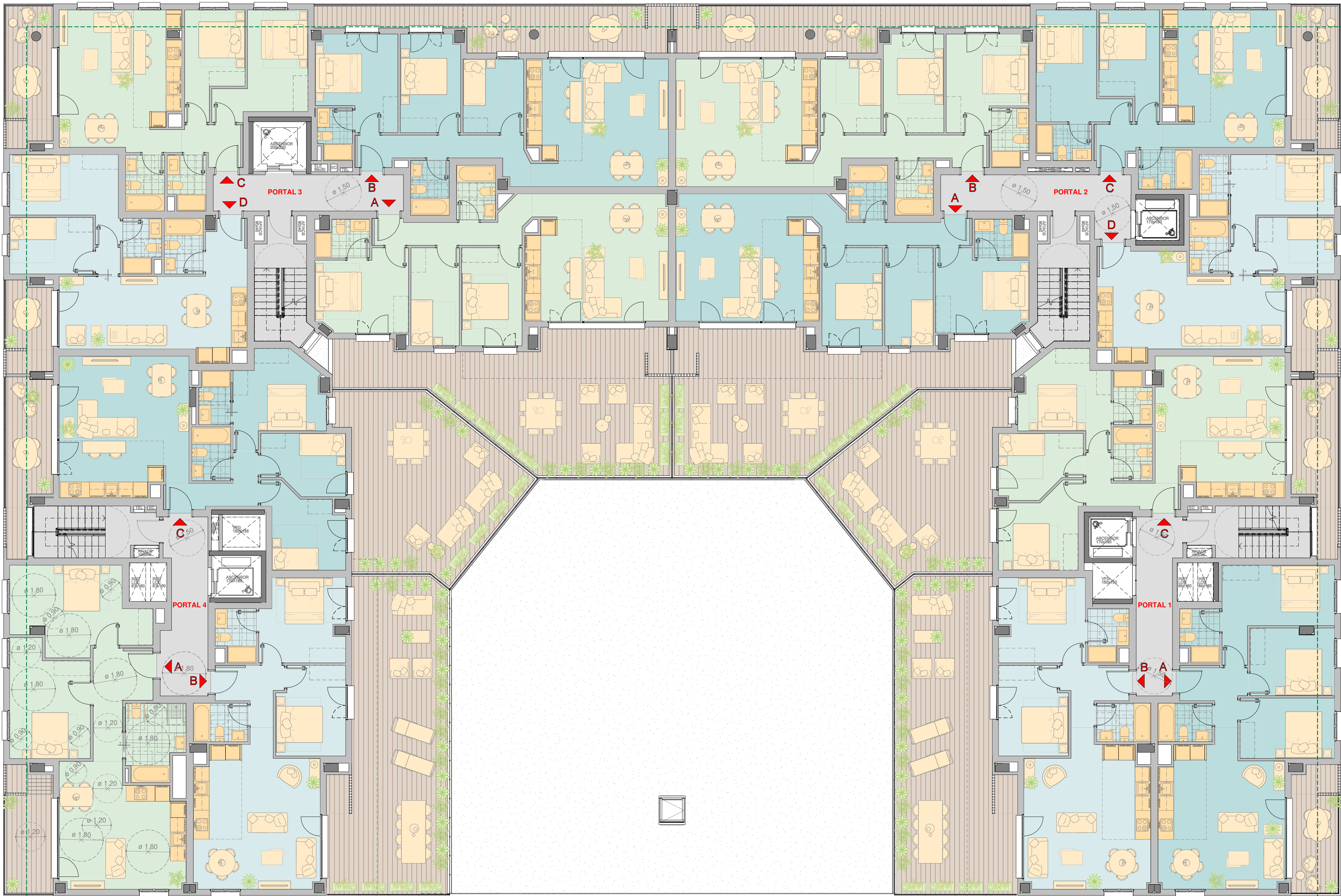
SERIE A100 -ARQUITECTURA PLANTAS

EXP. 014

NOVIEMBRE 2022

PLANTA BAJA

ESCALA: DIN-A1 1/100
DIN-A3 1/200



VIVIENDA
ACCESIBLE

PARCELA
a.30.2/LO-01

PARCELA
a.30.1/LO-01

PARCELA
a.30.3/LO-01

PLAZA

NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN LA CAPV (JULIO 2012)

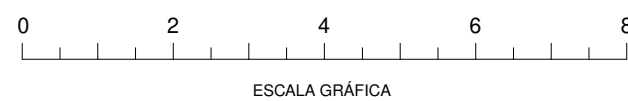
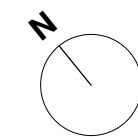
ANEJO III. CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 10.- Edificios residenciales.

10.2.4.- Reserva de viviendas.

2.- En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada 50 o fracción.

EN ESTE EDIFICIO DE 70 VIVIENDAS SE RESERVAN 2 VIVIENDAS ACCESIBLES, EN PORTAL 4 (1ªA Y 2ªA)



ESCALA GRÁFICA

PROMOTOR
Britac Proyectos SL



REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMO S.L.P.



PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

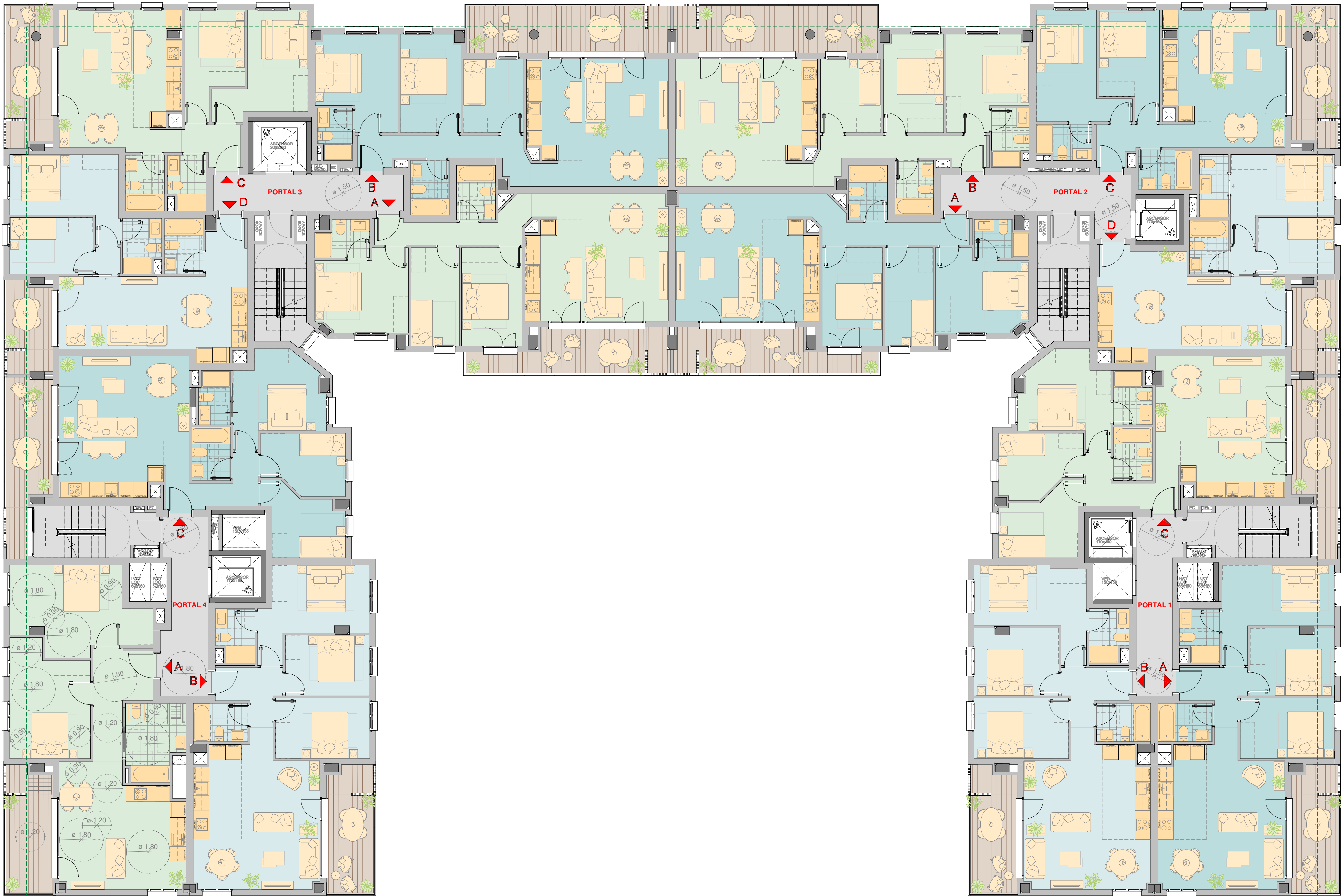
A105

SERIE A100 -ARQUITECTURA PLANTAS

EXP. 014 NOVIEMBRE 2022

PLANTA PRIMERA

ESCALA: DIN-A1 1/100
DIN-A3 1/200



VIAL

PARQUE

PLAZA

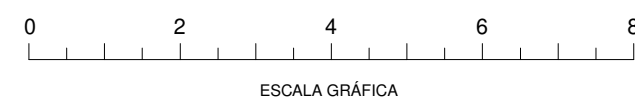
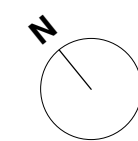
VIVIENDA
ACCESIBLE

PARCELA
a.30.2/LO-01

PARCELA
a.30.1/LO-01

PARCELA
a.30.3/LO-01

PLAZA



NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN LA CAPV (JULIO 2012)

ANEJO III. CONDICIONES TÉCNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS
Artículo 10.- Edificios residenciales.
10.2.4.- Reserva de viviendas.

2.- En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada 50 o fracción.

EN ESTE EDIFICIO DE 70 VIVIENDAS SE RESERVAN 2 VIVIENDAS ACCESIBLES, EN PORTAL 4 (1ªA Y 2ªA)

PROMOTOR
Britac Proyectos SL



REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMOA S.L.P.
bimoo



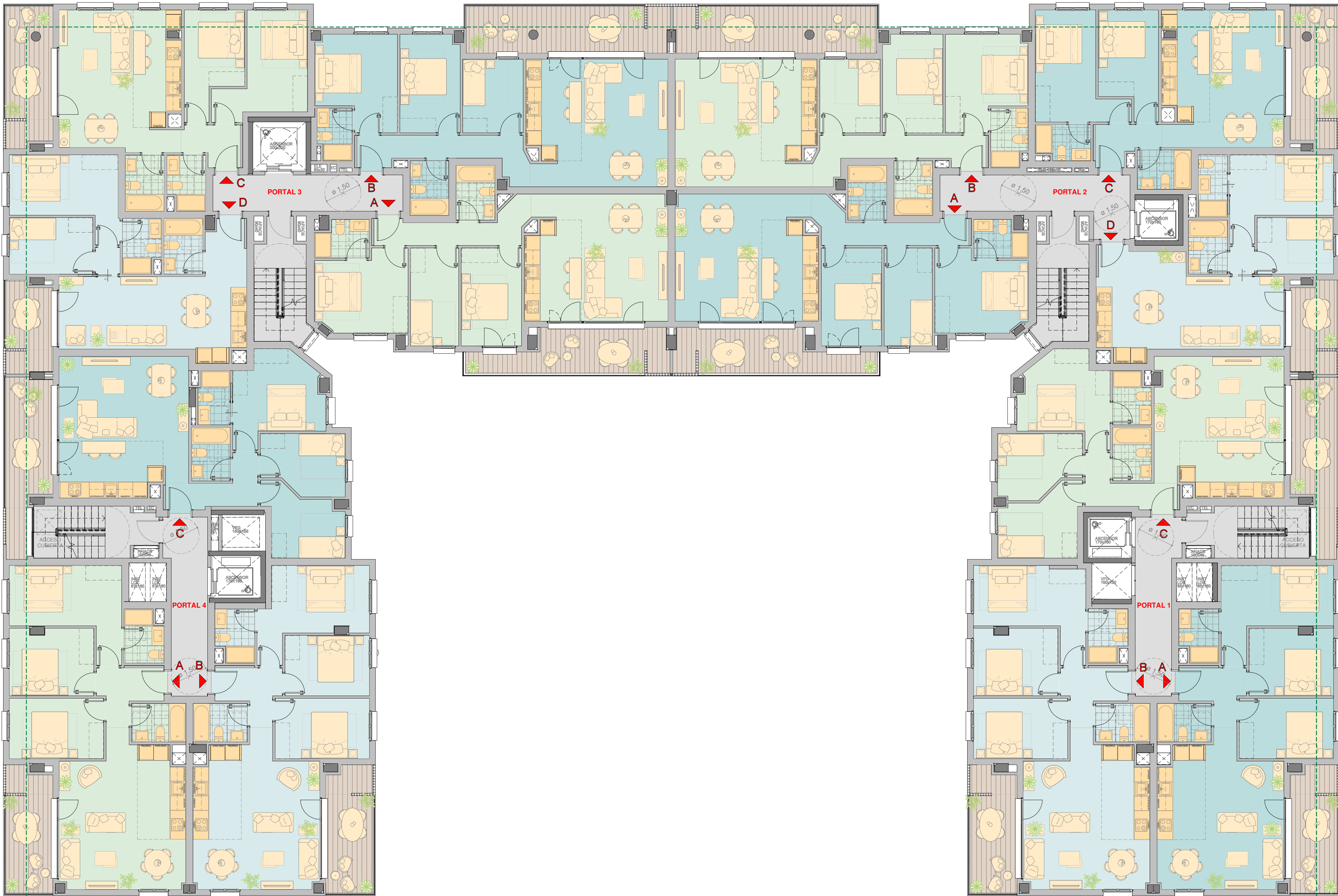
PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

A106
SERIE A100 -ARQUITECTURA PLANTAS

EXP. 014 NOVIEMBRE 2022

PLANTA SEGUNDA

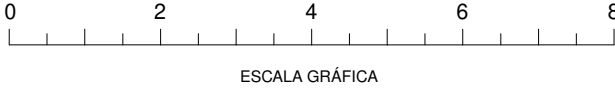
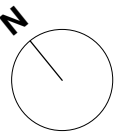
ESCALA: DIN-A1 1/100
DIN-A3 1/200



PARCELA
a.30.2/LO-01

PARCELA
a.30.1/LO-01

PARCELA
a.30.3/LO-01



PROMOTOR
Britac Proyectos SL



REDACTOR
Mikel Ochoa Ayerdi
arquitecto

ARKIBIMOA S.L.P.



PROYECTO BÁSICO
EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE,
TRASTEROS Y USO TERCIARIO
Parcela a.30.2/LO.01,
PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)

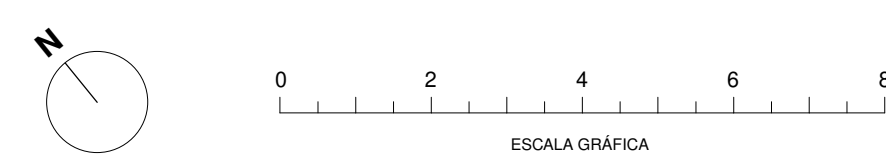
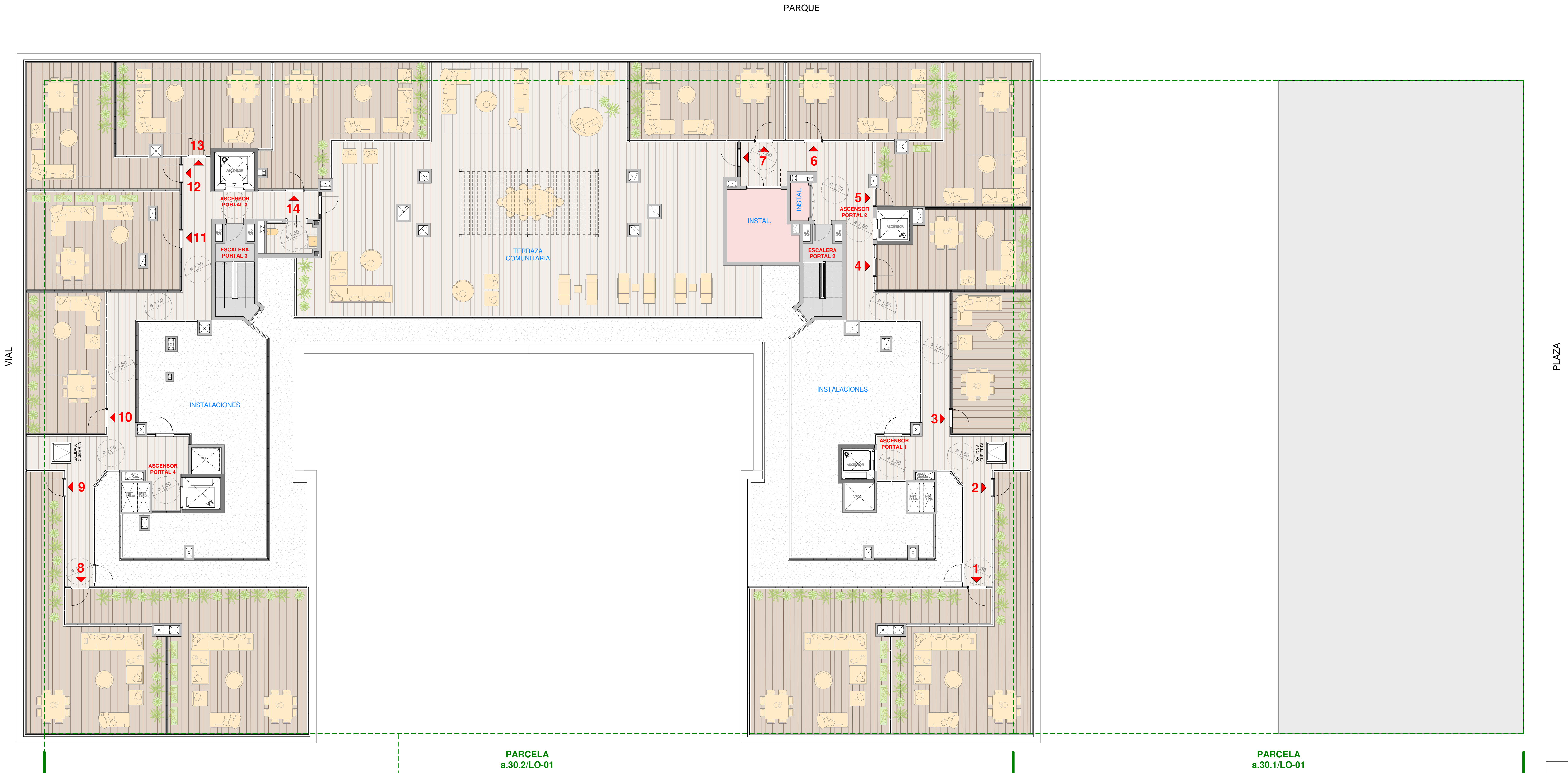
A107

SERIE A100 -ARQUITECTURA PLANTAS

EXP. 014 NOVIEMBRE 2022

PLANTA TERCERA,
CUARTA Y QUINTA

ESCALA: DIN-A1 1/100
DIN-A3 1/200



PROMOTOR Britac Proyectos SL REDACTOR Mikel Ochoa Ayerdi arquitecto ARKIBIMOA S.L.P. bimoo	PROYECTO BÁSICO EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO Parcela a.30.2/LO.01, PEOU Ciudad Jardín de Loiola (Donostia)	
	A108 SERIE A100 -ARQUITECTURA PLANTAS	
	EXP. 014 NOVIEMBRE 2022 PLANTA CUBIERTA	ESCALA: DIN-A1 1/100 DIN-A3 1/200

PARQUE

VIAL

CALLE PEATONAL

VIVIENDA ACCESIBLE

PLAZA

PORTAL 3 VIV A 3H	Vivienda	75.00 m²
	Terraza	53.85 m²
	Tendedero	1.84 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	130.68 m²

PORTAL 3 VIV B 3H	Vivienda	74.94 m²
	Terraza	19.87 m²
	Tendedero	1.81 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	96.62 m²

PORTAL 3 VIV C 2H	Vivienda	61.22 m²
	Terraza	9.02 m²
	Tendedero	2.00 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	72.24 m²

PORTAL 3 VIV D 2H	Vivienda	56.79 m²
	Terraza	5.29 m²
	Tendedero	1.85 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	63.93 m²

PORTAL 2 VIV A 3H	Vivienda	74.98 m²
	Terraza	53.84 m²
	Tendedero	1.84 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	130.65 m²

PORTAL 2 VIV B 3H	Vivienda	75.43 m²
	Terraza	19.86 m²
	Tendedero	1.95 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	97.10 m²

PORTAL 2 VIV C 2H	Vivienda	61.59 m²
	Terraza	9.02 m²
	Tendedero	1.95 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	72.55 m²

PORTAL 2 VIV D 2H	Vivienda	55.45 m²
	Terraza	5.29 m²
	Tendedero	1.86 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	62.59 m²

PORTAL 4 VIV A 3H	Vivienda	72.29 m²
	Terraza	7.87 m²
	Tendedero	2.00 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	82.16 m²

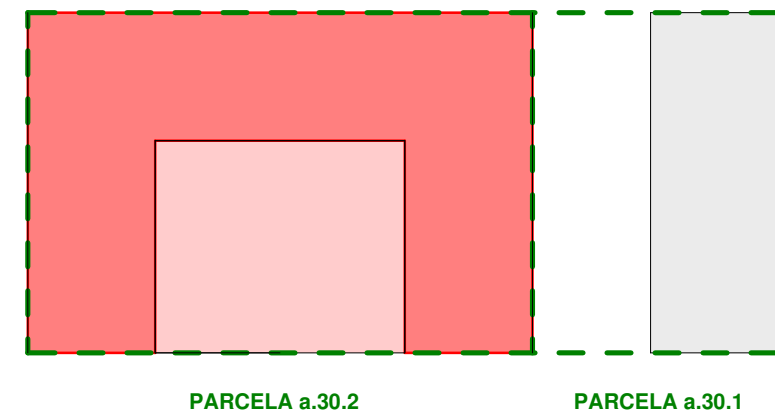
PORTAL 4 VIV B 2H	Vivienda	64.32 m²
	Terraza	55.65 m²
	Tendedero	1.61 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	121.58 m²

PORTAL 4 VIV C 3H	Vivienda	71.91 m²
	Terraza	53.85 m²
	Tendedero	1.91 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	127.66 m²

PORTAL 1 VIV A 3H	Vivienda	74.52 m²
	Terraza	7.97 m²
	Tendedero	2.13 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	84.62 m²

PORTAL 1 VIV B 2H	Vivienda	65.00 m²
	Terraza	55.65 m²
	Tendedero	1.91 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	122.55 m²

PORTAL 1 VIV C 3H	Vivienda	72.97 m²
	Terraza	53.85 m²
	Tendedero	1.91 m²
	SUP ÚTIL TOTAL (m2u)	128.73 m²



PROMOTOR

Britac Proyectos S.L.

REDACTOR

Arkibimoa S.L.P.

EXP. 014

NOVIEMBRE 2022

PROYECTO BÁSICO

EDIFICIO PARA 70 VIVIENDAS CON GARAJE, TRASTEROS Y USO TERCIARIO

Parcela a.30.2/L.O.01.

PEOU Ciudad Jardín de Loiola [Donostia]

A151

SERIE A150 - ARQUITECTURA PLANTAS 50

PLANTA PRIMERA

ESCALA: DIN-A0 1/50
DIN-A2 1/100

