

Documento "A. MEMORIA"

INDICE:

I. Introducción.

- I.1. Iniciativa y objeto.
- I.2. Antecedentes y objetivos.
- I.3. Tramitación.
- I.4. Contenido material del proyecto.

2. Descripción del estado actual del Subámbito "AU.01.2 Rodil".

- 2.1. Delimitación.
- 2.2. Topografía.
- 2.3. Características geotécnicas.
- 2.4. Estructura de la propiedad del suelo. Edificaciones y usos existentes.
- 2.5. Infraestructuras existentes.

3. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián para el Subámbito "AU.01.2 Rodil".

4. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana.

5. Descripción de la ordenación.

- 5.1. Criterios de referencia.
- 5.2. Descripción de la ordenación.

6. Urbanización.

- 6.1. Acondicionamiento del terreno.
- 6.2. Red de drenaje y saneamiento.
- 6.3. Red de suministro de agua.
- 6.4. Red de suministro eléctrico.
- 6.5. Red de suministro de gas.
- 6.6. Red de telecomunicaciones.
- 6.7. Alumbrado público.
- 6.8. Servicios públicos.

7. Servidumbres.

- 7.1. Servidumbre en favor de Travesía Rodil nº 37-39.
- 7.2. Servidumbre en favor de Travesía Rodil nº 57.
- 7.3. Servidumbre en favor de Travesía Rodil nº 55.

8. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General para el Subámbito "AU.01.2 Rodil".

9. Cumplimiento de las exigencias legales de dotación.

Anexo I. Cuadros de características de la ordenación.

Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la accesibilidad".

Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI "Seguridad en caso de incendios".

Anexo IV. Estudio de impacto acústico.

Anexo V. Justificación de edificabilidad materializada en parcelas privadas.

Anexo VI. Justificación y presupuesto de obras complementarias de urbanización.

Anexo VII. Estudio geotécnico.

I.INTRODUCCIÓN

I.1.INICIATIVA Y OBJETO

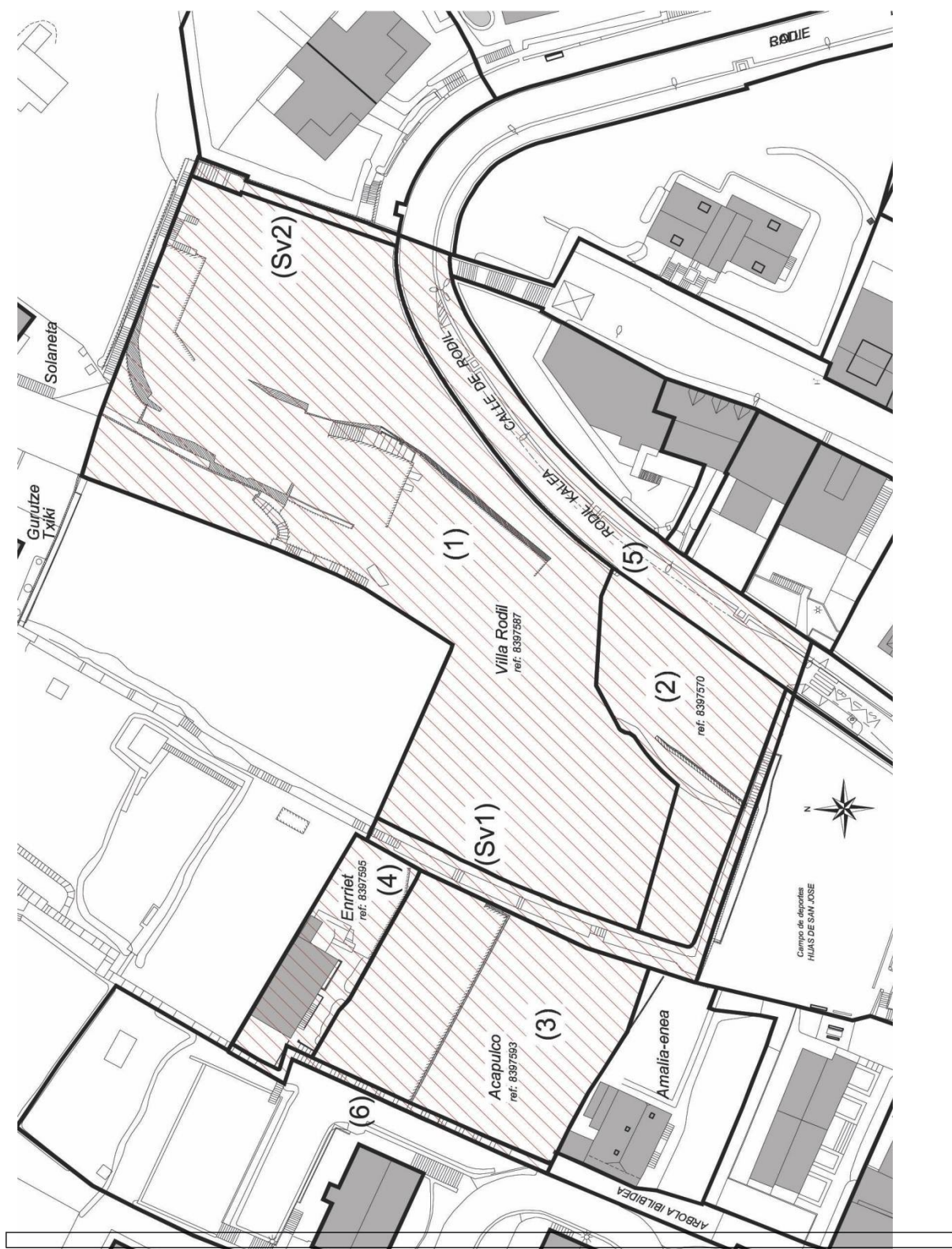
El presente documento se formula por iniciativa del propietario mayoritario de las parcelas privadas incluidas en el Subámbito "AU.01.2 Rodil" (parcelas con referencia catastral nº 8397593, nº 8397570 y nº 8397587, "Lenitz Gestión y Servicios Inmobiliarios S.L.", y se redacta por el estudio de arquitectura "g+d arkitektura" y el estudio de ingeniería "norfer ingenieros S.L.P."

Su objeto es la ordenación pormenorizada del Subámbito "AU.01.2 Rodil", cumplimentando el mandato en ese sentido del vigente Plan General de Donostia / San Sebastián (25/06/2010).

El presente documento se elabora para su aprobación definitiva.

1.2. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

El Plan General de Donostia delimita, dentro del Área Urbanística "AU.01 Manteo", el Subámbito "AU.01.2 Rodil" que engloba cuatro parcelas privadas, así como la travesía Rodil y las escaleras de Arbola ibilbidea, englobadas dentro de la red de comunicación viaria, como se puede apreciar en el siguiente plano esquemático:



Habiendo sido desarrolladas en diversas épocas y fases, las parcelas privadas han sido edificadas cumpliendo los deberes y respetando los derechos urbanísticos, y han ido paulatinamente integrándose en el conjunto del ámbito y en la trama urbana.

De la información existente se concluye lo siguiente:

- Respecto a "Villa Henriet", la licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento en 1.915 (datos del archivo histórico municipal) refleja una edificación de 159,00 m²(t), de los que 85,00 m²(t) se destinan a uso principal (vivienda) y 74,00 m²(t) a usos auxiliares.
- Respecto a "Villa Rodil", la licencia de derribo otorgada por el Ayuntamiento en 2.010 refleja una edificación de 1.635,34 m²(t), de los que 1.402,00 m²(t) se destinaban a uso principal (vivienda) y 233,34 m²(t) a usos auxiliares. La edificación fue demolida en el año 2.010-2.011.
- Respecto a "Villa Acapulco", se edificó una superficie de 273 m²(t), que se derribó años atrás.

Dado que el derribo de "Villa Acapulco" se llevó a cabo décadas atrás, la superficie construida correspondiente a dicha edificación no se tiene en cuenta en el cómputo de la edificabilidad materializada y patrimonializada.

De la información contenida en el Ayuntamiento de Donostia sobre las parcelas integrantes del subámbito, se sustrae, a modo de resumen, las siguientes superficies construidas, en atención a sus diversos usos:

USOS	VILLA "HENRIET" m ² (t)	VILLA "RODIL" m ² (t)	TOTAL m ² (t)
Principal (vivienda)	85,00	1.402,00	1.487,00
Auxiliar (garaje/trastero)	74,00	233,34	307,34
Total	159,00	1.635,34	1.794,34

Como ya se ha apuntado, el edificio de "Villa Henriet" está edificado. Además de la información contenida en la licencia de edificación, se ha realizado plano topográfico del subámbito, incluyendo los límites de "Villa Henriet", para determinar y constatar las dimensiones y superficie construida.

En el caso de "Villa Rodil", el 28 de diciembre de 2.010 se otorgó licencia de derribo para demoler el edificio en cuestión. En dicha licencia y proyecto se detalla la superficie construida, así como la consolidación de la misma. En atención a la fecha de concesión de dicha licencia, el derribo de la edificación se realizó en ejecución del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2.010, por lo que la edificación se considera como edificabilidad patrimonializada y/o materializada.

Los datos obtenidos reflejan una edificabilidad patrimonializada y/o materializada total de **1.794,34 m²(t)** entre la "Villa Henriet" y "Villa Rodil". Se adjunta en el "Anexo V. Justificación de edificabilidad materializada en parcelas privadas" del presente documento la información que acredita lo expuesto.

El Plan General, en el apartado "1.1.3.- Subámbito "AU.01.2 Rodil", del capítulo III, del documento 2.2.- Normas Urbanísticas Particulares del Ambito Urbanístico de Ategorrieta-Ulía" refleja que la "Edificabilidad disconforme y/o prevista en el P.G. de 1995 (VL) es 2.109 m²(t)".

En cuanto a objetivos se refiere, el Plan General en el capítulo II establece los siguientes "Criterios y objetivos generales de ordenación" para el Subámbito "AU.01.2 Rodil":

- Regular la edificabilidad y las condiciones de edificación en las parcelas inedicadas y en aquéllas en las que se prevén expresamente sustituciones de edificios y de usos obsoletos, reajustando en particular la ordenación de los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.3 Ordoñez" delimitados en este Plan General.
- Resolución de la accesibilidad a las edificaciones situadas entre el grupo Aldabe y Rodil (casas Amalia enea y Gaztelu) por medio de alguna de estas dos alternativas: bien en el contexto del nuevo desarrollo previsto en el Subámbito "AU.01.2 Rodil"; bien desde el entorno del citado y límite grupo Aldabe.

Fuera de los "Criterios y objetivos generales de ordenación" descritos, el Plan General para el Área Urbanística "AU.01 Manteo" señala también que "la plataforma de asentamiento de la nueva o nuevas edificaciones proyectadas en el entorno del actual emplazamiento de la edificación Rodil se ordenará y ejecutará en condiciones que conlleven la eliminación y/o minimización de los citados impactos en la calle Rodil, reduciendo en lo posible la altura, etc. de los muros que pudieran resultar frente a la misma".

El presente proyecto desarrolla estas previsiones generales, dentro de las posibilidades que el propio terreno otorga.

1.3. TRAMITACIÓN

El presente Plan Especial se elabora para su aprobación definitiva.

La primera versión del presente Plan Especial se aprobó inicialmente mediante resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Donostia, con fecha 3 de mayo de 2017. Dicha resolución acordó asimismo someter el mismo a información pública por un plazo de 20 días, y estableció la obligación de la presentación de un nuevo texto en el que se debían incluir diversos ajustes para dar respuesta a los requerimientos de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación definitiva. Tras el periodo de información pública, se incluyeron diversos ajustes para dar respuesta a los requerimientos que se aceptaron. Presentado el nuevo texto para su aprobación definitiva, incluyendo los ajustes señalados, el Ayuntamiento de Donostia, con fecha 10 de octubre de 2017, requirió la necesidad de incluir Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, y volver a presentar el Plan Especial para su aprobación inicial.

El presente Plan Especial, el cual incluye la Evaluación Ambiental Estratégica elaborada, así como el informe favorable del Gobierno Vasco de dicha Evaluación Ambiental Estratégica, se aprobó inicialmente mediante resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Donostia, con fecha 11 de enero de 2019. Dicha resolución acordó asimismo someter el mismo a información pública por un plazo de 20 días, y estableció la obligación de la presentación de un nuevo texto en el que se deben incluir diversos ajustes para dar respuesta a los requerimientos de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales.

El presente texto, elaborado con vistas a la aprobación definitiva del expediente, incorpora los ajustes exigidos en los informes de los Servicios Técnicos Municipales. Los más relevantes son los siguientes:

• Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos:

- ▶ Se reflejan los hidrantes requeridos en el plano "17. Red de servicios urbanos: Suministro de agua" del Documento "H. Planos" y en los planos del "Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB SI "Seguridad en caso de Incendio"" del Documento "A. Memoria".
- ▶ El resto de requisitos exigidos se cumplimentan y se explicitan en el "Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI "Seguridad en caso de incendios"" del Documento "A. Memoria".

• Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación, Ejecución y Rehabilitación:

- ▶ Se justifica en el Documento "A. Memoria" y en el Documento "B. Normas Urbanísticas" las razones de la ordenación de tipología "a.30".

- ▶ Se señala en el Documento "A. Memoria" y en el Documento "B. Normas Urbanísticas" la necesidad de la elaboración de un Estudio de integración paisajística junto al proyecto edificatorio.
- ▶ Se justifica en el Documento "A. Memoria" y en el Documento "B. Normas Urbanísticas" el uso dotacional en la parcela "a.30.2" bajo rasante.
- Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial:
 - ▶ El informe emitido no contiene condiciones ni ajustes a reflejar.
- Servicio de Actuaciones Integradas – Arquitecto de la Unidad 2 de Actuaciones Integradas:
 - ▶ Se incluye en el Documento "H. Planos" plano de arbolado.
- Unidad de Gestión Integral de Proyectos – Ingeniero de Caminos de la Unidad 2 de Actuaciones Integradas:
 - ▶ Respecto al desplazamiento de la parada de autobús de la línea 37 situada próxima pero fuera de los límites del subámbito de actuación, se recoge y se posibilita dicho desplazamiento, y se contemplan los costes de construcción de nueva parada dentro de las cargas de urbanización, así como la observación de que los costes de retirada de la parada actual y la demolición de la "chicane" existente sea sufragada por la operación urbanística, contemplándose en las cargas de urbanización, aunque la parada actual y la "chicane" se encuentran fuera de los límites del subámbito de actuación.
 - ▶ Se cuantifica en los documentos correspondientes la superficie pública generada.
 - ▶ Se justifica en el Documento "A. Memoria" la decisión de dotar al subámbito con 85 plazas de aparcamiento.
 - ▶ Se recogen en el Documento "A. Memoria" las observaciones respecto a las características de las redes de fecales y pluviales, la red de agua potable, y el alumbrado público.

Tras la publicación de los anuncios correspondientes en prensa y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, se han formulado varias alegaciones en el plazo de información establecido. Se ha elaborado una respuesta a cada cuestión reflejada en dichas alegaciones, remitiéndolas al Ayuntamiento, teniendo las respuestas en consideración.

I.4. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A. MEMORIA"
- DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"
- DOCUMENTO "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
- DOCUMENTO "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"
- DOCUMENTO "E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"
- DOCUMENTO "F. RESUMEN EJECUTIVO"
- DOCUMENTO "G. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA"
- DOCUMENTO "H. PLANOS"
- DOCUMENTO "I. EVALUACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO"

El presente Documento "A. Memoria" describe y justifica la ordenación propuesta e incorpora siete documentos anejos:

- Anexo I. Cuadros de características de la ordenación
- Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, "Seguridad en caso de Incendio"
- Anexo IV. Estudio de impacto acústico
- Anexo V. Edificabilidad materializada en parcelas privadas.
- Anexo VI. Justificación y presupuesto de obras complementarias de urbanización.
- Anexo VII. Estudio geotécnico.

Los demás "documentos" del "Plan Especial" no presentan singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que, específicamente, les asigna la legislación vigente.

Los planos incluidos en el Documento "B. Normas Urbanísticas" tendrán carácter normativo. Los planos incluidos en el Documento "H. Planos" tendrán carácter descriptivo.

2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"

2.1. DELIMITACIÓN

El subámbito, de acuerdo con lo previsto en el Plan General, comprende una superficie total de 5.959,45 m².

A tal respecto, la delimitación marcada por los planos parcelarios de la Administración no coinciden con dicha superficie, delimitando una superficie ligeramente inferior, de 5.943,23 m². El estudio topográfico llevado a cabo para el desarrollo del presente documento pone de manifiesto desajustes que surge en dos zonas que marcan el límite del subámbito.

