PROYECTO DE EJECUCIÓN

REHABILITACIÓN DE LA UNIVERSIDAD SANCTI SPIRITUS DE OÑATI

FASE 1B _ OFICINA DE TURISMO, ESCALERA Y ASCENSOR

Emplazamiento: Avenida de la Universidad 8, Oñati
Promotores: Diputación Foral de Guipuzkoa
Arquitectos: Tabuenca & Leache, Arquitectos
Verónica Quintanilla Crespo, arquitecto
Fecha: Octubre 2025

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO

I. MEMORIA

II. PLANOS

III. PLIEGOS DE CONDICIONES

IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

V. ANEJOS Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

VI. PROYECTOS DE INSTALACIONES

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

I. MEMORIA

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Índice de la memoria

MG. DATOS GENERALES 5
MG 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO 5
MG 2. AGENTES DEL PROYECTO 5
MD. MEMORIA DESCRIPTIVA 6
MD 1. INFORMACIÓN PREVIA 6
MD 1.1. Antecedentes del proyecto 6
MD 1.2. Datos del emplazamiento 6
MD 1.3. Datos del edificio 6
MD 1.4. Análisis del edificio 7
MD 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 10
MD 2.1. Criterios de intervención arquitectónica 10
MD 2.2. Propuesta de intervención 10
MD 2.3. Justificación urbanística 13
MD 2.4. Relación de superficies (m2) 18
MC. MEMORIA CONSTRUCTIVA 19
MC 1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO Y SISTEMA ESTRUCTURAL 19
MC 2. SISTEMA ENVOLVENTE 19
MC 3. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN Y ACABADOS 20
MC 4. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES 20
MN. MEMORIA NORMATIVA 22
ML. LISTADO DE PLANOS 38
MF. FOTOGRAFIAS 39
MP.PROGRAMACIÓN 44

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MG. DATOS GENERALES

MG 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Título del proyecto: **Rehabilitación de la Universidad Sancti Spiritus de Oñati**
Objeto del proyecto: **Fase 1B_Oficina de turismo, escalera y ascensor**
Situación: **Calle de la Universidad 8, Oñati (Gipuzkoa)**

MG 2. AGENTES DEL PROYECTO

PROMOTOR:

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio

AUTORES DEL PROYECTO:

Arquitectura
Tabuenca & Leache, Arquitectos.
C. Gorriti, 34 – 3º. 31003 Pamplona.
Tel 948 248353 / 630 075 602

Fernando Tabuenca, arquitecto
e-mail: ftabuenca@tabuenca-leache.com
Jesús Leache, arquitecto
e-mail: jleache@tabuenca-leache.com

Verónica Quintanilla, arquitecto
C. Florencio Ansoleaga 14, 5º dcha, 31001 Pamplona.
Tel 660 860 171
e-mail: arquitectos@restauraciondepatrimonio.es

Arquitectura Técnica
Javier Urdaci, arquitecto técnico
Benjamín de Tudela 33, Oficina G. Pamplona.
Tel 627 550 145
e-mail: jurdaciuceda@gmail.com

Ingeniería de Instalaciones
MyA Ingeniería
C. Estafeta 47, Oficina-3. 31001 Pamplona.
Tel 948 292 333
e-mail: técnicos@myaingenieria.com
Equipo: Beatriz Mugueta
Javier Moya
Pablo Mendívil

Cálculo de estructuras
Josep Agustí, arquitecto
C. Merced 29, bajo dcha. 31001 Pamplona
Tel. 649 840 610
e-mail: josepagusti@arquiapro.com

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD 1. INFORMACIÓN PREVIA

MD 1.1. Antecedentes del proyecto

El objeto principal de este proyecto es el acondicionamiento de la nueva oficina de turismo en el espacio que actualmente ocupan las oficinas del IVAP. Concretamente, se trata de la sala contigua a la entrada principal (0.S4) y la que hay a continuación, en la esquina suroeste (0.S5). Además, se ejecutará una nueva escalera protegida en otro espacio adyacente (0.Oa), al sur del ala oeste, y un ascensor-montacargas, así como otras pequeñas actuaciones que se describen en esta memoria. Se pretende con ello resolver los problemas de accesibilidad y de evacuación en caso de incendio, y dejar preparada una infraestructura básica para el desarrollo de futuras intervenciones. Este proyecto cuenta con subvenciones de fondos europeos.

El edificio se encuentra relativamente bien conservado. Las fachadas exteriores y las interiores del claustro, así como la cubierta, van a ser restauradas de manera inmediata, mediante otro proyecto independiente (fase 1A).

Está declarado Bien de interés Cultural con Protección Especial de carácter individual incluido en el Conjunto Monumental del Casco Histórico de Oñati (Gipuzkoa). El edificio ya fue declarado monumento histórico-artístico el 3 de Junio de 1931 según el Decreto publicado en la Gaceta de Madrid, núm. 155 de 4 de Junio por el que declaró 789 monumentos histórico artísticos pertenecientes al Tesoro Nacional de España y posteriormente el Decreto 265/1984, de 17 de Julio, publicado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco en el BOPV nº132 04-08-1984, por el que se declaran Monumentos Históricos Artísticos de carácter Nacional.

MD 1.2. Datos del emplazamiento

El edificio se encuentra sito en la Avenida Universidad nº 8 de Oñati (referencia catastral 4764129) y se halla inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Fundación Rodrigo Mercado de Zuazola, cuya única patrona es la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Se encuentra en el centro histórico de la localidad, muy cercano a la iglesia de San Miguel y a la Plaza del Ayuntamiento. Es un edificio exento. Su fachada principal da a la Avenida de la Universidad, presentando una cota inferior respecto a la carretera, y la trasera da a la calle Aita Mortara, un espacio libre público con canastas de baloncesto y unas gradas. En el lateral este, aparece el edificio del Instituto de Oñate y en el lateral oeste es el río el que rodea al inmueble.

MD 1.3. Datos del edificio

Se trata de un edificio del siglo XVI, de planta casi cuadrada, que aloja en su interior un gran patio en torno al cual se articulan las estancias. Fue construido gracias al mecenazgo del obispo D. Rodrigo Mercado de Zuazola, natural de Oñate. La traza se debe con toda probabilidad a Rodrigo Gil de Hontañón. Domingo de Guerra fue el maestro cantero al que se le encomendó la construcción del edificio, realizado con piedra de la cantera de Oa en la cercana localidad guipuzcoana de Zerain. El artesonado y la librería son obra de Cristóbal Guijaba y las decoraciones son del escultor y entallador Pierre Picart, asesorado por Berruguete.

El edificio ha desarrollado su actividad universitaria desde 1551 (comenzó en 1545 aún en obras) hasta 1901. Desde esta época aloja diferentes usos educativos, administrativos y culturales.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MD 1.4. Análisis del edificio

DESCRIPCIÓN HISTÓRICA DEL EDIFICIO

Se trata de uno de los edificios del siglo XVI más importantes del País Vasco. La entrada principal se encuentra en la fachada sur, la fachada más importante e historiada, siendo uno de los mejores ejemplos de fachada plateresca existente en Guipúzcoa. Presenta otra entrada más discreta y de reciente construcción en la fachada posterior o norte. Las fachadas laterales presentan huecos ordenados de igual tamaño, fruto de una intervención realizada en el siglo XX.

En el interior aparece un gran patio renacentista siguiendo el modelo de las universidades castellanas. El patio consta de dos plantas de arquerías, planta baja y primera, desde donde se accedía a las diferentes dependencias. Los arcos son de medio punto, 7 en los lados este y oeste y 6 en los norte y sur. Los arcos, columnas y balaustrada son clasicistas. La separación entre los pisos se efectúa con una sencilla cornisa que se repite en el piso superior. Los elementos decorativos más destacables son los medallones y escudos situados en las enjutas de los arcos, los capiteles de las columnas y las gárgolas en la cornisa superior.

Un espacio singular del edificio es la capilla, hoy desacralizada, que aloja un importantísimo retablo. En esa planta baja estaban también en origen la cocina y el refectorio, pero no queda nada de ellos. En la esquina sureste se encuentra la escalera principal, rematada por un hermoso artesonado mudéjar realizado en madera. Esta escalera da acceso a la planta primera, donde se encuentra el aula magna rematada por un gran alfarje. El resto de estancias eran dormitorios, de los que no se conserva nada, ni siquiera los huecos de fachada a la calle, que fueron profundamente reformados en el siglo pasado.

Salvo la capilla y el aula magna, el resto son estancias que han sido muy reformadas, no conservan en ellas ningún elemento histórico, son fruto de reformas y pequeñas adecuaciones para adaptarlas a los cambiantes usos y necesidades que ha tenido el edificio.

Aparte de sus fachadas históricas y su relevancia histórica como Universidad, lo más destacable es su configuración volumétrica, que corresponde a la propia de las universidades europeas del momento: edificio relativamente cuadrado en planta, fachada principal decorada, claustro interior que da acceso a todas las dependencias. Es coetáneo de la Universidad de Alcalá de Henares (Colegio mayor de San Ildefonso de Alcalá), del colegio de Fonseca de Santiago de Compostela y el colegio de Fonseca de Salamanca.

De la fachada principal, ejecutada por Pierre Picart, cabe destacar su parecido con la fachada del Convento de Dueñas de Salamanca. Una vez construida se le añadieron pilastrones a ambos lados con figuras de bulto redondo, columnillas, y torrecillas, que nos recuerdan a otro edificio castellano: el colegio de la Santa Cruz de Valladolid. La fachada se remata con una torre en cada esquina.

El programa iconográfico de la fachada recuerda a los estudiantes la necesidad de educarse en valores y virtudes, tanto de la tradición cristiana como la pagana. En la base, Hércules realiza sus trabajos; en los pisos superiores aparecen las virtudes teologales y cardinales, así como santos y mártires. Destacan las figuras de San Agustín y San Jerónimo, y el obispo Rodrigo Mercado de Zuazola, fundador de la universidad, en actitud orante, además del escudo de armas imperial, pues se edifica bajo el patrocinio del emperador Carlos I.

Las fachadas son de un aparejo tosco. Las esquinas están bien rematadas: en la fachada principal aparecen dos bellas y esbeltas torrecillas en esquina, similares a los pilastrones decorados que bordean la entrada principal, y en la fachada posterior, las esquinas están rematadas con sillares y escudos, pero el resto es piedra del lugar, de tono ocre, que por lo que se aprecia nunca se ejecutó para quedar vista por la tosquedad de su aparejo y su poca dignidad. Los huecos son en su mayoría fruto de la reforma de 1931 y algunos de la reforma de 1884 para adaptarlo al uso de Seminario Conciliar, donde se ordenan y se colocan esos sillares remarcando los huecos. Contrasta el buen hacer de la parte central de la fachada principal con el resto de fachadas, fruto de una profunda reforma no muy acertada.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Estructuralmente se encuentra estable. Cabe destacar que en la intervención que se realizó en 1935, el forjado de techo de planta primera y la cubierta se sustituyeron por forjados de hormigón realizado sin situ. En 1993 se comprobó estructuralmente la estabilidad de estos forjados y era buena según los estándares del momento.

Es un edificio que siempre ha tenido problemas de humedad; de hecho el río lo bordea en su zona oeste. Para corregir estos problemas, en época reciente (1993) se eleva la cota de pavimento terminado de las estancias interiores de la planta baja, apareciendo un escalón nuevo en el acceso desde el patio. En ese momento se restaura también la fachada principal, donde cabe destacar el uso de productos consolidantes que no están funcionando como debieran, siendo origen de patologías.

BIBLIOGRAFÍA

- Pedro Luis Echeverría Goñi. " Retablo de la Capilla de la Universidad de Oñati : historia y restauración" Diputación Foral de Guipuzkoa, Dirección General de Cultura 2006. ISBN : 84-7907-527-9

- José A. Lizarralde. “Historia de la Universidad de Oñate" 1930. Imprenta de Isaac López Mendizábal. Tolosa.

- José Antonio Azpiazu Elorza. “Historia social de la Universidad Sancti Spiritus de Oñati”, Donostia-San Sebastián 2020, Kutxa Fundazioa, ISBN: 978-84-7173-607-9

- Iñaki Zumalde, “Historia de Oñate”, 1957. Imp. Provincial. Diputación de Guipúzcoa

- John D. Hoag, “Rodrigo Gil de Hontañón: Gótico y Renacimiento en la arquitectura”, Xarait Libros SA, 1985. ISBN: 9788485434305

- Jesús Mª Parrado del Olmo, “El Colegio de Santa Cruz”, Ediciones Universidad de Valladolid, 2003. ISBN: 9788484482055

- Universidades hispánicas. Modelos territoriales de la Edad Moderna (II): Valencia, Valladolid, Oñate, Oviedo y Granada. Universidad de Salamanca. 2008. pp.97-161.ISBN9788478003440.

- Montserrat FornellsAngelats. "La Universidad de Oñati y el Renacimiento". GipuzkoakoForuAldundia-Diputación Foral de Guipúzcoa 1995. ISBN 84-7907-151-6

- Montserrat FornellsAngelats. "Rodrigo Mercado de Zuazola, un mecenas del Renacimiento guipuzcoano". Jornadas de revisión del arte del Renacimiento. Revista "Ondare". Euskolkaskuntza-Sociedad de Estudios Vascos. Donostia-San Sebastián 1998. ISSN: 1137-4403

- Jesús María González de Zárate. “Arquitectura e iconografía en la Universidad de Oñate” Sendoa, S. A. EAN/ISBN: 9788485846696.

- Jesús María González de Zárate y Mariano J. Ruiz de Ael. “Humanismo y Arte en la Universidad de Oñate” Vitoria-Gasteiz: Instituto de Estudios Iconográficos Ephialte, D.L. 1989 ISBN 84-404-4296-3

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

ANÁLISIS DE LA ZONA A INTERVENIR

Existe un problema de accesibilidad al edificio ya que hay numerosos desniveles tanto en la entrada desde el exterior (Fig. 1 y 2), como en el acceso al patio (Fig. 3), y a las salas en las que se propone ejecutar la nueva oficina de turismo. Al observar el edificio en su estado actual se aprecia que en origen no existían tales problemas de desniveles, intuyéndose que el acceso, zaguán y patio estaban a la misma cota, así como las estancias interiores. Esto se ve confirmado por las catas realizadas, que será necesario ampliar durante las obras, en las que parece advertirse un suelo enladrillado al nivel del patio. Por problemas de humedad, se fueron recreciendo los forjados para tratar de separarse del terreno y minimizar los problemas asociados al ascenso de agua por capilaridad. Esta modificación de cotas provoca que exista un desnivel de las estancias interiores respecto a los espacios de circulación (Fig. 4); con el problema de accesibilidad que ello supone.

Además, la planta superior tampoco es accesible para personas con movilidad reducida. El acceso se realiza mediante dos escaleras: la histórica de la época de construcción del edificio rematada con un bello artesonado y otra más moderna ejecutada en las estancias del ala norte del patio. No existe ningún aparato elevador que facilite el acceso a la planta primera.

Cabe destacar también que en todo el edificio existen problemas de humedades procedentes del ascenso del agua por capilaridad. Se observan aplacados de piedra con orificios para ventilar y una especie de cámara bufa en el exterior en la zona de acceso (Fig. 5), que más que cámara bufa es una recogida de aguas con orificios para ventilar el muro.



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4

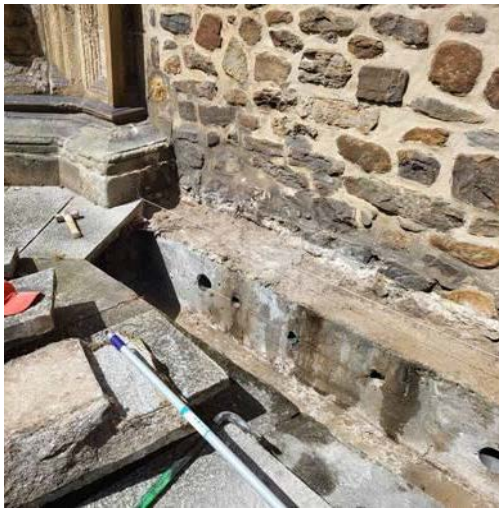


Fig. 5

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MD 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

MD 2.1. Criterios de intervención arquitectónica

Los criterios de intervención arquitectónica son de mínima intervención, siguiendo las directrices de los organismos internacionales de protección del patrimonio como es ICOMOS, así como las cartas internacionales que recogen los principios internacionalmente aceptados en el campo de la restauración patrimonial como la Carta de Venecia de 1964, el Documento de Nara sobre autenticidad (1994), la Carta de Cracovia del año 2000,…Además se seguirán las indicaciones recogidas en la Ley 6/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. También se cumplirá el principio de "no perjuicio significativo" (DNSH), de acuerdo con la Guía establecida en el Reglamento del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

MD 2.2. Propuesta de intervención

Accesibilidad y evacuación

Es objeto de esta intervención garantizar la accesibilidad motora a todo el edificio, haciendo desaparecer los desniveles. Ello obliga a la colocación de un ascensor que facilite el acceso a la planta primera a personas con movilidad reducida, ya que en la actualidad sólo existen dos escaleras y ningún medio de elevación.

El umbral de la entrada debe ser rebajado. La cota del zaguán se baja para alcanzar la cota de pavimento terminado del patio. Esta actuación provoca la aparición de una rampa nada más entrar en el zaguán que permite que la oficina de turismo, el zaguán y el patio se encuentren a la misma cota, haciendo accesible esta zona.

Al analizar los usos del edificio y su posible reestructuración, que se recogerá en un anteproyecto que servirá de guía a modo de Plan Director, se ve necesaria la ejecución de una nueva escalera protegida con salida directa al exterior para cumplir las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de Seguridad frente a Incendios y poder evacuar a las personas de la planta primera. Es por ello que se plantea un nuevo núcleo de comunicaciones donde se aloja la escalera rodeando al ascensor. Esta intervención es aprovechada también para la comunicación de instalaciones, pues se plantea un gran patinillo en toda la longitud del espacio de la escalera, en su lado sur, que permite comunicar la sala de instalaciones (ubicada en la planta segunda de la torre oeste) con el resto del edificio, dejándose una previsión para la climatización y ventilación de todo el edificio.

La escalera es enteramente metálica: estructura, pisas y tabicas, pasamanos y la pequeña barandilla que nos protege de la caída en la zona de la ventana. Esto permite su prefabricación en taller y montaje rápido en obra, algo necesario a la vista de los reducidos plazos impuestos por las subvenciones europeas de las que se beneficiará el proyecto.

El ascensor es panorámico, con cabina acristalada y cerramientos del hueco en vidrio laminar. Esto permite que todo el espacio de la escalera reciba luz natural a través de las ventanas de la fachada oeste. De noche, las líneas verticales de perfiles Led que iluminan el hueco del ascensor servirán igualmente para la iluminación de la escalera. Los descansillos de planta asociados al ascensor son también de chapa metálica, en continuidad con la escalera, para dar coherencia al espacio de comunicaciones.

Por estar el recinto de la nueva escalera a más de 15 metros de la salida principal, es necesario que cuente con una salida propia al exterior, de modo que pueda tener la consideración de escalera protegida, lo que aumenta mucho su seguridad y su capacidad de evacuación según normativa. Se ha planteado el rasgado de la ventana de planta baja para situar una nueva puerta metálica que permita la evacuación directa al exterior por la fachada oeste, en un lugar discreto de poco tránsito.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

A pesar de la apertura de esta nueva puerta, la anchura de las salidas del edificio al exterior sigue siendo insuficiente para la evacuación del número de ocupantes previsto en un futuro, en la hipótesis de bloqueo de una de ellas (en este caso, la principal). Se plantea por ello la apertura de otra puerta idéntica simétricamente dispuesta en esta fachada oeste. Si bien en este momento no sería estrictamente necesaria, con la actual ocupación del edificio, se ha incluido en el proyecto por considerar conveniente ejecutar ambas a la vez, de modo que tengan idéntica factura y no sea necesario intervenir de nuevo más adelante en las fachadas que se van a restaurar ahora. Se situará el umbral de esta puerta a la cota futura prevista de la planta baja, según las determinaciones del Plan Director. Dado que no se va a actuar ahora en esa zona (0.Oh), esta puerta quedará provisionalmente clausurada por el interior.

Oficina de turismo

El Ayuntamiento de Oñati ha propuesto el traslado de la actual oficina de turismo, situada en la calle San Juan 14, frente al edificio, al propio edificio de la Universidad Sancti Spiritus, por ser el recurso turístico más visitado.

Se ha considerado adecuada su ubicación junto a la entrada del edificio, en los espacios ahora ocupados por las oficinas del IVAP (Instituto Vasco de Administración Pública). Dichas oficinas se trasladarán provisionalmente a los espacios de oficinas ya existentes en la planta primera del ala norte (zona 1.N2), pertenecientes al antiguo Archivo de Protocolos, y actualmente desocupados. Se incluye en el proyecto el traslado y puesta en marcha de los aparatos de climatización existentes en las oficinas del IVAP a su nueva ubicación. Igualmente, los depósitos de publicaciones del IVAP se trasladarán a las zonas adyacentes de planta primera, ya equipadas con estanterías, que se encuentran vacías y sin uso en la actualidad.

La nueva oficina de turismo tendrá dos zonas diferenciadas: Una primera sala (0.S4) que alberga un pequeño espacio de exposición para la colocación de paneles, fotografías e incluso la escultura destrozada por el rayo de la fachada sur (torre este), una vez restaurada. De este modo, los visitantes al edificio podrán obtener de forma autónoma información sobre el edificio y una primera aproximación a su historia y características.

La siguiente sala (0.S5) alberga un mostrador de atención al público y una sala de reuniones o despacho. Estará dotada del mobiliario necesario para la exposición y almacenamiento de folletos, publicaciones y otros recursos, además del material de oficina.

Intervención constructiva

Este proyecto persigue además analizar el problema de humedad que tiene el edificio para poder sentar las bases de cara a una intervención en la totalidad de las estancias del mismo.

Para ello, se levantará la solera actual de la nueva oficina de turismo y se ejecutará una cámara bufa a ambos lados de los muros de piedra del edificio. Estas cámaras se conectarán con la red de saneamiento y se ventilarán. Entre estas cámaras bufas se ejecutará un forjado sanitario, que nos permita separarnos del terreno y ventilar el espacio existente entre nuestra solera y el terreno. Este vacío será también muy útil para el paso de las instalaciones de climatización y ventilación de las salas de la planta baja. Se ejecutará esta misma solución en la zona de la nueva escalera y ascensor, el zaguán y parte de la capilla, dejando previstos los pasos de instalaciones necesarios para las futuras intervenciones en el resto de la planta baja.

En la sala primera de la oficina de turismo o sala de exposiciones, encima de esta solera ventilada se colocará el sistema de climatización ejecutado mediante el sistema climacanal en el lado de la fachada exterior. La ventilación de estos espacios se hará mediante conducto colocado a nivel del pavimento en el lado del patio interior. El pavimento será de losas de piedra. Se ha revisado la tasación de 1558, en la que se recoge lo ejecutado en el edificio, y en ese documento se habla siempre del “enlosado”. Cuando en un documento de esa época se habla de enlosado se hace referencia a losas de piedra. Por ello, el pavimento propuesto en la oficina de turismo es de losas de piedra, similares a las existentes. No obstante, esta obra será la ocasión de realizar catas más extensivas que permitan tener un conocimiento arqueológico mayor para la toma de

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

posteriores decisiones en el resto de salas. En el caso de que las catas y su estudio posterior determinen la conveniencia de mantener o reproducir el pavimento original en todas las salas de planta baja, se tomarán en obra las decisiones correspondientes, de acuerdo con los responsables de Patrimonio.

En la siguiente sala, que alberga el punto de atención al público y una sala de reuniones, se propone la climatización mediante fancoils apoyados en el suelo, integrados en el mobiliario. La ventilación se realizará en todos los casos mediante rejillas en suelo.

En los muros laterales de la oficina de turismo se propone mejorar el aislamiento mediante un producto denominado *hempcrete* u hormigón de cáñamo, de 12cm de espesor. Es un aislamiento ecológico en base a fibras de cáñamo y mortero de cal. Al tener cal en su composición y no cemento portland, garantizamos la transpirabilidad de los muros de piedra. Su acabado final es lucido.

Se eliminarán los falsos techos actuales para dejar la estructura del forjado superior de vigas resaltadas de hormigón a la vista. Se trata de una estructura de hormigón ejecutada in situ, durante la restauración de 1930, en la que se sustituyeron los forjados de madera originales. El alumbrado, a base de carriles electrificados con luz indirecta hacia el techo, proporcionará una iluminación general ambiental que resaltará el relieve de estas vigas y dará volumen al espacio. Los proyectores que cuelgan de los carriles se orientarán hacia las mesas y superficies de trabajo de la oficina de turismo y los objetos expuestos en la sala de exposiciones, para su iluminación puntual.

Las carpinterías de la oficina de turismo y de la entrada a la capilla serán de vidrio con perfilería metálica de hierro. Se pretende así que el visitante pueda tener la visión desde el zaguán del retablo de la capilla y de la sala de exposiciones, aunque estén cerradas al público fuera del horario de trabajo de los empleados de la oficina. Igualmente, las nuevas carpinterías de madera de acceso al patio desde el zaguán y la oficina tendrán postigos interiores que permitirán la entrada de luz y la visión del patio.

Capilla

Como queda dicho, se persigue hacer también más visitable y accesible la capilla, con su magnífico retablo. Debido a los problemas de humedad que presenta, y que el pavimento actual parece ocultar el primigenio, se va a levantar el pavimento de madera para ver si aparece debajo el original. Es posible también que el pavimento de madera actual fuera el original y simplemente se levantara su cota a la vez que la del zaguán y el resto de estancias de la planta baja, igualándola en este caso con la zona del presbiterio, ejecutado con losas de piedra.

Se extenderá al zaguán y a la capilla la solución constructiva prevista en la oficina de turismo. Se propone por tanto la ejecución de un forjado sanitario con una cámara bufa a cada lado de los muros de piedra para evitar el problema del ascenso de agua por capilaridad. Otro de los problemas que presenta esta estancia es la climatización y ventilación, por lo que se propone el mismo sistema que en la sala primera de la oficina de turismo: rejilla de climacanal en el lado sur para climatizar, y rejilla para ventilación enrasada con el pavimento en el lado norte.

Sala de instalaciones

Uno de los principales problemas a los que se debe enfrentar la rehabilitación integral de un edificio protegido de estas características es la resolución de las necesidades relativas a las instalaciones. Para que el edificio perviva y sea mantenido es necesario dotarlo de un uso, y para que este uso pueda desarrollarse en las condiciones de funcionalidad, confort, higiene y seguridad hoy exigibles es necesario implantar una serie de instalaciones de climatización, ventilación, electricidad, etc., que no existían en el pasado. El diseño de estas instalaciones ha de ser compatible con la protección del edificio y el respeto a sus valores originales.

El Plan Director, que establece las pautas para la fase 2 de rehabilitación del edificio, redactado paralelamente a este proyecto de ejecución de la fase 1B, plantea el tendido de estas redes de instalaciones por el forjado

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

sanitario para la planta baja y por la entrecubierta para la planta primera. De esta forma, se evita alterar la configuración de los espacios interiores, manteniendo limpio su actual volumen.

Subsiste el problema de la ubicación de los equipos centrales (equipos de aerotermia y de recuperación de calor, sistemas hidráulicos, etc.), que ocupan un volumen considerable y tienen unas necesidades específicas de mantenimiento. Tras analizar diversas opciones, se ha identificado la planta segunda del torreón de la esquina suroeste (2.S1) como el lugar óptimo para situar una moderna sala de instalaciones. Se trata de un lugar estratégico por su situación, que permite la aireación necesaria de los aparatos de aerotermia a través de la cubierta y de los frisos de los aleros, así como la salida directa de los conductos a la entrecubierta. La gran altura disponible en este espacio del torreón permite concentrar aquí todos los equipos necesarios a futuro mediante la creación de una entreplanta, con una ordenada distribución y un fácil mantenimiento.

Aunque el torreón pueda parecer un espacio digno de otro uso, por su significación en fachada y la existencia de ventanas, la imposiblilidad de dotarlo de accesibilidad universal (la prolongación del recorrido del ascensor implicaría la aparición de un casetón no deseable en cubierta), desaconseja su uso público. Los actuales tres despachos existentes, cubiertos con falsos techos, implican un gran desaprovechamiento del enorme volumen de este espacio. En cambio, la ubicación en el torreón de una nueva y moderna sala de instalaciones en dos alturas es coherente con la importancia que estas tendrán a partir de ahora en el edificio, que parece conveniente dignificar y significar.

Los frisos de madera situados bajo los aleros del torreón, construidos al levantar la cota de la cubierta durante las reformas de 1930, permiten una ventilación discreta de este espacio, sustituyendo los plafones de madera del fondo de los casetones por chapas perforadas pintadas del mismo color. Estas aperturas serán útiles para la entrada general de aire a la sala de instalaciones y para las tomas de aire embocadas necesarias para los recuperadores de calor. Aunque en esta fase 1B solo se instalará un recuperador de calor para la oficina de turismo, se dejarán ya previstas todas las aperturas necesarias.

Sin embargo, estas aperturas no son suficientes para la expulsión del aire de las bombas de calor, cuyos ventiladores requieren una salida lo más directa posible al exterior por su parte superior. Por tanto, será necesario practicar aperturas en cubierta. De las cuatro vertientes del torreón, se ha identificado el faldón norte como el más adecuado para ello por ser apenas visible, tanto desde la calle como desde el interior del edificio.

Para reducir al máximo la superficie de la apertura en cubierta y su impacto visual, se ha planteado una pérgola metálica compuesta por chapas verticales de gran canto y reducido espesor, colocadas en el sentido de la pendiente y siguiendo el ritmo y separación de las hileras de teja, que serán además pintadas en un color similar. En las imágenes adjuntas se muestra el resultado visual de esta discreta solución desde la galería de planta primera del patio.





Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

El aspecto general es el de un clásico lucernario, si bien al no estar cubierto por vidrio obliga a impermeabilizar el suelo del torreón y dotarlo de pendientes para recoger el agua de lluvia, que será evacuada a través del patinillo de instalaciones previsto junto a la nueva escalera de emergencia. Esta circunstancia de la entrada de agua de lluvia a través de estas aperturas de ventilación en cubierta desaconseja también su fragmentación y la colocación de equipos de aerotermia en puntos distintos de la entrecubierta, donde serían además más visibles.

Para evitar romper la impermeabilización de esta cubierta plana en un futuro próximo, se ha previsto también la ejecución de los huecos necesarios para la futura ventilación del aula magna situada bajo el torreón. Así mismo, al no haber podido tener acceso al espacio del torreón por estar cubierto por falsos techos, y desconocer la existencia o no de un forjado intermedio, se han previsto partidas presupuestarias ante la eventualidad de tener que ejecutar alguna estructura de soporte de la bomba de calor que se va a instalar en esta fase de obras.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MD 2.3. Justificación urbanística

1. OBJETO

2. UBICACIÓN DEL EDIFICIO
    Ficha catastral

3. NORMATIVA APLICABLE

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
    4.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati. Texto Refundido.
    4.2. Revisión del Plan General del Municipio de Oñati *(en tramitación)*

5. PROTECCIÓN DERIVADA DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

6. CONCLUSIONES

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

1. Objeto

Esta justificación urbanística del proyecto de restauración de la Universidad Sancti Spiritus de Oñate tiene como objeto recoger las condiciones y afecciones de carácter territorial y urbanístico que se vinculan al propio inmueble de la Universidad y justificar la adecuación del proyecto a los condicionantes derivados de la normativa urbanística que le es de aplicación.

2. Ubicación del edificio

El edificio se encuentra situado en la Avenida Universidad nº 8 de Oñate (referencia catastral 4764129) y se halla inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la Fundación Rodrigo Mercado de Zuazola, cuyo única patrona es la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati. Texto refundido.
- La legislación de patrimonio histórico y cultural: la Ley 6/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- La Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- DECRETO 157/2012, de 24 de julio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Oñate (Guipúzcoa) y se fija su régimen de protección.
- Así como las recomendaciones y los criterios de intervención internacionalmente aceptados a través de las cartas y convenciones de ICOMOS y otros organismos internacionales.

En los siguientes apartados se justifica la adecuación del proyecto a la normativa citada y el cumplimiento de las exigencias derivadas de dicha normativa.

Regulación sobre protección del Patrimonio

La catalogación del edificio de la Universidad aparece recogida en el BOE 29-02-1964, según este documento se declara Monumento provincial de interés histórico artístico.

Según el Boletín Oficial de Guipúzcoa, de 29 de junio de 2006, se declara Bien inmueble de Interés Cultural, según el Anexo I del artículo 128 Régimen de Protección de Patrimonio Histórico-artístico.

También forma parte del conjunto Histórico de Oñate, según el BOPV 5-12-1980. Y aparece recogido en el inventario de edificio protegido de Oñate, en el BOPV 04-08-1984.

Los criterios de actuación e intervención se justifican más adelante en el apartado que desarrolla la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

DECRETO 157/2012, de 24 de julio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Oñati (Gipuzkoa) y se fija su régimen de protección.

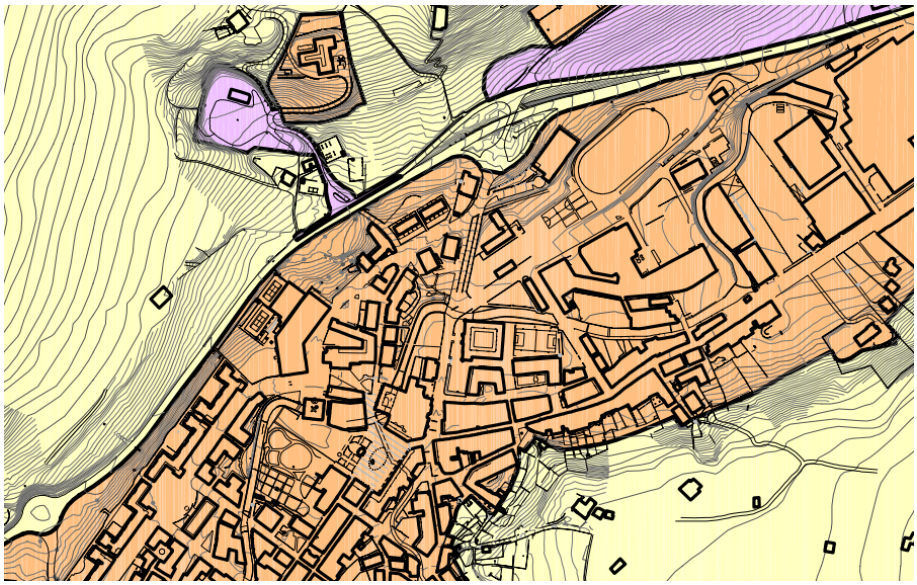
Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

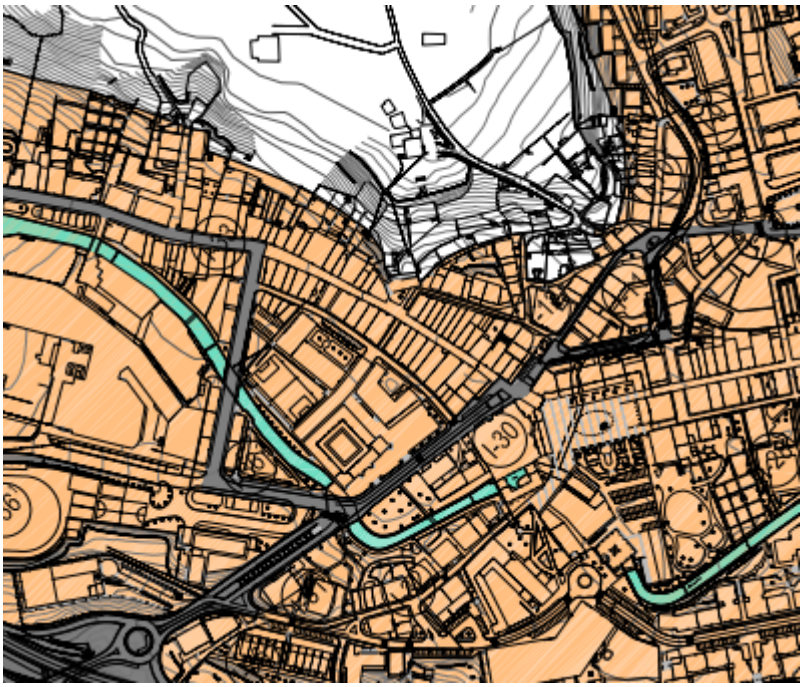
4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

4.1. Normas Subsidiarias vigentes

Las vigentes NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI TEXTO REFUNDIDO fueron aprobadas definitivamente el 4 de abril de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (BOG) el 29 de junio de 2006.

El edificio de la Universidad Sancti Spiritus está afectado por el régimen establecido para el suelo urbano y por el catálogo de Patrimonio Histórico-Cultural.





Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Cumplimiento de las condiciones de la edificación del Boletín Oficial de Guipuzcoa, de 29 de junio de 2006.
-Alineaciones_Se mantienen las alineaciones existentes
-Rasantes de urbanización_Se respetan las las rasantes existentes.
-Definición volumétrica de la edificación_Se mantiene la volumetría actual
-Vuelos_No se construyen nuevos vuelos, se mantienen los existentes.
-Aparcamientos_No se realizan aparcamientos.

5. PROTECCIÓN DERIVADA DE LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Se trata de un Bien de Interés Cultural por el DECRETO 157/2012, de 24 de julio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Oñati (Gipuzkoa) y se fija su régimen de protección.

El régimen de protección establecido para los bienes culturales de protección especial se desarrolla en el artículo 33 y siguientes de la mencionada Ley 6/2019. Las determinaciones y condiciones que configuran el régimen de protección al que está sujeto el bien son las siguientes:

Las intervenciones deberán sujetarse a los siguientes criterios de intervención general:

_El uso al que se destinen estos bienes deberá ser compatible con los valores objeto de protección en su declaración, garantizando en todo caso su conservación y puesta en valor.

_El principio básico de actuación es la intervención mínima e indispensable para asegurar la transmisión de los valores culturales de los que es portador el bien y la reversibilidad de los procedimientos que se apliquen llegado el caso.

_Las intervenciones deberán respetar los añadidos de todas las épocas que perviven en el bien y que proporcionan información sobre la evolución del mismo.

_Únicamente se permite la reconstrucción o reintegración de las partes que falten cuando se cuente con información precisa fehaciente de la autenticidad de la parte a reconstruir y concurra, además, alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la intervención sea necesaria para garantizar la integridad del bien o para una correcta comprensión de sus valores culturales.

b) Que en su reposición se utilicen elementos originales o, si ello no fuera posible, compatibles, debiendo, en este último caso, ser discernibles de los originales.

_Las adiciones que serán siempre autorizables, deberán respetar la armonía del conjunto, distinguiéndose de las partes originales para evitar las falsificaciones históricas o artísticas. La naturaleza de estas adiciones deberá garantizar su reversibilidad sin daños sobre el bien.

_En las intervenciones se deberán proteger las estructuras interiores, distribuciones y acabados, con el mismo nivel de protección que los envolventes exteriores, evitándose la demolición de sus elementos constituyentes, salvo para su sustitución, elemento a elemento, por estructuras similares a las existentes.

_Se prohíbe el uso de técnicas y materiales que no sean compatibles con los que conforman el bien y su entorno, o con los valores objeto de protección. Las técnicas y materiales utilizados en las intervenciones deberán ofrecer comportamientos y resultados suficientemente avalados por la experiencia o por la investigación.

_La aplicación de la normativa sectorial se supeditará a la conservación de los valores culturales del bien.

De igual forma, las intervenciones deberán sujetarse a los siguientes criterios de intervención particular establecidos para los bienes culturales inmuebles de protección especial:

_Se autorizarán las intervenciones de conservación mínimas necesarias para mantener la integridad de los sistemas constructivos cuyo fallo pudiera provocar pérdidas irreparables, tanto en el monumento como en cubiertas e impermeabilización y estructuras y cimentación.

_Solo se podrá actuar sobre otros sistemas constructivos tales como cerramientos, particiones, carpinterías y revestimientos para mantener su integridad, evitando toda alteración sustancial de los mismos.

_Se podrá permitir la actualización de los sistemas de instalaciones siempre que vaya enfocada a

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

mejorar el uso del inmueble y su implantación no incida negativamente en la conservación de los valores protegidos.

_*Se podrán admitir cambios de uso cuando sean imprescindibles para asegurar la conservación y puesta en valor del monumento, debiendo demostrarse la compatibilidad del nuevo uso con su integridad.*

Cumplimiento de los criterios del Art. 8.- Obras de reforma y sustitución del DECRETO 157/2012, de 24 de julio:
No se realizan alteraciones volumétricas de la edificación.
a) Se mantienen las cubiertas existentes, con las mínimas aperturas necesarias para las instalaciones.
b) Se mantienen las alturas de aleros y cumbrera.
c) Los aleros existentes que se mantienen atienden a la estética del Casco.
d) No se realizan sustituciones, se mantiene la fachada existente.
e) No se realizan marquesinas ni vuelos bajos.
f) Se mantiene la altura de planta baja de la preexistencia.
g) No se ejecutan casetones, buhardillas o volúmenes salientes sobre los faldones de cubierta.
h) Se mantiene la composición y ejecución de la fachada que se ajusta a las características del entorno.
i) Se mantiene el tratamiento actual de fachada.
j) Se mantienen los aparejos de fachada y se recupera el enlucido histórico del edificio.
k) No se instalan escaparates o letreros.
l) Los núcleos de comunicación vertical existentes se mantienen en su situación actual debido a su interés arquitectónico y tipológico.
m) Se mantiene la sillería y la mampostería quedará revocada, según muestras a realizar en obra.
n) No se actúa sobre los espacios bajo cubierta y no existen espacios habitables en ellos.
o) No se sustituye el inmueble.

6. CONCLUSIONES

Las obras proyectadas pueden considerarse obras de consolidación del inmueble histórico. Las afecciones estructurales se limitan a la construcción de la nueva escalera protegida para evacuación de incendios. No se modifica la volumetría, alturas o dimensiones del edificio, Por lo que cumpliría con las condiciones exigidas en todas las legislaciones vigentes. Las actuaciones puntuales previstas en cubiertas y fachadas deberán ser sometidas a la aprobación de los responsables de Patrimonio.

De igual manera, las obras se ajustan a los criterios de intervención exigidos para la protección del inmueble, considerado bien de interés cultural.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MD 2.4. Relación de superficies (m²)

Zaguán	31,23 m²
Capilla	72,33 m²
OFICINA DE TURISMO	
Sala exposición	49,72 m²
Sala atención al público/reuniones	54,73 m²
NUCLEO DE COMUNICACIONES	
Planta baja	27,09 m²
Planta primera	27,09 m²
Planta segunda	27,09 m²
Sala de instalaciones	55,81 m²
TOTAL SUPERFICIE A INTERVENIR	345,09 m²

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MC. MEMORIA CONSTRUCTIVA

MC 1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO Y SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural del edificio son muros de carga que apoyan directamente sobre el terreno. Sobre ellos apoyan estructuras horizontales de hormigón con vigas resaltadas de canto, construidas en 1930, así como la estructura de las entrecubiertas, con cerchas de hormigón. Subsisten en algunas zonas las antiguas estructuras de madera con sus artesonados (galerías del patio, escalera principal, zaguán y aula magna) así como las bóvedas de crucería de la capilla.

La única afección estructural de esta intervención es la ejecución de un nuevo núcleo de comunicaciones, con una escalera sectorizada que da acceso a todas las plantas y un ascensor en su espacio central. Para ello, se derribará el forjado intermedio y la escalera de acceso al torreón existentes en esta zona.

El ascensor y la escalera son estructuralmente independientes:

-El ascensor tiene una estructura de pilares metálicos en las cuatro esquinas, arriostrados horizontalmente. La estructura del ascensor sirve de soporte a las guías de cabina y contrapeso y a las puertas de piso, así como al cerramiento de vidrio por su parte exterior.

-El sistema portante de la escalera se compone de vigas zancas de chapa metálica de 200x20mm, colocadas en la parte inferior de los peldaños, a aproximadamente 1/3 de los bordes de la escalera, en los descansillos de planta y en el tramo paralelo a la fachada al río. Estas vigas zancas apoyan en los muros de carga perpendiculares mediante chapas de anclaje, tanto en el muro existente de separación con la oficina de turismo como en el de nueva construcción en el lado opuesto. Otras vigas zancas de la misma dimensión se embrochalan en las anteriores para la sustentación de los tramos perpendiculares a fachada. El desarrollo de la escalera (pisas y tabicas) está conformado por chapa de acero de 5mm, dejando una separación de 5 cm con los muros perimetrales y el ascensor.

MC 2. SISTEMA ENVOLVENTE

MC 2. 1. Fachadas

La actuación restauradora en el exterior de las fachadas es objeto de un proyecto de ejecución paralelo (fase 1A).

En el interior, se trasdosarán los espacios calefactados de la oficina de turismo en los que intervenimos, para aumentar su eficiencia energética y permitir el paso de instalaciones. Se propone la utilización de un trasdosado en base a fibras de cáñamo y mortero de cal, comercialmente conocido como “Hempcrete”, por su transpirabilidad e idoneidad en relación con las viejas fábricas. El trasdosado, de 12cm. de espesor, será revestido con mortero de cal.

MC 2. 2. Cubiertas

La actuación restauradora en cubiertas es objeto de un proyecto de ejecución paralelo.

Se mantendrá la estructura de cubierta de cerchas de hormigón ejecutadas in situ, si bien se ha previsto la apertura de un hueco entre vigas para la introducción de la nueva escalera metálica prefabricada en taller, que se volverá a cerrar posteriormente.

En el faldón norte del torreón del lado suroeste, se abrirá el hueco de ventilación de los equipos de aerotermia, que quedarán visualmente camuflados mediante una pérgola metálica con un ritmo y un color similar al de la teja.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MC 2. 3. Suelos en contacto con el terreno

En todas las zonas en la que se interviene, se eliminarán las actuales soleras para rebajar el nivel actual del pavimento y permitir la accesibilidad desde la galería del patio. Se creará bajo la nueva solera un forjado sanitario, que permitirá el paso de las instalaciones. En sus extremos laterales, en paralelo a los muros exteriores de fachada, se crearán cámaras bufas ventiladas, con recogida de aguas conectadas a la red de saneamiento.

En la capilla, se desmontará el pavimento de madera y se realizará la misma operación, volviendo a montar luego la tarima a una cota inferior, más baja que la del presbiterio de piedra, que se mantendrá sin intervención.

MC 2. 4. Carpinterías exteriores

Se ejecutarán dos nuevas puertas de salida del edificio en la fachada lateral oeste. Para ello, se recortará la altura de las ventanas de madera existentes y se introducirá una puerta metálica con apertura hacia el exterior, enmarcada en un cajón de chapa, rasgando el hueco actual de ventana hasta el suelo. La puerta se ejecutará en chapa de color negro, con aislamiento interior de lana de roca y barra antipánico por su parte interior. El barrido de la puerta queda siempre en el ámbito del cajón metálico, no invadiendo la calzada peatonal exterior.

MC 3. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN Y ACABADOS

MC 3.1. Particiones

Se eliminarán las compartimentaciones existentes en la zona de la nueva oficina de turismo.

Se ejecutará la nueva compartimentación de la zona destinada a escalera y ascensor con un muro de carga de bloque de hormigón de 24 cm, revocado en ambas caras con mortero de cal. En el lado opuesto, el muro de carga existente se trasdosará con estructura de perfilería metálica galvanizada y tres placas de yeso laminado tipo Placofire BA o equivalente de 15 mm de espesor, revestidas de mortero de cal, con aislamiento de lana mineral de 40 mm. Se creará mediante este trasdosado un patinillo interior para el paso de instalaciones desde el torreón hasta el forjado sanitario, ya que no es posible atravesar el aula magna, cuyo techo artesonado tiene gran valor histórico y artístico. La estructura metálica de cierre del patinillo irá convenientemente arriostrada y anclada al muro de carga que le sirve de soporte.

En la oficina de turismo, no existen tabiques propiamente dichos, pues la compartimentación de espacios se resuelve mediante el mobiliario.

MC 3.2. Pavimentos

En la mayoría de las zonas de intervención (zaguán, oficina de turismo y nueva escalera) se coloca un pavimento de losas de piedra. Se han revisado documentos del siglo XVI, principalmente la tasación que se hace una vez terminado el edificio, y al hablar del pavimento de la planta baja siempre hacen referencia a un enlosado de piedra. No obstante, se harán catas arqueológicas para investigar la presencia de antiguos pavimentos bajo la solera actual y su naturaleza.

En el espacio de la capilla, una vez retirado el pavimento de madera, se inspeccionará también la posible aparición de otro pavimento original. En caso contrario, se volverá a colocar el pavimento de madera existente.

MC 3.3. Techos

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Se retiran todos los falsos techos existentes y se deja la estructura de hormigón a la vista. En el entrevigado, se proyectará un mortero absorbente acústico, para la mejora del acondicionamiento acústico de los locales.

MC 3.4.Carpinterías interiores y exteriores

Al reducir la cota del pavimento, es necesaria la intervención en las carpinterías de los espacios reformados.

La puerta principal de madera de acceso al edificio no sufre modificaciones.

La puerta de la iglesia se sustituye por una carpintería de finos perfiles metálicos de acero (tipo Janssen), lacada en color negro y acristalada con vidrio laminar, para permitir que los visitantes puedan ver desde el zaguán el interior de la iglesia y su retablo, aunque se encuentre cerrada. Por idénticos motivos, serán igualmente metálicas y acristaladas la puerta que da acceso a la pequeña sala de exposición, enfrentada a la de la capilla en el zaguán, así como la de comunicación con la oficina en ese mismo eje longitudinal, y las ventanas fijas de dicha sala que dan al patio, facilitando la iluminación natural y las visiones cruzadas.

En cambio, las puertas de carácter más estructural que dan acceso al patio desde el zaguán y la oficina de turismo serán de madera de roble, con unos pequeños huecos de vidrio en su parte superior para permitir las vistas hacia el patio y el paso de luz, que se pueden cerrar con ventanillos de madera.

Las puertas que comunican el núcleo de comunicaciones con el patio en planta baja y en planta primera son puertas RF EI60 revestidas en madera de roble, fabricadas a medida según el modelo de acabado de las puertas de madera anteriormente descritas.

MC 4. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Se acondicionan las salas de la oficina de turismo y la capilla. Ambas son dotadas con sistemas de climatización y de ventilación, cuyas instalaciones se distribuyen por la solera ventilada.

La capilla presenta un sistema de climatización por climacanal y de ventilación mediante una rejilla empotrada en el suelo en ambos muros laterales. La sala de la oficina de turismo que alberga una pequeña exposición tiene climatización mediante sistema de climanal con rejilla continua en el lado más cercano a la fachada sur, y retorno de aire de ventilación mediante rejilla puntual en el lado más cercano al patio. En la sala de la oficina de turismo que alberga un punto de información así como un pequeño despacho/sala de reuniones, la climatización no se puede resolver por climacanal debido al mobiliario que aparece en el perímetro de la estancia. En este caso, resulta más adecuada la instalación de un fancoil en la fachada sur, integrado en el mobiliario. La renovación del aire se hace mediante rejillas empotradas en suelo.

El traslado de las oficinas del IVAP previsto en esta intervención lleva aparejado el traslado de las instalaciones de climatización de cada una de ellas, reutilizando los aparatos existentes.

La instalación eléctrica de iluminación de la oficina de turismo se resuelve mediante carriles trifásicos electrificados suspendidos, con luz indirecta proyectada hacia el techo por la parte superior, para iluminación ambiental que dé relieve y volumen al espacio. Los proyectores de luz directa se dirigirán hacia los elementos expositivos en la primera sala y los espacios de trabajo en la segunda sala.

En el zaguán, se sustituirán los cuatro apliques existentes por una línea continua para iluminación indirecta a cada lado, con intención de resaltar el artesonado.

En el núcleo de comunicaciones, el propio ascensor acristalado será el fanal de luz que ilumine la escalera.

Par una descripción más pormenorizada de las instalaciones previstas, véanse los proyectos anexos de instalaciones de climatización y electricidad.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MN. MEMORIA NORMATIVA

ÍNDICE

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SALUBRIDAD (DB-HS)

II. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO BÁSICO DE AHORRO DE ENERGÍA (DB-HE)

III. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO BÁSICO DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO (DB-HR)

IV. JUSTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS BÁSICOS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL (DB-SE y DB-SE-M)

V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (DB-SI)

VI. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (DB-SUA)

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SALUBRIDAD (DB-HS)

El objetivo del requisito básico "Higiene, salud y protección del medio ambiente", tratado en adelante bajo el término salubridad, consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios*, dentro de los *edificios* y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el *riesgo* de que los *edificios* se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su *proyecto*, *construcción*, *uso* y *mantenimiento*.

I.1. HS 1 PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

Se limita el *riesgo* previsible 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, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

Esta sección se aplica a los muros que están en contacto con el terreno y a los cerramientos que están en contacto con el aire exterior (fachadas y cubiertas).

Diseño de suelos

Grado de impermeabilidad

1 El grado de impermeabilidad mínimo exigido a los suelos que están en contacto con el terreno frente a la penetración del agua de éste y de las escorrentías se obtiene en la tabla 2.3 en función de la presencia de agua determinada de acuerdo con 2.1.1 y del coeficiente de permeabilidad del terreno:

Presencia de agua media por lo que el grado de impermeabilidad a asegurar es 4.

Se plantea una solera elevada tipo cáviti que ventila a través de las cámaras bufas y el muro de mampostería.

Diseño de fachadas

Grado de impermeabilidad

1 El *grado de impermeabilidad* mínimo exigido a las fachadas frente a la penetración de las precipitaciones se obtiene en la tabla 2.5 en función de la *zona pluviométrica de promedios* y del grado de exposición al viento correspondientes al lugar de ubicación del edificio. Estos parámetros se determinan de la siguiente forma:

a) la *zona pluviométrica de promedios* se obtiene de la figura 2.4: II

b) el grado de exposición al viento se obtiene en la tabla 2.6 en función de la altura de coronación del edificio sobre el terreno, de la *zona eólica* correspondiente al punto de ubicación, obtenida de la figura 2.5, y de la clase del entorno en el que está situado el edificio que será E0 cuando se trate de un terreno tipo I, II o III y E1 en los demás casos, según la clasificación establecida en el DB SE:

Terreno tipo IV: Zona urbana, industrial o forestal.

Clase de entorno: E1

Zona eólica: C

Altura de coronación: 15 metros.

Grado de impermeabilización mínimo exigido en fachadas: 3

Se trasdosa por el interior con mortero de cal, agua y fibras de cáñamo que permiten alcanzar el grado de impermeabilidad exigido en las fachadas.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Diseño de cubiertas

Se realiza una pequeña cubierta plana sobre un forjado existente en el cuarto de instalaciones de planta 2. Esta cubierta consta de los siguientes elementos de interior a exterior.

- Mortero autonivelante sobre forjado de hormigón resistente.
- Geotextil separador
- Aislamiento térmico y acústico al ruido de impacto.
- Geotextil separador
- Doble lámina asfáltica impermeable
- Geotextil separador
- Solera de hormigón pulida de creación de pendientes del 2%, con acabado de pintura epoxi.

A continuación se justifica el cumplimiento de esta normativa.

Grado de impermeabilidad

Para las cubiertas el *grado de impermeabilidad* exigido es único e independiente de factores climáticos.

Cualquier *solución constructiva* alcanza este *grado de impermeabilidad* siempre que se cumplan las condiciones indicadas a continuación.

Condiciones de las *soluciones constructivas*

1. Las cubiertas deben disponer de los elementos siguientes:

a) un sistema de formación de pendientes cuando la cubierta sea plana o cuando sea inclinada y su soporte resistente no tenga la pendiente adecuada al tipo de protección y de impermeabilización que se vaya a utilizar;

Tiene un sistema de formación de pendientes del 2% con hormigón.

b) *una barrera contra el vapor inmediatamente por debajo del aislante térmico cuando, según el cálculo descrito en la sección HE1 del DB "Ahorro de energía", se prevea que vayan a producirse condensaciones en dicho elemento;*

Se instala aislante térmico de 10cm de espesor con barrera de vapor por debajo..

c) una capa separadora bajo el aislante térmico, cuando deba evitarse el contacto entre materiales químicamente incompatibles;

Se instala una lámina geotextil separadora bajo el aislante.

d) un aislante térmico, según se determine en la sección HE1 del DB "Ahorro de energía";

Se instala aislante térmico de 10cm de espesor.

e) una capa separadora bajo la capa de impermeabilización, cuando deba evitarse el contacto entre materiales químicamente incompatibles o la adherencia entre la impermeabilización y el elemento que sirve de soporte en sistemas no adheridos;

Se instala una capa geotextil separadora bajo la impermeabilización.

f) una capa de impermeabilización cuando la cubierta sea plana o cuando sea inclinada y el sistema de formación de pendientes no tenga la pendiente exigida en la tabla 2.10 o el solapo de las piezas de la protección sea insuficiente;

Se instala una capa de doble lámina asfáltica como impermeabilización.

g) una capa separadora entre la capa de protección y la capa de impermeabilización, cuando

i) deba evitarse la adherencia entre ambas capas;

ii) la impermeabilización tenga una resistencia pequeña al punzonamiento estático;

iii) se utilice como capa de protección solado flotante colocado sobre soportes, grava, una capa de rodadura de hormigón, una capa de rodadura de aglomerado asfáltico dispuesta sobre una capa de mortero o tierra vegetal; en este último caso además debe disponerse inmediatamente por

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

encima de la capa separadora, una capa drenante y sobre ésta una capa filtrante; en el caso de utilizarse grava la capa separadora debe ser antipunzonante;

Se instala una capa separadora entre la impermeabilización y la solera de hormigón.

h) una capa separadora entre la capa de protección y el aislante térmico

En este caso no están en contacto.

i) una capa de protección, cuando la cubierta sea plana, salvo que la capa de impermeabilización sea autoprotegida;

Se instala una solera de hormigón como capa de protección.

j) un tejado, cuando la cubierta sea inclinada, salvo que la capa de impermeabilización sea autoprotegida;

Se trata de una cubierta plana.

k) un sistema de evacuación de aguas, que puede constar de canalones, sumideros y rebosaderos, dimensionado según el cálculo descrito en la sección HS 5 del DB-HS.

Se instalan sumideros y bajantes según el cálculo de la sección HS 5.

I.2. SECCIÓN HS 2 RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Al tratarse de una reforma de una pequeña parte del edificio no se considera de aplicación.

I.3. SECCIÓN HS 3 CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

La justificación de este apartado queda incluida en el anejo “PROYECTO DE INSTALACIONES”.

I.4. SECCIÓN HS 4 SUMINISTRO DE AGUA

No se actúa en la instalación de suministro de agua.

I.5. SECCIÓN HS 5 EVACUACIÓN DE AGUAS

Se mantiene todo el sistema de evacuación de aguas existente, se justifica el siguiente apartado únicamente para la nueva cubierta plana del cuarto de instalaciones. Se incluyen dos sumideros y dos bajantes que se unen y conectan con la red existente.

La bajate se realiza sin desviaciones y con diámetro uniforme.

En cuanto al dimensionado:

-Se instalan dos sumideros debido a que la superficie de la cubierta es 52m2 <100m2.

-En cuanto a las bajantes al ser la intensidad pluviométrica de 125mm/h y la superficie horizontal servida de 52m2 se instalan dos bajantes de 100mm de diámetro que se unen en una de 100mm de diámetro, cumpliendo ampliamente con los requisitos de la tabla 4.8 y 4.9.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

II. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO BÁSICO DE AHORRO DE ENERGÍA (DB-HE)

II.1. SECCIÓN HE0 Limitación del consumo energético

En el punto 2 del apartado “1 Ámbito de aplicación” se expone que se excluyen “los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias básicas de eficiencia energética pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables;”.

El edificio en cuestión está protegido como BIC, cualquier modificación alteraría su imagen actual, por lo que se excluye la aplicación de esta normativa.

II.2. SECCIÓN HE1 Condiciones para el control de la demanda energética

En el punto 2 del apartado “1 Ámbito de aplicación” se expone que se excluyen “los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias básicas de eficiencia energética pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables;”.

El edificio en cuestión está protegido como BIC, cualquier modificación alteraría su imagen actual, por lo que se excluye la aplicación de esta normativa.

II.3. SECCIÓN HE2 Condiciones de las instalaciones térmicas

La justificación de este apartado queda incluida en el anejo “PROYECTO DE INSTALACIONES”.

II.4. SECCIÓN HE3 Condiciones de las instalaciones de iluminación

La justificación de este apartado queda incluida en el anejo “PROYECTO DE INSTALACIONES”.

II.5. SECCIÓN HE4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria

No es el caso.

II.6. SECCIÓN HE5 Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables

En el punto 1 del apartado “1 Ámbito de aplicación” se expone que solo es de aplicación en “edificios existentes que se reformen íntegramente, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, cuando se superen los 1.000 m2 de superficie construida;”.

Al ser una reforma menor de 1.000 m2 de superficie construida este apartado no es de aplicación.

II.7. SECCIÓN HE6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos

No es el caso.

III. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO BÁSICO DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO (DB-HR)

En el punto “II Ámbito de aplicación” se dice que se excluye de la aplicación de este apartado en “las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo, quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.”

El edificio en cuestión está protegido como BIC, cualquier modificación alteraría su imagen actual, por lo que se excluye la aplicación de esta normativa.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

IV.JUSTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS BÁSICOS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL DB-SE

La intervención estructural prevista para la ejecución de la nueva escalera metálica y la estructura portante del nuevo ascensor se justifica en la memoria de cálculo anexa al presente proyecto.

V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (DB-SI)

Se trata de un edificio a legalizar, con uso actual de tipo múltiple, pública concurrencia, administrativo y docente.Habrá de hacerse una legalización del mismo, en el momento en el que se apliquen las reformas y determinaciones previstas en el futuro plan director. Las medidas de protección contra incendios han de coordinarse con la Administración, que es además la titular del edificio.
Las medidas y medios de protección contra incendios estudiadas se corresponden con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de seguridad en caso de incendio (CTE- DB SI)
Las medidas estudiadas y los medios de Protección contra Incendios de que se dota al edificio se describen a continuación:

1.1.1 Propagación interior. (DB SI 1)

1.1.1.1 Compartimentación en locales de incendio

El edificio será un único sector de superficie menor de 2500 m2, cuando se apliquen las reformas y determinaciones previstas en el futuro plan director. La compartimentación de la nueva escalera a ejecutar en la intervención recogida en este Proyecto de Ejecución mejora las condiciones existentes al reducir la superficie de dicho sector.

1.1.1.2 Locales de riesgo especial

En el proyecto actual no existen LRE. Al realizar los proyectos de ejecución para aplicar las reformas y determinaciones previstas en el futuro plan director deberán quedar recogidos conforme a la tabla 2.1 del DB SI 1.

1.1.1.3 Resistencia al fuego de paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendios

Se instalarán puertas cortafuegos EI60 en los accesos al sector de la nueva escalera protegida. Al norte, el muro que delimita la escalera es EI-120 (bloque de hormigón e=24 cm). Al sur, el patinillo se compartimenta mediante un trasdosado autoportante de yeso laminado con triple placa, para asegurar una resistencia al fuego EI-120.

1.1.1.4 Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación

Todos los conductos que atraviesan sectores de incendios tendrán compuertas cortafuegos automáticas con fusible térmico.
Cuando los sectores sean atravesados por cables se usará mortero expansivo para repujar el hueco del tabique o un dispositivo intumescente de obturación de similar eficacia.
Cuando los conductos pasen sobre los vestíbulos previos con falso techo, dicho falso techo será RF-120,

1.1.1.5 Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Las condiciones de las instalaciones eléctricas figuran en proyecto eléctrico y cumplirán su reglamentación específica.
Para todas las zonas ocupables que se habilitan en el proyecto, la clase y descripción de los revestimientos nuevos será conforme al DB SI::
- Suelos: el material utilizado es la losa de piedra, con clasificación de al menos EFL.
- Paredes: son de mortero de cal, con clasificación de al menos B-s1,d0.
- Techos: son de hormigón, por lo que la clasificación del mismo es superior a la máxima exigible.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

1.1.2 Propagación exterior. (DB SI 2)

No existen medianerías con otros edificios de diferentes propietarios.
No se realiza ninguna modificación sustancial de la fachada.

1.1.3 Evacuación de ocupantes. (DB SI 3)

1.1.3.1 Compatibilidad de los elementos de evacuación

No se considera necesario tener en cuenta ningún aspecto de este apartado ya que el edificio no comparte usos con otros establecimientos.

1.1.3.2 Cálculo de la ocupación

La ocupación en los espacios afectados por el proyecto de ejecución de esta fase, en los que se modifica el uso, es la siguiente:

- 0.S4 – OFICINA DE TURISMO-EXPOSICIÓN: 17 px
- 0.S5 – OFICINA DE TURISMO-OFICINA: 6 px

1.1.3.3 Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

No se modifica el planteamiento de evacuación del edificio, pero la intervención de este proyecto de ejecución mejora las condiciones al añadir una escalera protegida que incorpora además una nueva salida del edificio.

1.1.3.4 Dimensionado de los medios de evacuación

Cuando se apliquen las previsiones del plan director, se determinen los usos definitivos y se legalicen las actividades, se justificará este punto para el conjunto del edificio.
Cabe indicar que se ha proyectado una nueva escalera protegida, que permite evacuar mayor ocupación que en la situación actual.
Si bloqueamos la escalera protegida en planta primera, la suma de anchura de las otras 2 escaleras permite la evacuación de 544 personas, que será el máximo evacuable. (Si se bloquea la escalera de 1,9m de anchura, la máxima ocupación evacuable es de 573 personas)
Si no fuera protegida y fuese otra escalera más, la ocupación máxima sería de 432 personas.

1.1.3.5 Protección de las escaleras

La nueva escalera protegida tiene ventilación directa al exterior, mediante huecos de ventana practicables en cada planta de dimensión superior a 1 m2. El retranqueo de las carpinterías respecto al tramo de escalera paralelo a fachada permite su apertura total hacia el interior. Se adaptará en caso necesario el herraje de las ventanas para garantizar que sean practicables.

1.1.3.6 Puertas situadas en recorridos de evacuación

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas son abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo. En este caso, se instalarán barras antipánico.
Los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2003 VC1, son los elegidos para la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría están familiarizados con la puerta considerada.
Todas las puertas de salida previstas para más de 100 personas abren en el sentido de la evacuación.
Los elementos de cierre que se grafían en sentido opuesto a la evacuación, son cancelas que permanecen abiertas durante el horario de apertura del edificio, como la puerta principal de acceso.

1.1.3.7 Señalización de los medios de evacuación

Se utilizan las señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034-2023, mediante pictogramas y conforme a los siguientes criterios, tal como se refleja en los planos de proyecto:

- Las salidas de planta, edificio y recinto con usuarios no habituales de más de 50 m2, tienen una señal con el pictograma de salida.
- Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular,

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
-En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.
- Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de la norma.
- El tamaño de las señales será de 210 x 210 mm ya que la distancia de observación de las señales no excede de 10 m en ningún caso.

1.1.3.8 Control del humo de incendios
No aplica.

1.1.3.9 Evacuación de personas con discapacidad
Se trata de una legalización, por lo que las adaptaciones serán coordinadas con la Administración.

1.1.4 Instalaciones de protección contra incendio. (DB SI 4)

1.1.4.1 Dotación de instalaciones de protección contra incendios
El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de estas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, cumplirán lo establecido en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación.
La puesta en funcionamiento de las instalaciones requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora al que se refiere el artículo 18 del citado reglamento.
Todos los medios de protección contra incendios se señalizan con señales de acuerdo a la norma UNE 23033-1, visibles en caso de fallo de suministro eléctrico, de dimensiones 210x210 mm

Extintores móviles.
Se instalan los siguientes extintores móviles:
- En todo edificio, se dispondrán extintores en número suficiente para que el recorrido real en cada planta desde todo origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 m. Cada uno de los extintores tendrá una eficacia de 21A-113B.
- En locales o zonas de riesgo especial se coloca un extintor en el exterior cerca de la puerta, y en el interior del local los que sean necesarios, de forma que el recorrido real hasta alguno de ellos, incluido el exterior sea menor que 15 m, para los locales de riesgo bajo o medio. Para los locales de riesgo alto el recorrido será de 10 m.
- Cerca de los cuadros eléctricos se instalan extintores de CO2.
Los extintores se sitúan conforme los siguientes criterios:
- Se situarán donde exista mayor probabilidad de originarse un incendio, próximos a las salidas de los locales y siempre en lugares de fácil visibilidad y acceso.
- Su ubicación deberá señalizarse.
- Los extintores portátiles se colocarán sobre soportes fijados a paramentos verticales o pilares, de forma que la parte superior del extintor quede como máximo a 1,20 m. del suelo, resultando más aconsejable una altura inferior (mínimo 0,80 m.).
- Los extintores que estén sujetos a posibles daños físicos, químicos o atmosféricos, deberán estar protegidos.
Para la determinación de la eficacia de los extintores se ha utilizado la Regla Técnica para Instalaciones de Extintores móviles R.T.2.-EXT.
En los planos correspondientes se detalla la ubicación, el nº de extintores y el tipo de los mismos que deben instalarse.

Bocas de incendio.
Dado el uso y la altura de evacuación de la actividad no es necesaria la instalación de nuevas bocas de incendio.

Sistema de alarma
Dado el uso y la superficie de la actividad no es necesaria su instalación.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

Instalaciones de detección automática, alarma y alerta.
Dado el uso y la superficie de la actividad no es necesaria su instalación.

Hidrantes exteriores
Dado el uso y la superficie de la actividad no es necesaria su instalación.

Instalación automática de extinción
Dado el uso y la superficie de la actividad no es necesaria su instalación.

Columna seca
Dado el uso y la superficie de la actividad no es necesaria su instalación.

1.1.4.2 Condiciones de Mantenimiento y Uso de las Instalaciones de Protección Contra Incendios

Las instalaciones de protección contra incendios contempladas en el presente Proyecto serán sometidas a las inspecciones que se establecen en los artículos siguientes.

La instalación de Extintores móviles, deberá someterse a las siguientes operaciones de mantenimiento y control de funcionamiento:
- Se verificará periódicamente y como máximo cada 3 meses por el personal del establecimiento, la situación, accesibilidad y aparente buen estado del extintor y todas sus inscripciones.
- Cada 6 meses se realizarán las operaciones previstas en las instrucciones del Fabricante o Instalador, particularmente se verificará el peso del extintor, su presión en caso de ser necesario, así como mínimo previsto para los botellines que contengan agente impulsor.
- Cada 12 meses se realizará una verificación de los extintores por personal especializado y ajeno al propio establecimiento.

Las verificaciones semestrales y anuales se recogerán en tarjetas unidas de forma segura a los extintores, en las que constará la fecha de cada comprobación y la identificación de la persona que la ha realizado. En caso de ser necesarias observaciones especiales, éstas podrán ser indicadas en las mismas.

1.1.4.3 Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio) se deben señalizar mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1 cuyo tamaño será de 210 x 210 mm ya que la distancia de observación de las señales no excede de 10 m
Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Serán fotoluminiscentes y sus características de emisión luminosa debe cumplir lo establecido en la norma UNE 23035-4:1999.

1.1.5 Intervención de los bomberos (DB SI 5)

1.1.5.1 Condiciones de aproximación y entorno

La urbanización es existente y consolidada, por lo que no se puede actuar sobre ella, estando el uso previsto del local dentro de los permitidos por la normativa municipal.

1.1.5.2 Accesibilidad por fachada

La altura de evacuación del edificio es menor de 9 metros.

1.1.6 Resistencia al fuego de la estructura (DB SI 5)

La resistencia al fuego de la estructura se encuentra desarrollada en el documento anejo de memoria de cálculo de la estructura.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

VI. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (DB-SUA)

4.1. SUA 1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Se limita el *riesgo* de que los *usuarios* sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas.

1 Resbaladicidad de los suelos

Los suelos cumplirán con la clase de resbaladicidad del siguiente apartado, llevando a cabo pruebas de resbaladicidad in situ si fuera necesario, de acuerdo con la tabla 1.2 del DB SUA 1.

En particular, la resbaladicidad de las escaleras será clase 2.

2 Discontinuidades en el pavimento

No existen discontinuidades en el pavimento.

3 Desniveles

3.1 Protección de los desniveles: Se instalan barreras de protección en los desniveles que superen los 55 cm.En este caso, no es necesario instalar barreras de protección.

4 Escaleras y rampas

4.2 Escaleras de uso general:

Huella de 28cm y contrahuella de 17,4 cm.

Sin bocel y de tramos rectos de más de 3 peldaños.

Anchura libre de obstáculos 120cm.

Mesetas de la misma anchura que la escalera.

La distancia entre puertas y desniveles en todos los casos es mayor que la anchura de la escalera.

Altura máxima salvada por un tramo es de 1,91m < 2,25m

Con pasamanos en un lado colocado a una altura de 90cm, en el lado exterior de cada tramo de escalera.El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

Se instalarán bandas de señalización para señalizar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera.

4.3 Rampas

Existe una rampa accesible en el zaguán de entrada al edificio del 7% de pendiente, de 2,67m de longitud, para alcanzar la cota del pavimento del patio y resolver así los problemas de accesibilidad en las zonas de nueva intervención.

5 Limpieza de los acristalamientos exteriores

Todos los acristalamientos son accesibles y practicables para la limpieza desde el interior del edificio.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

4.2. SUA 2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

Se limita el *riesgo* de que los *usuarios* puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.

1 Impacto

1.1 Impacto con elementos fijos

El edificio sobre el que se interviene se trata de un edificio protegido, por lo que se mantendrán todos los elementos existentes, cumpliendo con la normativa del siguiente apartado en los elementos nuevos.

La altura libre de paso en zonas de circulación es superior a 2,10 m en zonas de *uso restringido* y a 2,20 m en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m, como mínimo. Se instalará una barrera de protección junto a la puerta de salida exterior de emergencia desde la escalera protegida, para evitar el posible impacto con el tramo de arranque de dicha escalera.

En zonas de circulación, las paredes carecen de elementos salientes que no arrancan del suelo, que vuelan más de 15 cm en la zona de altura comprendida entre 15 cm y 2,20 m medida a partir del suelo o que presentan riesgo de impacto.

No existen elementos volados cuya altura sea menor de 2 metros.

1.2 Impacto con elementos practicables

En las áreas públicas no existen puertas que invadan áreas comunes de circulación.
No está prevista la colocación de puertas de vaivén.
No está prevista la colocación de puertas automáticas.

1.3 Impacto con elementos frágiles

En las puertas y huecos acristalados, los vidrios tendrán la siguiente clasificación de prestaciones según la tabla 1,1:

X= 1, 2 o 3

Y= B o C

Z= cualquiera

Se instalarán vidrios laminares de seguridad en las puertas y cierres acristalados que llegan hasta el suelo.

1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

Las puertas de vidrio disponen de cercos y tiradores que permiten identificarlas.

2 Atrapamiento

Este apartado no es de aplicación en el presente proyecto ya que no se actúa sobre elementos de apertura y cierre susceptibles de provocar atrapamientos.

4.3. SUA 3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO

Este apartado no es de aplicación en el presente proyecto ya que no se disponen de elementos de apertura y cierre.

4.4. SUA 4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

La justificación de este apartado queda incluida en el anejo “PROYECTO DE INSTALACIONES”.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

4.5. SUA 5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN

No es de aplicación. Se reforma un pequeño local del edificio situado en planta baja. La reforma no afecta a todo el inmueble.

4.6. SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

No es de aplicación. No hay piscinas, pozos ni depósitos en el edificio.

4.7. SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO

No es de aplicación ya que no existen zonas de uso aparcamiento.

4.8. SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

La justificación de este apartado queda incluida en el anejo “PROYECTO DE INSTALACIONES”.

4.9. SUA 9 ACCESIBILIDAD

• ITINERARIOS ACCESIBLES: todos los espacios de circulación de la reforma son mayores de 150 de ancho. No se dan desniveles en las superficies de circulación de público de las zonas reformadas, existiendo un itinerario accesible desde todo punto ocupado hasta el ascensor público del edificio. En la puerta de acceso principal, se dejará un mínimo resalte de 2 cm, admitido por la norma, para reducir la posibilidad de entrada de agua al zaguán en caso de lluvia, sin que ello suponga obstáculo al paso de sillas de ruedas. Este resalte será además biselado en caso necesario.

• PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE: en la oficina de turismo existe un punto de información que presenta un mostrador accesible.

• ASEOS ACCESIBLES: No son objeto de este proyecto.

• ASCENSOR ACCESIBLE: Cumplirá la norma UNE EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad de los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad" cumplirá igualmente lo siguiente:
- Tendrá unas dimensiones de cabina (a x f x h): 1100x1800x2200 mm., superior al exigido por la normativa, con un único embarque.
- La botonera incluirá caracteres en Braille y en alto relieve contrastados cromáticamente.
- El rellano de llegada del ascensor cuenta con espacio suficiente para un giro de diámetro 150cm.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

ML. LISTADO DE PLANOS

Número	Título	Escala A1	Escala A3	Formato
A	**INFORMACIÓN Y ESTADO ACTUAL**			
A001	PLANTA DE SITUACIÓN	1/2.000	1/4.000	A3
A002	PLANTA DE EMPLAZAMIENTO	1/500	1/1000	A3
A010	RESUMEN PLANTAS. ESTADO ACTUAL	1/200	1/400	A3
A021	ALZADOS ESTADO ACTUAL	1/150	1/300	A3
A022	SECCIONES ESTADO ACTUAL (POR PATIO)	1/150	1/300	A3
A023	SECCIONES ESTADO ACTUAL (POR SALAS INTERIORES)	1/150	1/300	A3
A101	AREA DE INTERVENCIÓN ESTADO ACTUAL	1/50	1/100	A3
B	**DESCRIPTIVOS**			
B010	RESUMEN DE PLANTAS ESTADO REFORMADO	1/200	1/400	A3
B101	AREA DE INTERVENCIÓN ESTADO REFORMADO	1/50	1/100	A3
B201	OFICINA DE TURISMO. SECCIONES	1/50	1/100	A3
B211	ESCALERA Y ASCENSOR. SECCIONES	1/50	1/100	A3
C	**CONSTRUCTIVOS-ACABADOS**			
C101	ESTADO ACTUAL. DERRIBOS	1/50	1/100	A3
C102	NUEVAS ACTUACIONES	1/50	1/100	A3
C103	PAVIMENTOS Y ACABADOS	1/50	1/100	A3
C104	TECHOS	1/50	1/100	A3
C201	SECCIÓN CONSTRUCTIVA 02. ESTADO ACTUAL	1/40	1/80	A3
C202	SECCIONES CONSTRUCTIVA 02. INTERVENCION	1/40	1/80	A3
C203	SECCION F. ESTADO ACTUAL E INTERVENCION	175	1/150	A3
C204	ALZADO OESTE INTERVENCION	1/75	1/150	A3
C301	PLANTAS. ESCALERA Y ASCENSOR	1/20	1/40	A3
C302	SECCIÓN LONGITUDINAL 1. ESCALERA Y ASCENSOR	1/25	1/50	A3
C303	SECCIONES LONGITUDINALES. ESCALERA Y ASCENSOR	1/25	1/50	A3
C304	SECCIONES TRANSVERSALES. ESCALERA Y ASCENSOR	1/25	1/50	A3
C311	DETALLES CONSTRUCTIVOS. ESCALERA	1/5	1/10	A3
C312	DETALLES CONSTRUCTIVOS ASCENSOR (1)	1/ 2,5	1/5	A3
C313	DETALLES CONSTRUCTIVOS ASCENSOR (2)	1/ 2,5	1/5	A3
C321	TORREÓN. PLANTA Y SECCIONES	1/ 25	1/50	A3
C401	MEMORIA CARPINTERÍA	1/25	1/50	A3
C402	DETALLES DE CARPINTERIA PUERTA EXTERIOR METÁLICA (1)	1/5	1/10	A3
C403	DETALLES DE CARPINTERIA PUERTA EXTERIOR METÁLICA (2)	1/5	1/10	A3
C411	MOBILIARIO OFICINA DE TURISMO	125	1/50	A3
I101	SEÑALIZACIÓN PCI	1/50	1/100	A3

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MF. FOTOGRAFÍAS





Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks





Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks





Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

MP. PROGRAMACION

Ver documento aparte.

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks

En Pamplona, a 24 de octubre de 2025.

Los arquitectos,

Firmado por TABUENCA GONZALEZ FERNANDO - ***4004** el día 09/01/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

QUINTANILLA CRESPO VERONICA PILAR - 13167586V

Firmato digitalmente da QUINTANILLA CRESPO VERONICA PILAR - 13167586V
ND: c=ES, serialNumber=IDCES-13167586V, givenName=VERONICA PILAR, sn=QUINTANILLA CRESPO, cn=QUINTANILLA CRESPO VERONICA PILAR - 13167586V
Data: 2026.01.09 14:37:14 +01'00'

Firmado por LEACHE RESANO JESUS MANUEL - ***4809** el día 09/01/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

IKUS-ONETSIA
Ikus-oneste data - Fec. de visado:2026/01/14 - 14/01/2026 || Arkitektura Zerbitzua - Servicio de Arquitectura
Egiaztapen Kode Segurua - Código Seguro de Verificación: IKONb657e736-7130-4647-9f36-25c8db2ec965
Egiaztatzeko URL-a - URL de verificación: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks