



PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD

**EDIFICIO ELTZIA.
LARRAÑA AUZOA 16.
OÑATI, GIPUZKOA**

Marzo 2026

REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

REDACTORES

- * Iñigo Peñalba Arribas. Doctor Arquitecto.
- * Nieves Aramburu Sanz. Ingeniero Industrial.

COLABORADORES

- * Andrea Murua. Arquitecta Técnica. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).

ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA

1.	OBJETO DEL PROYECTO Y ANTECEDENTES	6
2.	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO	7
3.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE	7
4.	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	8
4.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	8
4.2.	CERRAMIENTOS EXTERIORES, INTERIORES Y FALSOS TECHOS.....	8
4.5.	PINTURA	9
4.11.	PROTECCIÓN FRENTE A INCENDIOS	9
5.	PLAZO DE EJECUCIÓN	9
6.	PRESUPUESTO.....	9
7.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	10
7.1.	CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN	10
7.1.1	CTE. PARTE I.....	10
7.1.2	CTE. DB-SI. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS	10

B. ANEJOS A LA MEMORIA

- ANEJO Nº 1: INSTALACIONES.
ANEJO Nº 2: SEGURIDAD Y SALUD.
ANEJO Nº 3: CONTROL DE CALIDAD.
ANEJO Nº 4: GESTIÓN DE RESIDUOS.

C. PLIEGO DE CONDICIONES

D. PRESUPUESTO

E. PLANOS

E. PLANOS

1.0. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/10.000-1/2.000
2.1. SITUACIÓN ACTUAL. SECTORES DE INCENDIO.	1/500
2.2. PROPUESTA. SECTORES DE INCENDIO	1/500
3.0. CTE-DB-SI. DENSIDADES DE OCUPACIÓN.	1/500
4.0. PLANO DE USOS.....	1/500
4.1. PLANO DE USOS. PLANTA BAJA.	1/250
4.2. PLANO DE USOS. PLANTA PRIMERA.	1/250
4.3. PLANO DE USOS. PLANTA SEGUNDA.....	1/250
4.4. PLANO DE USOS. PLANTA TERCERA.	1/250
4.5. PLANO DE USOS. PLANTA CUARTA.	1/250
4.6. PLANO DE USOS. PLANTA QUINTA.....	1/250
5.1. CTE-DB-SI. PROPUESTA DE INTERVENCIONES.	1/500
5.2. PLANTAS. ESTADO ACTUAL.	1/500
5.3. PLANTAS. ESTADO REFORMADO.	1/500
5.4. ALZADOS Y SECCIONES. ESTADO ACTUAL.	1/500
5.5. ALZADOS Y SECCIONES. ESTADO REFORMADO.....	1/500
6.1. CTE-DB-SI. RECORRIDOS DE EVACUACIÓN. SIN BLOQUEOS	1/500
6.2. CTE-DB-SI. RECORRIDOS DE EVACUACIÓN. BLOQUEO RECINTOS.	1/500
6.3. CTE-DB-SI. RECORRIDOS DE EVACUACIÓN. BLOQUEO PLANTAS	1/500
6.4. CTE-DB-SI. RECORRIDOS DE EVACUACIÓN. BLOQUEO SALIDAS	1/500
7.0. CTE-DB-SI. ESPACIO EXTERIOR SEGURO.....	1/500
8.0. MEMORIA DE CARPINTERÍAS.	1/50
9.0. INSTALACIONES. INCENDIOS.	1/500
10.0. GESTIÓN DE RESIDUOS Y SEGURIDAD Y SALUD.....	1/500

PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
Marzo 2026

A. MEMORIA

1.- OBJETO DEL PROYECTO Y ANTECEDENTES

El presente documento se redacta por el doctor arquitecto Iñigo Peñalba Arribas (Colegiado nº 619981) y la ingeniera industrial Nieves Aramburu en respuesta al encargo formulado por el Ayuntamiento de Oñati con referencia 2026ZKON0005 y fecha de 20 de enero de 2026.

El objeto del documento es llevar a cabo la adecuación del Edificio Eltzia para obtener la Actividad como edificio de Uso de pública concurrencia y perteneciente al Ayuntamiento de Oñati. Para ello, el mismo equipo redactor formuló un documento de Avance de Proyecto de Actividad del Edificio Eltzia en el que se establecieron las bases para acometer este proyecto de adecuación.

El proyecto no tiene en cuenta el edificio anexo con uso de equipamiento docente. (IES OÑATI BHI). El colegio dispone de una cubierta de teja roja diferenciada del resto del edificio, que cuenta con una cubierta de color más oscuro. En el plano 01 de situación y emplazamiento que se adjunta se aprecia el edificio concreto objeto del proyecto de adecuación y actividad. A continuación, se muestra la ortofoto del edificio Eltzia.



Ortofoto del Edificio Eltzia en Oñati.

El Avance del Proyecto de Actividad realizaba una propuesta para el cumplimiento del CTE-DB-SI (Seguridad en caso de Incendio), dado que la actual configuración del Edificio NO CUMPLE. Para ello, se realiza una propuesta nueva de Sectores de Incendios, una propuesta de Ocupación y Evacuación de Ocupantes, así como una propuesta de intervenciones necesarias para el cumplimiento del CTE-DB-SI, que este proyecto desarrolla y detalla de forma pormenorizada.

La propuesta de intervención que se realiza incluye todas las actuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento del CTE-DB-SI: demoliciones y desmontajes, puertas de sectorización, carpinterías interiores y exteriores, tabiquería de sectorización o instalaciones. El proyecto de adecuación y actividad incluye un presupuesto, un pliego de condiciones, la gestión de residuos, la seguridad y salud y el control de calidad.

El promotor y titular de esta actividad es el Ayuntamiento de Oñati, Oñatiko Udala, con CIF P2006300D, con número de teléfono 943 78 04 11 y dirección Foruen Enparantza 1, 20560, Oñati.

La persona de contacto para este expediente es Onintza Andres, Partaidetza eta Garapen Komunitarioko teknikaria.

REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.

El edificio Eltzia se encuentra en Larraña Auzoa nº16 y linda al norte con el equipamiento docente IES OÑATI BHI; al este con la calle Larraña; al sur con el aparcamiento del edificio y Ur Uhinen Parkea; y al oeste con Korta erreka.

Los datos del Catastro de Gipuzkoa señalan que su referencia catastral es la 4864337.



Plano de la situación catastral del Edificio Eltzia.

El edificio Eltzia cuenta con todas las infraestructuras necesarias para su funcionamiento.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

El edificio Eltzia dispone de la Calificación Urbanística de Sistema General de Equipamiento, según las Normas Subsidiarias vigentes del Ayuntamiento de Oñati, redactadas en el año 2005.



Plano de Calificación General y Sistemas Generales de las NNSS de Oñati (2005)

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

El Proyecto de adecuación y actividad recoge intervenciones de diferente calado en el edificio Eltzia, aunque con el mismo objetivo de cumplir con el CTE-DB-SI. Dichas intervenciones incluyen la sectorización de las escaleras de evacuación, la división del edificio en sectores de incendios diferenciados, la implementación de puertas de sectorización, la demolición y desmontaje de elementos, la incorporación de carpinterías exteriores e interiores, y trabajos de albañilería y acabados necesarios para el remate interior.

4.2. CERRAMIENTOS EXTERIORES, INTERIORES Y TECHOS.

Los cerramientos interiores proyectados de fábrica de ladrillo cerámico perforado colocado a media asta y revocados en ambas caras cumplen con la Resistencia al fuego necesaria para el Uso de Pública concurrencia y la altura de evacuación entre 15 y 28 metros. (EI 120).

Tabla 1.2 Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio^{(1) (2)}

Elemento	Resistencia al fuego			
	Plantas bajo rasante	Plantas sobre rasante en edificio con altura de evacuación:		
		h ≤ 15 m	15 < h ≤ 28 m	h > 28 m
Paredes y techos ⁽³⁾ que separan al sector considerado del resto del edificio, siendo su uso previsto: ⁽⁴⁾				
- Sector de riesgo mínimo en edificio de cualquier uso	(no se admite)	EI 120	EI 120	EI 120
- Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	EI 120	EI 60	EI 90	EI 120
- Comercial, Pública Concurrencia, Hospitalario	EI 120 ⁽⁵⁾	EI 90	EI 120	EI 180
- Aparcamiento ⁽⁶⁾	EI 120 ⁽⁷⁾	EI 120	EI 120	EI 120
Puertas de paso entre sectores de incendio	EI ₂ t-C5 siendo t la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realice a través de un vestíbulo de independencia y de dos puertas.			

⁽¹⁾ Considerando la acción del fuego en el interior del sector, excepto en el caso de los sectores de riesgo mínimo, en los que únicamente es preciso considerarla desde el exterior del mismo.
Un elemento delimitador de un sector de incendios puede precisar una resistencia al fuego diferente al considerar la acción del fuego por la cara opuesta, según cual sea la función del elemento por dicha cara: compartimentar una zona de riesgo especial, una escalera protegida, etc.

⁽²⁾ Como alternativa puede adoptarse el tiempo equivalente de exposición al fuego, determinado conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anejo SI B.

⁽³⁾ Cuando el techo separe de una planta superior debe tener al menos la misma resistencia al fuego que se exige a las paredes, pero con la característica REI en lugar de EI, al tratarse de un elemento portante y compartimentador de incendios. En cambio, cuando sea una cubierta no destinada a actividad alguna, ni prevista para ser utilizada en la evacuación, no precisa tener una función de compartimentación de incendios, por lo que sólo debe aportar la resistencia al fuego R que le corresponda como elemento estructural, excepto en las franjas a las que hace referencia el capítulo 2 de la Sección SI 2, en las que dicha resistencia debe ser REI.

⁽⁴⁾ La resistencia al fuego del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.

⁽⁵⁾ EI 180 si la altura de evacuación del edificio es mayor que 28 m.

⁽⁶⁾ Resistencia al fuego exigible a las paredes que separan al aparcamiento de zonas de otro uso. En relación con el forjado de separación, ver nota (3).

⁽⁷⁾ EI 180 si es un aparcamiento robotizado.

La carpintería exterior en cierres de huecos y antepechos se formará con perfilera de aluminio (imitación madera), según despiece y calidades definidos en el presente Proyecto.

El acristalamiento se llevará a cabo mediante vidrio doble (Bajo emisivo y control solar al exterior) con cámara en todos los huecos. En antepechos de huecos sin vuelo, el vidrio interior será laminar de dos hojas adheridas. Todos ellos con los espesores que se definen en el presente Proyecto.

En este sentido, la carpintería dispondrá de las siguientes características mínimas:

- Resistencia al viento Clase C5
- Aislamiento al ruido aéreo 31 dbA
- Permeabilidad al aire Clase 4
- Transmitancia térmica (Fachada más desfavorable) 1,2W/m2K
- Propiedades frente a la acción solar Persianas enrollables.
Vidrio Bajo emisivo/ Ctrl solar
- Estanqueidad al Agua Clase E1950
- Resistencias a aperturas y cierres. Clase C1
- Rigidez perfilaría Flecha max. 0,5 mm.
- Acristalamiento Doble Vidrio laminar 6/16/6

En la carpintería interior se diferencian las puertas metálicas cortafuegos, las puertas de vidrio y las puertas de paso lisas de madera lacadas en color blanco.

Los distintos acabados interiores serán realizados con los mismos materiales existentes, realizando las reparaciones oportunas tanto en suelos, paredes y techos.

4.3. PINTURA.

Las paredes y techos se pintarán de color blanco RAL 9010.

4.4. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Los equipos y sistemas de protección contra incendios se especifican en el apartado" 7.1.2 CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS –CTE. SI" perteneciente a la presente Memoria.

5. PLAZO DE EJECUCION.

Se estima un plazo de ejecución de 4 meses.

6. PRESUPUESTO.

De acuerdo con el presupuesto incluido en el presente Proyecto, el coste de las obras asciende a la cantidad de trescientos noventa y un mil doscientos cuarenta y nueve euros con ochenta y seis céntimos, según el siguiente desglose:

* Presupuesto de Ejecución Material	271.720,16 €
* Gastos Generales y Beneficio Industrial	51.626,83 €
* Total Presupuesto de Contrata (sin IVA)	323.346,99 €
* IVA. 21%	67.902,87 €
* TOTAL (IVA incl.)	391.249,86 €

7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

El presente Proyecto de adecuación ha sido redactado de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

Todo ello a los efectos de posibilitar la adecuada aplicación de la citada normativa en el Proyecto, justificándose debidamente todos los extremos relativos a las mismas, de forma que la edificación rehabilitada supere los niveles mínimos exigibles para el uso previsto de las distintas dependencias.

7.1. CTE. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

El proyecto se ha redactado de acuerdo con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación en sus diferentes apartados, según las justificaciones que, de forma no exhaustiva, se incluyen a continuación.

En cualquier caso, su ejecución se llevará a cabo conforme a las especificaciones y recomendaciones incluidas en el citado Código.

7.1.1. CTE. PARTE I.

El Proyecto se ajusta al contenido documental exigido en el Anejo I de esta parte del CTE.

7.1.2. CTE. DB-SI. CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

Se aplica el actual DB SI según las modificaciones del Real Decreto 164/2025 de 4 de marzo (BOE 10/04/2025).

EXIGENCIA BÁSICA SI 1: Propagación interior.

1. Propuesta de compartimentación en sectores de incendio.

Las plantas baja y primera del edificio se consideran las plantas de salida del edificio.

La altura máxima de evacuación es de 13,54 metros y se propone que el edificio disponga de tres sectores de incendio.

Se considera que los locales de riesgo especial, las escaleras y pasillos protegidos, así como los vestíbulos de independencia, a efectos de cómputo de superficies construidas de los sectores, no están incluidos.

La sectorización de los núcleos de escalera cumple el requerimiento del Código al disponer de un EI 120 mediante la disposición de una hoja de ladrillo cerámico perforado colocado a media asta, guarnecido en sus dos caras.

En cualquier caso, la superficie de cada sector no supera los 2.500m² de superficie construida.

Sectores de incendio:

Sector 1: todas las plantas del edificio, lado izquierdo, con 2.492 m².

Sector 2: plantas baja y primera del edificio, lado derecho, con 2.139 m².

Sector 3: plantas segunda y tercera del edificio, lado derecho, con 2.152 m².

Leyenda sectores:

SECTORES DE INCENDIOS

 S1 - 2492m²

 S2 - 2139m²

 S3 - 2152m²

 ESCALERAS PROTEGIDAS

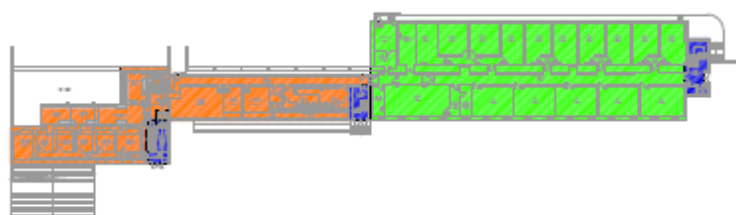
REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

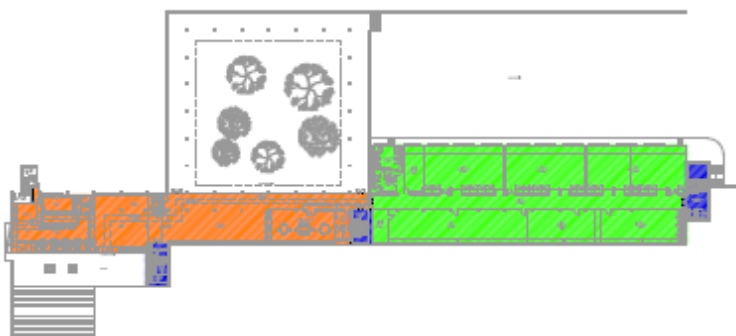
PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

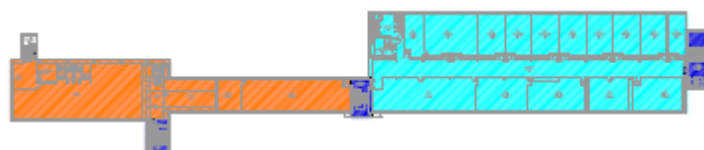
PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
Marzo 2026



ERDISOTOA - BEHE OINA



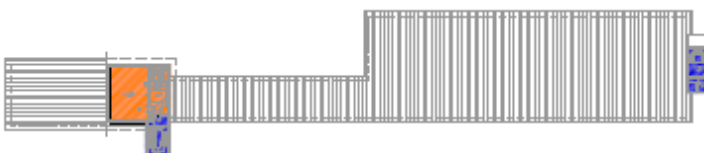
LEHEN OINA



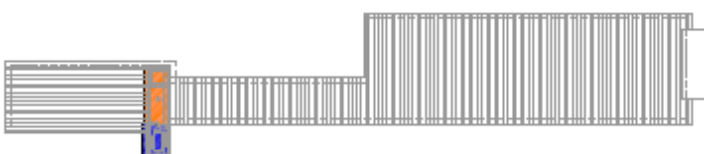
BIGARREN OINA



HIRUGARREN OINA



LAUGARREN OINA



BOSTGARREN OINA

REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

2. Locales y zonas de riesgo especial.

Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios.

Según la tabla 2.1, se identifican 2 locales de riesgo especial en el edificio:

- Sala de calderas, en planta baja, local de riesgo especial medio por tener una potencia de calderas de 583 kW.
- Cuarto Eléctrico con ubicación del Cuadro General de Distribución del edificio, también en planta baja, local de riesgo especial bajo.

La resistencia al fuego de la estructura portante mínima debe ser R 90, y EI 90 la de las paredes y techos de separación. Puerta mínima EI2.45-C5. Todas las condiciones se cumplen con los elementos estructurales y envolventes proyectados. (EI 120 y EI-60-C5)

En general, los almacenes de elementos como mobiliario, limpieza, archivos de documentos, etc... para no considerarse locales de riesgo, deben tener un volumen inferior a 100 m³. Por este motivo, se compartimentan los almacenes de la planta baja, para no superar en ningún caso dicha capacidad, y no clasificarse por tanto como locales de riesgo.

Dependiendo de la consideración del grado de riesgo bajo o medio, se tomarán las medidas recogidas en la tabla 2.2 de este DB SI.

Tabla 2.2 Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios⁽¹⁾

Característica	Riesgo bajo	Riesgo medio	Riesgo alto
Resistencia al fuego de la estructura portante ⁽²⁾	R 90	R 120	R 180
Resistencia al fuego de las paredes y techos ⁽³⁾ que separan la zona del resto del edificio ⁽²⁾⁽⁴⁾	EI 90	EI 120	EI 180
Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-	Sí	Sí
Puertas de comunicación con el resto del edificio	EI ₂ 45-C5	2 x EI ₂ 30 -C5	2 x EI ₂ 45-C5
Máximo recorrido hasta alguna salida del local ⁽⁵⁾	≤ 25 m ⁽⁶⁾	≤ 25 m ⁽⁶⁾	≤ 25 m ⁽⁶⁾

⁽¹⁾ Las condiciones de *reacción al fuego* de los elementos constructivos se regulan en la tabla 4.1 del capítulo 4 de esta Sección.

⁽²⁾ El tiempo de *resistencia al fuego* no debe ser menor que el establecido para los sectores de incendio del uso al que sirve el local de riesgo especial, conforme a la tabla 1.2, excepto cuando se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.

Excepto en los locales destinados a albergar instalaciones y equipos, puede adoptarse como alternativa el tiempo equivalente de exposición al fuego determinado conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anejo SI B.

⁽³⁾ Cuando el techo separe de una planta superior debe tener al menos la misma *resistencia al fuego* que se exige a las paredes, pero con la característica REI en lugar de EI, al tratarse de un elemento portante y compartimentador de incendios. En cambio, cuando sea una cubierta no destinada a actividad alguna, ni prevista para ser utilizada en la evacuación, no precisa tener una función de compartimentación de incendios, por lo que sólo debe aportar la *resistencia al fuego* R que le corresponda como elemento estructural, excepto en las franjas a las que hace referencia el capítulo 2 de la Sección SI 2, en las que dicha resistencia debe ser REI.

⁽⁴⁾ Considerando la acción del fuego en el interior del recinto.

La *resistencia al fuego* del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.

⁽⁵⁾ El recorrido por el interior de la zona de riesgo especial debe ser tenido en cuenta en el cómputo de la longitud de los recorridos de evacuación hasta las salidas de planta. Lo anterior no es aplicable al recorrido total desde un garaje de una vivienda unifamiliar hasta una salida de dicha vivienda, el cual no está limitado.

⁽⁶⁾ Podrá aumentarse un 25% cuando la zona esté protegida con una Instalación automática de extinción.

EXIGENCIA BÁSICA SI 2: Propagación exterior.

Las características constructivas proyectadas para los edificios proporcionan las condiciones de seguridad exigidas por el Documento Básico para evitar la propagación exterior del incendio.

En este sentido la condición básica sería una resistencia al fuego EI 60 para los elementos separadores de dos sectores de incendio, que es siempre superado por las previsiones del proyecto.

EXIGENCIA BÁSICA SI 3: Evacuación de ocupantes.

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación.

Todo el edificio tiene consideración de Pública Concurrencia, por lo que **este apartado no es de aplicación.**

2. Cálculo de la ocupación.

La ocupación total del edificio es de **1.354 personas**. La ocupación ha sido calculada en base al uso al que se destina cada local según indicaciones del Ayto de Oñati, aplicándose por tanto los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 de la sección SI 3 del DB SI en función de la superficie útil de cada zona.

En el Hall y Topagune de la planta primera del edificio, se ha previsto una franja de circulación de 1,00 metro de ancho (anchura mínima de pasillos que exige el DB SI), en la que se considerará ocupación nula, aplicando los valores de densidad de ocupación de la tabla anterior únicamente a las superficies restantes, en aplicación de lo recogido en la sección SI 3 del DB-SI. En los pasillos del edificio no se aplica el mismo criterio puesto que se consideran estancias con ocupación alternativa, es decir, las personas que se encuentren en estos recintos serán las personas que tengan previsto acudir a las aulas, los almacenes, los talleres, etc... considerándose la ocupación en dichas estancias. Por lo que tanto los pasillos como los aseos del edificio se consideran estancias de ocupación nula (uso alternativo).

Los planos con los trazados de circulación y las superficies resultantes computadas, se recogen en la documentación gráfica de este documento.

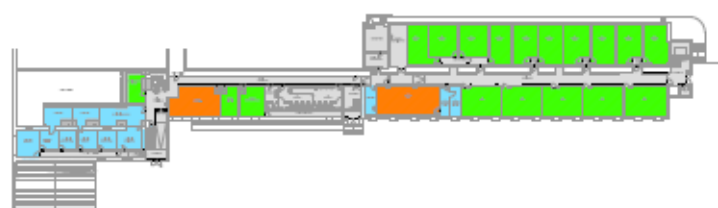
Así, el reparto de las densidades de ocupación en las diferentes zonas del edificio, de acuerdo con los valores recogidos en la tabla 2.1 y sus superficies útiles, son los siguientes:

Leyenda de Densidades de ocupación:

	0 m ² /persona (Ocup. nula)
	40 m ² /persona (Archivos, almacenes)
	5 m ² /persona (Talleres)
	2 m ² /persona (Vestib. generales)
	2 m ² /persona (Zonas generales de uso público)
	1,5 m ² /persona (Aulas)
	Número de Sillas

PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
 Marzo 2026

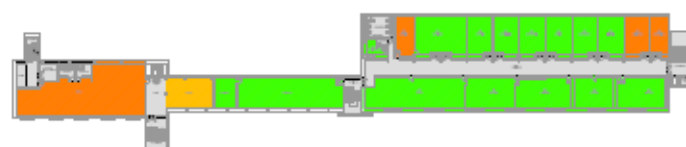
Plano de Densidades de Ocupación:



ERDISOTOA - BEHE OINA



LEHEN OINA



BIGARREN OINA



HIRUGARREN OINA



LAUGARREN OINA



BOSTGARREN OINA

REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

PLANTA SEMISOTANO-BAJA	1.433.00 m²
------------------------	-------------

Zonas Comunes - Usos Generales	140,50	m ²
Escalera Protegida 01	27,40	m ²
Escalera Protegida 02	20,10	m ²
Escalera Protegida 03	29,10	m ²
Galdara Gela	22,10	m ²
Galdara Gela	12,20	m ²
Koadro Elektrikoa Gela	26,20	m ²
Instalazio Gela	3,40	m ²

DENSIDAD DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
-----------------------	-----------

[illegible]

OCUPACIÓN PLANTA BAJA	223
-----------------------	-----

PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
Marzo 2026

Ocupación de planta primera:

PLANTA PRIMERA	1.498,30 m²
-----------------------	--------------------

Eltzia	Circulaciones	1.400,90 m²
Hall de acceso	16,19	123,40 m²
Koridorea	40,56	113,80 m²
Topagunea		103,80 m²
Nagusien Topagunea		65,60 m²
Topaguneko Komunak		15,40 m²
01 Komunak		13,80 m²
02 Komunak		3,10 m²
03 Komunak		25,40 m²
01 Biltegia (Añube)		18,40 m²
02 Biltegia (Aldaola)		29,50 m²
01 Gela (Sorginerreka)		121,40 m²
02 Gela (Arantzabaltz)		122,70 m²
03 Gela (Saratxo)		149,50 m²
04 Gela (Añube)		156,30 m²
05 Gela (Martisoro)		81,50 m²
06 Gela (Miruerreka)		94,30 m²
Koridorea		163,00 m²

Zonas Comunes - Usos Generales	97,40 m²
Escalera Protegida 01	27,80 m²
Escalera Protegida 02	20,00 m²
Escalera Protegida 03	32,50 m²
Instalazio Gela	3,10 m²
Escalera Protegida 04	9,50 m²
Ataria	4,50 m²

DENSIDAD DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
------------------------------	------------------

Eltzia	410 p
2 m²/persona Vestibulos generales	54 p
2 m²/persona Zona de uso publico	37 p
2 m²/persona Zona de uso publico	52 p
1,5 m²/persona Aula	44 p
0 m²/persona Ocupacion Alternativa	0 p
0 m²/persona Ocupacion Alternativa	0 p
0 m²/persona Ocupacion Alternativa	0 p
0 m²/persona Ocupacion Alternativa	0 p
40 m²/persona Almacen	1 p
40 m²/persona Almacen	1 p
5 m²/persona Taller	25 p
5 m²/persona Taller	25 p
5 m²/persona Taller	30 p
1,5 m²/persona Aula	105 p
5 m²/persona Taller	17 p
5 m²/persona Taller	19 p
0 m²/persona Ocupacion Alternativa	0 p

Zonas Comunes - Usos Generales	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p
0 m²/persona Ocupacion Nula	0 p

OCUPACIÓN PLANTA PRIMERA	410 p
---------------------------------	--------------

PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
Marzo 2026

Ocupación de planta segunda:

PLANTA SEGUNDA		1.542,00 m²	DENSIDAD DE OCUPACIÓN		OCUPACIÓN
AYUNTAMIENTO		313,70 m²	Ayuntamiento		159 p
Ataria	8,00 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
01 Cuarto Instalaciones Electricidad y Ventilacion	11,70 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
01 Komunak	8,60 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
02 Komunak	8,80 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
01 Gela	195,40 m²		1,5 m²/persona	Aula	131 p
02 Gela	51,40 m²		2 m²/persona	Biblioteca	28 p
Ataria	29,80 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
Eltzia		1.123,60 m²	Eltzia		229,00 p
02 Tailerra	24,70 m²		5 m²/persona	Taller	5 p
01 Tailerra	115,40 m²		5 m²/persona	Taller	24 p
01 Komunak	2,80 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
02 Komunak	25,40 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
Gela Iluna (Argazki Laborategia)	12,10 m²		5 m²/persona	Taller	3 p
01 Gela (Arkaitz)	27,90 m²		1,5 m²/persona	Aula	19 p
02 Gela (Jentiletxe)	77,10 m²		5 m²/persona	Taller	16 p
03 Gela (Buetraitz)	37,60 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
04 Gela (Klabinaitz)	36,70 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
05 Gela (Orkatzategi)	39,20 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
06 Gela (Enaitz)	38,20 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
07 Gela (Artzanburu)	36,80 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
08 Gela (Ipiñuegi)	39,00 m²		5 m²/persona	Taller	8 p
09 Gela (Zekillaga)	37,00 m²		1,5 m²/persona	Aula	25 p
10 Gela (Arranoaitz)	25,70 m²		1,5 m²/persona	Aula	18 p
11 Gela (Akelar)	112,90 m²		5 m²/persona	Taller	23 p
12 Gela (Zabalaitz)	58,30 m²		5 m²/persona	Taller	12 p
13 Gela (Arriuridin)	63,30 m²		5 m²/persona	Taller	13 p
14 Gela (Andarto)	52,30 m²		5 m²/persona	Taller	11 p
15 Gela (Aitzabal)	58,40 m²		5 m²/persona	Taller	12 p
Koridorea	202,80 m²		0 m²/persona	Ocupacion Alternativa	0 p
Zonas Comunes - Usos Generales		104,70 m²	Zonas Comunes - Usos Generales		0,00 p
Escalera Protegida 01	23,40 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
Escalera Protegida 02	22,70 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
Escalera Protegida 03	31,80 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
Instalazio Gela	3,10 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
Escalera Protegida 04	23,70 m²		0 m²/persona	Ocupacion Nula	0 p
OCUPACIÓN PLANTA SEGUNDA				388 p	

PROYECTO DE ADECUACIÓN Y ACTIVIDAD
EDIFICIO ELTZIA
OÑATI
Marzo 2026

Ocupación de planta tercera:

PLANTA TERCERA	1.557,70 m²
-----------------------	-------------------------------

Ayuntamiento	1.456,80 m²
Areto nagusia (242,80 m ²)	242,80 m ²
Salon Uso Multiple	m ²
Ataria	18,30 m ²
Komuna Ataria	2,40 m ²
01 Komuna	4,10 m ²
02 Komunak	6,60 m ²
01 Koridorea (Komunak)	4,60 m ²
01 Biltegia	31,90 m ²
02 Biltegia	16,70 m ²
03 Biltegia	16,60 m ²
04 Biltegia	17,50 m ²
05 Biltegia	17,10 m ²
06 Biltegia	17,50 m ²
07 Biltegia	30,90 m ²
02 Koridorea (Biltegiak)	33,20 m ²
01 Komunak	13,90 m ²
02 Komunak	3,10 m ²
03 Komunak	25,40 m ²
01 Biltegia	4,30 m ²
02 Biltegia	26,20 m ²
03 Biltegia	130,40 m ²
04 Biltegia	169,00 m ²
01 Gela	281,10 m ²
02 Gela	80,70 m ²
03 Gela	69,10 m ²
Koridorea	193,40 m ²

Zonas Comunes - Usos Generales	100,90 m²
Escalera Protegida 01	25,20 m ²
Escalera Protegida 02	22,40 m ²
Escalera Protegida 03	31,80 m ²
Instalazio Gela	3,10 m ²
Escalera Protegida 04	18,40 m ²

DENSIDAD DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
------------------------------	------------------

Ayuntamiento	280 p
170 N° sillas	Salon de usos multiples en edificios de cong 170 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
40 m ² /persona	Almacen 4 p
40 m ² /persona	Almacen 5 p
40 m ² /persona	Almacen 5 p
5 m ² /persona	Taller 57 p
5 m ² /persona	Taller 17 p
5 m ² /persona	Taller 14 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p

Zonas Comunes - Usos Generales	0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p

OCUPACIÓN PLANTA TERCERA	280 p
---------------------------------	--------------

Ocupación de planta cuarta:

PLANTA CUARTA	145,40 m²
----------------------	-----------------------------

Ayuntamiento	89,50 m²
Gela Balionitza	76,00 m ²
Biltegia	9,10 m ²
Igogailuaren Makina Gela	4,40 m ²

Zonas Comunes - Usos Generales	55,90 m²
Ataria	4,50 m ²
Sarbidea	5,80 m ²
Escalera Protegida 01	27,20 m ²
Escalera Protegida 03	18,40 m ²

DENSIDAD DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
------------------------------	------------------

Ayuntamiento	52 p
1,5 m ² /persona	Aula 51 p
40 m ² /persona	Almacen 1 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p

Zonas Comunes - Usos Generales	0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Alternativa 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p
0 m ² /persona	Ocupacion Nula 0 p

OCUPACIÓN PLANTA CUARTA	52 p
--------------------------------	-------------

Ocupación de planta quinta:

PLANTA QUINTA	20,20 m ²	DENSIDAD DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
Ayuntamiento	34,90 m²	Ayuntamiento	1 p
01 Billegia	33,10 m ²	40 m ² /persona Almacén	1 p
02 Instalazio Gela	1,80 m ²	0 m ² /persona Ocupación Nula	0 p
Zonas Comunes - Usos Generales	20,20 m²	Zonas Comunes - Usos Generales	0 p
Escala Protegida 01	20,20 m ²	0 m ² /persona Ocupación Nula	0 p
OCUPACIÓN PLANTA QUINTA			1 p

3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.

Todas las plantas del edificio disponen de más de una salida de planta, excepto las plantas cuarta y quinta que cuentan con una única salida de planta.

La longitud de los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no excede nunca de 50 m. En las plantas cuarta y quinta la longitud no excede de 25 m.

Las plantas de salida del edificio son la planta baja que cuenta con 3 salidas del edificio y la planta primera que cuenta con otras 3 salidas del edificio.

Todas las salidas comunican directamente con el espacio exterior seguro.

ESPACIO EXTERIOR SEGURO

El espacio exterior seguro y, por lo tanto, aquel en el que se puede dar por finalizada la evacuación del edificio, es el aparcamiento exterior del edificio a nivel de planta baja que se comunica directamente con el vial principal, la terraza de acceso y el claustro junto a las salidas del hall y topagune de la planta primera, y la calle lateral junto a la escalera 04 también a nivel de planta primera. Estos espacios cumplen todas las condiciones para serlo:

- Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.
- Se puede considerar que dicha condición se cumple cuando el espacio exterior tiene, delante de cada salida de edificio que comunique con él, una superficie de al menos 0,5P m² dentro de la zona delimitada con un radio 0,1P m de distancia desde la salida de edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Cuando P no exceda de 50 personas no es necesario comprobar dicha condición.

En la documentación gráfica adjunta, se indican las superficies correspondientes a las ocupaciones asignadas a las diferentes salidas.

- El espacio considerado está comunicado con la red viaria.
- Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.
- Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios.

En esta ortofoto se aprecia que el edificio cumple sobradamente con las condiciones exigidas.



Ortofoto del Edificio Eltzia para dar cuenta de los Espacios Exteriores Seguros.

NÚMERO DE SALIDAS

La planta baja cuenta con 3 salidas del edificio y la planta primera cuenta con otras 3 salidas del edificio.

La salida de edificio ubicada en planta primera junto a la cafetería y la escalera 01, es el acceso principal al edificio desde el exterior.

Todos los recorridos de evacuación se realizan por el sector al que pertenecen hasta llegar a las salidas de planta que acometen a las escaleras protegidas más cercanas, excepto en las plantas baja y primera, donde en el módulo derecho del edificio, parte de la evacuación se realiza con el paso del Sector 2 al Sector 1:

- En la planta baja, la salida de planta del sector 2 se encuentra en la puerta de la escalera protegida 02 a la que se accede desde el sector 1.
- En la planta primera, la salida de planta del sector 2 es la salida del edificio del sector 1 que da al claustro.

Por tanto, en estas zonas indicadas se prevé la evacuación de ocupantes del SECTOR 2 a través del SECTOR 1, siendo válido el paso entre sectores, cumpliéndose las condiciones como salida de planta. Dicha condición cumple con lo establecido en el *Anejo A. Terminología* de este DB referente a la definición de salida de planta:

- La puerta de acceso a una escalera protegida.
- Una salida de edificio.

REDACTORES:

Iñigo Peñalba, Arquitectura. Nieves Aramburu, Ingeniería

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO OÑATI

Las puertas de las cuatro escaleras protegidas en cada una de las plantas se consideran salidas de planta, los recorridos de evacuación hasta ellas no superan los 50 metros y la longitud del recorrido desde el origen hasta un punto desde el que existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 25 metros. En los cuatro casos, las puertas de las cuatro escaleras protegidas en plantas baja y primera que dan acceso al exterior son las salidas del edificio.

No existe en el edificio ninguna escalera no protegida.

Todos los recorridos y salidas se encuentran grafiados en los planos adjuntos referentes a la justificación del CTE DB-SI.

HIPÓTESIS DE BLOQUEO

Se han realizado las diferentes hipótesis de bloqueo por recinto, por planta y por salida de edificio, tal como se indica en la documentación gráfica adjunta. Todas ellas se aplican considerando el bloqueo de la salida de recinto, de planta o de edificio más desfavorable según las ocupaciones asignadas. Estas hipótesis condicionan el dimensionado de escaleras, pasos y puertas de evacuación, sin embargo, no afectan a otras características de dichos elementos como alturas, recorridos, sentidos de aperturas de puertas, protección...

Bloqueo de Recinto

- Planta Primera – Gela 04
La hipótesis de bloqueo de salida de recinto supone un incremento de 53 p. en la salida de recinto más cercana. 105 p. < 160 p. (ancho 0,80 m)
- Planta Segunda – Gela 01
La hipótesis de bloqueo de salida de recinto supone un incremento de 81 p. en la salida de recinto más cercana. 131 p. < 160 p. (ancho 0,80 m).

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera $65+131 = 196 \text{ p.} < 224 \text{ p.}$

NO Cumple con la capacidad de evacuación de la salida del edificio en planta primera: ancho actual 0,75m capacidad para 150 p. CAMBIAR PUERTA.

Anchura mínima NUEVA puerta de 1,10m ($220 \text{ p.} > 196 \text{ p.}$).

Bloqueo de Salida de Planta

- Planta Baja – Escalera 02
La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC02 supone un incremento de 83 p. en ESC01. $1+52+108+109+0+(60+83) = 413 \text{ p.} < 436 \text{ p.}$ (ancho 1,41 m)

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera, pero no la de salida de edificio en planta baja: ancho actual 1,81m capacidad para 362 p. CAMBIAR PUERTAS

Anchura mínima NUEVAS puertas 2,10m ($420 \text{ p.} > 413 \text{ p.}$)
- Planta Primera – Escalera 03
La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC03 supone un incremento de 91 p. en SALIDA EDIFICIO. $44+(132+91) = 267 \text{ p.} < 376 \text{ p.}$ (ancho 1,88 m)
- Planta Segunda – Escalera 01
La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC01 supone un incremento de 109 p. en ESC04. $65+(131+28)+0 = 224 \text{ p.} = 224 \text{ p.}$ (ancho 1,00 m)

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera

NO Cumple con la capacidad de evacuación de la salida del edificio en planta primera: ancho actual 0,75m capacidad para 150 p. CAMBIAR PUERTA

Anchura mínima NUEVA puerta 1,12m (224 p. = 224 p.).

- Planta Segunda – Escalera 03

La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC03 supone un incremento de 123 p. en ESC02. $44+(29+200)+0+83 = 356 \text{ p.} < 367 \text{ p.}$ (ancho 1,36 m)

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera, así como la de la salida del edificio en planta baja (356 p. < 404 p.).

- Planta Tercera – Escalera 01

La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC01 supone un incremento de 108 p. en ESC02. $(108+40)+106+0+83 = 341 \text{ p.} < 367 \text{ p.}$ (ancho 1,36 m)

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera, así como la de la salida del edificio en planta baja (341 p. < 404 p.).

- Planta Tercera – Escalera 03

La hipótesis de bloqueo de salida de planta a ESC03 supone un incremento de 59 p. en ESC02. $(4+99)+106+0+83 = 292 \text{ p.} < 367 \text{ p.}$ (ancho 1,36 m)

Cumple la capacidad de evacuación de la escalera, así como la de la salida del edificio en planta baja (292 p. < 404 p.).

Bloqueo de Salida de Edificio

- Planta Primera – Salida al claustro

La hipótesis de bloqueo de salida de edificio nº2 al claustro supone un incremento de 176 p. en la salida de edificio nº1. $143+176 = 319 \text{ p.} > 192 \text{ p.}$ (ancho 0,96 m)

NO Cumple la capacidad de evacuación de la puerta: ancho actual 0,96m capacidad para 192 p. CAMBIAR PUERTA

Anchura mínima NUEVAS puertas 1,60m (320 p. > 319 p.)

4. Dimensionado de los medios de evacuación.

4.1. Criterios para la asignación de ocupantes.

Cuando en una zona, en un recinto, en una planta o en el edificio deba existir más de una salida, considerando también como tales los puntos de paso obligado, la distribución de los ocupantes entre ellas a efectos de cálculo debe hacerse suponiendo inutilizada una de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

A efectos del cálculo de la capacidad de evacuación de las escaleras y de la distribución de ocupantes entre ellas, cuando existan varias, no es preciso suponer inutilizada en su totalidad alguna de ellas ya que son escaleras protegidas.

La hipótesis de bloqueo se acaba de justificar en el apartado anterior. Y de ahí, la comprobación del dimensionado de los medios de evacuación.

4.2. Cálculo.

Todos los elementos de evacuación cumplen con las dimensiones exigidas:

- Las puertas y pasos tienen un ancho mínimo de 0,80 m ($A \geq P/200 \geq 0,80$ m), siendo todas las hojas mayores de 0,60 m. y menores de 1,23 m.

- Los pasillos y rampas cumplen la condición ($A \geq P/200 \geq 1,00$ m).

Todos los pasillos del edificio tienen un ancho mínimo de 1,00 m.

Las escaleras protegidas tienen diferentes anchuras y se ha considerado en todo caso, la anchura mínima de cada una de ellas. La capacidad de evacuación viene dada por la *tabla 4.2. Capacidad de evacuación de las escaleras*, en función de su anchura, y atendiendo a que todas ellas efectúan evacuaciones descendentes.

Tabla 4.2. Capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura								
Anchura de la escalera en m	Escalera no protegida		Escalera protegida (evacuación descendente o ascendente) ⁽¹⁾					
	Evacuación ascendente ⁽²⁾	Evacuación descendente	Nº de plantas					
			2	4	6	8	10	cada planta más
1,00	132	160	224	288	352	416	480	+32
1,10	145	176	248	320	392	464	536	+36
1,20	158	192	274	356	438	520	602	+41
1,30	171	208	302	396	490	584	678	+47
1,40	184	224	328	432	536	640	744	+52
1,50	198	240	356	472	588	704	820	+58
1,60	211	256	384	512	640	768	896	+64
1,70	224	272	414	556	698	840	982	+71
1,80	237	288	442	596	750	904	1058	+77
1,90	250	304	472	640	808	976	1144	+84
2,00	264	320	504	688	872	1056	1240	+92
2,10	277	336	534	732	930	1128	1326	+99
2,20	290	352	566	780	994	1208	1422	+107
2,30	303	368	598	828	1058	1288	1518	+115
2,40	316	384	630	876	1122	1368	1614	+123
Número de ocupantes que pueden utilizar la escalera								
⁽¹⁾ La capacidad que se indica es válida para escaleras de doble tramo, cuya anchura sea constante en todas las plantas y cuyas dimensiones de rellanos y de mesetas intermedias sean las estrictamente necesarias en función de dicha anchura. Para otras configuraciones debe aplicarse la fórmula de la tabla 4.1, determinando para ello la superficie S de la escalera considerada.								
⁽²⁾ Según se indica en la tabla 5.1, las escaleras no protegidas para una evacuación ascendente de más de 2,80 m no pueden servir a más de 100 personas.								

Atendiendo a las diferentes hipótesis de bloqueo planteadas, los casos más desfavorables y para los que se ha dimensionado la ocupación de las diferentes estancias son los siguientes:

ESCALERA 01: ancho: 1,41 m => capacidad (4 plantas): 436 p. Evacúa: 413 p. < 436 p.*

* 330 personas en evacuación sin bloqueos y 413 personas en caso de aplicar la hipótesis de bloqueo de salida de planta de Escalera 02 en planta baja.

ESCALERA 02: ancho: 1,36 m => capacidad (3 plantas): 367 p. Evacúa: 356 p. < 367 p.**

** 233 personas en evacuación sin bloqueos y 356 personas en caso de aplicar la hipótesis de bloqueo de salida de planta de Escalera 03 en planta segunda.

ESCALERA 03: ancho: 1,69 m => capacidad (3 plantas): 481 p. Evacúa: 353 p. < 481 p.***

*** En este caso, a esta escalera no le afecta la hipótesis de bloqueo.

ESCALERA 04: ancho: 1,00 m => capacidad (2 plantas): 224 p. Evacúa: 224 p. = 224 p.****

**** 115 personas en evacuación sin bloqueos y 224 personas en caso de aplicar la hipótesis de bloqueo de salida de planta de Escalera 01 en planta segunda.

5. Protección de las escaleras.

Tal como se recoge en la tabla 5.1, se han previsto 4 escaleras protegidas. Todas ellas se utilizan para evacuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio.

- 1 En la tabla 5.1 se indican las condiciones de protección que deben cumplir las escaleras previstas para evacuación.

Tabla 5.1. Protección de las escaleras

Uso previsto ⁽¹⁾	Condiciones según tipo de protección de la escalera		
	h = altura de evacuación de la escalera P = número de personas a las que sirve en el conjunto de plantas		
	No protegida	Protegida ⁽²⁾	Especialmente protegida
Escaleras para evacuación descendente			
Residencial Vivienda	$h \leq 14$ m	$h \leq 28$ m	
Administrativo, Docente,	$h \leq 14$ m	$h \leq 28$ m	
Comercial, Pública Concu- rrencia	$h \leq 10$ m	$h \leq 20$ m	
Residencial Público	Baja más una	$h \leq 28$ m ⁽³⁾	
Hospitalario			Se admite en todo caso
zonas de hospitalización o de tratamiento intensi- vo	No se admite	$h \leq 14$ m	
otras zonas	$h \leq 10$ m	$h \leq 20$ m	
Aparcamiento	No se admite	No se admite	
Escaleras para evacuación ascendente			
Uso Aparcamiento	No se admite	No se admite	
Otro uso: $h \leq 2,80$ m	Se admite en todo caso	Se admite en todo caso	Se admite en todo caso
$2,80 < h \leq 6,00$ m	$P \leq 100$ personas	Se admite en todo caso	
$h > 6,00$ m	No se admite	Se admite en todo caso	

Las Escaleras 01, 02, 03 y 04, de uso Pública Concurrencia, cuentan con alturas de evacuación descendentes inferiores a 20m.

Actualmente, la escalera 01 no está protegida y tiene una altura de evacuación de 13,54m., no cumpliendo con lo indicado en la tabla 5.1. Por ese motivo, se debe transformar a protegida.

Las escaleras 02 y 03 son protegidas.

La escalera 04 está condenada y no es protegida, debiéndose habilitar y transformar en protegida.

EXIGENCIA BÁSICA SI 4: Detección, control y extinción del incendio.

Se establecerá una red de alumbrado de emergencia en zonas comunes de la edificación sobre rasante, con una autonomía de una hora, complementado con señalización adecuada, que indique las vías de escape a los usuarios

Las especificaciones concretas se definen en el anexo 1 de instalaciones.

EXIGENCIA BÁSICA SI 5: Intervención de los bomberos.

Se trata de una edificación rodeada por la vía pública en sus extremos oeste y sur, con una anchura mínima de 5 metros y con condiciones para la circulación rodada y peatonal, de forma que los accesos exteriores al edificio cumplen las exigencias relativas a la anchura de calle, gálibo, capacidad portante, etc., para una adecuada aproximación de los equipos de extinción. Los accesos por el norte y el este son posibles.

Por otro lado, los huecos existentes en la edificación disponen de características geométricas que permiten la accesibilidad al interior del edificio por fachada.

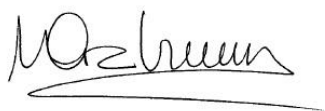
EXIGENCIA BÁSICA SI 6: Resistencia al fuego de la estructura.

En la edificación, toda ella desarrollada sobre rasante, la resistencia al fuego de los soportes de hormigón armado deberá ser al menos R.90 (altura de evacuación < 28 m.), condición que se logra con piezas de 25 cm. de lado mínimo y recubrimiento de 4 cm. al eje de la armadura, es decir con características geométricas que encajan en el dimensionamiento de los pilares existentes del edificio Eltzia.

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2026



Iñigo Peñalba Arribas
Doctor Arquitecto



Nieves Aramburu Sanz
Ingeniero Industrial