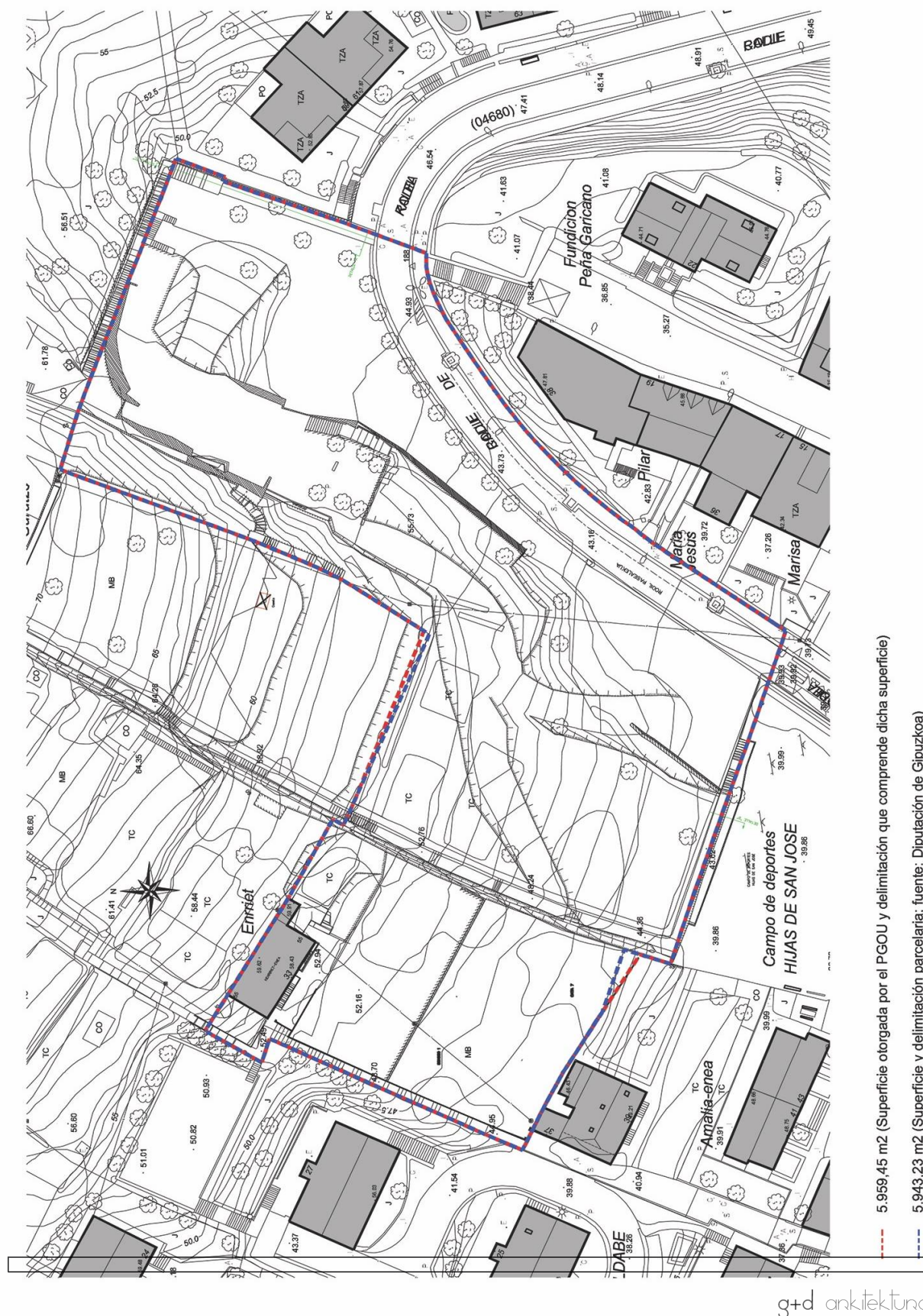
El primer punto de discrepancia surge en la cara sur del subámbito, en el límite entre las parcelas del nº 37-39 de la Travesía Rodil ("Villa Amalia-Enea") y la conocida como "Villa Acapulco". El límite de los planos de la Administración dibujan un quiebro que en el terreno, en la realidad, no existe. En su lugar nos encontramos con un muro liso que no "come" la superficie reflejada en el plano oficial. La delimitación en la que este documento se basa recoge este reajuste.

El segundo punto de discrepancia surge en la cara norte del subámbito, en el límite entre la parcela conocida como "Villa Rodil" y el merendero que estaba habilitado al norte de la misma. Entre las dos parcelas, el terreno presenta un leve banqueo, que diferencia en todo su desarrollo lineal las dos áreas, creando un salto de cotas entre ambas áreas. El límite de los planos parcelarios no concuerdan con el límite que el propio terreno marca. Por lo tanto, se ha procedido a seguir la línea real del terreno. Este reajuste también queda reflejado en este documento.

Con estas dos correcciones, la superficie total resultante es de 5.959,45 m², coincidente con la superficie que el Plan General prevé para el Subámbito "AU.01.2 Rodil".

Todo ello se puso en conocimiento de la administración municipal y ha sido objeto de informe favorable de la Unidad 2 de Actuaciones Administrativas según dictamen de 23 de marzo de 2017.

Se muestra a continuación un plano esquemático de lo anteriormente expuesto:



2.2. TOPOGRAFÍA

El subámbito se ubica en la loma del monte Ulia. Constituye el límite entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable del monte Ulia. Las pendientes que presenta el terreno son bastante acentuadas y agresivas.

Las cotas de rasante más altas del ámbito se sitúan en el extremo norte (+70 m.), mientras que las más bajas se sitúan en el extremo sur (+40 m.). Las diferencias de cotas resultan importantes, dado que se desarrollan en un espacio de terreno relativamente estrecho, con unas pendientes medias que oscilan en torno al 25 %.

El subámbito se divide visualmente en dos zonas. Por un lado, en su parte oeste, una zona de forma rectangular, desarrollada de este a oeste, con una pronunciada pendiente, que sube en dirección noroeste de manera relativamente constante. Por otro lado, en el extremo este, limítrofe con la Travesía Rodil, una zona desarrollada de norte a sur, en bancales y plataformas, con fuertes taludes y cambios de cotas muy pronunciadas, donde encontramos los restos de la cimentación de "Villa Rodil".

Las características del terreno condicionan la viabilidad de cualquier desarrollo. La adopción de soluciones viables y razonables dentro de las posibilidades que otorga el terreno resulta clave para facilitar el desarrollo del subámbito.

2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

Se dispone de un estudio geotécnico llevado a cabo expresamente para los terrenos que comprenden el subámbito de la actuación; éste se adjunta íntegro como anexo en el presente documento. De la información que desprende se extraen los siguientes conceptos, a modo de síntesis:

Dentro de las características geotécnicas del terreno cabe destacar tres conceptos:

- ...la totalidad de la parcela está constituida por una alternancia rítmica de margas calcáreas, areniscas y margocalizas en niveles de potencia variable entre 20 a 45 cm... ...La roca alterada es por norma general muy compacta.
- El análisis de los sistemas de diaclasado del macizo rocoso que ha de excavarse para alcanzar las cotas de máxima excavación, no aportarían inestabilidades globales hacia la excavación en los frentes, a excepción del frente que menos excavación ha de realizar en el caso de que consideráramos que se comportara como un macizo rocoso, dado que el buzamiento de la estratificación es favorable, pero si se generarían pequeñas inestabilidades puntuales por bloques en los niveles de roca menos plástica como los areniscosos (ver en Anexo 1.5 Cálculo de estabilidad de taludes en página 93).
- La cimentación podrá realizarse mediante elementos aislados con una tensión admisible de 2,00 Kp/cm².

Referente a las excavaciones y el comportamiento de los taludes, dadas las características del terreno:

- ...el buzamiento adecuado de la roca y la compacidad general de la roca alterada permite la realización de las excavaciones de la parcela con desniveles de hasta 13 metros mediante taludes H:1;V:2, si bien es cierto que se han localizado pequeños niveles de roca alterada de compacidad media y con un incremento en su humedad en niveles cercanos a la cota de la máxima excavación y por tanto cercanos al pie de los futuros taludes que nos recomiendan ser precavidos ante la ejecución de importantes desmontes con taludes de elevada pendiente.

Respetando la recomendación citada del estudio geotécnico, el diseño idóneo y recomendado de los edificios a proyectar responderá a estas determinaciones mediante un diseño bajo rasante escalonado, siguiendo la pendiente, con la intención de evitar excavaciones excesivamente profundas, con taludes importantes y soluciones técnicas de ataluzado y contención complejas.

Aun así, cabe mencionar que los resultados obtenidos para los coeficientes de seguridad aportan un valor mínimo de 1,34, superior al valor requerido de 1,3.

Por último, el estudio plantea una cimentación superficial compuesta por zapatas aisladas y zapatas corridas empotradas todo su canto, aunque advierte y recomienda una rebaja de la tensión de trabajo en las zapatas interiores con el objetivo de evitar posibles asientos diferenciales debido a la alternancia de rocas en diferentes grados de alteración.

- La cimentación se realizará por tanto mediante zapatas superficiales corridas o aisladas empotradas todo su canto en roca moderadamente sana y/o alterada en grado IV con una tensión admisible de:
 - $\sigma_{adm} = 2,00 \text{ Kp/cm}^2$

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

En el punto "1.2.- Antecedentes y Objetivos" del presente documento se ha expuesto, mediante gráfico descriptivo, las parcelas y sistemas locales que componen el subámbito. Se procede a su descripción detallada.

El subámbito cuenta con cuatro parcelas de titularidad privada, y dos espacios de uso público.

Las cuatro parcelas son las siguientes:

- (1) Travesía Rodil nº 053 (referencia catastral 8397587, conocida como "Villa Rodil").
- (2) Travesía Rodil nº 907 (referencia catastral 8397570).
- (3) Travesía Rodil nº 904 (referencia catastral 8397593, conocida como "Villa Acapulco").
- (4) Travesía Rodil nº 033 (referencia catastral 8397595, conocida como "Villa Henrieta").

Las parcelas (1), (2) y (3) pertenecen a un único propietario: "Lenitz Gestión y Servicios Inmobiliarios S.L.". El propietario de la parcela (4) es Francisco Javier Parra Arrese.

Las parcelas (1) y (4) delimitan el subámbito en la zona norte, mientras que las parcelas (2) y (3) lo delimitan en la zona sur.

Los dos espacios de uso público delimitados son los siguientes:

- (5) Travesía Rodil.
- (6) Escaleras de uso público de Arbola Ibilbidea.

El sistema local de la Travesía Rodil (5), se encuentra en extremo este del subámbito, siendo tanto de uso público como de titularidad pública (Ayuntamiento de Donostia). El paso de escaleras de uso público de Arbola Ibilbidea (6), se encuentra en el extremo oeste del subámbito; si bien Arbola Ibilbidea es de uso público, su propiedad es compartida con el "Grupo Aldabe".

Las totalidad de titulares y propietarios de terrenos incluidos en los límites del subámbito de actuación se tendrán en cuenta a la hora de realizar en consiguiente Proyecto de Reparcelación ("Lenitz Gestión y Servicios Inmobiliarios S.L.", Francisco Javier Parra Arrese, "Grupo Aldabe" y Ayuntamiento de Donostia).

Existen dos servidumbres de paso que atraviesan parcelas privadas integradas en el subámbito de actuación: una primera servidumbre de paso (SV1) en favor de la Travesía Rodil nº 55 ("Villa Gurutze-Txiki"), la cual conecta la Travesía Rodil en la esquina sureste del subámbito con la señalada "Villa Gurutze-Txiki"; y una segunda servidumbre (SV2) en favor de la Travesía Rodil nº 57 ("Villa Solaneta"), que se desarrolla en los terrenos de la parcela (1), conectando la Travesía Rodil en la esquina noreste con la señalada "Villa Solaneta". Ambas

servidumbres atraviesan parcelas privadas del subámbito de actuación, así como otras parcelas privadas ajenas al subámbito.

La parcela (4) es la única de las parcelas privadas que está edificada. El uso de dicha edificación es residencial. Tiene una superficie construida total de 159 m².

2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los elementos viarios existentes descritos anteriormente (calle de rodadura de Travesía Rodil en el extremo este y paso peatonal de Arbola Pasealekua) incluyendo las redes de servicios que alojan, constituyen el sistema infraestructural que dará servicio al Subámbito "AU.01.2 Rodil".

La Travesía Rodil linda en todo su recorrido con la parcela "Villa Rodil". Presenta una fuerte pendiente en el tramo más bajo y se suaviza en el tramo más alto. La pendiente existente condiciona de manera inexorable las condiciones y exigencias de accesibilidad. Está compuesta por acera de 1,80 m. de ancho (con tramos ligeramente más estrechos y otros tramos más anchos), franja de aparcamiento en línea y carril de rodadura pavimentado de una dirección.

El paso peatonal de Arbola Pasealekua linda en todo su recorrido con las parcelas "Villa Acapulco" y "Villa Henriët". Es un paso compuesto en todo su recorrido de escalones, que salvan la fuerte pendiente del terreno que atraviesa.

Bajo la Travesía Rodil y Arbola Pasealekua discurren las infraestructuras de servicios básicos, como son la red de suministro de agua potable, red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales, así como la red de suministro de gas, red de alumbrado público y red de telecomunicaciones. La red de energía eléctrica discurre mediante tendido eléctrico. Se describe a continuación las características de las infraestructuras de servicios existentes:

- Agua potable: La red de suministro de agua potable existente cuenta con caudal y capacidad suficiente para dar respuesta al uso previsto en el planeamiento pormenorizado. Existen dos redes a ambos extremos del subámbito: una primera red que discurre a lo largo de la Travesía Rodil, y una segunda red que discurre por el Grupo Aldabe en su zona perimetral limítrofe con el subámbito.
- Energía eléctrica: La red de energía eléctrica existente cuenta con un tendido aéreo que discurre desde la Travesía Rodil (a la altura del nº 15 de Indianoene Kalea) hasta las villas de "GurutzeTxiki" y "Solana", cruzando la "Villa Rodil". Está conectado a un transformador situado en Indianoene Kalea, en la zona conocida como Ordoñez. En el extremo oeste del subámbito existe una segunda acometida eléctrica, soterrada, que se introduce en el terreno a la altura de la "Villa Henriët". Se soterrará el tendido aéreo existente dentro de los límites de actuación y se colocará un transformador que de servicio a los usos previstos en el planeamiento pormenorizado.
- Evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales: En la actualidad, la red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales que discurre por la Travesía Rodil es única para todos los tipos de aguas residuales; no existe separación de las diferentes aguas residuales: se recogen y discurren por una única red. Lo mismo ocurre con la acometida que discurre por el Grupo Aldabe en su zona perimetral limítrofe con el subámbito. La red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales existente cuenta con capacidad suficiente para dar respuesta al uso previsto en el planeamiento pormenorizado.

En el transcurso de la redacción del presente Plan Especial se ha apuntado la existencia de una acequia que atraviesa el subámbito, paralelo a la servidumbre en favor de la "Villa Gurutze-Txiki", y su consiguiente solución. Se ha analizado el estado de la acequia, y se ha de aclarar que dicho canal de agua que recoge el agua de lluvia no está en uso en el tramo que discurre por los terrenos que integran el subámbito, estando lleno de vegetación. La llamada acequia discurre de norte a sur hasta la "Villa Gurutze-Txiki". El tramo que discurre desde la susodicha villa hasta el límite norte del subámbito se encuentra libre de vegetación, por el que discurre agua en los días de lluvia, al igual que por el resto de la ladera. Se procederá a su recogida y captación como parte del drenaje necesario del terreno.

- Gas: Existen dos redes a ambos extremos del subámbito: una primera red que discurre a lo largo de la Travesía Rodil, y una segunda red que discurre por el paso peatonal de Arbola Pasealekua. La red de gas existente cuenta con capacidad suficiente para dar respuesta al uso previsto en el planeamiento pormenorizado.
- Alumbrado público: Tanto la Travesía Rodil como el paso peatonal de Arbola Pasealekua cuentan con alumbrado público.
- Telecomunicaciones: El entorno del subámbito cuenta con red de telefonía, tanto a la altura del nº 59-61 de Travesía Rodil como en la zona de Grupo Aldabe.

Se adjuntan al presente documento los planos de la red de infraestructuras de servicios existentes.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA PARA EL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"

El vigente P.G.O.U. de Donostia / San Sebastián, define las determinaciones particulares aplicables al Subámbito "AU.01.2 Rodil" en la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.01 Manteo": Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulía", del cual forma parte el primero. Las mismas se exponen a continuación:

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

(...)

- Regular la edificabilidad y las condiciones de edificación en las parcelas inedicadas y en aquellas en las que se prevén expresamente sustituciones de edificios y de usos obsoletos, reajustando en particular la ordenación de los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.3 Ordoñez" delimitados en este Plan General.

(...)

- Resolución de la accesibilidad a las edificaciones situadas entre el grupo Aldabe y Rodil (casas Amalia enea y Gaztelu) por medio de alguna de estas dos alternativas: bien en el contexto del nuevo desarrollo previsto en el Subámbito "AU.01.2 Rodil"; bien desde el entorno del citado y limítrofe grupo Aldabe.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

I.- Calificación global

I.1.- Zona "A.30 / AU.01 - Residencial de edificación abierta (Superficie: 100.068m²)

(...)

I.1.2.- Subámbito "AU.01.2 Rodil" (Superficie: 5.959m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre y bajo rasante (usos principales): 3.960 m²(t).
- Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante:

- Perfil de edificación (computado a partir de la rasante de asentamiento de la primer planta destinada a uso residencial):..... III

- Altura de edificación máxima (computado conforme al criterio anterior): 11,00 m

En todo caso, los parámetros definitivos serán los que determine el Plan Especial a promover en el ámbito, a partir de la consideración de las previsiones anteriores.

- Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".

- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad residencial total ordenada:	3.960m ²
- Edificabilidad disconforme y/o prevista en el P.G. de 1995 (VL):	2.109m ²
- Nueva edificabilidad residencial (incremento total):	1.851m ²
• Vinculada al régimen de VPO (20%):	370m ²
• Vinculada al régimen de V.T. (20%):	370m ²
• De promoción libre (60%):	1.111m ²

(...)

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

(...)

- Se formulará un Plan Especial de Ordenación Urbana para determinar dicho régimen en, por un lado, el Subámbito "AU.01.2 Rodil", y, por otro, el Subámbito "AU.01.4 Okendoalde". El Plan Especial referido al Subámbito "AU.01.2 Rodil" adscribirá las parcelas residenciales resultantes a las tipologías "a.30" (en el entorno del emplazamiento actual de la edificación Rodil) y "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (en el entorno de la parcela Acapulco del Plan General de 1995), y resolverá, en lo posible y en su caso, la accesibilidad a la nueva edificación a proyectar dentro del propio subámbito y a las edificaciones situadas en su entorno (casas Amalia enea y Gaztelu). Además, las nuevas edificaciones proyectadas en el subámbito se ordenarán y ejecutarán en condiciones que, con carácter general y en lo posible, conlleven la eliminación y/o minimización de todo tipo impactos, incluidos los visuales y paisajísticos. En ese contexto, la plataforma de asentamiento de la nueva o nuevas edificaciones proyectadas en el entorno del actual emplazamiento de la edificación Rodil se ordenará y ejecutará en condiciones que conlleven la eliminación y/o minimización de los citados impactos en la calle Rodil, reduciendo en lo posible la altura, etc. de los muros que pudieran resultar frente a la misma.

(...)

4.- Régimen general de programación y ejecución.

(...)

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se prevé la elaboración y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación Urbana de los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde" dentro del plazo de vigencia del Plan General.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

I.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- En los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde" serán las determinadas en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada caso.

(...)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- Sobre rasante

(...)

- En las parcelas ordenadas que resulten en los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde", la edificabilidad sobre rasante de cada una de ellas será la que se establezca en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada caso.

(...)

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- Sobre rasante:

- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se consolidan las condiciones de la forma de la edificación (altura y perfil de edificación, entre otras) de acuerdo con la edificación ejecutada y autorizada.
- Algunas de las referidas salvedades están relacionadas con los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde", en los que dichas condiciones serán las previstas en el planeamiento pormenorizado convalidado o a formular en cada uno de esos subámbitos.

Por su parte, en el Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" se estará a lo reflejado en el gráfico "I. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" incluido en estas Normas Particulares.

(...)

- Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- Sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios tanto generales como específicos planteados en la materia y con las salvedades que se mencionan a continuación, se consolida la parcelación existente en sus actuales condiciones, adaptada a la ordenación pormenorizada propuesta.

Dichas salvedades están relacionadas con los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil", "AU.01.3 Ordoñez" y "AU.01.4 Okendoalde", en los que dichas condiciones son las previstas bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en su desarrollo.

(...)

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se establecerán las servidumbres necesarias con el objeto de dar cumplimiento, en su caso, a los objetivos expuestos en el epígrafe "VII.1" de estas Normas Particulares.

2.- Categorización del suelo urbano.

- La categorización de los terrenos de los Subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde" será la establecida y/o que establezca el Plan Especial consolidado y/o a formular en cada caso.

(...)

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen, con la salvedad de las necesarias para dar respuesta a la problemática de accesibilidad de las edificaciones ubicadas en los números 37, 39, 41 y 43 de la calle Rodil mediante alguna de las siguientes alternativas, de carácter complementario:

- Bien mediante el establecimiento de una servidumbre de paso a través del viario particular del Grupo Aldabe, ubicado en las inmediaciones de las mencionadas viviendas, complementada con la ejecución de las obras necesarias para dar respuesta a la indicada problemática, incluidas las de urbanización del viario afectado; todo ello mediante el abono de los correspondientes costes económicos por parte de los titulares de aquellas viviendas.
- Bien mediante la determinación, en la medida y con el alcance con el que sean posibles, de las correspondientes soluciones de acceso en el marco de la ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "AU.01.2 Rodil". Con ese fin, además de proceder a su ordenación y ejecución en condiciones materiales que posibiliten dicho acceso, deberán formalizarse las servidumbres y/o soluciones jurídicas necesarias para ello, tanto dentro de ese subámbito como entre las citadas parcelas 37- 39 y 41-43 de la calle Rodil.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

(...)

- Las condiciones específicas de ejecución del desarrollo planteado en los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendoalde" serán las definidas en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada uno de ellos, así como en los documentos a promover en desarrollo de dicho Plan.

(...)

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

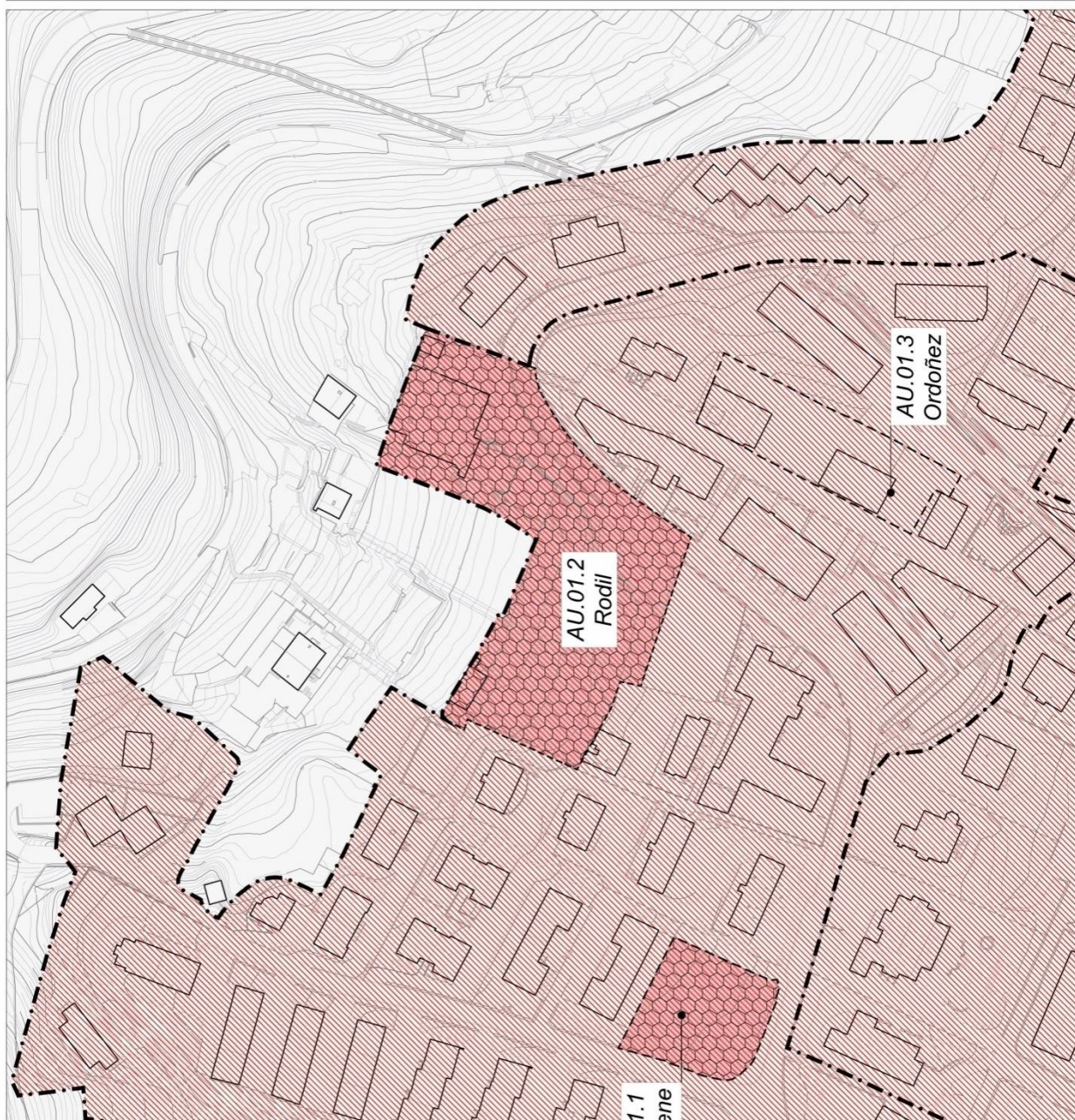
- Las cargas de urbanización resultantes y/o asociadas a los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.3 Ordoñez", serán ejecutadas y abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos ordenados en cada uno de ellos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

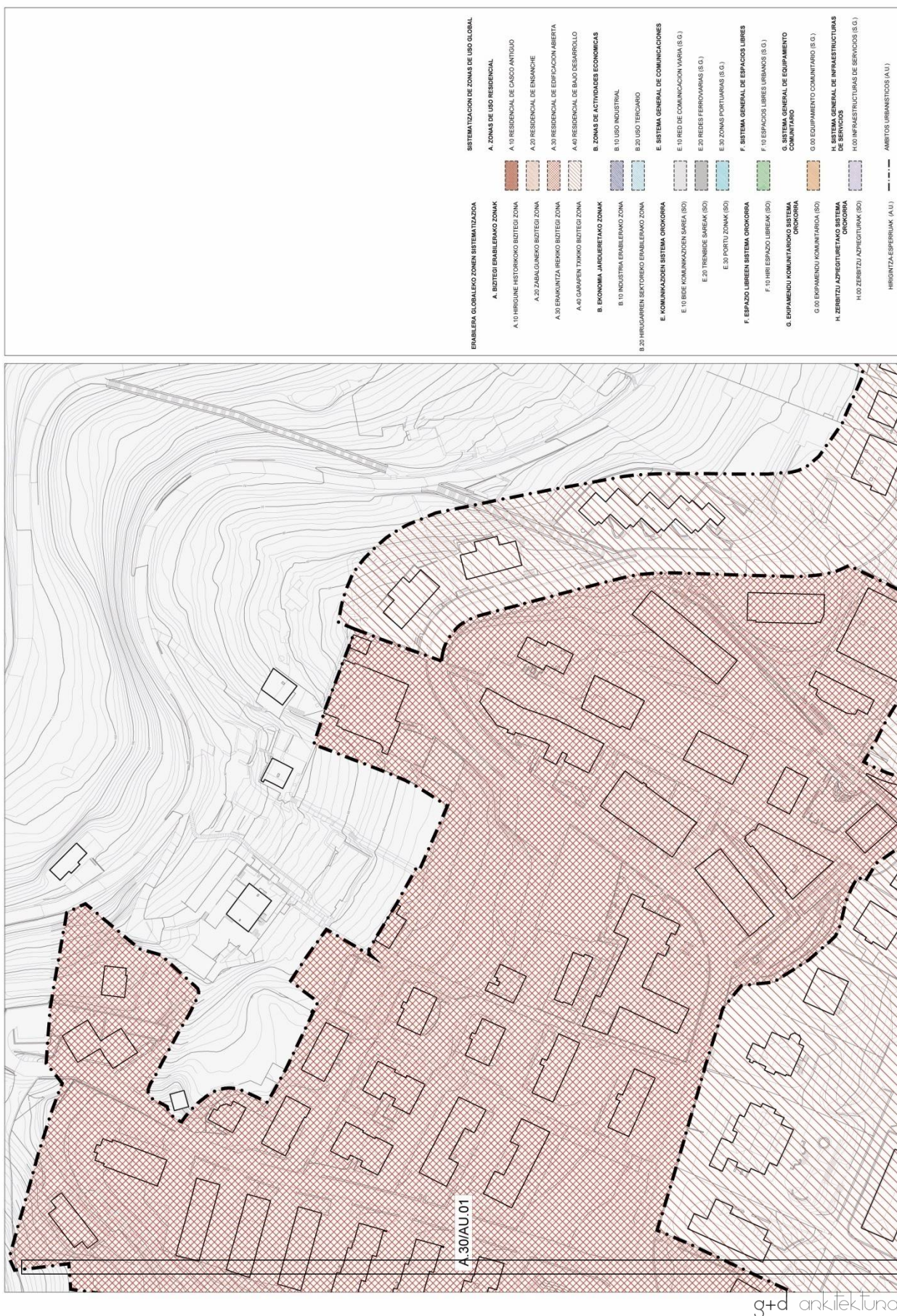
(...)

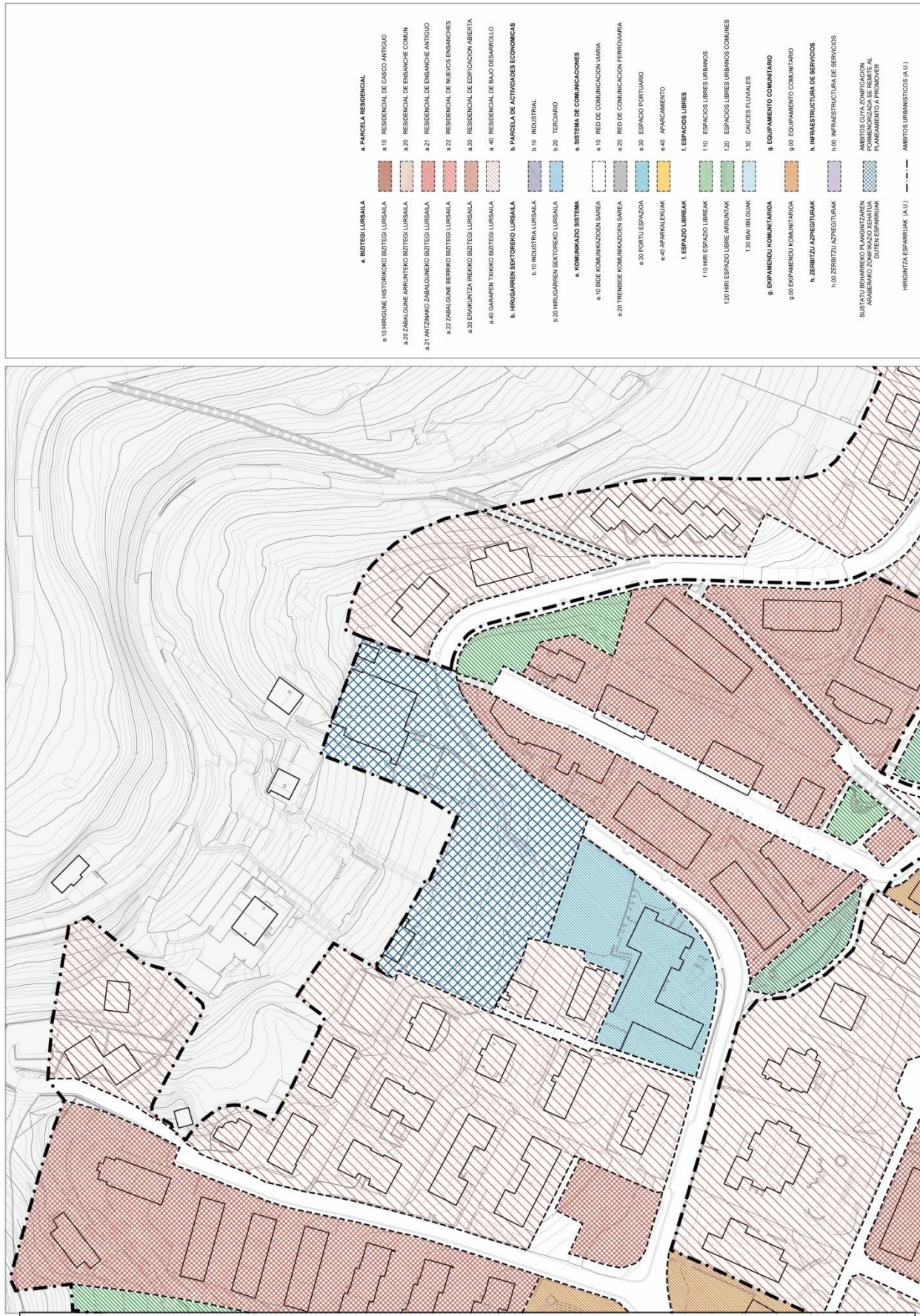
3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

(...)

- En el Subámbito "AU.01.2 Rodil" se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial a promover en él.







4. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El presente Plan Especial da respuesta a las determinaciones y condicionantes normativos, con arreglo a la normativa vigente, tanto autonómica como municipal.

Los terrenos que conforman el Subámbito "AU.01.2 Rodil" se clasifican como Suelo urbano y en aplicación del artículo 11" de la Ley 2/2006 se categorizan dentro del grupo de "suelo urbanos no consolidado por incremento de edificabilidad".

El "Artículo 11. Clasificación del suelo urbano" de la Ley 2/2006 determina que el suelo urbano se considerará como no consolidado por incremento de edificabilidad al "atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente".

Se expone y se justifica de manera extensa, tanto en la presente memoria como en los anexos adjuntos, la edificabilidad física y ponderada materializada, así como la edificabilidad correspondientes al incremento contemplado en el Plan General.

Partiendo de su clasificación y calificación, se ha adscrito el ámbito al tipo de actuación identificado bajo el nombre de "actuaciones de dotación".

La Ley 2/2006, en su Artículo 137 establece que "A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística."

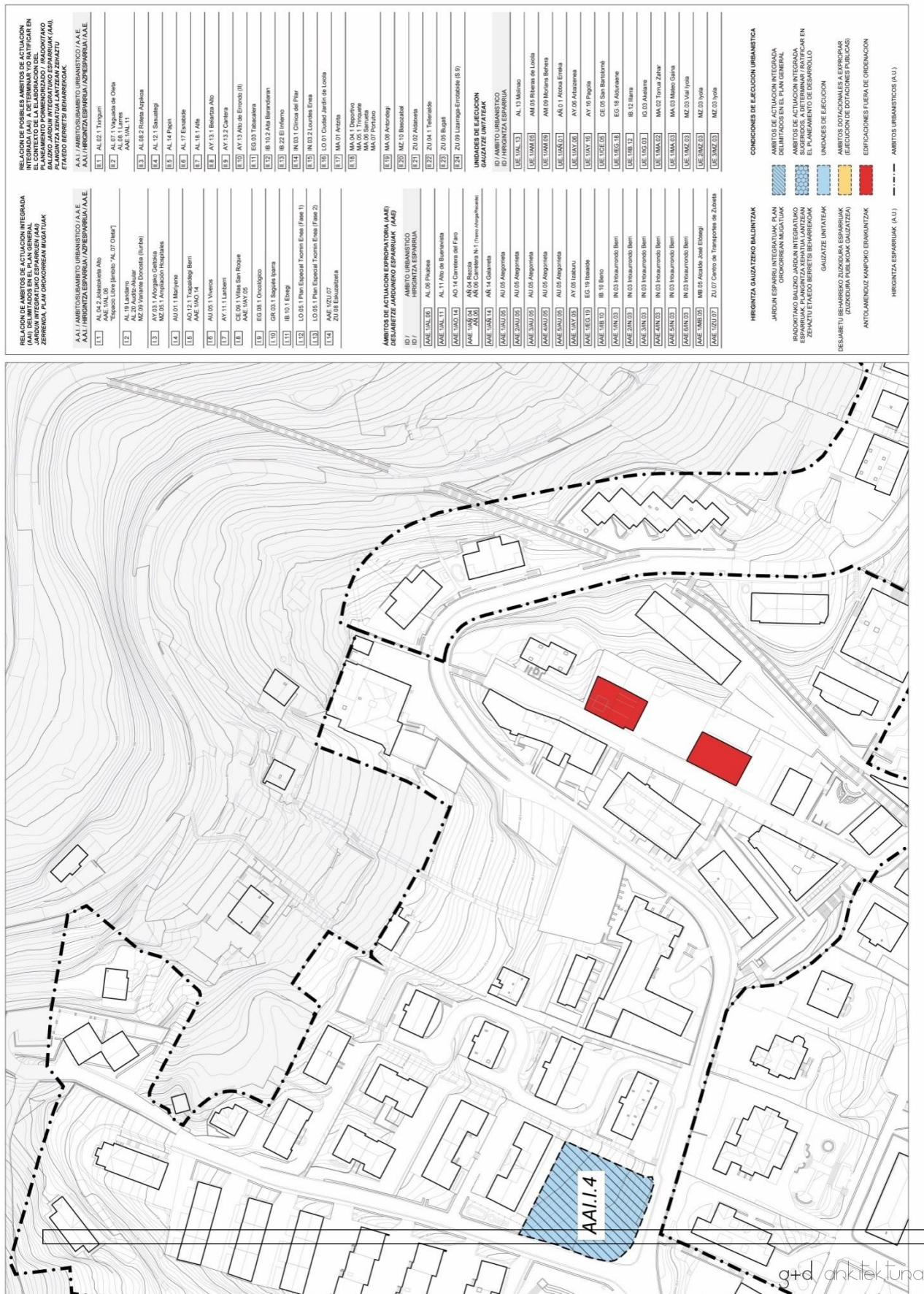
El Artículo 2 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos añade lo siguiente para las actuaciones de dotación: "Actuación de dotación: prevista en el artículo 137 de la Ley 2/2006, es la actuación que se produce en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad".

Además y supletoriamente, se ha consultado el "Apartado 6 del epígrafe XXV.- Criterios y propuesta en materia de ejecución de la ordenación urbanística" de la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana, donde se determinan los criterios de delimitación / identificación de los ámbitos de actuación integrada (AAI) bien oficialmente delimitados bien sugeridos por dicho Plan General. En ese marco no se identifica el Subámbito "AU.01.2 Rodil" como ámbito o subámbito de actuación integrada "sugerido".

Así mismo, entre las determinaciones y condiciones de ejecución urbanística de la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.01 Manteo": Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulía", no hay mención al Subámbito "AU.01.2 Rodil", ni como "Ambito de Actuación Integrada delimitado en el Plan General" ni como "Ambito de Actuación Integrada Sugerido".

Es por todo ello que el Subámbito "AU.01.2 Rodil", categorizado como Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, será una actuación de dotación.

Por otro lado, el subámbito cuenta con los servicios e infraestructuras precisos y exigidos para servir a la edificación proyectada. En el proceso del desarrollo del subámbito se llevarán a cabo mejoras y ampliaciones de las dotaciones y de los servicios urbanos necesarios para dotar de mayor calidad a la promoción. Dichas mejoras y ampliaciones se dan en respuesta tanto al cumplimiento de estándares normativos como de calidad, así como a la integración y continuidad de los nuevos límites de las dotaciones públicas con los límites existentes (aceras, pasos de escalera, etc.).



El PGOU viene a señalar que "El Plan Especial referido al Subámbito "AU.01.2 Rodil" adscribirá las parcelas residenciales resultantes a las tipologías "a.30" (en el entorno del emplazamiento actual de la edificación Rodil) y "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (en el entorno de la parcela Acapulco del Plan General de 1995)". Al respecto hay que señalar que la parcela de la edificación Rodil es la parcela que presenta la superficie mayoritaria del subámbito. Las parcelas resultantes del presente Plan Especial son únicamente dos: una parcela donde se desarrollan las viviendas de protección pública, y una segunda parcela donde se desarrollan las viviendas de promoción libre, ambas desarrolladas en los terrenos de la actual parcela de la edificación Rodil. Se ha de tener en consideración que el subámbito se ubica en una zona global de tipología "A.30", tal y como refleja en PGOU. Con el objetivo de lograr una coherencia urbanística, tanto de usos como de espacios, y bajo criterios de redensificación de la trama urbana, así como de diseño unificado, el presente Plan Especial delimita las parcelas resultantes como tipologías "a.30". En el transcurso de la elaboración del presente Plan Especial, se han venido a consensuar los criterios y pormenores del Plan Especial con el Ayuntamiento, siendo este punto uno de ellos.

El ratio utilizado para calcular el número máximo de viviendas posibles a construir es el estipulado por el Plan General para los suelos de uso residencial "a.30 Residencial de edificación abierta", en su "artículo 61.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda":

Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta": 85 m²(t)/viv.

Teniendo en cuenta dicho tamaño promedio, y el estándar de vivienda protegida propuestos por el Plan General, el número máximo de viviendas resultantes son los siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA m ² (t)	Nº MAX. VIVIENDAS
Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPO)	370	4
Vivienda Tasada Municipal de Promoción Privada (VT)	370	4
Vivienda de Promoción Libre (VL) (a.30)	3.220	38
Total	3.960	46

No obstante, y con arreglo a la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012, el presente Plan Especial ordena que la reserva del 40% de la vivienda pública protegida sea para Vivienda de Protección Oficial de Régimen General. Por lo que, en este caso, el número máximo de viviendas resultantes serán las siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA m ² (t)	Nº MAX. VIVIENDAS
Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPO)	740	9
Vivienda de Promoción Libre (VL) (a.30)	3.220	38
Total	3.960	47

Las viviendas de protección pública (VPO) serán de Régimen General.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	RÉGIMEN	PROMOCIÓN
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	General	Municipal

Las cotas de referencia descritas en este Documento y en el resto del Plan Especial, tanto en su forma escrita como gráfica, han de entenderse de manera orientativa. Las cotas se definirán con mayor detalle al desarrollarse los correspondientes proyectos de edificación y/o proyectos de obras complementarias de urbanización. Las cotas podrán oscilar ligeramente, dentro de lo razonable (+/- 0,5 m. aproximadamente).

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

A modo indicativo, se identificará como "Bloque A" al edificio de promoción libre situado en la zona alta, y como "Bloque B" al edificio de promoción libre situado en la zona baja de la parcela resultante "a.30.1".



5.1. CRITERIOS DE REFERENCIA

El subámbito y su desarrollo se encuentran en una situación de total dependencia ante los importantes condicionantes existentes. El desarrollo del subámbito no puede más que dar una respuesta adecuada a los mismos, y adaptarse, proponiendo una ordenación acorde a las posibilidades que el terreno, la normativa y el contexto económico y social marcan.

Como si de una ecuación se tratase en la que, al tocar una variable, automáticamente, se modifican las demás; todos estos condicionantes hacen que el verdadero desafío sea encontrar el equilibrio. Por lo tanto, es preciso entender la propuesta como una solución global y unificada, que resuelve de forma óptima cada cuestión individual.

El subámbito se estructura y se diseña bajo pautas de sostenibilidad económica y medioambiental, respeto a la normativa vigente, y visión urbanística, arquitectónica y social, para ofrecer un ámbito residencial acorde a los cánones de calidad que la sociedad de hoy en día demanda.

Bajo estas premisas, la ordenación se diseña con los siguientes objetivos:

- Adaptación al terreno.
- Priorizar la accesibilidad, conexiones y minimizar el impacto visual.
- Buscar la mayor calidad de las nuevas viviendas y espacios, sostenibilidad.
- Mejoras de índole urbano y social.

Estos objetivos se desarrollan siguiendo unos criterios definidos:

• **Adaptación al terreno:**

- Aceptación de las condiciones propias del subámbito.
- Utilizar las edificaciones para asumir parte de las importantes diferencias de cota.
- Evitar muros (de contención o visuales). Minimizar la altura de cada salto elevando gradualmente los espacios libres entre edificaciones.

Aunque ello suponga contar con dificultades a la hora de garantizar la accesibilidad y acceso de bomberos a cada rincón de la parcela, es posible dar una solución viable y razonable, que es lo que se busca y se propone. Dadas las fuertes pendientes existentes, la accesibilidad está limitada por el propio terreno y las posibilidades que da. En este sentido, se considera evidente que la vía más adecuada para abarcar este proyecto es la aceptación del entorno y la integración del proyecto en el perfil topográfico existente, evitando una actuación agresiva.

Las cotas de rasante más altas del ámbito se sitúan en el extremo norte (+70 m.), mientras que las más bajas se sitúan en el extremo sur (+40 m.). También hay diferencia de cotas entre el lado este (cotas de +40 a +50), y el oeste (cotas de +45 a +54). Las diferencias de cotas resultan importantes, dado que se desarrollan en un espacio de terreno relativamente estrecho.



• **Accesibilidad, conexiones y minimización de impactos visuales:**

- Coherencia y respeto hacia las edificaciones existentes en el entorno.
- Creación de conexiones y recorridos (longitudinales y transversales) y unión de las diferentes cotas existentes en los linderos de la parcela, creando itinerarios accesibles en la medida de lo posible, mediante recorridos peatonales y espacios de convivencia (peatonal y rodado).
- Evitar impactos visuales.

Se plantean diferentes edificaciones, en las que se va graduando progresivamente la altura de edificación, que aumenta al acercarse a las zonas más altas del terreno y disminuye en las zonas que se acercan a la calle Rodil y los espacios situados a cotas más bajas.

Se elimina el muro actual de la Travesía Rodil y se ensancha el vial y la acera, otorgando a la calle continuidad, ya que se proyecta el mismo perfil que la calle dispone en su extremo norte. Además de eliminar dicho muro, el perfil de la edificación que se proyecta hacia la calle es más bajo, minimizando al máximo de lo posible el impacto visual desde la Travesía Rodil.

Se persigue conseguir el mínimo impacto tanto visual como topográfico, buscando un equilibrio entre ambos aspectos, con un asiento volumétrico en el terreno viable y armonioso. La configuración tanto de los volúmenes como de los espacios abiertos se sirven de diferentes cotas de asentamiento, adecuándose al terreno y apoyándose en función de las variaciones del mismo.

El extremo Noroeste es el punto del terreno, coincidente con asentamiento de volumen edificado, más alto del subámbito. El volumen, en este punto se asienta en una cota condicionada por el terreno, al tiempo que necesaria para lograr conectar las escaleras de Arbola Ibilibidea con la Travesía Rodil a través de la urbanización planteada.

Si bien es cierto que el levantamiento de cualquier edificación implica la ocultación de todo aquello que esté detrás, el diseño en cuanto a alturas y el perfil que adopta el alzado del volumen ordenado ha sido concebido con la premisa de adaptarse a la pendiente del terreno, de tal manera que el edificio va ganando altura a la vez que se acerca a la esquina NO, al igual que el propio terreno. Al mismo tiempo, teniendo en cuenta la gran pendiente de la falda de Ulia, el terreno enseguida alcanza y sobrepasa la cota más alta del edificio (66,80m en su esquina NO) respetándose dos puntos muy importantes:

- El arbolado inmediatamente detrás del edificio llamado "bloque A" sobresale por encima de mismo, permitiendo su visión y su iluminación.
- El perfil o "skyline" del edificio "bloque A" se sitúa en toda su línea por debajo de las cotas de asentamiento de cualquier edificación existente tras él, no interponiéndose de forma alguna en su línea de visión y respetando sus vistas actuales.

Respecto al emplazamiento de las viviendas VPO, resulta imposible consensuar la inclusión de las mismas en el conjunto de libres con la minimización del impacto paisajístico. Además, dado que las VPO requieren de una parcela y servicios propios y que existen un gran número de condicionantes en el subámbito, en especial su geometría, su ordenación en la esquina NE resulta la opción más razonable. Cabe insistir en que la propuesta del PEOU Rodil ha sido estudiada a conciencia mediante numerosas propuestas y la solución final consensuada con las administraciones públicas.

Dicho lo cual, se elaborará un Estudio de integración paisajística junto al proyecto edificatorio que desarrolle el Plan Especial.

En un contexto global a nivel de ámbito urbanístico e incluso barrio, se presenta una promoción de vivienda protegida accesible, bien comunicada (tanto con el entorno como con los equipamientos municipales circundantes) e integrada en una zona de la ciudad residencial asentada.



• **Optimización de orientaciones y calidad de los nuevos espacios creados. Sostenibilidad:**

- Optimización de la ventilación e iluminación naturales.
- Integración con el entorno vegetal.
- Espacios abiertos salubres y de calidad.

Se ponen las bases para facilitar la construcción de edificios y espacios energéticamente sostenibles, buscando que todas las viviendas tengan ventilación cruzada y la máxima iluminación natural posible, con fachada al sur; los espacios de semisótano que tengan una única fachada será también al sur.

Se proponen dos bloques de viviendas de Este a Oeste, disponiendo todas las viviendas pasantes Norte-Sur, y semisótanos con fachada al Sur. El tercer bloque, previsto para las viviendas VPO, situado en la zona Noreste de la parcela, también contará con orientación al Sur.

Atendiendo a la masa verde del subámbito, si bien es cierto que existe, se ha analizado con detenimiento el tipo de especies existentes, su valor y su localización, así como el estado general de los terrenos. En el entorno no se encuentra nada, vivo o inerte, catalogado y/o protegido por el PGOU de Donostia. La parcela presenta aproximadamente 25 árboles de entidad media, 11 de ellos se sitúan inmediatamente encima del borde del muro que conforma la Travesía Rodil por lo que su extracción es necesaria para la ampliación de dicha vía (además del hecho de que agudizan el impacto visual del muro).

Por otro lado, el estado general de conservación del ámbito es muy pobre, dando lugar a la proliferación de especies invasivas (como zarzas). Ello ha resultado en terrenos impracticables para personas e, incluso, insalubres. La conclusión razonable es que la totalidad de los terrenos han de ser saneados por completo.

El PGOU exige la plantación o conservación de, al menos, un árbol por cada vivienda nueva, esto es, un total de 47 árboles. Pero más allá de que el nuevo arbolado resulte legalmente exigible, el presente Plan Especial tiene como objetivo crear una conexión directa y amable con el entorno vegetal (tanto el incluido dentro de los límites del subámbito como fuera de ellos), integrando el mismo en la propuesta de ordenación, así como

otorgando las herramientas para que el futuro proyecto edificatorio lo integre como elemento intrínseco de la propuesta. Corresponderá al proyecto edificatorio la ubicación exacta del nuevo arbolado, así como la definición del arbolado a plantar y/o replantar.



• **Mejoras de índole urbano y social:**

- Mayor parque de vivienda pública protegida.
- Recuperación de espacios abandonados.
- Ampliación de espacio público.
- Nueva parada de autobús urbano.

El PGOU establece la necesidad de dotar al subámbito de vivienda pública protegida, destinando parte de la edificabilidad urbanística (20%) a Vivienda de Protección Oficial y otra parte (20%) a Vivienda Tasada, posibilitando la ejecución de un máximo de 8 viviendas de protección pública. El presente Plan Especial va más allá, ordenando y destinando dicha edificabilidad urbanística enteramente para Vivienda de Protección Oficial, logrando con ello un total de 9 viviendas de protección pública (una más de las posibles inicialmente), así como viviendas más accesibles para los donostiarros (dado que las VPO son económicamente más accesibles que las viviendas tasadas).

En la misma parcela destinada a albergar las VPO, se desarrollará un local de dotaciones locales, con el uso definido en el documento "B. Normas Urbanísticas".

La ordenación propuesta recupera un espacio urbano residual abandonado, integrándolo en la trama urbana, eliminando espacios indeseables y zonas oscuras dentro de la ciudad y en un entorno vecinal asentado.

El ámbito de actuación no se ha trabajado espacialmente como algo aislado, sino como parte de un entorno residencial, y por ende, como parte de la ciudad, limítrofe con un entorno rural. Se ha respetado el perfil de calle que la Travesía Rodil dibuja en su recorrido hasta llegar al límite norte del subámbito de actuación. Aún sin obligación normativa, y con la finalidad de integrar la ordenación en la trama urbana existente, se diseña un vial y aceras con mayor amplitud del requerido, otorgando a los ciudadanos del entorno de un espacio transitable amplio y de calidad.

Con el mismo criterio, se han ampliado las escaleras de Arbola Ibilibidea, creando un paso más amplio y menos oscuro, no solo a los nuevos vecinos de las viviendas proyectadas, sino a todo transeúnte que libremente circule por él.

El espacio de equipamiento privado no responde exclusivamente a la promoción de una oferta de vivienda de calidad. Es el resultado de la imposibilidad espacial (dimensional y topográfica) de crear un espacio público digno y mínimamente de calidad. Se ha intentado insertar en la propuesta una zona verde y espacio libre de dotación exigible, pero, en la práctica urbanística, tan importante como crear espacios de calidad es prevenir y evitar espacios peligrosos y residuales.

Por iniciativa de la promoción, y con motivo de lograr un entorno y un servicio público urbano de mayor calidad, se ha ordenado una nueva parada de autobús urbano, en sustitución del actualmente existente a escasos metros del subámbito de actuación. Con esta adopción, se consigue una parada con zona de espera espaciosa y con asientos en su entorno. Al mismo tiempo, se consigue corregir el trazado de la calle en el punto de la parada actual, donde se dibuja una "chicane", posibilitando que la calle discurra recta y sin obstáculos. La eliminación de dicha "chicane" facilitará la creación de nuevas plazas de aparcamiento en la calle, ya que actualmente el trazado del vial invade totalmente el espacio destinado a dicho fin en el punto de la parada. Se habilitarán en torno a 26 metros para destinar 5 plazas de aparcamiento nuevas. Las obras en torno a la parada de autobús (la eliminación de la actual parada y la creación de la nueva) la sufragará la promoción privada.

En cuanto al impacto en función del género, las propuestas del presente PEOU carecen de relevancia desde el punto de vista del género en lo que al uso se refiere, salvo que la mayor afluencia de usuarios puede contribuir a una sensación de mayor seguridad del peatón.

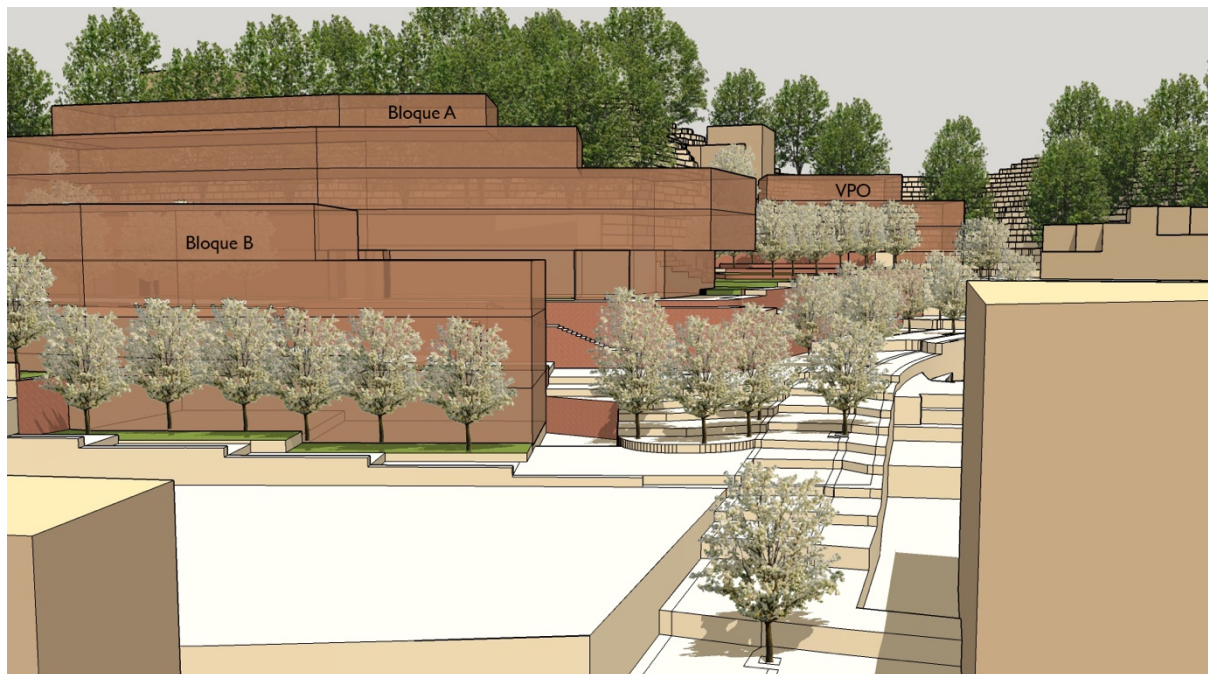
En lo referente a la urbanización del ámbito, las obras de urbanización mejorarán la visibilidad de los itinerarios peatonales, mediante el ensanchamiento de los mismos y mediante la nueva iluminación a instalar. La actuación generará un impacto positivo, por la mayor afluencia de vecinos y la mejora de los espacios peatonales y aparcamientos para el vecindario, lo que redundará en una mayor presencia de circulación de personas y de vehículos; en definitiva, mayor seguridad en el espacio público.

El presente PEOU no incide de manera diferenciada en hombres y mujeres, ni en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El subámbito se divide visualmente en dos zonas. Por un lado, una zona de forma rectangular, desarrollada de este a oeste, con una pronunciada pendiente, que sube en dirección noroeste de manera relativamente constante. La parcela a.30.I se desarrolla mayoritariamente en esta zona.

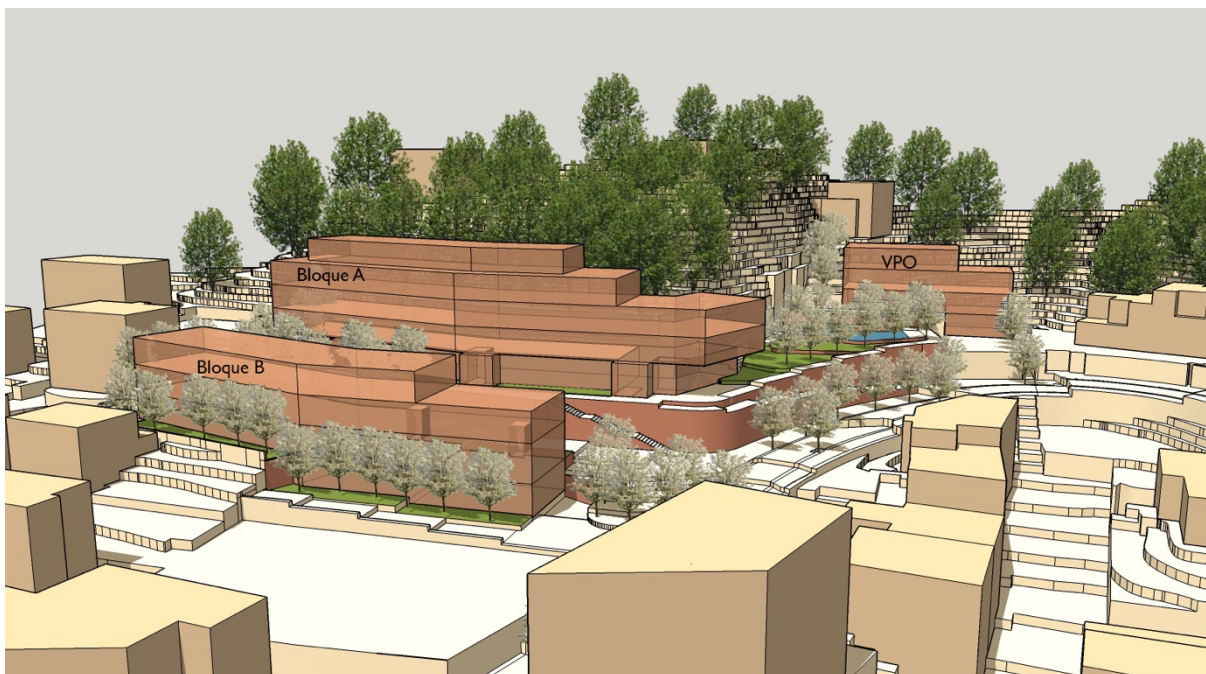
En dicha parcela se sitúan dos bloques separados, de forma sensiblemente rectangular, a lo largo de Este a Oeste. Con diferentes alturas y cotas de asentamiento, se adaptan al entorno en ambas direcciones (Este-Oeste disminuyendo el número de plantas del perfil edificatorio y bajando la cota de asentamiento, y Norte-Sur diferenciando la cota de asentamiento del bloque inferior y el superior).



La implantación del edificio inferior se rebaja considerablemente para adaptarse a las rasantes definidas por la carretera de Paseo Rodil y la zona entorno al edificio "Amalia-Enea". Se asienta sobre la planta de aparcamientos de Sótano -2, con la planta semisótano a cota +45 en el lado Oeste (conecta con la planta de aparcamientos Sótano -1), baja a la cota +41,5 en el lado Este. Tiene un perfil edificatorio preferente de PB+I, pudiendo llegar hasta PB+II.

El edificio superior se implanta algo más elevado, teniendo en cuenta la rasante definida por el terreno en la parte superior, minimizando en lo posible el muro o talud que se vaya a crear en la parte trasera de dicho edificio. El bloque se asienta sobre la planta de aparcamientos Sótano -1, con la planta semisótano a cota +48,5, disminuye el perfil de PB+II+(a) hasta PB+I en el lado Este, para minimizar el impacto visual hacia el Paseo Rodil.

Estos dos bloques crean la direccionalidad y espacio libre a modo de eje para conectar el Paseo Rodil con Arbola Ibilbidea.



En la zona Este, el paso superior (a cota +48,5 en lado Oeste) baja a cota de la carretera del Paseo Rodil (de +45 a +43) para despejar la zona, minimizar el impacto y crear un espacio abierto accesible. Se crea también un itinerario accesible, que discurre paralelo a la acera del Paseo Rodil que conecta con la cota superior +48,5.

Por otro lado, en el extremo este, límite con la Travesía Rodil, una zona desarrollada de norte a sur, con fuertes taludes y cambios de cotas muy pronunciados. Los usos de equipamiento privado de la parcela a.30.1 y la parcela a.30.2 se ubican en esta zona.

En la parte Noreste del subámbito, se sitúa el edificio que albergará las viviendas VPO. Se asentará sobre la cota +45/+46 y tendrá un perfil de B+II. Dado el difícil encaje volumétrico que tiene el futuro edificio, se ha dotado de cierta flexibilidad a la parcela para poder desarrollar las 9 viviendas VPO que se edificarán en la misma. Los límites marcados por las alineaciones y perfil edificatorio, así como la edificabilidad a desarrollar, posibilitan que la última planta del edificio sea y tenga las características de una planta ático, reduciendo así el impacto visual del volumen resultante.

Todos los edificios contarán con una planta semisótano que asumirá parte de la diferencia de cota existente, que se destinará preferentemente a usos auxiliares de vivienda. En el edificio de viviendas VPO se propone alojar en el semisótano y sótano un local que se cederá al Ayuntamiento como parte de las Dotaciones públicas locales.

Bajo rasante, se podrán construir hasta 4 plantas de sótano y/o semisótano, destinadas a garajes, trasteros y usos auxiliares de vivienda, siempre dentro de los límites de parcela, así como usos destinados a Dotaciones públicas locales en el caso de la parcela a.30.2, definidos en el documento "B. Normas Urbanísticas".

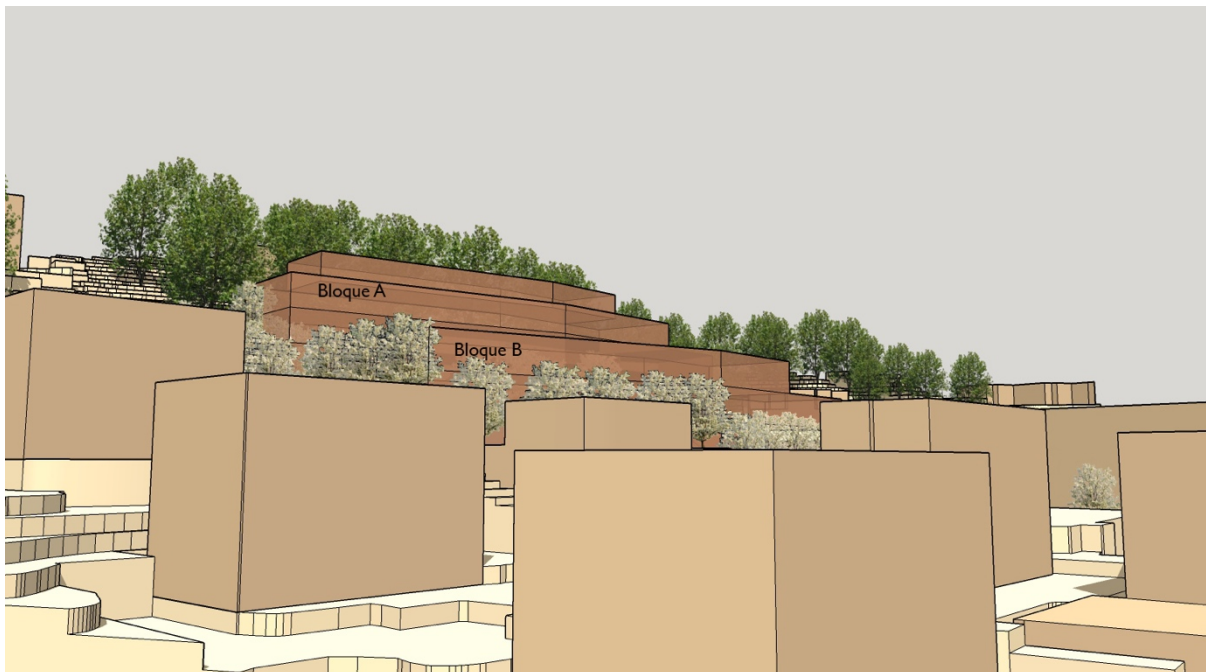


En el ámbito no se prevé la ejecución de nuevo viario exclusivamente rodado. Lo que se plantea es una zona de convivencia, peatonal y rodada, accesible (con pendiente inferior al 6%), entre los dos bloques, en la zona este de la parcela, para dar acceso a los garajes y accesibilidad rodada hasta el interior de la parcela. La zona en la esquina Oeste será totalmente peatonal, no siendo necesario ni posible el acceso rodado a todos los puntos y cotas del subámbito. Se creará también, de la misma forma, la servidumbre de paso que llega desde el Paseo Rodil hasta "Amalia-Enea", dentro de parcela privada y de uso exclusivo para los propietarios de "Amalia-Enea".

Es previsible que la apertura de estos nuevos accesos, accesibles y/o rodados en lo posible y recorridos peatonales en su caso, modifiquen de forma significativa el uso de Arbola ibilbidea y el Paseo Rodil, generando un uso más intenso de los espacios existentes, actualmente con carencias.

Se ampliará el paso y las escaleras existentes en Arbola ibilbidea, reforzando esa conexión, aportándole más entidad y convirtiéndolo en un acceso más amable.

Se dará continuidad a la acera en la parte más alta de Paseo Rodil, que se ampliará aún más en la parte baja, al unirla con el espacio de convivencia que se abrirá hacia el Paseo Rodil, dando acceso a la nueva urbanización.



Las intervenciones que se plantean para modificar y complementar la urbanización pública existente son las siguientes:

- Creación de acera en el lateral de la carretera del Paseo Rodil, continuando la existente desde la parte alta hasta llegar al campo de deportes Hijas de San José.
- Ampliación y renovación de escaleras existentes en Arbola ibilbidea, en todo el recorrido comprendido dentro del subámbito.

El resto de pasos, recorridos y espacios serán parte de la urbanización privada.

El espacio libre que se encuentra entre la parcela de VPO y la zona baja del subámbito, en la zona este, tendrá carácter de espacio libre privado, donde se instalarán los equipamientos deportivos y de ocio (piscina, solárium, etc.) que darán servicio a las viviendas situadas en los dos bloques asentados en la zona anexa inferior. Se podrán construir los elementos auxiliares que sean exigibles al uso de piscina (vestuarios, baños, botiquín, etc.) en semisótano, siendo su superficie construida computable como usos auxiliares bajo rasante.

Esta solución de implantación general minimiza de forma significativa el impacto visual de la urbanización tanto desde espacios y edificios cercanos como en su perspectiva lejana, solucionando los cambios de cotas y de alturas de forma gradual.

6. URBANIZACIÓN

Se ha descrito anteriormente el contenido de las obras de urbanización, de alcance menor, propuestas en el subámbito:

- Derribo del muro existente junto a la calle Rodil, desmonte del terreno y creación de una nueva acera por el borde este de la parcela, continuando la línea de la acera existente en la zona más elevada. Dará acceso a la nueva urbanización en general, a las parcelas a30.2 y a30.1, y mejorará considerablemente la accesibilidad del entorno, permitiendo la conexión con Arbola ibilbidea y la villa Amalia Enea por la parte inferior.

Desde esta acera se dará acceso posteriormente a un itinerario accesible que conecte con la zona más elevada de acceso a portales, dentro de la urbanización privada. Se dará acceso también a un espacio "de convivencia" en la parte sureste del subámbito, un espacio de entrada a la urbanización privada, cerca del cual se propone reubicar la parada de autobús existente (actualmente situada en la zona inmediatamente inferior al subámbito).

- Tratamiento como "pavimento de convivencia" en la zona Noreste de la parcela, junto a la parte más elevada de la calle Rodil y la parcela a30.2, para permitir la entrada de vehículos al interior de la parcela de VPO.
- Modificación del acceso de Arbola ibilbidea, que conecta la calle Rodil con Arbola pasealekua, en todo su recorrido que se encuentra dentro del subámbito. Resuelto en la actualidad por unas escaleras que salvan el desnivel existente –algo más de 10 m en el tramo que queda dentro del subámbito, entre la rasante +45 m y la +55 m- adecuando la anchura y la configuración de éstas y conectando con la urbanización proyectada.

El orden lógico de ejecución dictamina que se ejecute primero el muro de contención de garajes proyectado en esa misma zona, y después las escaleras que discurren de forma contigua a una cota más elevada. Por lo tanto, esta modificación se ejecutará posteriormente a la ejecución del muro de contención de garajes mencionado.

- Acondicionamiento de la parcela a30.2 y construcción de muro de contención de la rampa de acceso adyacente de la parcela a30.1. Los trabajos de excavación y construcción de muros de contención propios de la edificación de VPO se estudiarán y detallarán en su correspondiente proyecto de edificación y su ejecución corresponderá al promotor de dichas viviendas. No obstante, será necesario un acuerdo entre ambos promotores para la coordinación de los citados trabajos, ya que será necesaria su ejecución previa construcción de los equipamientos deportivos y de ocio adyacentes del espacio libre privado en la parcela a30.1.
- Disposición de nuevas canalizaciones de servicios urbanos desde las redes ya existentes, para dar servicio a las edificaciones proyectadas que incluirá la renovación de la pavimentación en las superficies afectadas.
- Equipamiento urbano acorde a las necesidades del ámbito y a los estándares a cumplir (alumbrado público, bancos, árboles).

Para su definición se tramitará, de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación urbanística, el correspondiente "proyecto de obras complementarias de urbanización", que se podrán adjuntar al proyecto de edificación o tramitar independientemente para solicitar la licencia de dichas obras.

6.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

La intervención planteada se limita a las zonas que afectan a suelos públicos, limitándose el acondicionamiento del terreno, y las obras de excavación correspondientes a la creación de los espacios peatonales previamente descritos, que dan acceso a las parcelas residenciales "a.30", y a la nueva urbanización en general.

Se prevé que todas las actuaciones se lleven a cabo antes de comenzar las obras de edificación, exceptuando la modificación del tramo de Arbola Ibilbidea, que debe realizarse una vez construido el muro de contención de garajes.

El resto de las obras de acondicionamiento del terreno, requeridas en su caso dentro de parcela privada, se imputarán a la propia parcela.

El límite entre la red de comunicación viaria y las parcelas privadas en la Travesía Rodil se situará a 3,50 m. respecto al límite actual que marca el muro existente. Se posibilitan dos opciones de cara a definir y diseñar el perfil y dimensionado de la Travesía Rodil en su tránsito dentro de los límites del subámbito de actuación:

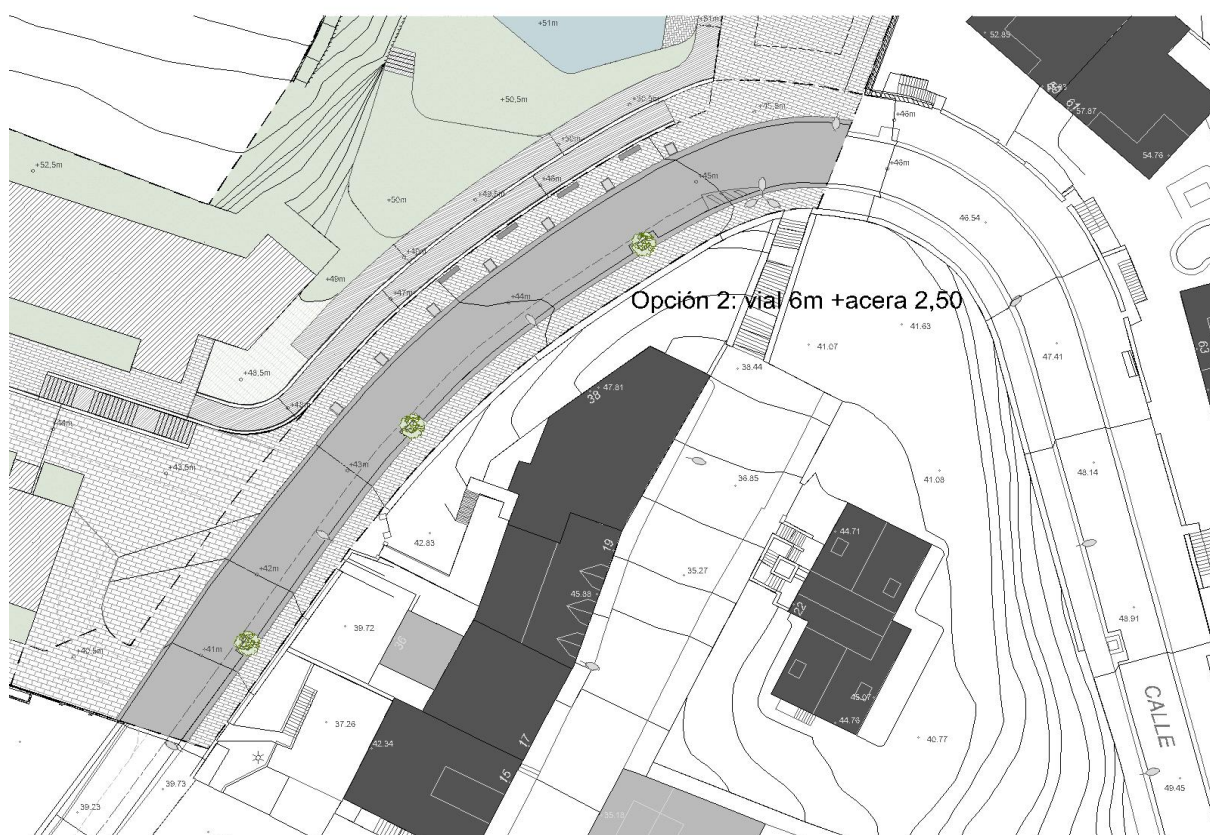
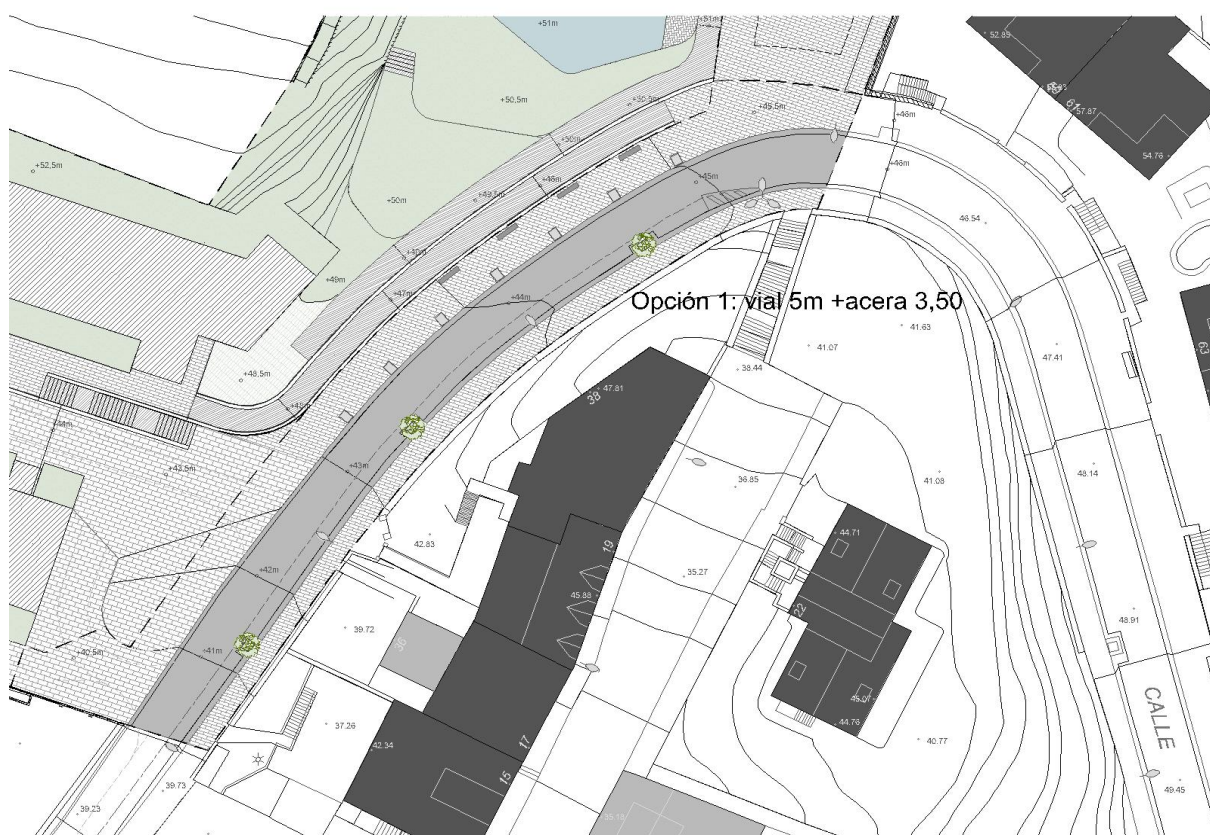
1. Seguir el perfil y dimensionado que la Travesía Rodil presenta en su tránsito por el Ambito "A.U.02 Uliá-Barren", dibujando un vial de 5,00 m. de ancho (aparcamiento en línea + rodadura) y una nueva acera de 3,5 m. de ancho.
2. Modificar el perfil y dimensionado que la Travesía Rodil presenta en su tránsito por el Ambito "A.U.02 Uliá-Barren", dibujando un vial de 6,00 m. de ancho (aparcamiento en línea + rodadura) y una nueva acera de 2,5 m. de ancho. En este caso, la unión y conexión de este tramo con el vial existente (en sus dos extremos) crea discontinuidades, a resolver y definir en el proyecto de obras complementarias de urbanización.

En cualquiera de los dos casos, el retranqueo del nuevo límite de la red de comunicación viaria respecto al límite existente delimitado por el muro de "Villa Rodil" es de 3,50 m.

En cualquier caso, será el proyecto de obras complementarias de urbanización el que reflejará la definición y dimensionado de la Travesía Rodil en su tránsito dentro de los límites del subámbito de actuación.

Los planos incluidos en el presente Plan Especial muestran la segunda opción descrita, teniendo un carácter meramente ilustrativo e informativo.

Se muestran a continuación de manera ilustrativa las dos opciones:



6.2. RED DE DRENAJE Y SANEAMIENTO

La evacuación de aguas pluviales y residuales se realiza a través de la red existente en el paseo Rodil.

Se conectará en dos puntos diferentes a la red existente de saneamiento bajo la carretera de la calle Rodil. Con un pozo por cada conexión, una en la parte superior de la calle para la evacuación de parcela a30.2 y otra en la parte más baja para la parcela a30.1.

La red de fecales y de pluviales será separativa dentro de las parcelas del subámbito hasta su conexión con la red pública municipal.

Existe una canalización mixta de 165X70X40, ya que se le conectan imbornales.

El agua que discurre en días de lluvia por el canal creado en el terreno, paralelo a la servidumbre existente a modo de acequia para recoger el agua de lluvia, que discurre entre la "Villa Gurutze-Txiki" y el límite norte del subámbito, se captará y se incorporará a la red pública de aguas pluviales. Se recogerá de manera conjunta con el agua de lluvia que discurrirá de manera natural por la ladera limítrofe con la cara norte del subámbito. Se canalizará y discurrirá a través del sistema privado de aguas pluviales hasta la red pública.

Tomando en cuenta las tablas de la normativa para 47 viviendas:

• Fecales:

Tabla 4.1 UD's correspondientes a los distintos aparatos sanitarios

Tipo de aparato sanitario	Unidades de desagüe UD		Diámetro mínimo sifón y derivación individual (mm)	
	Uso privado	Uso público	Uso privado	Uso público
Lavabo	1	2	32	40
Bidé	2	3	32	40
Ducha	2	3	40	50
Bañera (con o sin ducha)	3	4	40	50
Inodoro	4	5	100	100
Con cisterna	8	10	100	100
Con fluxómetro	-	4	-	50
Urinario	-	2	-	40
Pedestal	-	3.5	-	-
Suspendido	-	6	40	50
En batería	-	2	-	40
Fregadero	3	6	40	50
De cocina	-	2	-	40
De laboratorio, restaurante, etc.	3	-	40	-
Lavadero	-	8	-	100
Vertedero	-	0.5	-	25
Fuente para beber	1	3	40	50
Sumidero sifónico	3	6	40	50
Lavavajillas	3	6	40	50
Lavadora	7	-	100	-
Cuarto de baño	8	-	100	-
(lavabo, inodoro, bañera y bidé)	6	-	100	-
Cuarto de aseo	8	-	100	-
(lavabo, inodoro y ducha)	-	-	-	-

• Bajantes de aguas residuales:

Tabla 4.4 Diámetro de las bajantes según el número de alturas del edificio y el número de UD

Máximo número de UD, para una altura de bajante de:		Máximo número de UD, en cada ramal para una altura de bajante de:		Diámetro (mm)
Hasta 3 plantas	Más de 3 plantas	Hasta 3 plantas	Más de 3 plantas	
10	25	6	6	50
19	38	11	9	63
27	53	21	13	75
135	280	70	53	90
360	740	181	134	110
540	1.100	280	200	125
1.208	2.240	1.120	400	160
2.200	3.600	1.680	600	200
3.800	5.600	2.500	1.000	250
6.000	9.240	4.320	1.650	315

• Pluviales:

Tabla 4.8 Diámetro de las bajantes de aguas pluviales para un régimen pluviométrico de 100 mm/h	
Superficie en proyección horizontal servida (m²)	Diámetro nominal de la bajante (mm)
65	50
113	63
177	75
318	90
580	110
805	125
1.544	160
2.700	200

La canalización existente es mixta, por lo que tomamos en cuenta el siguiente apartado:

• Dimensionado de los colectores de tipo mixto:

1. Para dimensionar los colectores de tipo mixto deben transformarse las unidades de desagüe correspondientes a las aguas residuales en superficies equivalentes de recogida de aguas, y sumarse a las correspondientes a las aguas pluviales. El diámetro de los colectores se obtiene en la tabla 4.9 en función de su pendiente y de la superficie así obtenida.
2. La transformación de las UD en superficie equivalente para un régimen pluviométrico de 100 mm/h se efectúa con el siguiente criterio:
 - a) para un número de UD menor o igual que 250 la superficie equivalente es de 90 m²;
 - b) para un número de UD mayor que 250 la superficie equivalente es de 0,36 x n° UD m².
3. Si el régimen pluviométrico es diferente, deben multiplicarse los valores de las superficies equivalentes por el factor f de corrección indicado en 4.2.2.

El ovoide existente de medidas 165X70X40 es suficiente para nuestros requerimientos.

6.3. RED DE SUMINISTRO DE AGUA

Como el resto de las redes, el suministro de agua se realiza a través de la red existente bajo la carretera del paseo Rodil. Se "pinchará" una única vez al tubo. De esa acometida común derivarán a su vez otras 2 acometidas, una para cada parcela.

Se prevé la colocación de un Hidrante Exterior (planos Anexo III) dentro de la parcela a.30.1, que dará servicio tanto a la propia parcela a.30.1 como a la a.30.2, dado que la superficie total construida se prevé inferior a 10.000 m². Se localiza en un punto cuya distancia a la fachada accesible más alejada es <100m. Sin embargo, el número definitivo de los mismos será definido en el proyecto edificatorio.

Además, la parcela a.30.1 dispondrá bajo rasante de una superficie de aparcamiento superior a los 500 m², superficie que indica el CTE como límite para dotación de bocas de incendio equipadas.

Debido a la previsión tanto de BIEs como de Hidrante Exterior, se diseña la acometida de agua doble: una para consumo "normal" y otra para la instalación de bocas de incendio de los aparcamientos e Hidrante Exterior.

La parcela a.30.2, por su parte, no prevé disponer de una superficie superior a los 500 m² bajo rasante destinados a aparcamiento. Así mismo, el Hidrante Exterior situado en la parcela a.30.1 resulta suficiente para servir a la parcela a.30.2.

No se requiere, por tanto, de doble acometida de agua. Sin embargo, si bien finalmente albergase una superficie superior a los 500 m² bajo rasante destinados a aparcamientos o bien la superficie total construida fuera >10.000 m², la acometida de agua deberá ser doble, al igual que en la parcela a.30.1.

Para determinar el consumo del edificio del presente proyecto se han tenido en cuenta los caudales mínimos de suministro que establece el Documento Básico HS Salubridad en la tabla 2.1, estos se pueden observar a continuación:

Tabla 2.1 Caudal instantáneo mínimo para cada tipo de aparato

Tipo de aparato	Caudal instantáneo mínimo de agua fría [dm ³ /s]	Caudal instantáneo mínimo de ACS [dm ³ /s]
Lavamanos	0,05	0,03
Lavabo	0,10	0,065
Ducha	0,20	0,10
Bañera de 1,40 m o más	0,30	0,20
Bañera de menos de 1,40 m	0,20	0,15
Bidé	0,10	0,065
Inodoro con cisterna	0,10	-
Inodoro con fluxor	1,25	-
Urinarios con grifo temporizado	0,15	-
Urinarios con cisterna (c/u)	0,04	-
Fregadero doméstico	0,20	0,10
Fregadero no doméstico	0,30	0,20
Lavavajillas doméstico	0,15	0,10
Lavavajillas industrial (20 servicios)	0,25	0,20
Lavadero	0,20	0,10
Lavadora doméstica	0,20	0,15
Lavadora industrial (8 kg)	0,60	0,40
Grifo aislado	0,15	0,10
Grifo garaje	0,20	-
Vertedero	0,20	-

Tomando en cuenta los valores de la tabla anterior, nuestra vivienda tipo necesitaría de:

Vivienda tipo S=85m² --> 1,3 l/s

Servicios generales:

Servicios generales --> 1,0 l/s

Para obtener el caudal del conjunto de viviendas se han aplicado una serie de coeficientes de simultaneidad:

$$Q = \sum Qi \cdot Kviv$$

Se considera suficiente la tubería de D.200 existente para dotar de agua a las 47 viviendas.

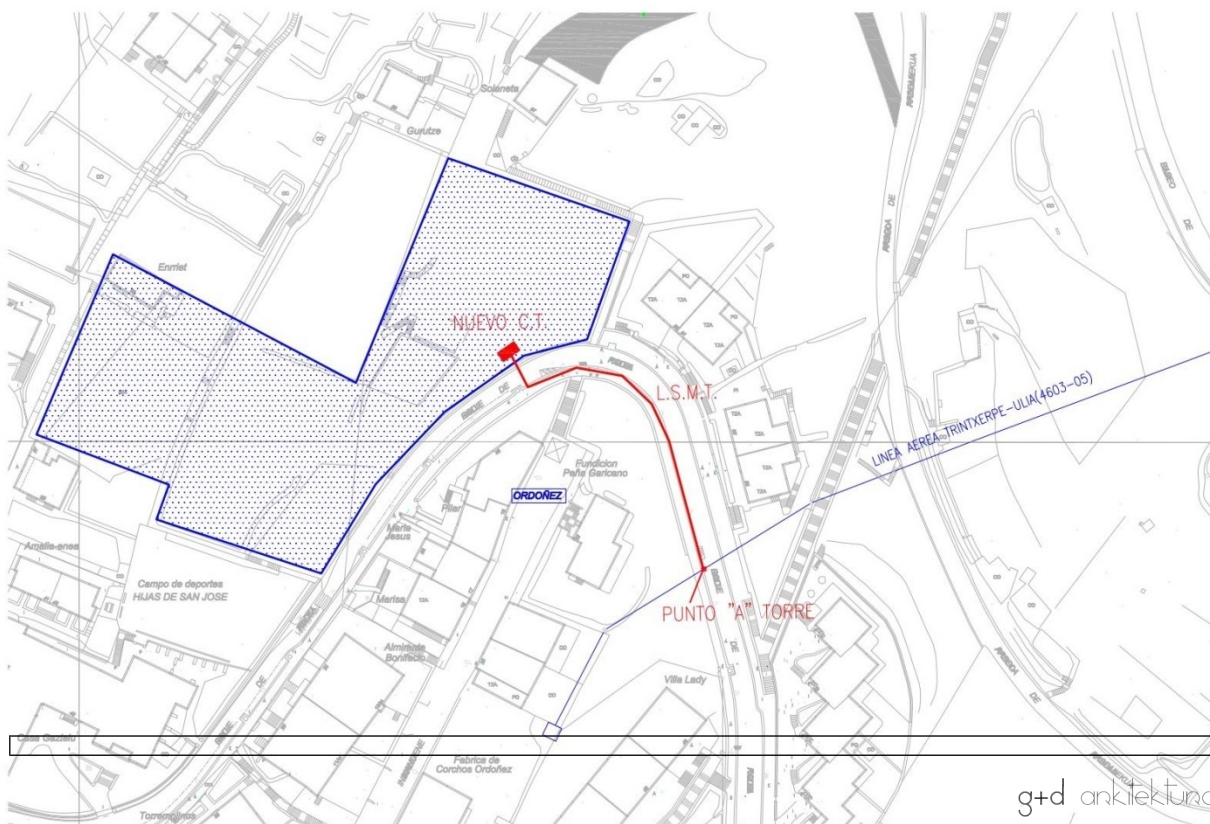
6.4. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Se ha previsto la necesidad de un nuevo centro de transformación para el subámbito.

Se propone situarlo en la zona noreste del ámbito, en el borde de la acera, soterrado bajo las rampas que se construirán dentro de la urbanización privada, y en situación central respecto a las edificaciones a las que sirve.

De acuerdo con las instrucciones aportadas por Iberdrola, para el suministro de red a la nueva urbanización, se colocará una torre conectando la línea aérea "Trintxerpe-Ulia" y realizará un tendido subterráneo de media tensión hasta el nuevo centro de transformación de 250 KVA dentro de la parcela a30.I.

La potencia prevista para las 47 viviendas, más zonas comunes y 3 plantas de garajes es de aproximadamente 380 kw, distribuido en una línea de Baja Tensión por portal.



Cabe recordar la existencia de una línea aérea que discurre desde la Travesía Rodil (a la altura del nº 15 de Indianoene Kalea) hasta las villas de "Gurutze-Txiki" y "Solaneta", cruzando la "Villa Rodil". Está conectado a un transformador situado en Indianoene Kalea, en la zona conocida como Ordoñez.

Junto con el desarrollo y ejecución del ámbito de actuación, se llevará a cabo una nueva conexión eléctrica a las villas de "Gurutze-Txiki" y "Solaneta". Se abastecerán del nuevo transformador eléctrico que se situará dentro de la parcela a30.1.

Una vez desarrollado y ejecutado el nuevo tendido subterráneo, se anulará la línea aérea existente que discurre dentro de los límites del subámbito de actuación, conectándose nuevamente con el tendido aéreo que discurre desde el límite externo del subámbito y que llega a las villas de "Gurutze-Txiki" y "Solaneta".

6.5. RED DE SUMINISTRO DE GAS

Se conectará a la red existente de gas bajo la carretera de la calle Rodil en dos puntos diferentes. Se realizarán dos acometidas, una en la parte superior de la calle para dar suministro a la parcela a30.2 y otra en la parte más baja para dar suministro a la parcela a30.1.

La previsión de consumo para 47 viviendas es la siguiente: 420 Kw calor, es decir aproximadamente 33 m3/h de consumo de Gas Natural. Para ello, con un tubo de polietileno PE32 es suficiente, pero la normativa obliga que la línea sea el 60% de la capacidad de la acometida, por lo que será necesario un tubo de PE63.

Existe un tubo PE200 de Gas Natural, por lo que la instalación existente de suministro a las viviendas es suficiente.

6.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

Actualmente existe red de telecomunicaciones de la operadora Movistar en la parte alta de la calle Rodil, donde se enganchará para continuar la canalización a lo largo de la nueva acera a ejecutar junto a la calle. Se colocará una arqueta de hormigón, y se realizará una zanja para dicha canalización.

6.7. ALUMBRADO PÚBLICO

El Estudio Luminotécnico que se elaborará, y cumplirá el Reglamento de Eficiencia Energética, en la fase de diseño de la urbanización (obras complementarias de urbanización anexo al proyecto edificatorio) determinará la necesidad de crear efectivamente la nueva línea de farolas.

En caso de ser necesaria, se conectará a la red existente bajo la acera al otro lado de la carretera, en la parte más elevada de la calle Rodil, llevando la canalización hasta la nueva acera, y se continuará la canalización mediante una zanja, junto con la red de telecomunicaciones, hasta la parte más baja de la calle dentro de la parcela. Se hará mediante dos tubos de PVC de 110 de doble capa, con arquetas a principio y fin, y en los cambios de trayectoria. Las farolas se distanciarán en la medida de lo posible de árboles para que las interferencias de éstos no resten rendimiento lumínico a las farolas.

Se emplearán luminarias con tecnología LED en las inmediaciones de las nuevas viviendas.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

Se prevé el diseño y colocación de un nuevo punto de parada de autobús urbano, en sustitución del existente situado a escasos metros, en la Travesía Rodil, a la altura del nº 45 ("Villa Teresa - Hijas de San José").

La parada existente tiene un impacto importante en el vial de rodadura de Travesía Rodil. Dada la escasa dimensión del espacio público existente, la parada se sitúa sobre una isleta, dibujando una "chicane" en el vial de rodadura, que conlleva la supresión de aparcamientos públicos a la altura en la que se sitúa la parada.

Gracias a la nueva ubicación, se posibilita ganar y habilitar espacio para nuevas plazas de aparcamiento público (en el espacio en el que se encuentra actualmente la parada), así como crear una calle rodada lineal y sin obstáculos (suprimiendo la isleta actual).

Además de ello, la nueva parada se situaría en un entorno público de mayores dimensiones y mayor calidad espacial, siendo posible dibujar un vado de parada para el autobús, así como la colocación de mobiliario urbano (bancos) próxima a la parada.

Se considera adecuada la opción de colocar panel informativo vertical en lugar de marquesina, dado que la marquesina, por sus dimensiones, supondría un obstáculo para la maniobrabilidad del equipo de bomberos e incidiría negativamente en el espacio libre de obstáculos que obligatoriamente hay que dejar. El panel informativo vertical resulta más fácil de colocar sin que resulte incompatible con los trabajos de bomberos, además de resultar suficiente para ámbito al que sirve.

La colocación de la nueva parada, la supresión y retirada de la parada existente, la supresión de la "chicane" y posterior diseño homogéneo de la calle, se refleja en este Plan Especial como carga de urbanización.

7. SERVIDUMBRES

Como se ha señalado anteriormente, existen dos servidumbres en las parcelas privadas del subámbito en favor del nº 55 (Villa "Gurutze-Txiki") y del nº 57 (Villa "Solaneta") de la Travesía Rodil. Se trata en ambos casos de pasos peatonales, con tramos que se desarrollan en pendiente y mediante escaleras, desde la calle pública de Travesía Rodil, que atraviesan las parcelas privadas del subámbito, hasta las parcelas que se sirven de los pasos o hasta otras parcelas privadas situadas fuera del ámbito de actuación. Las servidumbres están en uso.

Además de resolver estas dos servidumbres existentes, el Plan General insta a crear una nueva servidumbre en favor del nº 37-39 (Villa "Amalia-Enea") y nº 41-43 (Villa "Gaztelu") de la Travesía Rodil. A este respecto, se crea una servidumbre que habilita el paso rodado hasta la parcela de Villa "Amalia-Enea". Resulta imposible crear una conexión desde el vial público de Travesía Rodil hasta Villa "Gaztelu", ya que las parcelas del subámbito no son limítrofes con la misma. Dicha accesibilidad deberá resolverse a través de la parcela de Villa "Amalia-Enea".

Se adjunta plano de servidumbres con el presente Plan Especial, que deberá incorporarse al Proyecto de Reparcelación, haciendo innecesaria compensación económica ninguna por extinción de derechos reales.

7.1. SERVIDUMBRE EN FAVOR DE TRAVESÍA RODIL Nº 37-39

Ente los objetivos que Plan General establece para el Subámbito "AU.01.2 Rodil" está el siguiente:

Resolución de la accesibilidad a las edificaciones situadas entre el grupo Aldabe y Rodil (casas Amalia enea y Gaztelu) por medio de alguna de estas dos alternativas: bien en el contexto del nuevo desarrollo previsto en el Subámbito "AU.01.2 Rodil"; bien desde el entorno del citado y limítrofe grupo Aldabe.

Además de ello, el Plan General, dentro de las determinaciones particulares aplicables al Subámbito "AU.01.2 Rodil" en la "Norma Particular" del Ámbito Urbanístico "AU.01 Manteo": Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares. "Libro V. Ategorrieta-Ulía", expone lo siguiente:

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen, con la salvedad de las necesarias para dar respuesta a la problemática de accesibilidad de las edificaciones ubicadas en los números 37, 39, 41 y 43 de la calle Rodil mediante alguna de las siguientes alternativas, de carácter complementario:

- *Bien mediante el establecimiento de una servidumbre de paso a través del viario particular del Grupo Aldabe, ubicado en las inmediaciones de las mencionadas viviendas, complementada con la ejecución de las obras necesarias para dar respuesta a la indicada problemática, incluidas las de urbanización del viario afectado; todo ello mediante el abono de los correspondientes costes económicos por parte de los titulares de aquellas viviendas.*
- *Bien mediante la determinación, en la medida y con el alcance con el que sean posibles, de las correspondientes soluciones de acceso en el marco de la ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "AU.01.2 Rodil". Con ese fin, además de proceder a su ordenación y ejecución en condiciones materiales que posibiliten dicho acceso, deberán formalizarse las servidumbres y/o soluciones jurídicas necesarias para ello, tanto dentro de ese subámbito como entre las citadas parcelas 37-39 y 41-43 de la calle Rodil.*

Se opta por la opción de formalizar una servidumbre en favor de las parcelas del nº 37-39 (Villa "Amalia-Enea"), creando un paso que conecta la Travesía Rodil con dicha parcela beneficiaria de la servidumbre, a través de la parcela resultante "a.30.1", ordenada en el presente Plan Especial. El paso transcurre por la cara sur del subámbito, y sirve única y exclusivamente para posibilitar la accesibilidad requerida por el Plan General a la parcela del nº 37-39. El ancho del paso es de 3,6 m.

7.2. SERVIDUMBRE EN FAVOR DE TRAVESÍA RODIL Nº 57

La servidumbre en favor del nº 57 (Villa "Solaneta") se mantiene intacta, no sufre modificaciones en su régimen de uso. En lo que respecta a su configuración física, la única modificación reseñable es la posible eliminación y supresión de parte de la cubrición y cerramiento del paso en su tramo inicial próximo a la Travesía Rodil, así como la posible renovación o mejora de la pavimentación.

7.3. SERVIDUMBRE EN FAVOR DE TRAVESÍA RODIL Nº 55

La ordenación y el desarrollo del subámbito hacen necesario reformular la servidumbre existen en favor del nº55 (Villa "Gurutze-Txiki").

Se cuenta con dos alternativas para resolver espacialmente dicho paso.

- La principal propuesta para desarrollar la nueva servidumbre se apoya y se sirve de la servidumbre existente en favor del nº 57 ("Villa Solaneta"). Utiliza el camino peatonal desde el espacio público de la Travesía Rodil hasta la parcela del nº 57 (Villa "Solaneta"). La conexión entre el punto final del camino existente (que acaba en Villa "Solaneta"), y la parcela del nº 55 (Villa "Gurutze-Txiki"), se desarrolla en la parcela resultante "a.30.1", ordenada en el presente Plan Especial, habilitando un paso de escalera para salvar la diferencia de cotas entre ambos extremos. Esta solución destaca por aprovechar los recursos y pasos existentes, sin necesidad de crear nuevos salvo en los puntos estrictamente necesarios. Es una solución que necesita de acuerdo entre las diferentes partes implicadas. Se están llevando a cabo las oportunas conversaciones.
- Una propuesta alternativa se desarrolla a través de la parcela "a.30.1", en la zona este del subámbito. Mediante dicho acceso, se accede una cota aproximada de +55 o +60 m. En este punto, se conecta con la parte superior de la servidumbre existente, en el límite del subámbito, que sube salvando la pendiente, y de uso exclusivo como servidumbre en favor de Villa "Gurutze-Txiki".

Las dos posibilidades expuestas presentan una distancia a recorrer muy similar, con una diferencia entre el recorrido actual y la distancia a recorrer por la principal propuesta menor de un metro (distancia entre 132 y 133 m, medido hasta llegar a la travesía Rodil en ambos casos). No se observa que haya diferencias sustanciales en ese sentido, siendo válidas y viables ambas posibilidades.

En cuanto a las características (anchura, etc.) del nuevo paso que se deba crear adicionalmente al paso existente para completar la servidumbre de paso, serán, como marca la normativa aplicable, y en consenso con el Ayuntamiento, las que baste a las necesidades del predio dominante, y estarán marcadas por las propias características que el terreno imponga. Las nuevas escaleras a crear tendrán un ancho en torno a 1,20 m., a ser posible (la servidumbre actual presenta, de manera general, dicha anchura). La escalera y el itinerario a crear como servidumbre de paso servirá de uso para los propietarios (a su vez inquilinos) de "Villa Gurutze-Txiki", no siendo de pública concurrencia y, por tanto, no siendo ni exigible ni necesario que la anchura sea de 2 m. Complementariamente, las características del terreno no facilitan que el ancho del paso sea tan amplio. Las características de los pasos existentes y que sirvan a la servidumbre de paso se mantendrán y no se modificarán.

7. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SUBÁMBITO "AU.01.2 RODIL"

La propuesta descrita cumple las determinaciones del Plan General para el Subámbito "AU.01.2 Rodil".

• Criterios y objetivos generales de ordenación:

Se recogen e instrumentan de forma específica los objetivos establecidos, en cuanto a la regulación de la edificabilidad y la ordenación del Subámbito "AU.01.2 Rodil".

Se resuelve la accesibilidad a la casa "Amalia-Enea" mediante el desarrollo del Subámbito "AU.01.2 Rodil".

• Régimen Urbanístico Estructural:

- Calificación global:

Se asigna la edificabilidad urbanística máxima establecida por el Plan General:

- Uso residencial "a.30 Edificación Abierta": edificabilidad máxima 3.960 m²(t) de usos de vivienda principales sobre y bajo rasante, y una edificabilidad máxima destinada a usos auxiliares bajo rasante a desarrollar en un máximo de 4 plantas, definida dentro de los criterios generales establecidos por el Plan General.

Se determinan los parámetros reguladores de la forma de la edificación, teniendo en consideración las previsiones del Plan General.

Se establecen las condiciones generales de uso, siendo las establecidas por el Plan General para las zonas "A.30 Residencial de edificación abierta".

Se respetan las edificabilidades residenciales totales marcadas por el Plan General, así como la edificabilidad vinculada al régimen de VPO. La edificabilidad vinculada a vivienda de promoción libre es el definido en el presente Plan Especial.

- Clasificación urbanística:

Los terrenos del subámbito se clasifican como suelo urbano.

- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se formula el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, con las siguientes determinaciones:

- Se resuelve la accesibilidad, dentro de los límites que el entorno permite, de las nuevas edificaciones proyectadas, así como de la casa "Amalia-Enea".
- Las nuevas edificaciones proyectadas se ordenan de tal manera que se minimizan los diversos impactos, especialmente los visuales, en todo el conjunto. Se presta especial atención a la ordenación de los edificios que dan frente a la Travesía Rodil para reducir el impacto visual en la calle, regulando la altura de la edificación en el frente de la calle, eliminando así mismo los muros existentes.

- Régimen general de programación y ejecución:

Se tramita el presente Plan Especial de Ordenación Urbana dentro del plazo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana.

• **Régimen Urbanístico Pormenorizado:**

- Categorización pormenorizada:

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

- Calificación pormenorizada

Se delimita y define mediante el presente Plan Especial la zonificación pormenorizada del subámbito.

Se establece la edificabilidad física de las parcelas resultantes, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Se regula la forma edificatoria, la altura y número de plantas de la edificación resultante, así como la envolvente máxima edificable.

Se delimitan y definen las parcelas resultantes en el subámbito.

Se establecen las servidumbres necesarias y exigidas para dar cumplimiento de los objetivos de accesibilidad expuestos en el Plan General.

- Edificaciones declaradas fuera de ordenación

Se identifican individualmente las edificaciones que quedan declaradas fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

• **Régimen Específico de Ejecución:**

- Régimen de urbanización:

Se le da respuesta a la problemática de accesibilidad de la edificaciones ubicadas en los números 37, 39, 41 y 43 de la calle Rodil, mediante servidumbre de paso a través de una de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada hasta la parcela de los números 37 y 39 (casa "Amalia-Enea").

- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución:

Se definen las condiciones de ejecución del desarrollo del subámbito mediante el presente Plan Especial.

Las cargas de urbanización se ejecutarán y abonarán por los titulares de los derechos urbanísticos ordenados en el subámbito. Se detallan en el presente documento las cargas de urbanización y su cuantía.

Existe una única edificación actualmente, que quedará fuera de ordenación ("Villa Henriët"). La edificación existente se derribará para facilitar el desarrollo del subámbito cuando el susodicho desarrollo se lleve a cabo, como parte del proceso lógico del mismo.

• **Otras determinaciones:**

El Plan General no plantea exigencias específicas para el Subámbito "AU.01.2 Rodil" respecto a "condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística", "catalogación de edificaciones" o "medidas de carácter ambiental".

El presente Plan Especial revisa y actualiza los coeficientes de ponderación de usos urbanísticos establecidos por el Plan General de conformidad con los criterios establecidos en el informe de 24 de marzo de 2017 del Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial del Ayuntamiento.

9. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES DE DOTACIÓN

(Ver cuadros del Anexo "I")

El Plan General ordena una edificabilidad urbanística de vivienda de protección pública de 740 m², de los que 370 m² se vinculan a VPO y otros 370 m² a VT. No obstante, y con arreglo a la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, el presente Plan Especial ordena que la reserva del 40% de la vivienda pública protegida sea en su totalidad para Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.

Ante los condicionantes topográficos y las características del ámbito de actuación, la propuesta ordena las viviendas de promoción libre en una parcela, y las viviendas VPO en otra parcela independiente, siendo ambas de calidad.

La parcela reservada para VPO se cederá al Ayuntamiento como parte de las cesiones obligatorias generadas por la acción urbanística y se realizará libre de cargas salvo aquellas que legalmente sean de incorporación obligatoria. *"Todo ello sin perjuicio de que en cumplimiento de los artículos 27 y 42 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y 12 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la citada Ley, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se concretará definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación."*

Ante la imposibilidad de integrar de manera efectiva las viviendas VPO con el resto de viviendas, por la normativa autonómica que regula las mismas, se desarrolla una parcela exclusiva donde ejecutarlas.

El Plan Especial categoriza la totalidad de los suelos del subámbito como Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de Edificabilidad.

Las exigencias de dotaciones locales en los ámbitos de "suelo urbano no consolidado" se remiten en la legislación urbanística a lo establecido por el "Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos".

Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos - Artículo 6.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad:

1. En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

(...)

3. Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

4. Podrán ser computables a los efectos del estándar previsto en los puntos 1.a) y 1.b.1) del apartado primero de este artículo, las superficies dotacionales públicas en que el planeamiento urbanístico establezca en su subsuelo usos de aparcamiento público, infraestructuras de servicio público como redes viarias y ferroviarias, y otras asimilables de dominio público. En tal caso, el citado aparcamiento así como las mencionadas infraestructuras mantendrán permanentemente su carácter demanial.

5. Asimismo, justificadamente por el planeamiento, podrán computar como superficies de suelo debidas a los estándares de dotaciones locales, las cubiertas transitables de las edificaciones de titularidad pública siempre que las mismas puedan ser de uso y acceso públicos cumpliendo con ello la finalidad propia del estándar legal.

El Plan General vigente, en el artículo "63", apartado "4", de las Normas Generales, establece exigencias en lo que respecta a la dotación de aparcamientos para bicicletas.

PGOU - Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos:

(...)

4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A.- Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Edificaciones residenciales: 1 plazas por cada 100 m²(t) o fracción.
- b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m²(t).
- c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m²(t).
- d) Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m²(t).
- e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B.- Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

La zona verde y espacio libre se monetizará por la imposibilidad espacial (dimensional y topográfica) de dar respuesta física a dicha reserva. La imposibilidad de reserva de superficie destinada a dotación de espacios libres, consensuada con el propio Ayuntamiento, se fundamenta en tres argumentos:

- Debido a la situación del subámbito en el límite de la ciudad con lo rural, se configuraría un espacio libre alejado de zonas céntricas o de encuentro y resultando en un espacio residual y poco usado, pudiendo correr el riesgo de transformarse en un lugar peligroso.
- Debido a su topografía difícil, en la falda de Uliá, con grandes desniveles que harían de ello un espacio de difícil acceso, así como de uso y disfrute incómodo que redundaría, de nuevo, en un espacio poco frecuentado, y mal comunicado por las diferencias de cotas entre la calle y los terrenos que configuran el subámbito.
- Debido a la forma geométrica y dimensiones del subámbito, ya que imposibilitan el diseño y la ordenación de un espacio amplio, claro y fácilmente reconocible en el que, además, no es posible otorgarle las dimensiones mínimas y adecuadas para que compute como dotación de espacios libres.

En base a todo ello y también para que sea la administración pública la que, con buen criterio, invierta en espacios públicos de interés real para la ciudad y sus ciudadanos, el presente Plan Especial determina la monetarización de la totalidad de superficie reservada a zonas verdes y espacios libres. Esta opción viene reconocida expresamente en el art. 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el cual dicta:

1.- En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

Adicionalmente, el PEOU Rodil cede una importante cantidad de metros cuadrados como suelo público, destinados al ensanchamiento de la Travesía Rodil y a la creación de su nueva acera; así como al ensanchamiento y adecentamiento de las escaleras de "Árbola Ibilbidea" para la mejora de la calidad de las comunicaciones del vecindario. Dicha cesión no consta como dotación o cesión obligatoria alguna.

Se detalla en el Documento "C. Directrices de Organización y Gestión" los coeficientes de ponderación, con los que se calcula la edificabilidad ponderada. Se expone, a modo de resumen, la determinación del incremento de la edificabilidad sobre rasante, en atención a la edificabilidad ponderada, para, posteriormente, exponer el cumplimiento de los estándares de dotación:

Edificabilidad ponderada total de la nueva edificabilidad sobre rasante			
Uso	Coeficiente de ponderación	Edificabilidad urbanística m ² (t)	Edificabilidad ponderada m ² (t)uc
Vivienda de promoción libre (a.30)	1,000	3.220,00	3.220,00
Vivienda de protección oficial r.g. (a.30)	0,159	740,00	117,66
Total			3.337,66

Edificabilidad ponderada sobre rasante correspondiente a las edificaciones patrimonializadas/materializadas			
Uso	Coeficiente de ponderación	Superficie construida m ² (t)	Edificabilidad ponderada m ² (t)uc
Villa Henriët – Uso Residencial	0,925	85,00	78,62
Villa Rodil – Uso Residencial	0,925	1.402,00	1.296,85
Villa Rodil – Uso Auxiliar	0,099	233,34	23,10
Total			1.398,57

Determinación del incremento de la edificabilidad ponderada sobre rasante	
Edificabilidad ponderada total de la nueva edificabilidad sobre rasante	3.337,66 m ² (t)uc
Edificabilidad ponderada sobre rasante correspondiente a las edificaciones patrimonializadas/materializadas	1.398,57 m ² (t)uc
Incremento de edificabilidad ponderada sobre rasante	1.939,09 m ² (t)uc
Porcentaje de obligaciones dotacionales pendiente de cumplimiento	58,10 %

Se expone a continuación el cumplimiento de los estándares de dotación:

1. Zonas verdes y espacios libres:

La superficie del subámbito es de 5.959,45 m², y la dotación mínima exigida por el Decreto 893,92 m²(15%).

De la consideración del incremento de la edificabilidad ponderada resulta una dotación mínima de **519,37 m²**, resultado del siguiente cálculo:

$$893,92 \text{ m}^2 \times 58,10\% = 519,37 \text{ m}^2$$

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, la obligación de cesión se monetizará de conformidad con los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

2. Dotaciones públicas locales:

Para otras dotaciones públicas locales, el Decreto 123/2012 refleja la necesidad de reservar 5 metros cuadrados de suelo o 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, lo que suponen 792,00 m² ó 792,00 m²(t), resultado del siguiente cálculo:

$$5 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \text{sr} \times 3.960,00 \text{ m}^2 = 792,00 \text{ m}^2 \text{ ó } 792,00 \text{ m}^2(\text{t})$$

De la consideración del incremento de la edificabilidad ponderada resulta una dotación mínima de **460,15 m² o 460,15 m²(t)**, resultado del siguiente cálculo:

$$792,00 \text{ m}^2 \times 58,10\% = 460,15 \text{ m}^2 \text{ o } 460,15 \text{ m}^2(\text{t})$$

El presente Plan Especial ordena, para cumplir con el estándar de dotaciones públicas locales, un local en el edificio destinado a VPO, en planta semisótano y sótano, de 460,15 m²(t).

3. Aparcamiento de vehículos:

El Decreto 123/2012 exige para aparcamiento de vehículos 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada, lo que suponen 55,44 plazas de aparcamiento, resultado del siguiente cálculo:

$$0,35 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \text{sr/r} \times 3.960 \text{ m}^2 = 55,44 \text{ plazas}$$

De la consideración del incremento de la edificabilidad ponderada resulta una dotación mínima de **32,21 plazas** de aparcamiento, resultado del siguiente cálculo:

$$55,44 \text{ plazas} \times 58,10\% = 32,21 \text{ plazas}$$

El número de aparcamientos de vehículos que se ordenarán será mayor del mínimo establecido (85 plazas aproximadamente), cumpliendo con las exigencias del Decreto 123/2012.

La razón por la que se ordena un número considerablemente superior al mínimo exigido responde a las necesidades y hábitos del modo de vida de la sociedad actual y a la ubicación del subámbito, queriendo dotar de 2 plazas de aparcamiento a cada vivienda libre, además de ofrecer a los vecinos de las inmediaciones plazas de garaje cerradas, escasas en el entorno, además de dotar a las viviendas VPO de una plaza por vivienda.

4. Aparcamiento de bicicletas:

El P.G.O.U. establece para los equipamientos una dotación de 1 plaza/100 m²(t).

Cumplir dicho estándar supone contar con 40 plazas.

El número de aparcamientos de bicicletas que se ordenarán será de 40 plazas, cumpliendo con las exigencias del P.G.O.U.

5. Vegetación:

El Decreto 123/2012 exige la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Dado que se proyectan 47 nuevas viviendas, la dotación exigible por este concepto será de 47 árboles. La misma se resolverá por los proyectos de edificación correspondientes.

En Donostia / San Sebastián, mayo de 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektuna