

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO IN.02.2
"SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA –SAN SEBASTIAN**



PROMOTOR

CAMINITO DEL CIELO; S.L.

DOC PARA APROBACION INICIAL. ABRIL 2021

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTOS: NURIA ARRIZABALAGA/GAIZKA PEROSTERENA

ABOGADOS: PATXI DE ASSAS/OLATZ MERCADER/MAITE AGUIRREBEÑA

DOC. AMBIENTAL: EKOLUR; S.L.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

MEMORIA.....	Pág.
1. INTRODUCCION	4
1.1. Antecedentes y Objeto del Proyecto	4
1.2. Marco legislativo vigente	5
1.3. Contenido formal del Plan Especial	6
2. ANALISIS URBANISTICO DEL AREA	6
2.1. Descripción y condiciones del territorio	6
2.2. Edificaciones y usos urbanos existentes	7
2.3. Viario e infraestructuras de servicios existentes	8
2.4. Estructura de la propiedad del suelo.	8
3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL SUBAMBITO "IN.02.2"	9
4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA	12
4.1. Alternativas de ordenación.....	12
4.2. Los condicionantes superpuestos a la ordenación	15
4.3. Descripción general de la ordenación.....	16
4.4. Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general	17
4.5. El programa residencial	17
4.6. La red viaria y el aparcamiento	18
4.7. El sistema de espacios libres.....	19
4.8. Otras dotaciones públicas	20
4.9. La urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos	20
4.9.1. El acondiciamiento del terrenos, obras de fábrica y urbanización superficial. 20	
4.9.2. La red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios.....	21
4.9.3. La red de saneamiento.....	21
4.9.4. La red de energía eléctrica.	22
4.9.5. La red de alumbrado público.....	22
4.9.6. La red de telecomunicaciones.....	22
4.9.7. La red de distribución de gas.....	22

5. CONDICIONES DE GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL	22
5.1. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística.....	22
5.2. Condiciones generales de gestión y ejecución	23
5.3. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación	23
5.4. Ejecución de la urbanización complementaria.....	24
5.5. Ejercicio de la facultad de edificar	24
6. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR	25
6.1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización	25
6.2. Relación de propietarios y titulares de derechos afectados	25
6.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación.....	25
6.4. Compromisos de los propietarios privados.....	26
6.5. Medios económicos	27
 7. ANEXOS A LA MEMORIA	 28
 Anexo 1. Supresión de barreras urbanísticas. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad en el entorno urbano.	
 Anexo 2. Relación de costes de ejecución material de edificación y urbanización de las zonas de cesión.	
 Anexo 3.- Cumplimiento del CTE-DB-SI. Seguridad en caso de Incendio.	

1.- INTRODUCCION.

1.1. Antecedentes y objeto del proyecto

El Subámbito urbanístico “IN.02.2 Salesas” recogido en el P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián está conformado por los terrenos que fueron propiedad de las Madres Salesas situados en la calle Intxaurreondo de Donostia, concretamente entre los números 28 hasta 36 (excluido el nº34). Todos ellos a su vez se encuentran incluidos en el A.U. “IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA” del propio PGOU.

En fechas recientes el Convento de la congregación de las Madres Salesas, y por extensión los terrenos a él asociados han quedado vacíos por el traslado definitivo de las Hermanas residentes en San Sebastián a su convento de Santander. Esta circunstancia ha generado un proceso de puesta en el mercado de parte de dichos terrenos, concretamente los incluidos en el subámbito residencial “IN.02.2”, habiendo pasado a manos de una sociedad promotora quien los adquirió mediante compraventa con fecha diciembre de 2019.

Así las cosas, el Plan General vigente establece la necesidad de que el régimen urbanístico pormenorizado del Subámbito “IN.02.2 Salesas” se desarrolle mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana y es éste el objetivo ahora propuesto por parte de la mencionada Sociedad a través del presente proyecto.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se formula por iniciativa de la parte mayoritaria y única de propietarios de los terrenos que conforman la propiedad teniendo en cuenta el cumplimiento de la legislación aplicable y concretamente el Decreto 123/2.012, de 3 de julio, que concreta los estándares urbanísticos a cumplir en el Suelo Urbano Consolidado.

Así y con fecha julio de 2020 se presentó un primer documento de Plan Especial que ha sido informado por los servicios técnicos municipales. Fruto de dichos informes se observó la necesidad de volver a presentar un texto que recogiera los condicionantes contemplados en los mismos. Esto llevó a la presentación en febrero de 2021 de un nuevo documento. Posteriormente se advirtieron la necesidad de corregir las alineaciones en el plano O.04 y en la ficha urbanística así como incorporar los planos del resumen ejecutivo. Todo ello entró por registro con fecha marzo de 2021. Los servicios técnicos consideran oportuno presentar un texto “refundido” previo a la aprobación inicial, razón por la que se presenta una vez más el documento para su aprobación inicial, adjuntando el informe de evaluación de impacto de género.

Por lo tanto el presente documento viene a dar respuesta al contenido de los primeros informes que fundamentalmente solicitaban que se reconsiderase la fijación de los espacios de cesión planteados, y que en la presente propuesta se han consensuado con la Jefatura de unidades integradas del Ayuntamiento, además de que se reajuste la edificabilidad previamente materializada y los coeficientes de ponderación y en consecuencia la cuantía de las cesiones y de estándares así como la edificabilidad correspondiente al 15% a favor del Ayuntamiento de Donostia, todo ello en el contexto de un reajuste global del estudio económico.

Así las cosas el presente documento contiene estas y otras cuestiones recogidas en los informes primeros, partiendo de la base ya aceptada de la consideración de la actuación como de dotación.

1.2.- Marco legislativo vigente.

El presente Plan Especial se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- * Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- * Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- * Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- * Decreto 123/2.012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- * Decreto 105/2.008, de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2.006 de 30 de junio, en los arts vigentes.
- * Real Decreto 1492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del Suelo.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no derogados por la citada Ley 6/98.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tal y como ya ha sido señalado, este Plan Especial se redacta asimismo a partir de las determinaciones del planeamiento general que, en lo que se refiere al A.U. “IN.02”, se encuentra actualmente vigente.

Por último, y como consecuencia de su iniciativa particular, se cumplimentan además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance referido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, y el art 31 y 32 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística

1.3.- Contenido formal del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto en lo dispuesto en los artículos 69.3 y 68 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada para el Area afectada por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- * Documento “1. Memoria”.
- * Documento “2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”.
- * Documento “3. Normas urbanísticas”.
- * Documento “4. Documento Económico”¹.
- * Documento “5. Planos de información y de ordenación”.
- * Documento “6 Resumen ejecutivo”.
- * Documento “7 Evaluación del Impacto de género”.
- * Documento “8 Evaluación Lingüística Estratégica”.
- * Documento “9 Documento Ambiental Estratégico”.
- * Estudio acústico (CD)

El documento “3. Normas urbanísticas” se ajusta, en su estructuración conceptual y terminología, a la estructura normativa del Documento de Normas Urbanísticas Particulares del vigente P.G.O.U de Donostia-San Sebastián. Ello permite una aplicación clara y directa de sus disposiciones y determinaciones.

El resto de documentos del Plan Especial no presenta singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que específicamente les asigna la legislación vigente.

2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL AREA.

2.1.- Descripción y condiciones del territorio.

El territorio sobre el que se pretende actuar está situado en el barrio de Intxaurreondo, junto al actual convento de las Salesas, entre la calle Intxaurreondo y el ferrocarril de R.E.N.F.E y se

¹ Incluye Estudio de Viabilidad Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

configura como un vacío en un trama fundamentalmente residencial ya ordenada y prácticamente colmatada de la antigua ciudad jardín.

Se trata de los terrenos aledaños y antiguamente asociados al edificio original. De estos terrenos, algunos de ellos están directamente relacionados al edificio principal por configurarse como la parcela libre privada que da desahogo al equipamiento religioso. Por otro lado existen otros suelos colindantes con aquellos que formando parte de los terrenos de las Salesas no están vinculados directamente con el edificio del convento, sino que se conforman como una parcela vacía, en la que actualmente hay dos edificios residenciales, todo ello formando el subámbito objeto de la presente ordenación.

El P.G.O.U. establece que el área tiene una superficie de 3.895 m², sin embargo un reciente levantamiento topográfico del ámbito arroja una superficie de 3.979,38 m² que tiene que ver con una mayor precisión en dicha medición y por la corrección de un error de delimitación que se explica en el punto “2.2” de esta memoria.

Está ocupada en buena parte por vegetación menor y dos edificaciones con destino residencial, recientemente derribadas por razones de seguridad que vienen de anteriores desarrollos y en tipologías propias de tiempos anteriores como era la ciudad jardín.

Limita al este con la parcela catastral 8497263 correspondiente a la calle Intxaurrondo nº38, al sur por la vía del ferrocarril de R.E.N.F.E., al norte por la calle Intxaurrondo y al oeste con la parcela del convento.

Sus condicionantes más relevantes como territorio a ordenar son su actual topografía pues la diferencia de cotas entre la calle Intxaurrondo y el Paseo de Txaparrene es de hasta 9 metros, lo que hace que la ordenación deba ir adaptándose al terreno. Por otro lado la propuesta contenida en este documento contempla habilitar unas zonas de cesión colindantes a la parcela privada que desahoguen la calle Intxaurrondo y el Paseo de Txaparrene. En cuanto a sus condiciones urbanísticas, a día de hoy se trata de un ámbito con las condiciones exigidas por la legislación para ser considerado como urbano y así lo considera el PGOU, sobre cuya categorización más adelante se hablará. Su anchura es de aproximadamente unos 51 metros en la zona sur y su longitud oscila entre los 70 metros, en su zona este, y los 90 metros en el oeste del mismo. En relación a la altimetría esta varía entre la cota de la calle Intxaurrondo +36,30 m y el Pº Txaparrene a la cota +25,90 m.

2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.

En relación a las construcciones y usos actualmente existentes hay que señalar que el ámbito tiene dos preexistencias a mencionar.

Se trata de dos edificios de viviendas, en los que no hay actualmente ocupantes:

Intxaurrondo nº32: Edificio destinado a vivienda de planta baja más dos plantas con un total de 559 m² (t)

Intxaurrondo nº36: Edificio destinado a vivienda de planta baja con trastero y garaje de 145 m² (t) y vivienda de 107 m² (t), total de 252 m² (t).

Por otra parte conviene apuntar que dentro de la parcela residencial de Intxaurrondo nº34, actualmente consolidada, el PGOU, dentro de su ordenación pormenorizada, incluyó una pequeña parte de los suelos que jurídica y físicamente están asociados a la parcela de Intxaurrondo nº36.

El Plan Especial aprovecha para reajustar esta cuestión e incluir esa franja en el subámbito “IN.2.02” de tal forma que éste coincida con la propiedad original de las salesas y corrija esta anomalía. Esta circunstancia no implicará mayor edificabilidad pues ésta viene fijada para el subámbito, independientemente de la superficie asociada, mientras que Intxaurrondo nº34 queda consolidada como ya estaba, respondiendo todo ello a la realidad física existente a día de hoy que incluye esa pequeña parte dentro de los terrenos propios del número 36.

2.3. Viario e infraestructuras de servicios existentes.

Por lo que se refiere a las redes de servicios, la situación en la actualidad es la siguiente:

Red viaria: El área se encuentra en lo que se puede considerar trama urbana ya consolidada y sus conexiones actuales se realizan a partir de la calle Intxaurrondo. Por el sur transcurre un paseo peatonal de borde del ferrocarril sin conexión actual debido al muro existente que cierra la parcela, además de que los servicios por esa zona están al otro lado de las actuales vías del tren.

Red de saneamiento: La red de saneamiento del “área” discurre por el pase de Txaparrene en una única red unitaria con las aguas pluviales con varios pozos y arquetas.

Red de distribución de agua: La red pública discurre bajo la calle Intxaurrondo a la altura del número 30 y 36 e interrumpiéndose entre ambos.

Red eléctrica: Como se observa en el plano la red eléctrica ésta se resuelve en baja tensión y discurre por la acera del Pº de Intxaurrondo.

Red Telefónica: Existe un tendido enterrado que discurre bajo la misma acera que el resto de servicios. Lo mismo para la red de gas.

Todos estos servicios se recogen en los planos de información.

2.4. Estructura de la propiedad del suelo².

Los suelos incluidos en el Area se encuentran en manos de un único propietario privado. Así, la estructura de la propiedad del suelo que conforma el ámbito urbanístico es la siguiente:

² Será el proyecto de reparcelación, el que establecerá las superficies definitivas.

PARCELA CATASTRAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE [m²]
8497209	Caminito del cielo S.L.	647,50
8497272	Caminito del cielo S.L.	3.331,88
TOTAL		3.979,38

En el plano "I.04. Parcelario" se recoge la actual situación respecto de la propiedad de los terrenos que configuran el subámbito urbanístico.

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL A.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA"

Concretamente, el régimen urbanístico del A.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA" es el establecido en el P.G.O.U. de 2.010, el cual define en su conjunto el planeamiento general de aplicación en el marco territorial objeto del presente Proyecto.

La Normativa Urbanística particular de aplicación es la recogida en dicho documento y que ahora se reproduce en la parte referida al subámbito "Salesas":

A.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA" (Intxaurreondo)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde con aquella parte de la ciudad ordenada a partir del eje de la calle Intxaurreondo y que delimitan la Avenida Alcalde Elosegui y el ferrocarril (paseo de Txaparrene) por norte y sur respectivamente, extendiéndose desde la vaguada de Marrutxipi al oeste (calle Atari Zahar y plaza de Iñaki Aldabalde), hasta la calle caserio Parada y el extremo de la calle Luis Pradera situado junto al puente de Garro al este.

Tiene una superficie de 152.717 m2

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * *Consolidar en general el desarrollo residencial existente, complementando con nuevas previsiones al respecto en el Subámbito "IN.02.2 salesas" delimitado.*
- * *Consolidación de los espacios públicos, de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes, proyectando en este aspecto la reurbanización y la continuidad del paseo de Txaparrene, acogiendo en el mismo el itinerario peatonal y ciclista de conexión Este-Oeste de la ciudad con continuidad hacia Gros y la Herrera.*
- * *Consolidar la dotación de equipamiento cultural existente correspondiente a la casa de cultura de Larrotxene, promoviendo su ampliación y mejora, así como la reurbanización de los espacios libres ordenados en su entorno.*

Todo ello en el contexto del Plan Especial a formular en el subámbito "IN.02.1 Leteman" que además de los objetivos señalados proyectará la ejecución de un aparcamiento subterráneo para residentes con acceso rodado desde la calle Intxaurrondo.

- * *Consolidar como equipamientos las parcelas ocupadas (bien en el pasado, bien en la actualidad) por la Ertzaintza y las oficinas de la Administración central.*
- * *Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en general en las plantas bajas de la edificación en el entorno del caserío Intxaurrondo-Zahar, potenciando la centralidad de este lugar en el ámbito.*
- * *Adecuar las condiciones de urbanización a las necesidades del ámbito y a las decisiones en materia de movilidad local, así como a la propuesta de cobertura del ferrocarril, recalificando en mayor medida el espacio público del paseo Txaparrene, donde se prevé la implantación de una nueva estación ferroviaria de cercanías en el trazado del ferrocarril Madrid/Irún.*

III. - RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación Global

1.1 .- Zona "A.40 / IN.02 - Residencial de Bajo desarrollo" (Superficie 127.384 m²)

1.2.1.- Subámbito "IN.02.2 Salesas"

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Sobre rasante: 1.565 m²(t)

Bajo rasante: 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 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: a definir por el plan especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

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

B.- Condiciones de uso

- a) *Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".*

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de Planes Especiales diferenciados referidos, respectivamente, a los subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

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

Los Planes Especiales correspondientes a los subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" serán formulados en el tiempo de vigencia del presente Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3 Zonificación Pormenorizada" de estas Normas particulares, a excepción de los subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" en los que será definido por los planes especiales a formular en los mismos.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

En los subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" en los que será definido por los planes especiales a formular en los mismos.

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

Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas".

Dichas condiciones serán las determinadas por los planes Especiales a formular en cada uno de ellos.

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas".

Dichas condiciones serán las determinadas por los planes Especiales a formular en cada uno de ellos.

2.- Categorización del suelo urbano.

En los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" la categorización de los terrenos se establecerá por los planes especiales a formular en los mismos.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, los criterios de intervención asociados a, entre otros, los condicionantes que se exponen a continuación:

- * *"C.1d Habitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".*
- * *"C.10 Areas acústicas" "*

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Las condiciones de actuación serán las siguientes:

En los subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" en los que será definido por los planes especiales a formular en los mismos.

4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El presente Plan Especial cumplimenta de forma integra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el documento de P.G.O.U. referido al Subámbito "IN.02.2".

4.1. Alternativas de Ordenación

Si bien nos encontramos ante un suelo urbano consolidado en cuanto a su grado de urbanización y por tanto incluido en una trama urbana ya existente, el presente proyecto a la hora de implantar las viviendas, ha barajado dos alternativas ya que se ha descartado la alternativa "cero" asociada al mantenimiento de la situación actual, en la medida en que el objetivo del Plan Especial es el de desarrollar las propuestas del vigente Plan General de 2010. Además, el estado de degradación del subámbito y su progresivo empeoramiento, hacen necesaria la regeneración urbana del mismo, no siendo aconsejable el mantenimiento de la situación actual.

Las alternativas de ordenación parten del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general y han tenido que adaptarse a la existencia de varios condicionantes urbanísticos.

Por un lado, la ordenación pormenorizada del subámbito está condicionada por el cumplimiento de los estándares legales propios de una actuación de estas características. Por otro lado, la dicha ordenación ha tenido que adaptarse a la proximidad de otras urbanizaciones privadas.

Además, se ha tenido en cuenta la existencia de la red ferroviaria al sur del ámbito y los retiros mínimos que marcan el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario para las edificaciones.

Alternativa 1

La alternativa 1 propone la construcción de un único bloque de edificación con una edificabilidad total de 1.565 m²(t) sobre rasante de uso residencial y 837,58 m²(t) bajo rasante con uso de garaje y auxiliar a la de vivienda. El edificio albergará 15 viviendas y 23 plazas de aparcamiento en sótano. El perfil de la edificación será de S +PB + II. Esta alternativa es la desarrollada por el Plan Especial y se describe con detalle en el apartado en el apartado 4.3.

Alternativa 2

La alternativa 2 plantea materializar la edificabilidad sobre rasante en dos bloques de viviendas individuales, una situada paralela a las vías de ferrocarril y a la calle Intxaurrondo en la zona norte del subámbito y otra perpendicular a las infraestructuras mencionadas en la zona este del área con los mismos metros que la alternativa 1 sobre rasante y unos 900 m² (t) bajo rasante. En total se construirán 12 viviendas y 15 aparcamientos en sótano. El perfil de la edificación será de sótano, planta baja, primera planta y segunda planta (S+PB+II). El acceso rodado a la parcela se realiza desde la calle intxaurrondo, y una vez dentro de la misma se bifurca para dar servicio a las dos viviendas.

La opción elegida es la alternativa 1 en la medida que la formalización de un único bloque permite un menor coste y una optimización de la construcción además de la formalización de una mayor zona de desahogo en la parcela de interés para la promoción.

En la misma se han tenido y tendrán en cuenta la perspectiva de género, tanto en el diseño de la parcela privada –art.4.4 de las Normas Urbanísticas- como en el desarrollo de la propuesta de los espacios de cesión, ya que el Ayuntamiento ha exigido la configuración de éstos a partir de una conexión entre la calle Intxaurrondo y el Paseo de Txaparrene, mejorando así la accesibilidad de la zona, hasta la fecha claramente deficiente pues la conexión entre ambas calles se hace de manera marginal al realizarse con un espacio estrecho, oscuro y deficiente.

En este contexto se ha realizado una propuesta que da respuesta a las demandas municipales y concentrar todos los espacios de cesión, se ha diseñado unos espacios concretos con diferentes destinos, sin perjuicio que el Ayuntamiento quiera finalmente alterarlos.

Por ello al plasmar dicha conexión, exterior a la parcela, se ha realizado desde la colaboración entre el equipo redactor del Plan y el Ayuntamiento de Donostia. En este sentido y teniendo en cuenta la diferencia de cotas entre las dos vías a conectar, no solo se ha configurado un espacio de conexión sino que se aprovecha para conformar un espacio libre y de equipamiento formando parte de ésta. Se configuran espacios destinados a jardín,

parque infantil, una propuesta de circuito biosaludable para mayores todo ello con lugares de descanso asociados.

La idea es crear un espacio unitario con una misma geometría tanto en el recorrido como en los espacios intermedios que una los diferentes ambientes. Posibilitar espacios de estancia en los extremos de la conexión en zonas con pendiente reducida y en relación con cada uno de los ámbitos, principalmente en la parte inferior ampliando el Pº de Txaparrene. Además se aprovecha la topografía, concretamente las diferencias de pendientes y de nivel, para posibilitar otras formas de subir y bajar.

Desde el punto de vista de la ordenación del espacio de conexión ésta persigue distintos objetivos:

- Creación de unos espacios que resulten adecuados para hacer más confortable la vida del barrio así como seguros, agradables y reconfortables para el encuentro. Se tiene en cuenta las distintas etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, habilitando espacios adecuados para cada una.
- Creación de un pequeño equipamiento que apoya las actividades de cuidado, deportivos y de ocio del barrio, con distancias a las viviendas accesibles a pie. El circuito que se propone con carácter biosaludable para mayores y los espacios de juego mejoran la calidad de vida de los usuarios directos pero también de los que tienen responsabilidades de cuidado, posibilitando un espacio adecuado de ayuda cercano a su residencia.
- Se configura como un espacio público que forma parte de una red de espacios públicos de escala más pequeña y cercana a las viviendas.
- Ampliación del Paseo de Txaparrene.
- Se integran zonas verdes en todas sus zonas; franjas que permiten la inclusión de elementos vegetales en las aceras y árboles sin que obstaculicen el paso, zonas verdes intercaladas en el recorrido de conexión entre la C/Intxaurrondo y Pº de Txaparrene y en las zonas de estancia, juegos y equipamiento.
- Se proyecta una ampliación de las aceras actuales para el paso de carritos de bebés, de sillas de ruedas o personas con movilidad reducida, carros de compra, etc.

Desde el punto de vista del diseño de la conexión el proyecto propone un espacio de recreo para menores, seguro, creativo y agradable, zonas de estancia como descanso del recorrido, espacios accesibles y de convivencia intergeneracional. En este sentido los proyectos de edificación atenderán a las siguientes consideraciones.

- Se ha tenido en cuenta conseguir una percepción de seguridad en el espacio urbano mediante :
 - Una adecuada iluminación con distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible
 - Máxima visibilidad en todo momento, cuidando los ángulos de trazado y de los límites, con especial atención a la colocación de los elementos vegetales y evitando los elementos opacos para que no reduzcan la visibilidad

- Las ventanas y terrazas de las futuras viviendas situadas hacia el este se abrirán sobre este espacio. *“la presencia de gente en ventanas y balcones confiere la seguridad de ser visto y oído a quien se encuentra en el espacio público”* (urbanismo inclusivo, las calles tienen género. Gobierno Vasco)
- Se buscará la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, facilitando la identificación y lectura del espacio, de manera que *“plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos”* (Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana. Gobierno Vasco). Para ello se pueden utilizar los elementos de límite del espacio para dotarlos de contenido.
- En la señalización se tendrá en cuenta el uso de un lenguaje visual no discriminatorio e igualitario

4.2. Los condicionantes superpuestos a la ordenación.

Del análisis del territorio objeto del presente proyecto es preciso apuntar, como ya lo hacía el propio Plan General, la existencia de condicionantes urbanísticos que el propio Plan Especial ha tenido en cuenta a la hora de proponer una ordenación pormenorizada del área, siendo los más importantes los siguientes:

- Respeto al régimen urbanístico derivado de la aplicación de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y que se concreta en la definición de las zonas de servidumbre y su régimen de usos.

Nos encontramos ante un suelo urbano consolidado cuyas zonas de protección se concretan en los 20 mts. de la zona de servidumbre que queda libre de edificaciones. Por su parte la zona de protección que se define en el plano y que se sitúa a setenta metros de la arista exterior de explanación se ve afectada por parte de la propuesta de ordenación pero es claro que la ocupación de la misma no compromete la seguridad del tráfico ferroviario.

- Toma en consideración de las conclusiones del Estudio de ruido que al efecto se ha realizado y que se incorpora al presente Plan Especial, con la implantación de las soluciones y medidas necesarias en él propuestas. A este respecto hay que señalar que de cara al documento definitivo se ajustará, en caso de que sea procedente, dicho Estudio a las posibles alteraciones, si las hubiere, que pudieran producirse en la ordenación.

- Se abandona la idea inicial de formalizar los espacios de cesión junto a la calle Intxaurrondo que conformaban unas zonas de espacios libres que desahogaban la calle, así como la creación de una pequeña plaza de descanso del itinerario peatonal de Txaparrene, para formalizar todas las cesiones en un único espacio continuo al este de la parcela, tal y como han solicitado los distintos informes municipales. Se ha entendido más oportuno la creación de una conexión peatonal entre la calle Intxaurrondo y el paseo de Txaparrene que permeabilice la zona y que se configure en una de sus partes como espacio libre dejando la parte más próxima a Txaparrene como un equipamiento comunitario donde implantar una

zona que dé continuidad al espacio libre anteriormente mencionado. La idea sería la de implantar un equipamiento para personas de avanzada edad en el que se puedan implantar aparatos de gimnasia apoyado con el propio Paseo de Txaparrene y con fácil acceso en consecuencia desde el mismo

4.3.- Descripción general de la ordenación.

La ordenación propuesta parte del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general, en atención a los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en el epígrafe anterior, con especial consideración al tema del ruido y a la conexión peatonal mencionada

Así, la nueva ordenación del ámbito, con una superficie total de 3.979,38 m², se fundamenta en los siguientes criterios:

- Se propone la formalización de una única parcela residencial de 3.298 m², en la que se concretará un único bloque de viviendas con su parcela privada libre no edificable asociada, en la que se define una urbanización privada dentro de la cual se propone el establecimiento de una piscina y una pista de pádel.

Dentro de la parcela privada el uso residencial se ha concretado en un único bloque de 15 viviendas con un núcleo de acceso común, así como la formalización de una edificabilidad en sótano para resolver el tema de aparcamientos asociados a las viviendas proyectadas.

Con estas premisas, se proyectan un total de un nuevo bloque de viviendas en tipología a.30, que albergarán un total de 15 Viviendas libres **máximo** y 23 garajes conforme a las previsiones del documento de P.G.O.U de Donostia-San Sebastián.

- Respecto a los espacios libres, se conforma un único espacio libre al este de la parcela que permita la creación de un espacio peatonal de conexión entre la calle Intxaurreondo y el paseo de Txaparrene para poder mejorar la conexión peatonal entre ambos y que ahora mismo no existe. Este espacio se complementa con una parcela de equipamiento comunitario que dando continuidad al referido espacio libre conforma la futura conexión entre ambas vías. El equipamiento comunitario no solo complementa al espacio libre sino que además se conforma a partir de una franja de terrenos que se le detrae a la parcela en el mismo paseo de Txaparrene y que viene a completar todas las cesiones. En esta línea se ha tenido en cuenta que el diseño de toda la conexión se haga teniendo en cuenta la perspectiva de género, tal y como se justifica en el documento 07 evitando puntos negros, dotando de una adecuada iluminación con distribución estratégica de luminarias con intensidad máxima visible cuidando los ángulos de trazado y de los límites, con especial atención a la colocación

de los elementos vegetales y evitando los elementos opacos para que no reduzcan la visibilidad.

- Se respeta a efectos edificatorios el régimen urbanístico propio derivado de la Ley de Ordenación del transporte Terrestre, para lo cual se deja expédita una zona de 20 mts libres de edificación, a computar desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.
- En relación al esquema de vialidad se propone los accesos al ámbito desde la calle Intxaurrondo, a partir del derribo del edificio nº 36. En el interior del ámbito no se concreta ningún viario público pues la resolución de los giros y movimientos del tráfico rodado dentro del subámbito se hacen dentro de parcela privada, dando cumplimiento a las determinaciones del informe de Bomberos.

Por otra parte, se mejora la movilidad pública, resolviendo adecuadamente la misma, al permitir la accesibilidad peatonal, tanto a todas las parcelas de carácter residencial del área como a los espacios y parcelas dotacionales públicas, mediante la configuración de nuevos espacios peatonales (acera de la calle Intxaurrondo).

- Se establece una dotación de aparcamientos en el ámbito, con un total de 23 plazas en sótano bajo la rasante de la edificación propuesta.

4.4.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.

El Plan Especial cumplimenta y desarrolla en su integridad las previsiones establecidas en la Normativa Urbanística Particular del A.U. “IN.02 INTXAURRONGO ZAHARRA”, dentro del marco establecido por la legislación vigente.

En el presente Plan Especial se desarrollan, tal y como está previsto en el citado planeamiento general, un total de 1.565 m² (t) residencial sobre rasante.

4.5.- El programa residencial.

La totalidad de la nueva edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante en las parcelas calificadas con carácter residencial asciende a la cantidad de 1.565 m²(t) superficie considerada como máxima construida sobre rasante permitida por el planeamiento general para ese uso.

A la edificabilidad urbanística sobre rasante ha de añadirse la proyectada en las plantas bajo rasante, -sótano o semisótano-, de las nuevas edificaciones residenciales, con un límite

máximo de **837,58 m²(t)** de superficie construida, destinada a uso de garaje y auxiliares de la vivienda.

El programa de vivienda se ajusta a las posibilidades del planeamiento general, ordenándose un número máximo de **15** nuevas viviendas, ya que deja al Plan Especial la concreción del número de viviendas.

La edificación de carácter residencial propuestas responden a una solución tipológica de bloque con un núcleo de acceso común en tipología a.30, según el tamaño promedio y tipología de las Normas Urbanísticas generales del PGOU.

El propio Plan General prevé la posibilidad, en su art.51.4. A, de definir modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida. Teniendo en cuenta que nos encontramos en una zona de calificación global A.40 la ordenación pormenorizada nos llevaría a una tipología a.40 de vivienda. Sin embargo en aras a optimizar el número de viviendas se propone que el programa residencial se concrete en parcela a.30, teniendo en cuenta además de que el art.14.4 del PGOU establece un porcentaje máximo para usos distintos del residencial del 40% en el ámbito IN.02, que con la propuesta se cumple.

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial. Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona

Pues bien tomando como referencia el ámbito Intxaurreondo Zaharra IN.02, la totalidad de usos, según mediciones catastrales, la edificabilidad urbanística sobre rasante total es de 70.660,98 m² (t) y la correspondiente a los usos diversos del residencial asciende a 21.033,98 m² (t), lo que hace que haya margen para realizar el cambio propuesto. Además la superficie de tipología a.40 en la zona global A.40 sigue siendo mayoritaria a pesar de esta opción de materializar el uso residencial en tipología a.30.

Al bloque previsto, se le asocia, desde el punto de vista de la ordenación, parcelas no edificables, en forma de zona ajardinada y deportiva privada.

4.6.- La red viaria y el aparcamiento.

Desde el punto de vista de la configuración del viario, el Plan Especial plantea la conexión del subámbito con la trama urbana desde la calle Intxaurreondo, a partir de la formalización de una entrada desde el actual número 36.

Dentro de este planteamiento cabe señalar los siguientes aspectos:

.- Accesos

El Área se configura como espacio con circulación interna privado, sin interferencias en el sistema local viario, por lo que el planteamiento viario que se realiza tiene su razón de ser en dotar de entrada y salida al subámbito y resolver los movimientos en parcela privada. Así, se plantean un pinchazo al Área desde la calle Intxaurreondo que funcionan como puntos de entrada y salida al propio ámbito, tanto de los vehículos que accedan a las plantas bajas como para las visitas en la propia parcela.

.- Dotación de aparcamientos.

En lo que respecta a la dotación de aparcamientos, el Proyecto resuelve la misma mediante la ordenación de **23** plazas de aparcamiento en las parcelas residenciales titularidad privada, cumpliendo los estándares mínimos previstos para aparcamiento, tanto por el D 123/2012 de 3 de Julio como por la Ley 2/2006 de Suelo del País Vasco, teniendo en cuenta que para su cálculo tenemos en cuenta el incremento de edificabilidad residencial.

$$\begin{aligned} \text{Así } 1565 \text{ m}^2 (\text{t}) - 522,55 \text{ m}^2 (\text{t}) &= 765,80 \text{ m}^2 (\text{t}) \\ 1.042,45 \text{ m}^2 (\text{t}) / 25 \times 0,35 \text{ plazas} &= 14,6 \text{ plazas mínimo} \end{aligned}$$

Las plazas de aparcamiento ordenadas en el interior de las parcelas residenciales, se disponen y distribuyen de la siguiente manera:

- **23** plazas de aparcamiento en la parcela denominada "a.30.1/IN.02.2"

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el proyecto resuelve la accesibilidad peatonal en el ámbito de intervención, facilitando el acceso a pie, tanto a los espacios libres públicos ordenados como al conjunto de edificaciones de carácter residencial proyectadas, además de conformar la conexión norte-sur del ámbito.

4.7.- El sistema de espacios libres.

La intervención en el ámbito permite la creación de una zona de Espacios Libres de norte a al sur, localizada al este de la parcela. Esta zona de espacios libres tiene su continuidad con un espacio "g" que completan todas las cesiones oportunas y que resuelven la conexión peatonal ente la C/Intxaurreondo y el Pº de Txaparrene.

La superficie destinada a espacios libres urbanos con carácter de sistema local (entre zonas verdes e itinerario peatonal), asciende a 407 m² (s) de tal forma que se cumple con el mínimo exigido (art.6.1 a)

Los mínimos definidos por el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2.012, de 3 de julio son:

Edificabilidad urbanística ponderada prevista³: 1.685,96 m² (utc)
Edificabilidad urbanística ponderada previa⁴: 538,16 m² (utc)
Incremento: 1.147,45 m² (utc) –supone un 68,06%–
68,06% de la superficie total de la actuación de dotación -3.979,38 m² (s)- supone 2.708,36 m² (s) cifra sobre la que calcular el estándar
 $2.708,36 \text{ m}^2 \times 0,15\% = 406,25 \text{ m}^2 \text{ (s)}$

4.8.- Otras dotaciones públicas.

En relación al art.6.1b.1) referido al resto de dotaciones locales, se reserva una superficie, a partir del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre rasante.

$1.565 \text{ m}^2(\text{t}) - 538,16 \text{ m}^2 (\text{t}) = 1.026,84 \text{ m}^2 (\text{t})$ de incremento

$1.026,84/25 \times 5\% = 205,36 \text{ m}^2 (\text{s})$

El plan reserva un total de 206 m² (s) a equipamiento comunitario de tal forma que se cumple con este segundo estándar.

En otro orden de cosas se deberán plantar 15 árboles en cumplimiento del art.6.1 d) del Decreto 123.

4.9.- La urbanización complementaria y las infraestructuras de servicios urbanos.

4.9.1.- El acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.

Al tratarse de una actuación de dotación nos encontramos con una urbanización complementaria a la edificación y que se concreta en las nuevas aceras junto a la calle Intxaurrenondo más los espacios libres y el espacio asociado a Txaparrene.

Todos los espacios libres y el equipamiento propuesto son accesibles, bien desde el norte o desde el sur del ámbito sin que tengan problemas de accesibilidad.

En el plano de ordenación O.0.4, se definen las cotas de rasante de viales y de implantación sobre rasante de las parcelas edificables, entendiéndose tales como aproximadas; debiendo ser el Proyecto de edificación el documento en el que se realice el ajuste necesario.

³ $1565 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 1 = 1565 \text{ m}^2 (\text{utc}) + 840 \times 0,144 = 1.685,96 \text{ m}^2 (\text{utc})$

⁴ $522,55 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 1 = 522,55 \text{ m}^2 (\text{t}) + 108,38 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 0,144 = 538,16 \text{ m}^2 (\text{utc})$

El movimiento de tierras es escaso, habrá que plantear una pequeña excavación pero teniendo en cuenta que la edificación se va adaptando al terreno, ésta no será significativa.

El estudio geotécnico que deberá realizarse junto a la redacción del Proyecto de Edificación definirá la validez o no de los rellenos existentes actuales, el saneo necesario en el terreno natural y la cimentación recomendable para los terraplenes a ejecutar.

Los espacios libres peatonales y estanciales, de carácter público, se tratarán con las soluciones tipo establecidas para este tipo de elementos por el Ayuntamiento de Donostia.

El presente plan especial, pretende definir las redes urbanas con un nivel de definición previo al proyecto, por lo que no corresponde a esta figura urbanística la definición de caudales, secciones, ni gestiones con empresas de gestión de Infraestructuras.

No obstante, se definirá a título orientativo, la definición gráfica de las redes urbanas (pluviales, fecales, telefonía, agua potable...), sin llegar a definir secciones, ni ubicación exacta de elementos secundarios (depósitos, transformadores, etc) que se definirán en el proyecto de edificación.

4.9.2.- La red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Partiendo de la red municipal actual, se establecerá una malla en red para abastecer a la parcela y futura edificación. La red estará compuesta por tubos de acero o polietileno enterrado con cruces y conexiones en arquetas registrables. Asimismo se dispondrá los correspondientes hidrantes y bocas de riego.

En el plano “O.13” queda reflejado a nivel esquemático el trazado de la red.

4.9.3.- La red de saneamiento.

La red actual de saneamiento, -asimismo reflejada esquemáticamente en el plano “I.11”-, discurre por el Pase Txaparrene. Se trata de una red unitaria (pluviales y fecales) y a la cual acometen las edificaciones del entorno, siempre mediante arquetas.

Debido tanto a la orografía del Área como a la ordenación prevista la evacuación de aguas se prevé por gravedad, sin la necesidad de elementos de impulsión y conectándola la mencionada red, aunque interiormente se resuelvan de manera separativa. La propuesta se concreta en el plano “O.12”.

4.9.4.- La red de energía eléctrica

Se conectará a la red existente en la calle Intxaurrondo que discurre por debajo de la acera existente. Ver plano “O.11”

4.9.5.- La red de alumbrado público.

Se realizarán un nuevo alumbrado para resolver la iluminación en las zonas públicas. Se propone la implantación de farolas de leds según proyecto de edificación. La propuesta se recoge en el plano “O.09”.

4.9.6.- La red de telecomunicaciones.

Se resolverá conectando a la calle Intxaurrondo, lugar por el que actualmente hay servicios.

4.9.7.- La red de distribución de gas.

La red actual desde la que se acomete será la existente en la calle Intxaurrondo. Ver plano “O.10”

5.- **CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

A pesar de que estas cuestiones se recogen también en el documento de estudio de las directrices de ejecución y gestión, en el presente apartado se proponen unas condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada contenida en el presente Plan Especial.

5.1.- **Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística.**

A los efectos de la gestión y ejecución de la ordenación urbanística proyectada dentro del subámbito el presente Plan Especial establece una única Actuación de Dotación, que abarca la totalidad del ámbito territorial del Área.

La totalidad de las cargas de urbanización complementaria previstas en el ámbito de la Unidad, serán costeadas por los propietarios adjudicatarios de las parcelas con edificabilidad urbanística resultantes de la ordenación propuesta.

5.2.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

Tal y como queda reflejado en los planos que forman parte del presente Proyecto se propone la delimitación de una única Actuación de Dotación, que incluye la totalidad de los terrenos del ámbito territorial ordenado mediante el presente Plan Especial.

No hay propiamente una equidistribución en el ámbito y por tanto se podrá elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución urbanística del ámbito un proyecto de reparcelación o en su defecto una escritura que regularice las cesiones.

Las cargas y costes de urbanización complementaria del área se financiarán con cargo a la nueva edificabilidad urbanística lucrativa ordenada en las parcelas. En estos costes de urbanización se incluye una urbanización de los espacios de cesión a partir de pavimentación y tratamiento vegetal de las zonas verdes, quedando excluidos en dichos costes la maquinaria y mobiliario asociado que pudieran querer implantar el Ayuntamiento en dichos espacios que correrán a cargo de éste.

La justificación de la actuación como de Dotación, lo es en que la misma se enmarca dentro de las recogidas en el art. 137 la Ley 2/2006 para su consideración como tal, así como en el art 2 del Decreto 123/2012.

El presupuesto de urbanización pública asciende a 55.167 €. Por su parte el presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación asciende a 1.909.479,10 €. Ver anexo 2 de la memoria donde se describe el detalle.

Teniendo en cuenta que dichas obras de urbanización complementarias no superan el referido 5% del coste de ejecución de la edificación, se trata de una actuación de dotación de las recogidas en la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo del País Vasco en su art 137 en relación con el art.195. En este sentido corresponderá acometer las obligaciones propias de una actuación de este tipo.

5.3.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.

Quedan fuera de ordenación todas las obras, instalaciones y elementos, que, aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta ordenación y urbanización del Area. Ver plano 0.06.

La relación de edificios fuera de ordenación son, según referencias catastrales los siguientes:

<u>Dirección</u>	<u>Uso</u>	<u>Ref.Cat.</u>
Intxaurrondo nº32:	vivienda	8497209
Intxaurrondo nº36:	vivienda	8497356

5.4.- Ejecución de la urbanización complementaria.

En desarrollo y ejecución del presente Plan Especial, se desarrollará un único Proyecto de Edificación que conllevará la urbanización complementaria para la totalidad del ámbito de actuación.

Las obras de urbanización a realizar en el ámbito son las siguientes:

- Urbanización de las zonas verdes asociadas e itinerarios peatonales objeto de cesión a partir de la pavimentación y jardinería de las mismas.
- Urbanización de las nuevas aceras de la calle Intxaurrondo

Las obras de urbanización complementaria del área se realizarán por iniciativa del propietario del ámbito.

5.5.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la Unidad estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general y concretamente a lo referido en el art.41 del RGU y concordantes.

Se definen una Unidad de Edificación de tipología en bloque abierto, con destino a albergar un total de 15 unidades de vivienda.

La elaboración de los correspondientes proyectos de edificación, así como la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra, se realizarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización correspondientes a las edificaciones de nueva planta se estará a las determinaciones contenidas en el "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" que conforma el documento "2" de este Plan Especial, exigiéndose que la urbanización complementaria esté acabada y que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

6.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

De conformidad con los artículos 97 y 95.1 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y el art 31 y 32 del Decreto 46/2020 los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación los planes especiales, que desarrollen el planeamiento general, estableciendo la ordenación pormenorizada de un Area delimitada en suelo urbano.

Por su parte, el artículo 53 de la Ley del Suelo de 1.976 establece la obligatoriedad de contener, por parte de los documentos de planeamiento de desarrollo redactados por iniciativa particular, una serie de datos que complementen las determinaciones propias de este tipo de documentos. Asimismo, los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de iniciativa particular.

Así, de forma conjunta, las referidas determinaciones son las siguientes:

6.1.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

La justificación de la actuación contenida en el presente Plan Especial se concreta en la ejecución y materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el ámbito "IN.02." por el planeamiento general del municipio de Donostia-San Sebastián, recogidos expresamente en el presente Proyecto.

6.2.- Relación de propietarios y titulares de derechos afectados, con nombre, apellidos y dirección de los mismos.

Los propietarios de terrenos incluidos en el subámbito denominado "IN.02.2 SALESAS" por el planeamiento general de Donostia-San Sebastián, son los siguientes:

- * CAMINITO DEL CIELO. S.L.
C/Andia nº2, planta 2ª, Puerta 8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

6.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización complementaria y previsión sobre la futura conservación de las mismas; señalando el sistema de actuación.

Desde el presente Plan Especial se propone y delimita para el subámbito "Salesas" una única actuación de dotación, denominada "AD-02.2-1". Sobre ellos se implanta la nueva

edificabilidad urbanística de carácter residencial así como los elementos de urbanización complementaria y espacios necesarios para su funcionamiento y adecuada articulación.

Las obras de urbanización complementaria que se ejecuten en el ámbito de la Actuación de Dotación serán a cargo de los propietarios de la misma, con las limitaciones explicadas en el presente documento.

La conservación de la urbanización complementaria ejecutada en dicho ámbito, -que incluirá el mantenimiento de viales, aceras, mobiliario urbano y zonas verdes, será a cargo de los propietarios, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios incluidos en el ámbito hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de San Sebastián, de conformidad a los criterios que a ese respecto este mismo establezca la Ley 2/2.006.

Concluidas las obras de urbanización complementaria se materializará la transmisión de hecho de los espacios de dominio y uso público afectados a favor del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián; asumiendo éste, a partir de ese momento, la obligación del mantenimiento y conservación de los mismos.

6.4.- Compromisos de los propietarios privados.

Los propietarios privados se obligan a:

- Promover la elaboración de Proyecto de Reparcelación o documento sustitutorio y presentarlos ante el Ayuntamiento de Donostia-san Sebastián, en los plazos establecidos en el presente Plan Especial.
- Urbanizar, de acuerdo con el Proyecto de Edificación y en los plazos establecidos en el Plan Especial.
- Mantener y conservar la urbanización complementaria en las condiciones expuestas en el epígrafe “6.3” de este mismo apartado, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Donostia.
- Ceder al Ayuntamiento de Donostia, la totalidad de los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar la parcela residencial
- A cumplir con el resto de obligaciones recogidas en la legislación vigente.

Asimismo, los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización complementaria de la Actuación de dotación.

6.5.- Medios económicos con que cuentan los promotores privados de la urbanización.

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades financieras.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable económicamente la promoción, mediante la obtención de créditos financieros.

En Donostia-San Sebastián, abril de 2021

Fdo: Nuria Arrizabalaga
Arquitecta



Fdo: Olatz Mercader
Abogada



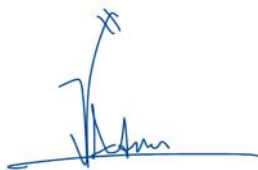
Fdo: Gaizka Perosterena
Arquitecto



Fdo: Maite Agirrebeña
Abogada



Fdo: Patxi De Assas
Abogado



.- ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1

Supresión de barreras urbanísticas

OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad, de 4 de Diciembre y en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, sobre las "normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación".

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento de desarrollo, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de actividad a realizar en desarrollo de sus determinaciones.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACION COMPLEMENTARIA Y EDIFICACION

DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VIAS

Las características del terreno, así como las rasantes adoptadas en la ordenación, deberán cumplir lo establecido en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Los viales pueden tener rampas de hasta el 6%. Se admitirán las rampas con porcentaje superior en los viales de accesote vehículos a garajes, y cumplirán lo señalado en la Normativa Municipal incluida en el PGOU de Donostia San Sebastian.

Los recorridos interiores de las plantas serán horizontales, salvo las zonas de comunicación entre plantas que precisen rampas.

ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

El sistema viario existente va acompañado de aceras. Estas aceras tendrán una anchura igual o superior al mínimo señalado en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de Abril

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO**F.ACC/URB.A.II**

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	$A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{ cm}/20 \text{ m}$ máx. $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. Recomd.1,5% $h \geq 2,20 \text{ m}$ $h \leq 12 \text{ cm}$ A = P = P = h = h =
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros . Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rejilla=
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada PENDIENTE Longitudinal Transversal ACERA a respetar de anchura En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA A nivel de calzada ANCHO $A \geq 2 \text{ m}$. en viales con doble	 = Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 150 \text{ cm}$ A = P = P = A = A =

	sentido y tres o más carriles:		
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de Ø, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.		
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) DESNIVELES DESNIVELES ≥ 0,40m	$A \geq 2,00 \text{ m}$ Mediante Itinerario Peatonal Elementos continuos de protección	$A =$ $A = \quad P =$
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$		Directriz =
	ANCHO HUELLA CONTRAHUELLA Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo Extremo libre escalón resalto DESCANSILLO. FONDO PASAMANOS Para cualquier ancho Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ uno a otro a Prolongación en los extremos ALTURA LIBRE bajo escalera Intrados del tramo inferior PAVIMENTO BANDAS en borde peldaño	$A \geq 200 \text{ cm}$ $h \geq 35 \text{ cm}$ $t \leq 15 \text{ cm}$ $3 \leq N^\circ \leq 12$ $h \geq 3 \text{ cm}$ $B \geq 150 \text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados Además intermedio $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ $H \geq 220 \text{ cm}$ Cerrarlo hasta 220cm Antideslizante $A = 5\text{-}10\text{cm}$, antideslizantes y de textura y color diferentes	$A =$ $h =$ $t =$ $N^\circ =$ $h =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$ $H =$ $A =$
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS PENDIENTE Longitudinal Transversal ANCHURA BORDILLO LATERAL LONGITUD máxima sin rellano RELLANO INTERMEDIO. Fondo PASAMANOS: Para cualquier ancho uno a otro a Prolongación en los extremos PAVIMENTO SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ $P \leq 8 \%$ $P \leq 1,5 \%$ $A \geq 200 \text{ cm}$ $H \geq 5 \text{ cm}$ $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200 \text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ Antideslizante	$\varnothing =$ $P =$ $P =$ $A =$ $H =$ $L =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$

ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250m$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200\text{ cm}$ ANCHO de plaza $A \geq 360\text{ cm}$ LARGO de plaza $L \geq 600\text{ cm}$ En BATERÍA, si no es posible $L = 600cm$ se admite $L=500cm$. En LINEA si no es posible $A = 360m$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	Nº de plazas = $R =$ $A =$ $A =$ $L =$ Tipo =	
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA Si se instalan Accesibles aislados Minusválidos Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción. DISTRIBUIDOR ASEOS $\varnothing \geq 180cm$ PUERTAS, De distribuidor y cabina $A \geq 90cm$ adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30cm$ BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45\text{ cm}$, sin pedestal	Nº Baños = Nº reservas= $\varnothing =$ $A =$ Nº= $h =$	
	CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150cm$, recomen. $\varnothing \geq 180cm$ LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80cm$ INODORO $h = 45-50cm$ Separación de exterior a pared. $d \geq 70cm$ Espacio libre lateral $a \geq 80cm$ Barras laterales $h = 80 \pm 5cm$ $L = 80-90cm$ Distancia barras al eje inodoro $d = 30-35cm$ PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0cm \times 1,0cm$ ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90cm$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120cm$ ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40cm$ SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.	$\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p>NORMAS GENERALES</p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad</p> <p>Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.</p> <p>En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p> <p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p>Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$</p> <p>Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo.</p> <p>Elementos Trasparentes 2 Bandas de $a = 20\text{cm}$,</p> <p>colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$</p>	$h =$ <input type="checkbox"/>
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia $h = 90\text{-}120\text{cm}$</p> <p>Semáforos manuales, pulsador $h = 90\text{-}120\text{cm}$</p>	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	<p>RESERVA Si se instalan Accesibles Minusválidos 1 /10 o fracción.</p> <p>aislados Si hay agrupación Un teléfono adaptado</p> <p>En los Locutorios (a personas con problemas de comunicación)</p> <p>Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p>TELEFONO ACCESIBLE</p> <p>Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$</p> <p>Aparatos, diales, monederos y tarjeteros $h = 90\text{cm}$</p> <p>Repisa $h = 80\text{cm}$ Bajo libre $h = 70\text{cm}$</p> <p>Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas =</p> <p>$\varnothing =$ $h =$ <input type="checkbox"/></p>
MAQUINAS EXPENDEADORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres</p> <p>Diales y Monederos $h = 90\text{cm}$</p> <p>Recogida de billetes o productos $h = 70\text{cm}$</p>	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<p>BOCAS $h = 90\text{cm}$</p> <p>CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	$h =$ <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBED. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	<p>Aproximación a cota</p> <p>Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$</p> <p>Si el accionamiento es manual $h \leq 90\text{cm}$</p>	<input type="checkbox"/>

BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos $h = 40-50\text{cm}$ Reposabrazos $h = 20-25\text{cm}$ Distancia máxima entre varios bancos $d = 50\text{m}$ Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> $d =$
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120\text{cm}$ Pantalla entre 30-40° inclinación $h = 100-140\text{cm}$	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos $h = 40-50\text{cm}$ Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal $a = 20\text{cm}$, colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$ Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	$A =$ <input type="checkbox"/>
MOSTARDORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima $h \leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: $L = 120\text{cm}$ $h = 80\text{cm}$ con hueco libre inferior de $F = 50\text{cm}$ $h = 70\text{cm}$	$h =$ <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$ Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado $a \geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{cm}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	$d =$ $a =$

ANEXO 2

Relación de costes de ejecución material de edificación y urbanización de las zonas de cesión⁵.

COSTES DE EDIFICACION (Ejecución contrata)

USO		Precio ur	total €
Planta baja			
Trasteros	292,75 m2	335 €/m2	98.071,25
Vivienda	475,28 m2	925 €/m2	439.634,00
Planta primera			
Garaje	576,47 m2	335 €/m2	193.117,45
Vivienda	575,15 m2	925 €/m2	532.013,75
Acceso garaje	145,59 m2	335 €/m2	48.772,65
Planta segunda			
Vivienda	646,40 m2	925 €/m2	597.920,00
TOTAL			1.909.479,10

URBANIZACION COMPLEMENTARIA⁶

USO	m2	m2	CEM.	€
Aceras e.10				
Tratamiento ajardinado		27,04	45 €/m2	1.216,80
Tratamiento pavimento	41,34		100 €/m2	4.134,00
Espacios libres f.10				
Tratamiento ajardinado		133,81	45 €/m2	6.021,45
Tratamiento pavimento	273,10		100 €/m2	27.319,00
Equip. Comunitario g.00				
Tratamiento pavimento	130,94		100 €/m2	13.094,00
Tratamiento ajardinado		75,15	45 €/m2	3.381,75
TOTAL	442	236		55.167,00

⁵ Los m2 (t) recogidos en el coste de edificación son los que computan a efectos de edificabilidad y los que existiendo como tales, no computan según criterios del PGOU.

⁶ Se incluyen en los precios las instalaciones necesarias

ANEXO 3

Justificación del cumplimiento del CTE-SI Seguridad en caso de incendio.

Las consideraciones en respuesta al Informe municipal con fecha 11/09/2020 se recogen en el plano O.13 Instalaciones propuestas contra incendios.

SECCION SI 4 – INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1.- Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Del informe municipal: *“Se debe contemplar la correspondiente dotación de hidrantes tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián, de forma que la distancia máxima entre ellos sea inferior a cien metros, medida por espacios públicos, dotando de hidrantes también en la plaza donde se sitúen los accesos principales de los edificios.”*

Tabla 1.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

En general:

- Extintores portátiles: Sí son necesarios.
- Bocas de incendio equipadas: Sí son necesarias en zonas de riesgo especial alto y para Uso Aparcamiento.
- Ascensor de emergencia: No es necesario porque la altura de evacuación es menor que 28 m.
- Hidrantes exteriores: No son necesarios porque la altura de evacuación descendente es menor que 28 m, y porque la densidad de ocupación es menor que 1 persona cada 5 m² y la superficie construida es menor que 2.000 m².
- Instalación automática de extinción: No es necesaria por la altura de evacuación es menor que 80 m.

Uso Residencial Vivienda:

- Columna seca: No es necesario porque la altura de evacuación es menor que 24 m.
- Sistema de detección y de alarma de incendios: No es necesario porque la altura de evacuación es menor que 50 m.
- Hidrantes exteriores: No son necesarios porque la superficie construida total es menor que 5.000 m².

Uso Aparcamiento:

- Bocas de incendio equipadas: Sí es necesario porque la superficie construida es mayor que 500 m².
- Columna seca: No es necesario porque existen menos de tres plantas bajo rasante y menos de cuatro plantas sobre rasante.
- Sistema de detección de incendio: Sí es necesario porque la superficie construida es mayor que 500 m².

- Hidrantes exteriores: No son necesarios porque la superficie construida total es menor que 1.000 m².
- Instalación automática de extinción: No es necesaria porque no es un aparcamiento robotizado.

Hidrantes que se encuentran en la vía pública: al menos uno se encuentra a menos de 100 m de la fachada accesible del edificio, ver plano O.13 Instalaciones propuestas contra incendios.

SECCION SI 5 – INTERVENCION DE LOS BOMBEROS

1.- Condiciones de aproximación y entorno

1.1.- Aproximación a los edificios:

- 1
 - a) La anchura mínima libre de los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra es mayor que 3,5 m.
 - b) No existen limitaciones de altura mínima.
 - b) La capacidad portante de los viales será mayor que 20 kN/m².
- 2 La anchura libre de entrada a la parcela es 7,20 m.

Ver plano O.13 Instalaciones propuestas contra incendios.

1.2.- Entorno de los edificios:

- 1 La altura de evacuación descendente es menor que 9 m.

Las condiciones de la parcela son:

- a) anchura mínima libre mayor que 5 m
 - b) altura libre mayor que la del edificio
 - c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
 - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación, menor que 23 m
 - d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas menor que 30 m
 - e) pendiente máxima menor que 10%
 - f) resistencia al punzonamiento del suelo: 100 kN sobre 20 cm ϕ
- 2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

- 3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- 5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

2.- Accesibilidad por fachada

- 1 La altura de evacuación descendente es menor que 9 m.

DOCUMENTO 2

Directrices de organización y gestión de la ejecución

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBAMBITO “IN.02.2 SALESAS” DEL DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DOCUMENTO “2. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	1
2.- CONDICIONES DE EJECUCION	1
3.- CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	1
4.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	1
5.- EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E UNSTALACIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.....	2
6.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA.	2
7.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.	2

1.- OBJETO.

En el presente documento se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución del planeamiento pormenorizado contenido en el presente proyecto.

2.- CONDICIONES DE EJECUCION

Nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad. Al tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano ya consolidado por la urbanización justificada en la memoria del Plan Especial, la ejecución de las previsiones urbanísticas se realizarán de manera directa desde la concesión de la licencia, lo que no obvia la necesidad de realizar un documento previo que materialice las cesiones (reparcelación o escritura de cesión).

La referida Memoria contempla lo siguiente:

La justificación de la actuación como de Dotación, lo es en que la misma se enmarca dentro de las recogidas en el art. 137 la Ley 2/2006 para su consideración como tal, así como en el art 2 del Decreto 123/2012.

El presupuesto de urbanización pública asciende a 55.167 €. Por su parte el presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación asciende a 1.909.479,10 €.

Teniendo en cuenta que dichas obras de urbanización complementarias no superan el referido 5% del coste de ejecución de la edificación, se trata de una actuación de dotación de las recogidas en la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo del País Vasco en su art 137 en relación con el art.195. En este sentido corresponderá acometer las obligaciones propias de una actuación de este tipo.

3.- CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

La edificabilidad contemplada en la misma ha de ser distribuida entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento, en los porcentajes establecidos por la legislación urbanística vigente.

Habida cuenta de que los propietarios del suelo se hacen con la totalidad de la edificabilidad, el 15% del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento como consecuencia de las plusvalías generadas por la actuación urbanística se monetariza. Dicha monetarización se concretará en la cantidad de 245.783,79 € y deberá estar contemplada bien en la reparcelación, bien en la escritura que formalice, a favor del Ayuntamiento, el resto de cesiones de suelo.

4.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.

A efectos de urbanización, accesos, acometidas, etc., la propuesta de tipología de vivienda contenida en el presente documento no implica modificación alguna respecto de la propuesta de urbanización complementaria, siendo los elementos a urbanizar los espacios libres de cesión. La

entidad de dichos espacios respecto a la obra principal hacen que se consideren como una obra complementaria de urbanización en un suelo ya incluido en la trama urbana.

Dada la escasa entidad de los trabajos de urbanización, los mismos serán incluidos dentro del Proyecto de edificación como obras complementarias.

5.- EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Además de los edificios existentes en el número 32 y 36 de la calle Intxaurreondo, quedan fuera de ordenación todas las obras, instalaciones y elementos que impidan la correcta ordenación y urbanización de la parcela resultante de la ordenación. No hay ocupantes legales y en consecuencia realojos a efectuar.

6.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA.

Con carácter general, la ejecución del edificio previsto para la nueva parcela resultante, y sus conexiones a la urbanización existente, estará condicionada a la elaboración del correspondiente proyecto de edificación, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal de obra. Se establece para su solicitud, un plazo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva del presente documento para pedir la mencionada licencia de construcción.

7.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La obtención de a licencia de primera ocupación de la edificación de la parcela edificable ordenada en el presente documento estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación, en cuanto a su accesibilidad rodada y peatonal, y a la disponibilidad de la totalidad de los servicios.

En Donostia-San Sebastián, abril de 2021

Fdo: Nuria Arrizabalaga
Arquitecta

Fdo: Olatz Mercader
Abogada

Fdo: Gaizka Perosterena
Arquitecto



Fdo: Maite Agirrebeña
Abogada



Fdo: Patxi De Assas
Abogado



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

ÍNDICE

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	1
1.1.- Ámbito de aplicación.....	1
1.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.	1
1.3.- Marco normativo.	1
1.4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.....	1
2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	2
2.1.- Régimen de calificación pormenorizada.	2
3.- RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.....	2
3.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.....	2
4.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.	2
4.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.....	2
4.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.	3
4.3.- Condiciones de parcelación.....	3
4.4.- Ejercicio de la facultad de edificar y de concesión de licencias de primera utilización.....	3
4.5.- Estudios de detalle.....	4
5.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.	4
5.1.- Régimen general de edificación y uso.....	4
5.2.- Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada.....	4
5.3.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de la parcela y la edificación ordenadas.....	4
5.4.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas.....	4
6.- ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES.	5
6.1.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "	
a.30.1/IN.02.2 ".....	5

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1- Ámbito de aplicación.

El ámbito de intervención del presente documento está conformado por el Subámbito urbanístico “IN.02.2 Salesas”, delimitado en la documentación gráfica del presente documento. La superficie del ámbito afectado por esta modificación asciende a 3.979,38 m².

1.2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Este documento entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

1.3.- Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián constituye el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

1.4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Proyecto está constituido por los siguientes documentos.

- | | |
|-------------------------|--|
| * Documento | “1. Memoria”. |
| * Documento | “2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”. |
| * Documento | “3. Normas urbanísticas”. |
| * Documento | “4. Documento Económico”. |
| * Documento | “5. Planos de información y de ordenación”. |
| * Documento | “6. Resumen ejecutivo”. |
| * Documento | “7. Evaluación del impacto de género” |
| * Documento | “8. Evaluación del impacto lingüístico”. |
| * Documento | “9. Documento Ambiental Estratégico” |
| * Estudio acústico (CD) | |

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los Documentos “3. Normas urbanísticas” y los planos expresamente definidos en el Documento “5. Planos de información y de ordenación”, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: "Planos de Ordenación", "Normas urbanísticas", y parte general de la "Memoria", por este orden.

2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

2.1.- Régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito de la Modificación queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente grafadas en el plano "O.05. Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, complementada en los términos previstos en este documento. Siendo la calificación pormenorizada ordenada en este Proyecto la siguiente:

a. Parcela residencial	
Parcela a.30.1/IN.02.2 (a.30 Residencial de edificación abierta).....	3.298 m ²
e. Sistema de comunicaciones	
Red de comunicación viaria (e.10 Red de comunicación viaria).....	68,38 m ²
f. Espacios libres	
Espacios libres urbanos comunes (f.10 Espacios libres urbanos).....	407 m ²
g. Equipamiento comunitario	
Equipamiento comunitario (g.00 Equipamiento comunitario)	206 m ²
TOTAL	3.979,38 m ²

3.- RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

Los terrenos afectados por las previsiones del presente Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

4.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

La categorización de la propuesta de ordenación planteada en los terrenos afectados por el presente Proyecto, será la de actuación de dotación.

4.2.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones de los números 32 y 36 de la calle Intxaurreondo, las instalaciones y usos existentes en los terrenos afectados que no se adecuan al régimen de edificación uso establecido en este Proyecto.

En el plano "O.06 Condiciones de gestión" incluido en el documento "5. Planos de información y de ordenación" se identifican los edificios, instalaciones y usos objeto de dicha declaración.

También se declaran fuera de ordenación los restantes elementos del ámbito que, aun no estando identificados en el citado plano, impidan la correcta ejecución de la ordenación planteada.

4.3.- Condiciones de parcelación.

La parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda delimitada en el plano "O.05. Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos de información y de ordenación".

La denominada parcela "a.30.1/IN.02.2", de nuevo desarrollo, resultante de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitada por el mismo, tendrá la condición de mínima e indivisible.

4.4.- Ejercicio de la facultad de edificar y de concesión de licencias de primera utilización.

La proyección y ejecución de la edificación prevista en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2010) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

La elaboración del proyecto de edificación de la parcela edificable y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- La parcela urbanística residencial delimitada en este Proyecto será considerada como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación. En consonancia con ello, la parcela será considerada, en sí misma, como una única e indivisible unidad de edificación y por lo tanto objeto de una única licencia de primera utilización.

En el proyecto de edificación, se tendrán en cuenta la aplicación de las ordenanzas complementarias de edificación del PGOU aplicables a las parcelas residenciales y más concretamente las contenidas en el doc.7 de evaluación de impacto de género, en su punto 5, del presente proyecto.

Las obras complementarias de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, y en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán incluir, necesariamente, medidas de sostenibilidad y ecodiseño (ISO 14.000), así como atender al contenido de la guía de urbanización sostenible IHOBE y tener en cuenta las necesidades de accesibilidad de mujeres, personas ancianas, niños y niñas.

En la señalización se tendrá en cuenta el uso de un lenguaje visual no discriminatorio e igualitario.

4.5.- Estudios de detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Proyecto, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

5.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

5.1.- Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de la parcela ordenada es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.2.- Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada.

Las condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación ordenada son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada en la que se prevé su implantación, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.3.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de la parcela y la edificación ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de la parcela y edificación ordenada es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

5.4.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de la parcela y la edificación ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Proyecto.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

6.1.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial "a.30.1/IN.02.2".

- 1.- Superficie: 3.298 m².
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Proyecto.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:
 - A.- Sobre rasante.
 - a) Destinada a uso residencial:
 - Vivienda de promoción libre: 1.565 m²(t)
 - Edificabilidad urbanística total sobre rasante:..... 1.565 m²(t)
 - B.- Bajo rasante. 840 m²(t)
 - La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en el presente documento.
 - Dicha edificabilidad se destinará a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas:
 - Sobre rasante: 3 plantas (III).
 - Bajo rasante: número de plantas necesario para ejecutar y materializar la edificabilidad autorizada bajo rasante.
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante:
 - La reflejada en el gráfico incluido en estas Ordenanzas.
 - C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
 - Las reflejadas en la documentación gráfica de estas ordenanzas.
 - Las alineaciones reflejadas en el mencionado gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.
 - Las alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro de la edificación; excepcionalmente, estas partes podrán ser ocupadas por razones debidamente justificadas, asociadas a la ejecución bien de conexiones o pasos subterráneos, bien por otras razones igualmente justificadas.
 - D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación:
 - Las reflejadas en la documentación gráfica de estas ordenanzas.
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
 - A.- Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.
 - El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es de quince.
 - La totalidad de las viviendas autorizadas se vinculan al régimen propio de las viviendas de promoción libre.
 - B.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.
 - Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados.
- 7.- Condiciones medioambientales.

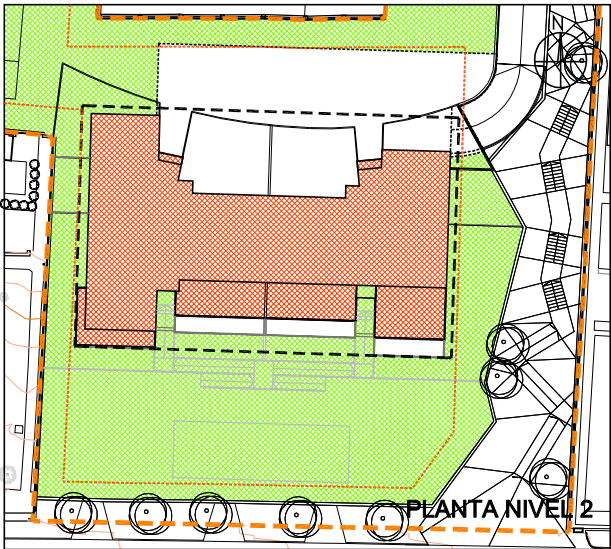
- Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Especial.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

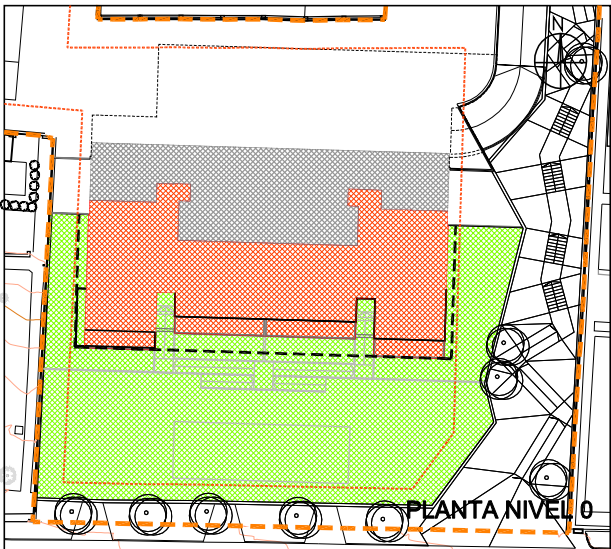
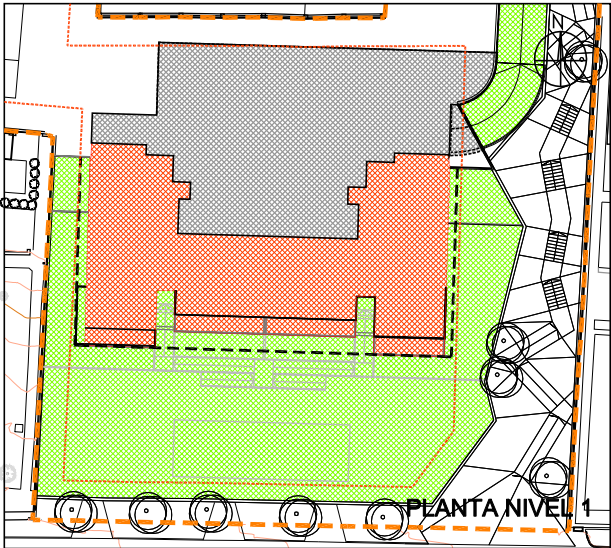
- La parcela y la edificación son de titularidad privada.

9.- Gráficos:

- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.



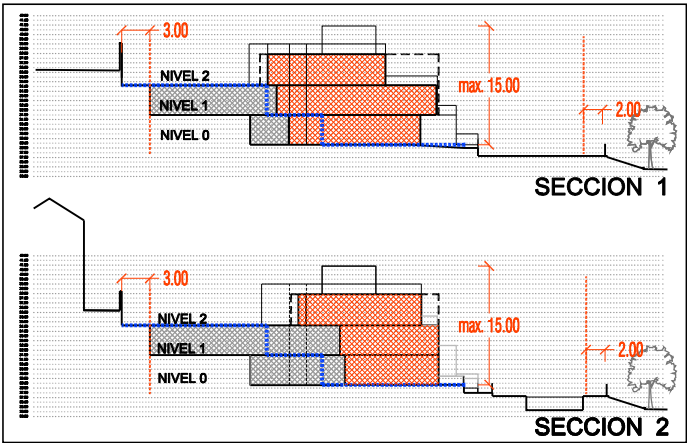
- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION
- USO DE VIVIENDA SOBRE RASANTE
- USO AUXILIAR VIVIENDA BAJO RASANTE
- PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- PERFIL DE TERRENO
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- LIMITE DE PARCELA



Escala 1/1.250



Escala 1/1.500



Escala 1/1.250

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBAMBITO “IN.02.2 SALESAS” DEL
DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

DOCUMENTO “4. ECONOMICO”

ÍNDICE

1.- Introducción.....	1
2.- Antecedentes y consideraciones previas.....	1
3.- Informe o memoria de sostenibilidad económica.....	1
4.- Memoria de viabilidad económica.	4
5.- Responsabilidad de inversión de los agentes públicos y privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada.	6

1.- Introducción.

De acuerdo con los puntos 4 y 5 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir:

1.- Un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido deberá:

- a) Ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- b) Pronunciarse sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- Una memoria que asegure la viabilidad económica, cuyo contenido deberá, en términos de rentabilidad, analizar, por un lado, la adecuación de la actuación a los límites del deber legal de conservación, y por otro, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas, para los propietarios incluidos en el ámbito mediante.

2.- Antecedentes y consideraciones previas.

El presente Plan Especial tiene por objetivo fundamental, dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas recogidas en el PGOU de Donostia-San Sebastián para el subámbito IN.02.2 “Salesas”.

El propio Plan General configura el ámbito como un suelo urbano y ya define la edificabilidad a materializar en el mismo. Se trata de un suelo absolutamente integrado en trama urbana y con los servicios de urbanización a pie de parcela.

La actuación propuesta, tal y como se ha acreditado en la memoria del Plan Especial, se enmarca dentro de las denominadas de dotación, con todo lo que ello conlleva desde el punto de vista económico. Así las cosas el presente documento se desarrolla en el marco de la mencionada actuación de dotación. Y de las variables ya contenidas en el PGOU y por extensión en este Plan Especial.

3.- Informe o memoria de sostenibilidad económica.

Atendiendo a la legislación vigente RDL 7/2015 el objeto de la memoria de sostenibilidad económica es valorar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En este sentido y atendiendo al caso concreto que nos ocupa es importante señalar que nos encontramos ante una actuación de dotación y por tanto la actuación se circunscribe a un suelo urbano ya consolidado por la urbanización.

Esto significa que la implantación de infraestructuras y servicios se hace en el contexto del proyecto de edificación con carácter complementario y que no se trata de una implantación sustancial de servicios de urbanización significativos, sino que la actuación se apoya y se

basa en servicios existentes. Esta circunstancia supone que la urbanización que se implanta no va a ser significativa.

De acuerdo con la memoria del presente Plan, la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios y hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Donostia, será a cargo de la propiedad, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, por lo que el impacto sobre las haciendas públicas afectadas, será nulo.

Tras la recepción de las obras de urbanización por parte de la administración actuante, lo que implicara unos costes de mantenimiento a asumir por el Ayuntamiento de Donostia, y al objeto de estimar este futuro coste de mantenimiento, se han considerado para su cálculo, los períodos de tiempo e índices de incremento siguientes, a partir de los cuales hacer una estimación:

Intervalo	0-10 años	11-20	21-30	>30
€/año	0,00	1,00	1,10	1,10 ²

Superficie del Plan Especial destinado a zonas públicas:

- 681,38 m² destinados a espacios libres y equipamientos, además de los espacios para aceras, para los que estimamos a razón de 1 €/m² y año.

Cifras que arrojan un gasto de mantenimiento anual de 681 €, lo cual supone el siguiente gasto de mantenimiento en el tiempo:

€/año	0-10 años	11-20 años	21-30 años	>30 años
681	0 €	681 €	749,10 €	817,20 €

En cuanto a la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas, se considera lo siguiente:

1.- Estimación de los **ingresos previstos** y destinados al aumento del patrimonio municipal de suelo.

- Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Régimen de actuación urbanística	Dotación
Uso predominante	residencial
Clasificación del suelo	Urbano
Categorización del suelo	No consolidado por incremento edificabilidad

Uso Lucrativo	Incremento Edificabilidad d Ponderada	VRS €/m ² (t)	% Participación Municipal	Valor de la Participación
a.30	1.147,45	1.428	15%	245.783,79 €

(Edif. Ponderada) * VRS * 15 %

2.- Otros ingresos previstos durante la ejecución de las previsiones de la actuación. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O).

Base Imponible: Presupuesto de ejecución material	General	1.604.604,20
Tipo de gravamen	General	5,00%
Cuota íntegra		80.230,21
Bonificaciones		0
Cuota líquida Total		80.230,21

3.- Ingresos anuales de cuantía constante tras la finalización de la actuación.

- Impuesto sobre bienes inmuebles
Estimados los valores catastrales, la cuota líquida anual por este impuesto asciende a 4.315 €. a repercutir anualmente
- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
Se estima en 6.000 euros como ingreso único y fijo.

En resumen, los ingresos estimables que se generarán en términos financieros de manera constante, tras la finalización de la actuación, representan un total de 4.315 €.

b) Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La totalidad del suelo privado de la actuación será destinado a las viviendas cumpliendo las previsiones del Plan General y en consecuencia entendiendo suficiente el mismo para implantar las 15 viviendas proyectadas.

En resumen, el impacto directo, que la actuación urbanística tendrá estimativamente sobre el patrimonio municipal de suelo y la hacienda pública municipal, es netamente positivo, en tanto que será capaz, por un lado, de generar por sí misma, los ingresos siguientes:

- 1.- Un aumento del patrimonio municipal de suelo estimado en 245.783,79.-€.
- 2.- Un incremento único, de los ingresos por operaciones corrientes, en la partida de impuestos indirectos de 80.230,21€, por el I.C.I.O.
- 3.- Un ingreso periódico con carácter anual, por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos de unos 4.315 €, procedente del I.B.I. de las edificaciones proyectadas.

Por otro lado, las inversiones públicas que directamente pudieran imputarse a la actuación y más concretamente, las que afectan al futuro mantenimiento y conservación de la urbanización, ha sido estimadas en unidades monetarias constantes¹, conforme al cuadro siguiente:

¹ Hipótesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.

€/año	0-10 años	11-20 años	21-30 años	>30 años
681	0 €	6.810 €	5.291 €	5.772 €

En definitiva, si se mantienen constantes el resto de variables que inciden sobre los presupuestos de costes e ingresos analizados, y para un período de 40 años, se puede afirmar que poniendo los ingresos fijos y variables ($245.783,79€ + 80.230,21 + 4.315 = 330.329€$) en contraposición de los gastos (17.873 €) se observa que el saldo es positivo a favor de los primeros lo que implica que la operación puede entenderse como sostenible económicamente en los términos del RDL 7/2015.

4.- Memoria de viabilidad económica.

Como ya se ha mencionado, el nuevo desarrollo, responde al cumplimiento de las previsiones del PGOU para el subámbito que vienen a colmatar un suelo incluido en la trama urbana y pendiente de desarrollo, a través de la oportuna figura de planeamiento. A partir de ahí interesa conocer y analizar si con carácter general el valor del suelo es positivo, extremo que garantizará una viabilidad económica de la intervención.

Se trata de un suelo urbano vacante en su totalidad, es decir, donde existen edificaciones residenciales previas a la actuación que habrá que derribar para adecuar la nueva propuesta.

Con respecto al equilibrio de beneficios y cargas que se derivan de la actuación, nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad con una urbanización asociada de carácter menor.

En cuanto a los parámetros urbanísticos propuestos hay que señalar que la edificabilidad actual propuesta según la ficha del PGOU de 1565 m² (t) y la existente, según catastro, es de 559 m² de uso residencial útil en Intxaurreondo nº32 y 107 m² útil de residencial más 145 m² de anexos en Intxaurreondo 36. Teniendo en cuenta el carácter útil de los metros cuadrados, interesa su transformación a construidos. A partir de la aplicación de un coeficiente de 1,30 que recoge el PGOU para convertir en construidos los m² útiles de uso residencial, obtenemos una superficie construida residencial de 865,80 m²(t). En los anexos se asimila una a otra, de tal forma que computaremos 145 m² (t) de anexos.

La edificabilidad propuesta se concreta en los siguientes usos:

Edificabilidad residencial a.30	1.565 m ² (t)
Anejos vivienda libre	837,58 m ² (t)
TOTAL	2.402,58 m ² (t)

1.- los coeficientes de ponderación.

Las determinaciones económicas básicas empleadas para el presente estudio son:

1.- Valores de repercusión

Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	E m ² (t)	Vv _i	"K"	Vc	VRS _i ¹	VRS
Residencial a.30	1.565,00	3.500	1,40	1.072	1.428	1
Anejo	837,58	850	1,40	402	205,14	0,144
Totales	2.402,58					

La determinación ponderada total asciende

$$1.565 \times 1 = 1.565 \text{ m}^2(\text{tp})$$

$$837.58 \text{ m}^2 \times 0,144 = 120,61 \text{ m}^2 (\text{tp})$$

Total: 1.685,61m² t/ (tp) TOTAL uso característico propuesto actual.

El cálculo de la edificabilidad ponderada a patrimonializar por la propiedad, lo será detrayendo el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística, para lo cual calcularemos dicho incremento.

Edificabilidad ponderada actual

$$522,55 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 1 = 522,55$$

$$108,38 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,144 = 15,60$$

$$\text{TOTAL} = 538,16 \text{ m}^2 (\text{tp})$$

Incremento edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada objeto de cesión.

$$1.685,61 \text{ m}^2/\text{tp} - 538,16 \text{ m}^2/\text{tp} = 1.147,45 \text{ m}^2 (\text{tp})$$

$$1.147,45 \text{ m}^2/\text{tp} \times 0,15 = 172,11 \text{ m}^2(\text{tp})$$

$$\text{Monetarización: } 172,11 \text{ m}^2/\text{tp} \times 1.428 \text{ €/m}^2 (\text{tp}) = 245.783,79\text{€}$$

2.- Ingresos previstos en la promoción

Para el cálculo de los ingresos previstos de la promoción, se adopta el valor de 3200 euros m² (t) y los 800 del anejo residencial

Los valores de repercusión del producto principal en su globalidad son los siguientes

$$Vv \text{ total} = (1565 \text{ m}^2/\text{tp} \times 3500 \text{ €}) + (837,50 \text{ m}^2/\text{t} \times 850 \text{ €}) = 6.189.375.- \text{ €}$$

3. Gastos y costes previstos

Atendiendo al producto a construir se ha estimado los siguientes costes

$$Vc \text{ total} = (1565 \text{ m}^2/\text{tp} \times 1.072 \text{ €}) + (837,50 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 402 \text{ €}) = 2.014.355 \text{ €}$$

No será necesaria la tramitación de un proyecto de urbanización, ya que se trata de un suelo incluido en la trama urbana con los servicios e infraestructuras ya existentes a pie de parcela. No obstante se prevé hacer una obra de urbanización complementaria para habilitar un paseo cuyo importe es inferior al 5% del coste de construcción. Se estima en la cantidad de 55.167 €.

El valor total de repercusión del suelo total estimado sería de

$$VRs = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (6.189.375,00 / 1,40) - 2.014.355,00€$$

$$VRS = 2.406.627,14 €$$

Al descontar la urbanización complementaria -55.167 €- el valor de suelo sin urbanizar sería de 2.351.460,14 €, que es el valor de suelo excluidas las cargas de urbanización complementarias.

4.- Valores de repercusión

De conformidad con lo expuesto referido a los coeficientes de ponderación, corresponde el coef. 1 con la edificabilidad destinada a uso residencial de venta libre.

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada antes calculada ascienda a:

$$2.406.627,14.-€ / 1.685,61m^2 (tp) = 1.427,74 €/m^2$$

- Justificación de la viabilidad económica

El valor de suelo sin urbanizar de 2.351.460,14 €, conlleva a su vez unos valores o repercusiones siguientes

- En referencia a la totalidad de la actuación de dotación

$$2.351.460,14 / 3.979,38 = 590,91 €/m^2 (s)$$

- Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada

$$55.167 / 1.685,61 = 32,72 €/m^2 tp$$

De los datos expuestos y su carácter positivo de los mismos se concluye que el desarrollo urbanístico del ámbito es viable.

5.- Responsabilidad de inversión de los agentes públicos y privados en la ejecución de la ordenación urbanística planteada.

41.- Asociadas al nuevo desarrollo previsto en la Actuación de Dotación

Se considera que el abono de la totalidad de las cargas derivadas de la ordenación urbanística resultantes en esa actuación de dotación será una responsabilidad asociada a los desarrollos previstos en la misma.

4.2.- Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento

- Asumir la cesión legal en concepto de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística
- Asumir las cesiones de los espacios públicos así como el mantenimiento de los mismos.

En Donostia-San Sebastián, abril de 2021

Fdo: Nuria Arrizabalaga
Arquitecta



Fdo: Olatz Mercader
Abogada



Fdo: Gaizka Perosterena
Arquitecto

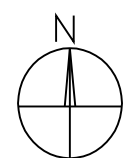
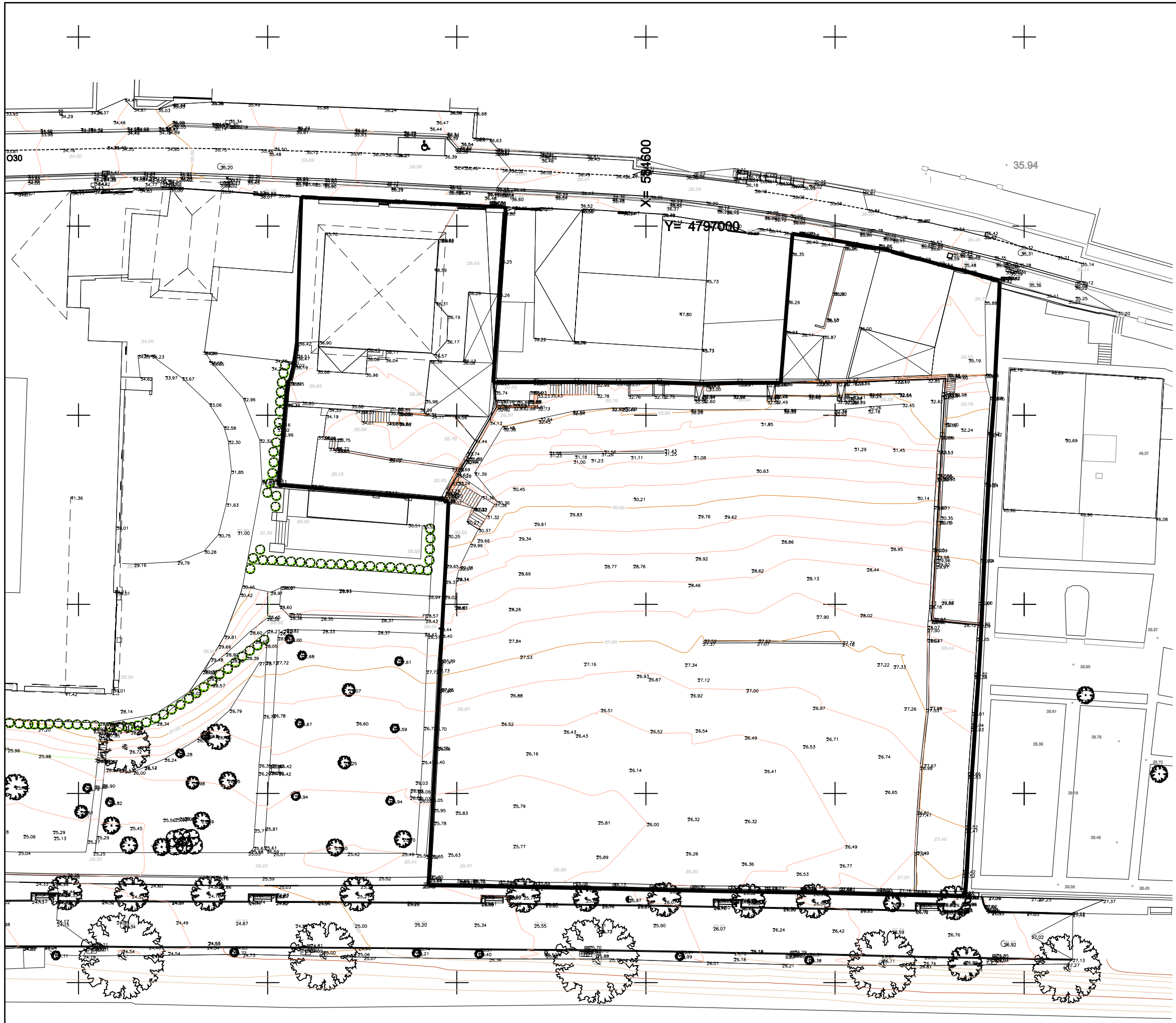


Fdo: Maite Agirrebeña
Abogada



Fdo: Patxi De Assas
Abogado





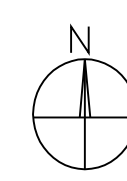
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	TOPOGRÁFICO	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESKALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIUSPEN:	00
NUM. REF.:	\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			



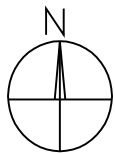
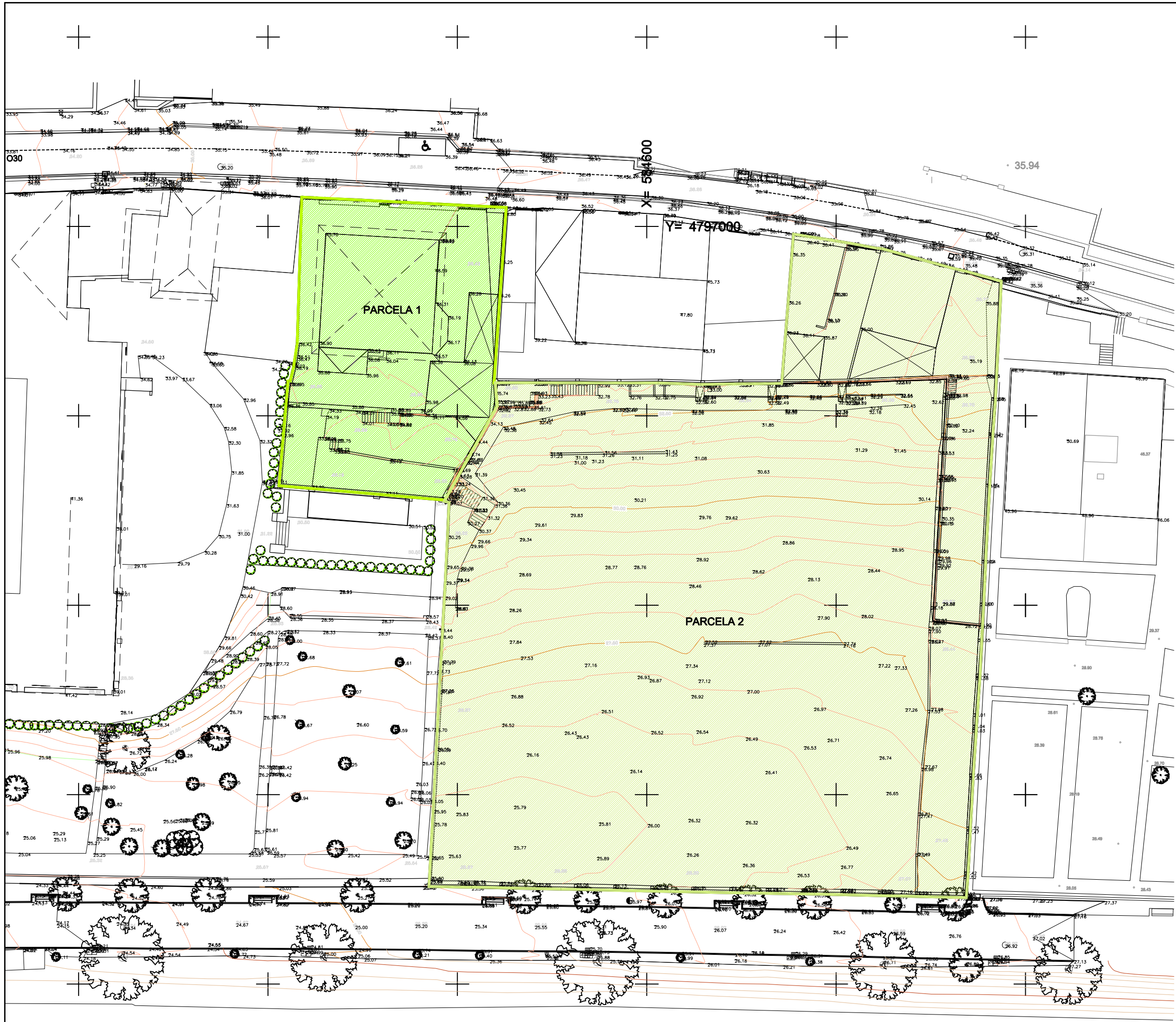
FIRMA: *Nuria Arrizabalaga* *Patxi de Assas Yagües*
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



FIRMA: **NURIA ARRIZABALAGA MARESMA** PATXI DE ASSAS YAGÜES
SINADURA:

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expreso de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



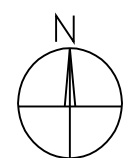
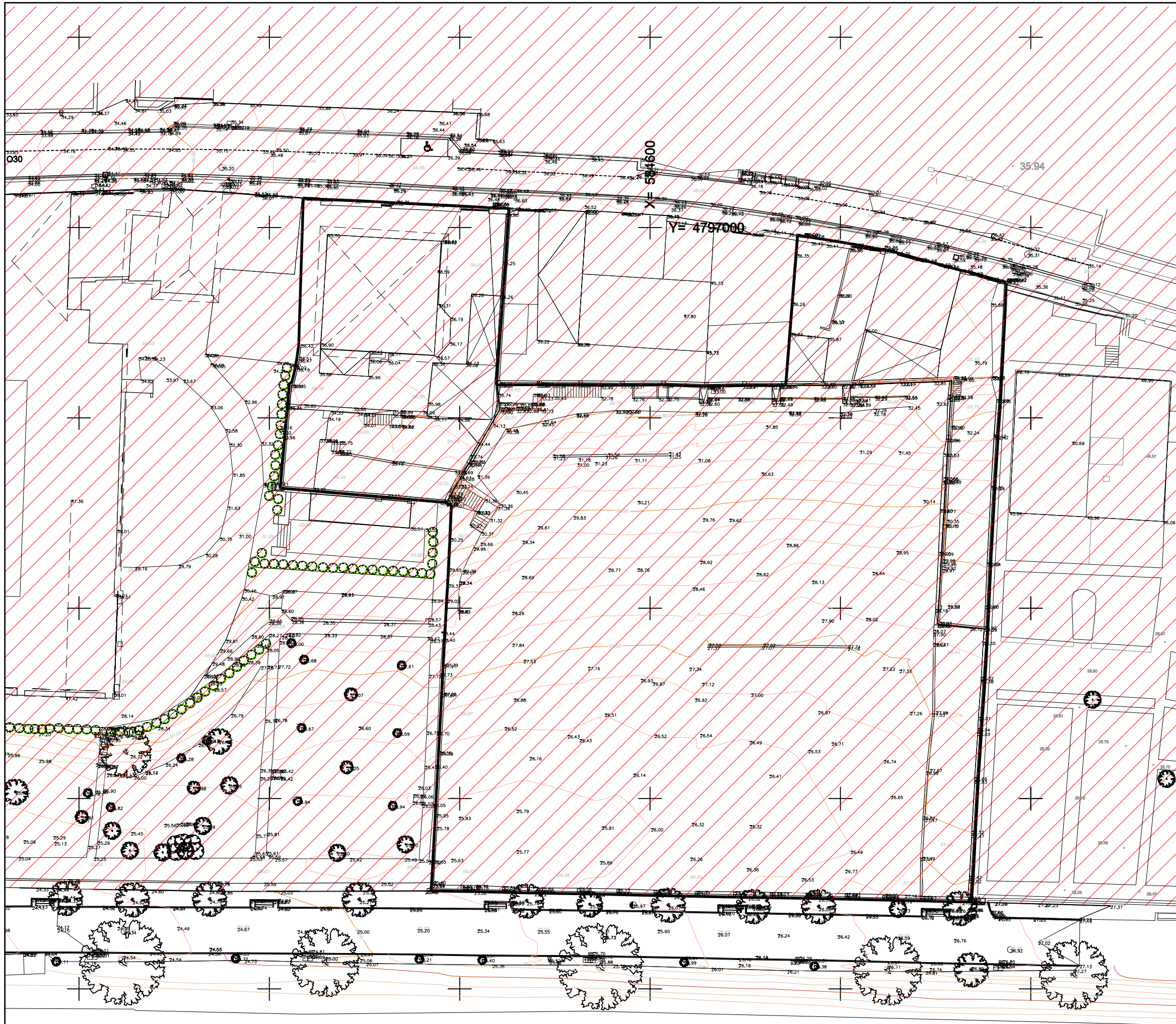
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	PARCELARIO	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIUSPEN:	00
NUM. REF.:	\\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga* *Patxi de Assas Yagües*
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



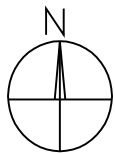
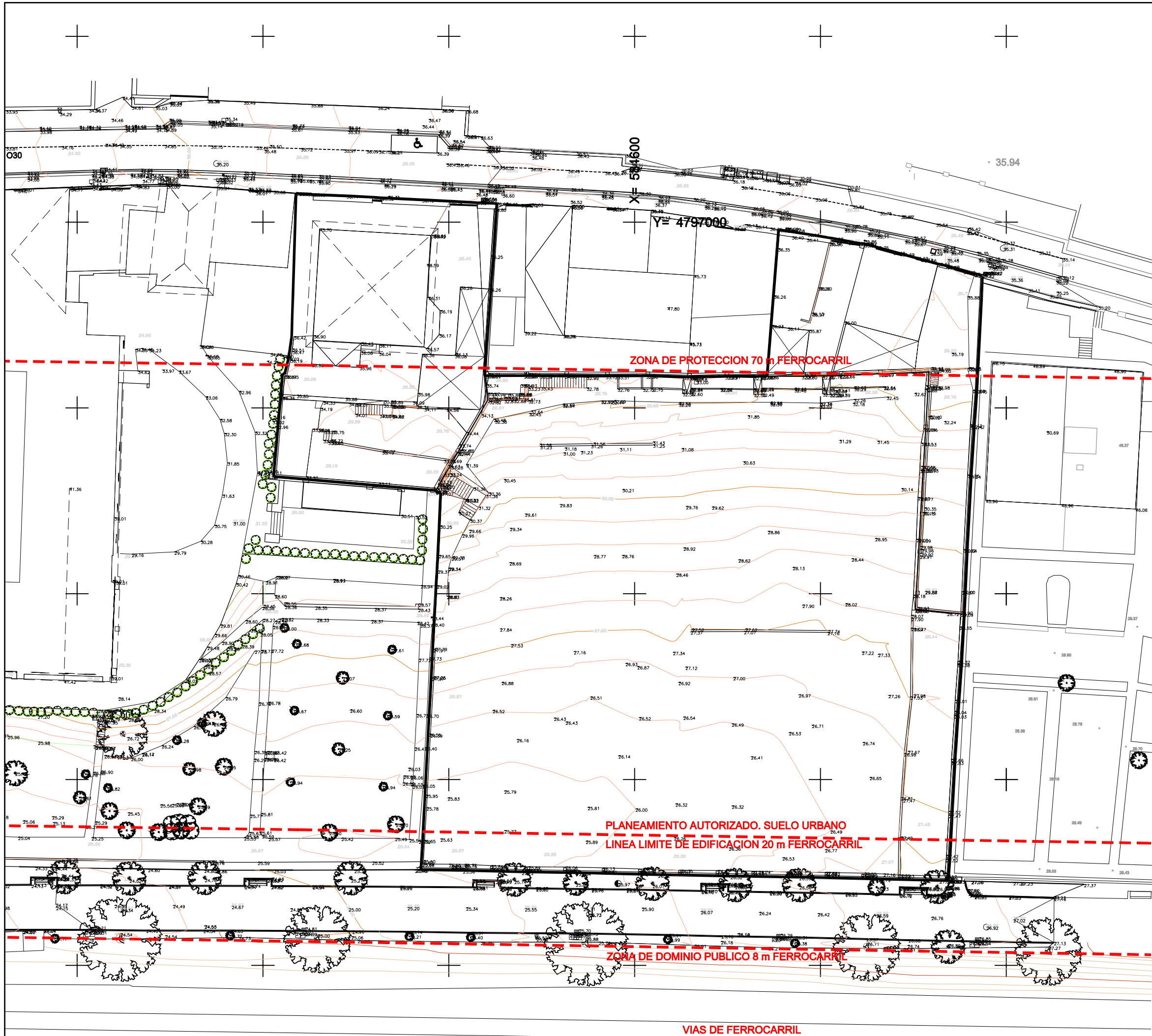
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZIPEN ZONA A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	ZONIFICACIÓN GLOBAL VIGENTE	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESKALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA:	00
NUM. REF.:	\\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			

ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P.
URBAMA ASOCIADOS DE ASAS AGUIRRENA
FIRMA: *Nuria Arrizabalaga*
SINADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



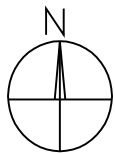
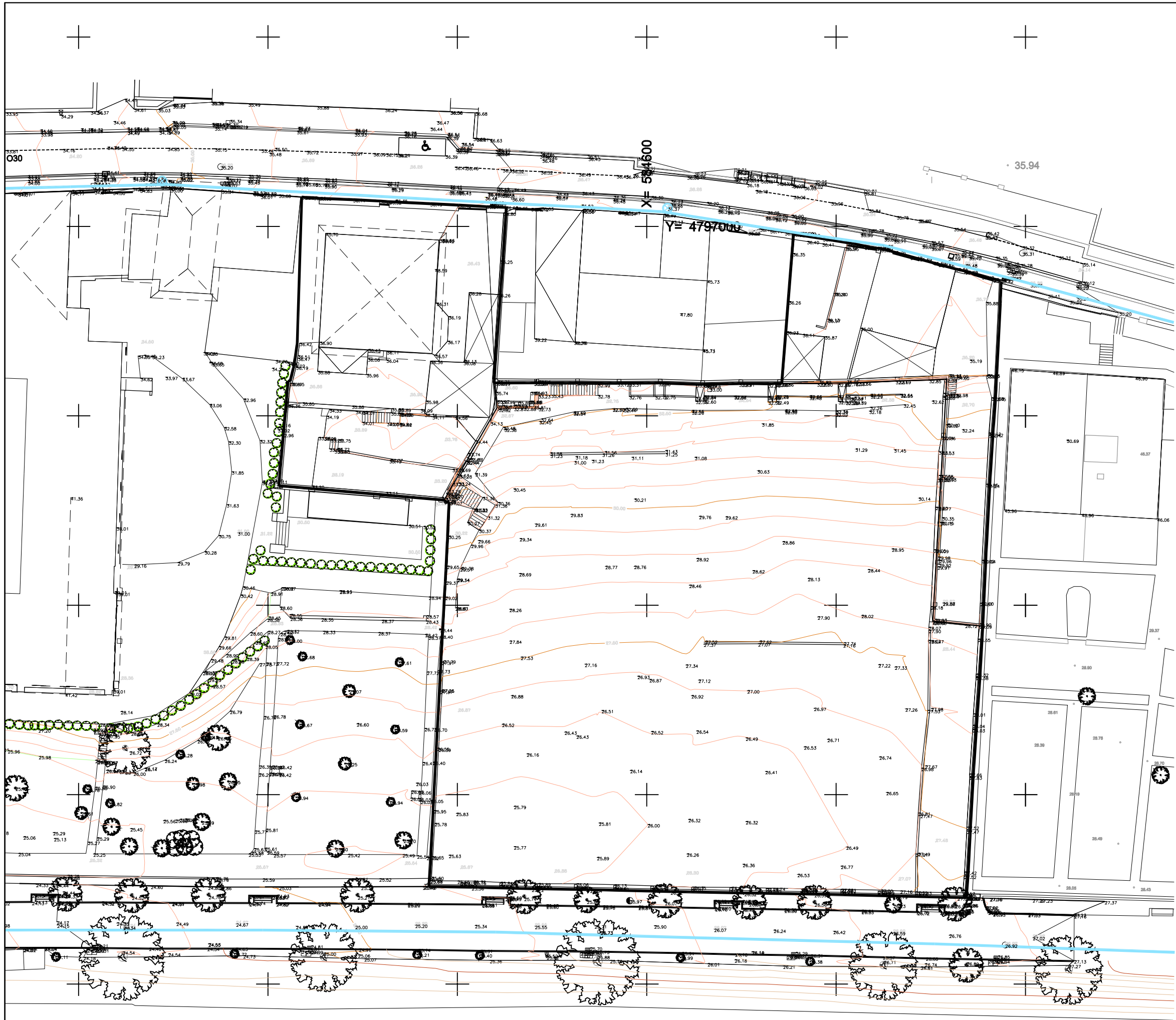
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	AFECCIÓN FERROCARRIL	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200 DIN-A3: 1/400	REVISIÓN:	00
ESKALA:		BERRIKUPENA:	
NÚM. REF.:	\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga Maresma*
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



RED DE DISTRIBUCIÓN
HIDRANTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO IN.02.2 "SALEAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	SERVICIOS - ESTADO ACTUAL	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	ABASTECIMIENTO DE AGUA	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIUSPENIA:	
NÚM. REF.:	\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			



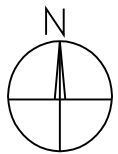
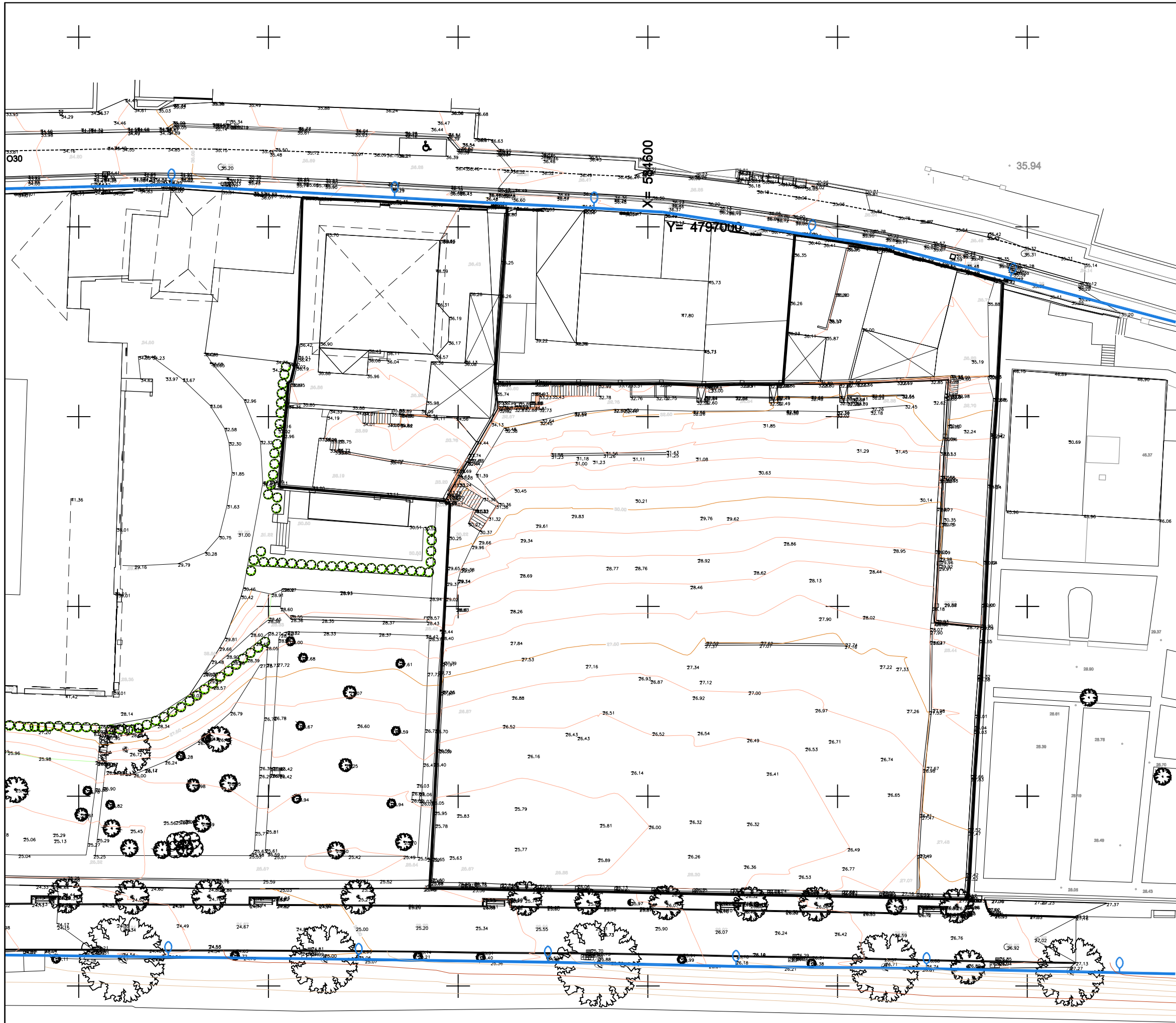
FIRMA:
SINADURA:

NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



RED ALUMBRADO
PUNTO DE ILUMINACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO IN.02.2 "SALEAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO: SERVICIOS - ESTADO ACTUAL	FECHA: ENERO 2021
PLANO: ALUMBRADO	DATA:
ESCALA: DIN-A1: 1/200	REVISIÓN: 00
ESCALA: DIN-A3: 1/400	BERRIKUPENA: 00
NÚM. REF.: \\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg	Nº PLANO: 1.08
REF. ZKIA:	PLANO ZKIA:

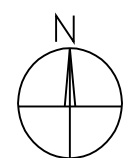
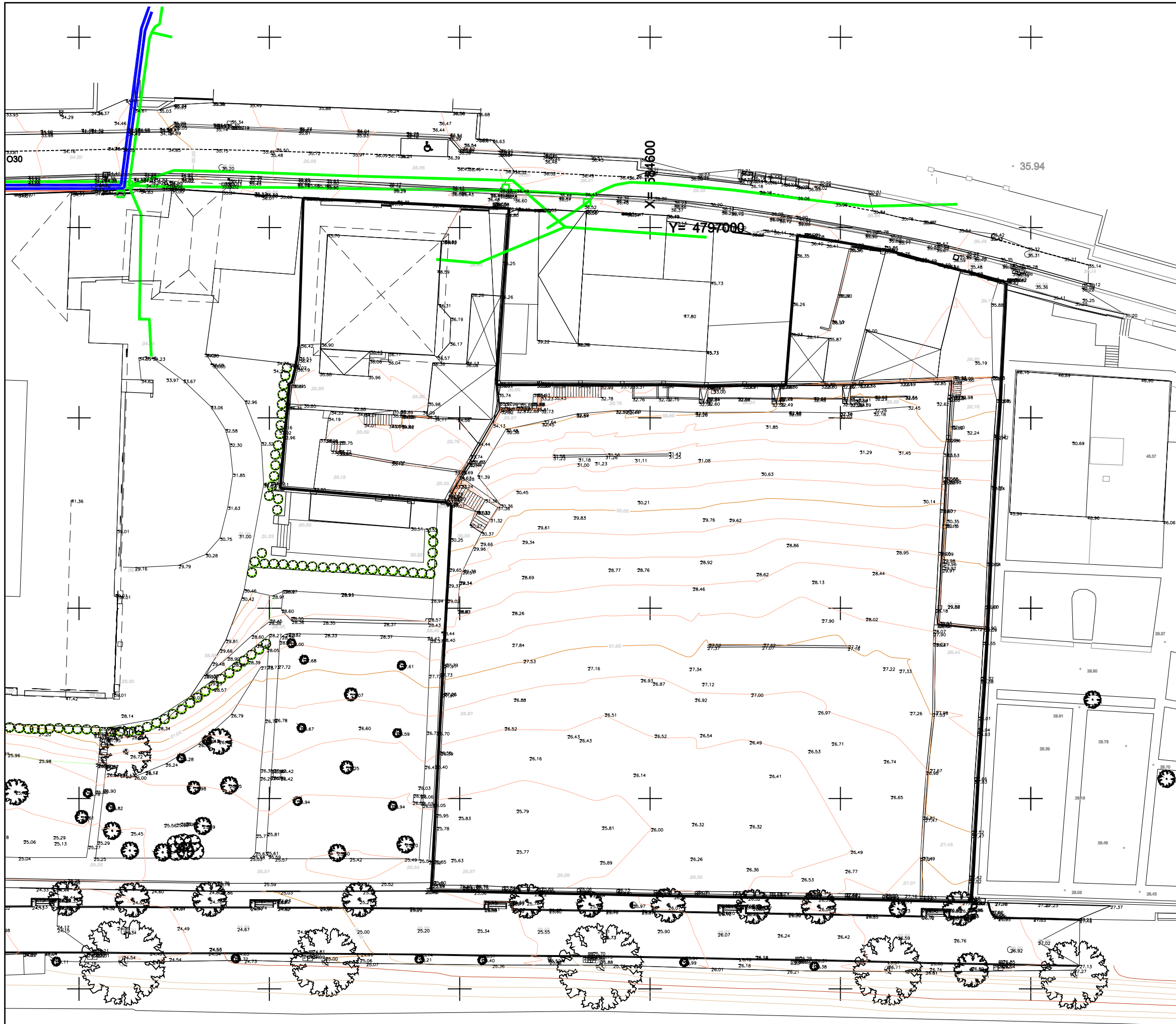


FIRMA:
SINADURA: *Nuria Arrizabalaga Maresma*



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- IBERDROLA BAJA TENSIÓN
- IBERDROLA ALTA/MEDIA TENSIÓN
- ARQUETA DE REGISTRO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO: SERVICIOS - ESTADO ACTUAL	FECHA: ENERO 2021
PLANTA: ELECTRICIDAD	DATA:
ESCALA: DIN-A1: 1/200	REVISIÓN: 00
ESCALA: DIN-A3: 1/400	BERRIUSPEN: 00
NÚM. REF.: \\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg	Nº PLANO: I.10
REF. ZKIA:	PLANO ZKIA:

ARRAZABALAGA
ARQUITECTOS S.L.P.

URBAMA
ASOCIADOS DE ASSAS AGUIRREZENA

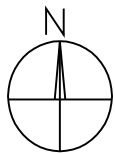
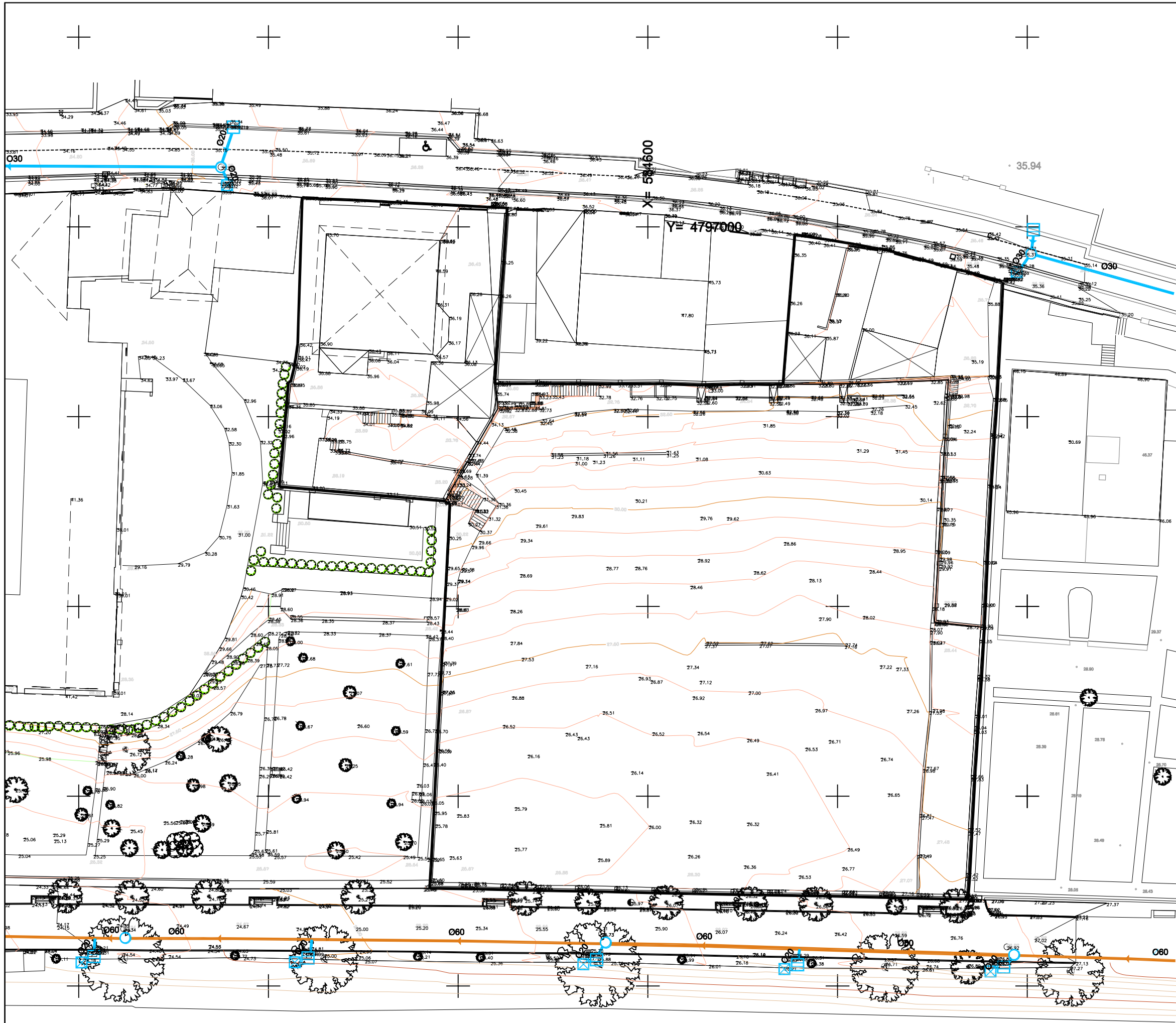
FIRMA: *Nuria Arrizabalaga*

SINADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ

FIRMA: *Patxi de Assas Yagües*

SINADURA: PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



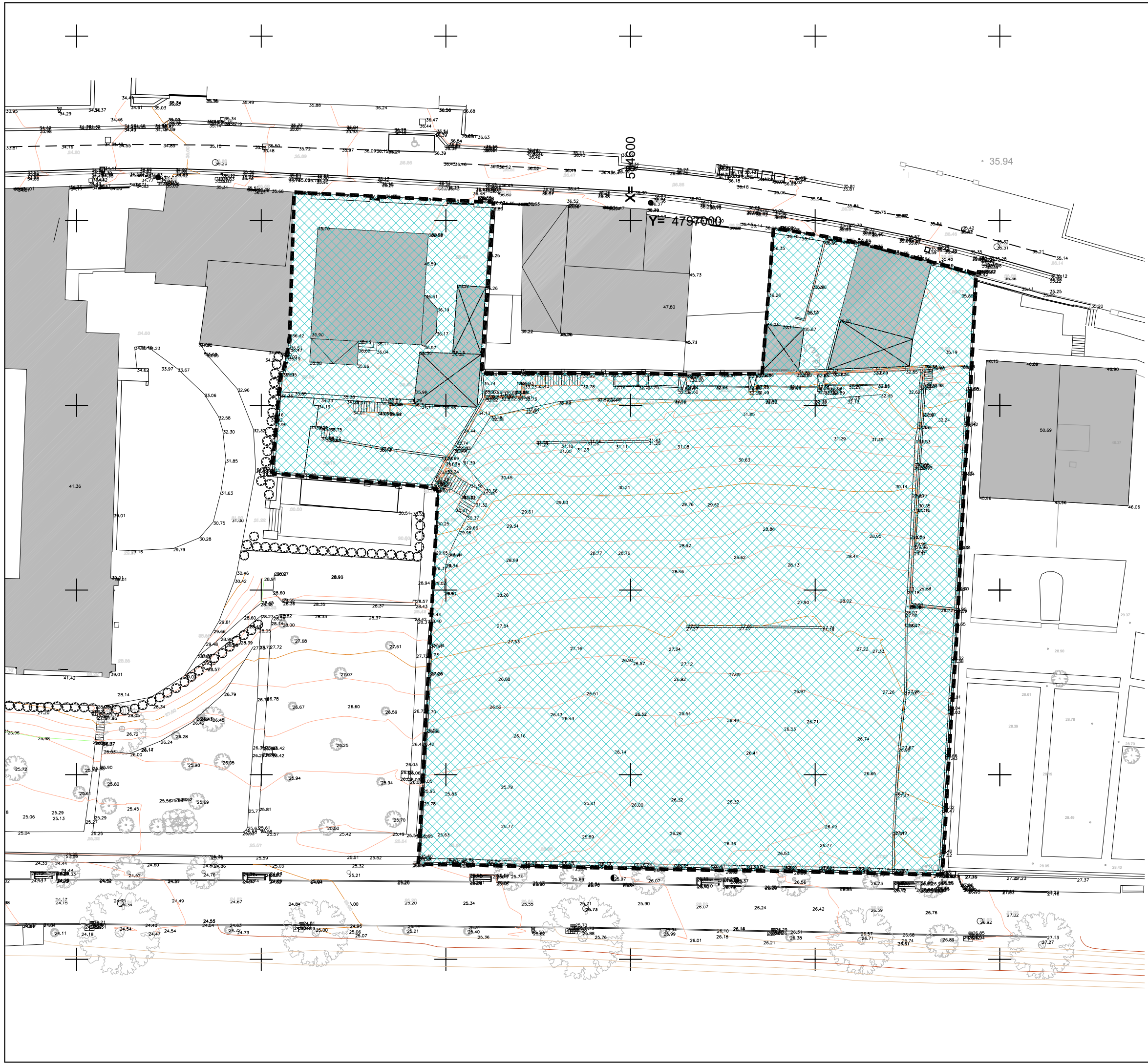
- COLECTOR
- COLECTOR PLUVIALES
- ARQUETA DE ENCUENTRO
- ARQUETA DE REGISTRO
- ARQUETA SUMIDERO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	SERVICIOS - ESTADO ACTUAL	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESKALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUPENA:	
NÚM. REF.:	\2019-33-PLANOS\2021-01\2019-33-Plan_Especial-I-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga*
SINADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASSAS YAGÜES
El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "AD.02.2-1" (3.979,38 m²)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	FECHA:	ENERO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIUSPENIA:	00
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.01
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	

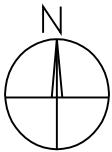
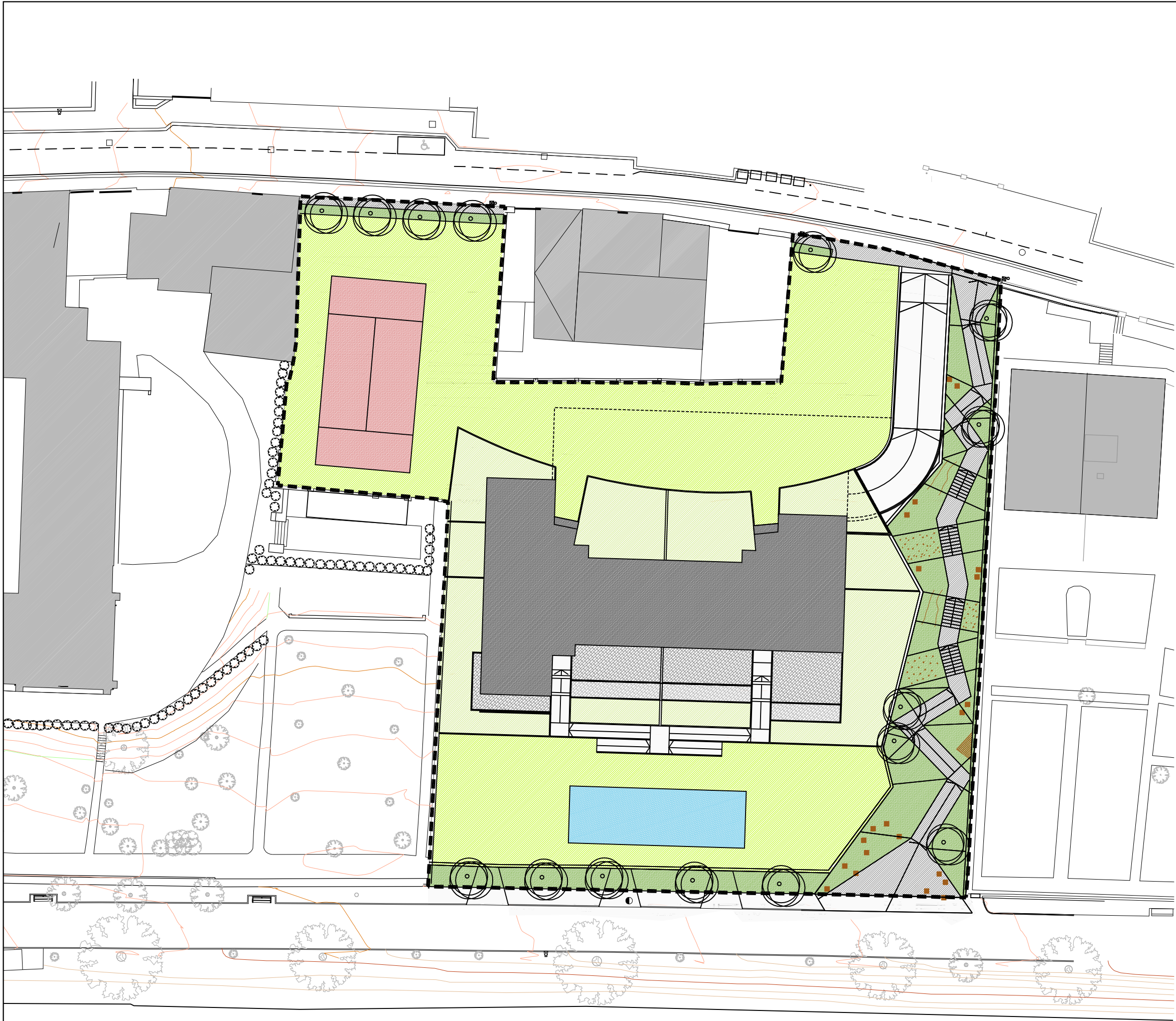
ARRIZABALAGA
ARQUITECTOS S.L.P.

URBAMA
DE ASSAS
ARQUITECTOS S.L.P.

FIRMA: *Nuria Arrizabalaga*
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ

FIRMA: *Patxi de Assas*
SIGNADURA: PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

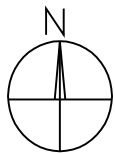
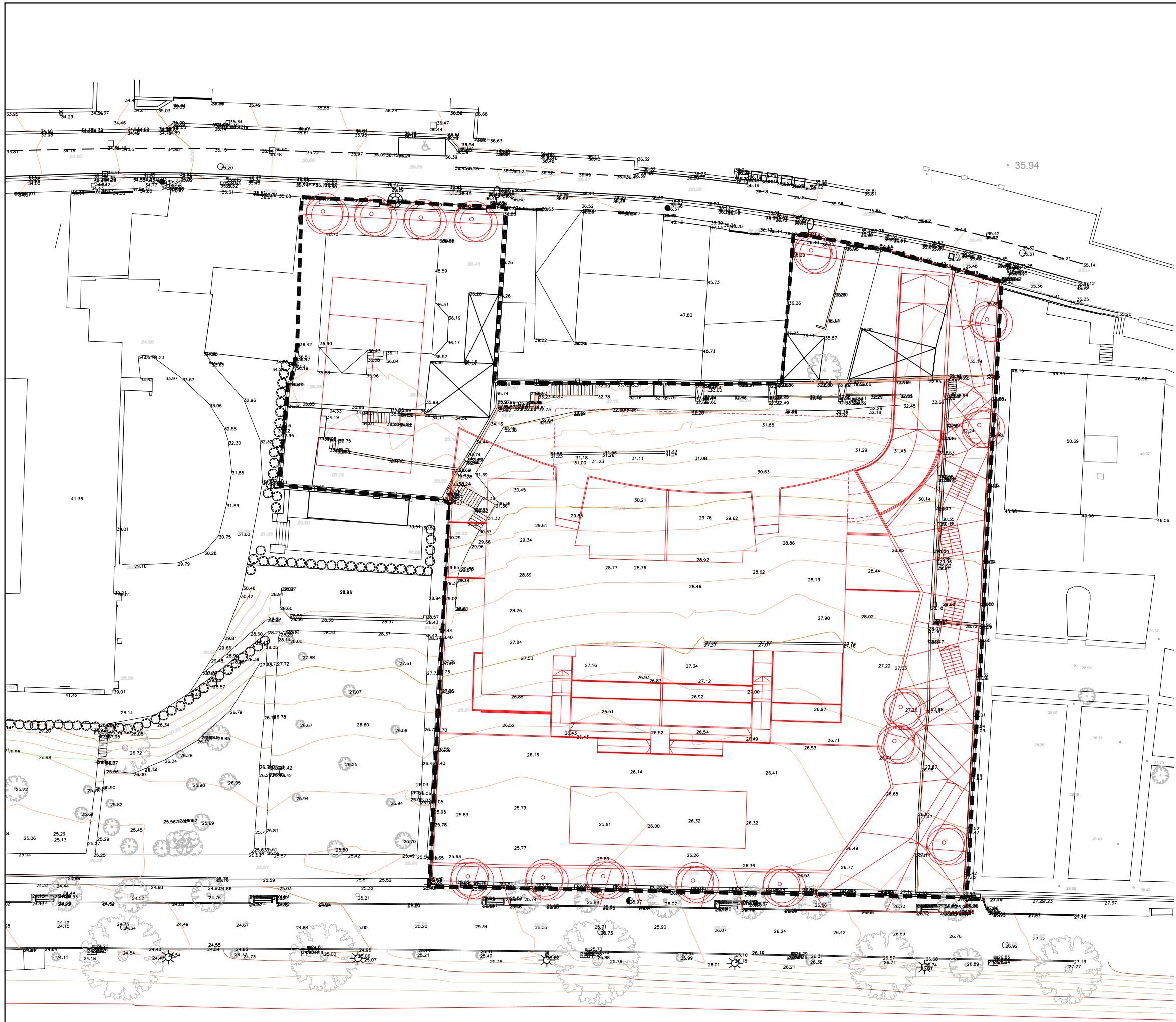
PLANO:	PROPUESTA DE ORDENACIÓN (ORIENTATIVA, NO NORMATIVA)	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:		DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIQUENIA:	
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.02
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	



FIRMA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

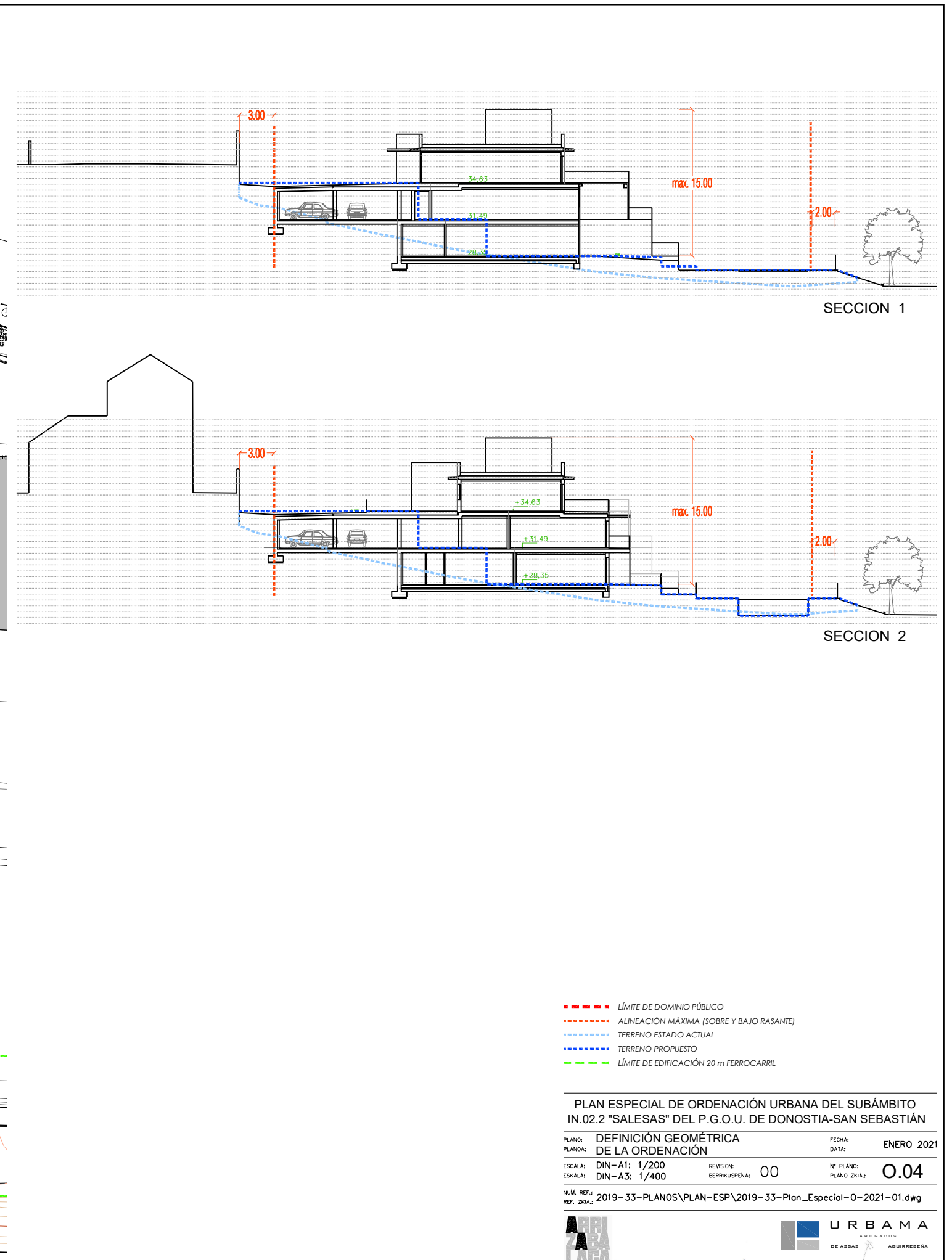
PLANO:	SUPERPUESTO ESTADO ACTUAL	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	Nº PLANO:
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUPENA: 00	PLANO ZKIA: 0.03

NÚM. REF.: 2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg
REF. ZKIA:



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga Maresma*
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



AA
ARCHITECTOS DE SUR

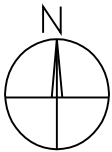
URBAMA
ABOGADOS
DE ASSAS AGUIRREBERRÍA

Nuria Arrizabalaga Maresma

FIRMA:
SINADURA: **NURIA ARRIZABALAGA MARESMA**

PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor **ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P.** Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



α.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	α.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
e.10 BIDE KOMINKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:		DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPEN:	00
Nº PLANO:		PLANO ZKIA:	0.05
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg		
REF. ZKIA:			

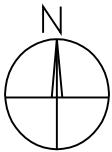
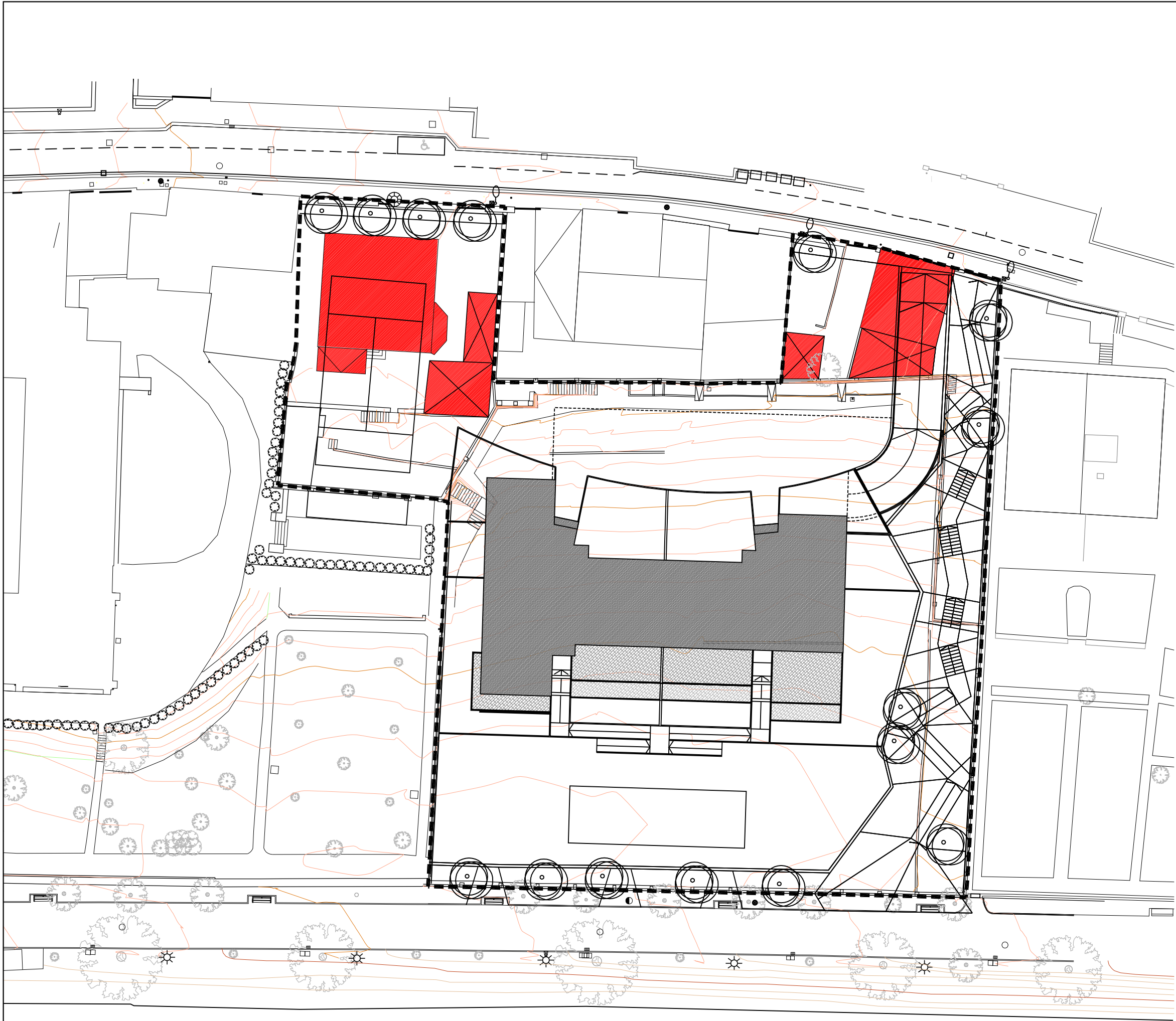


FIRMA:
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



[Dashed Line] SUBÁMBITO "IN.02.2 SALESAS"
[Red Area] EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

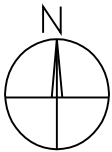
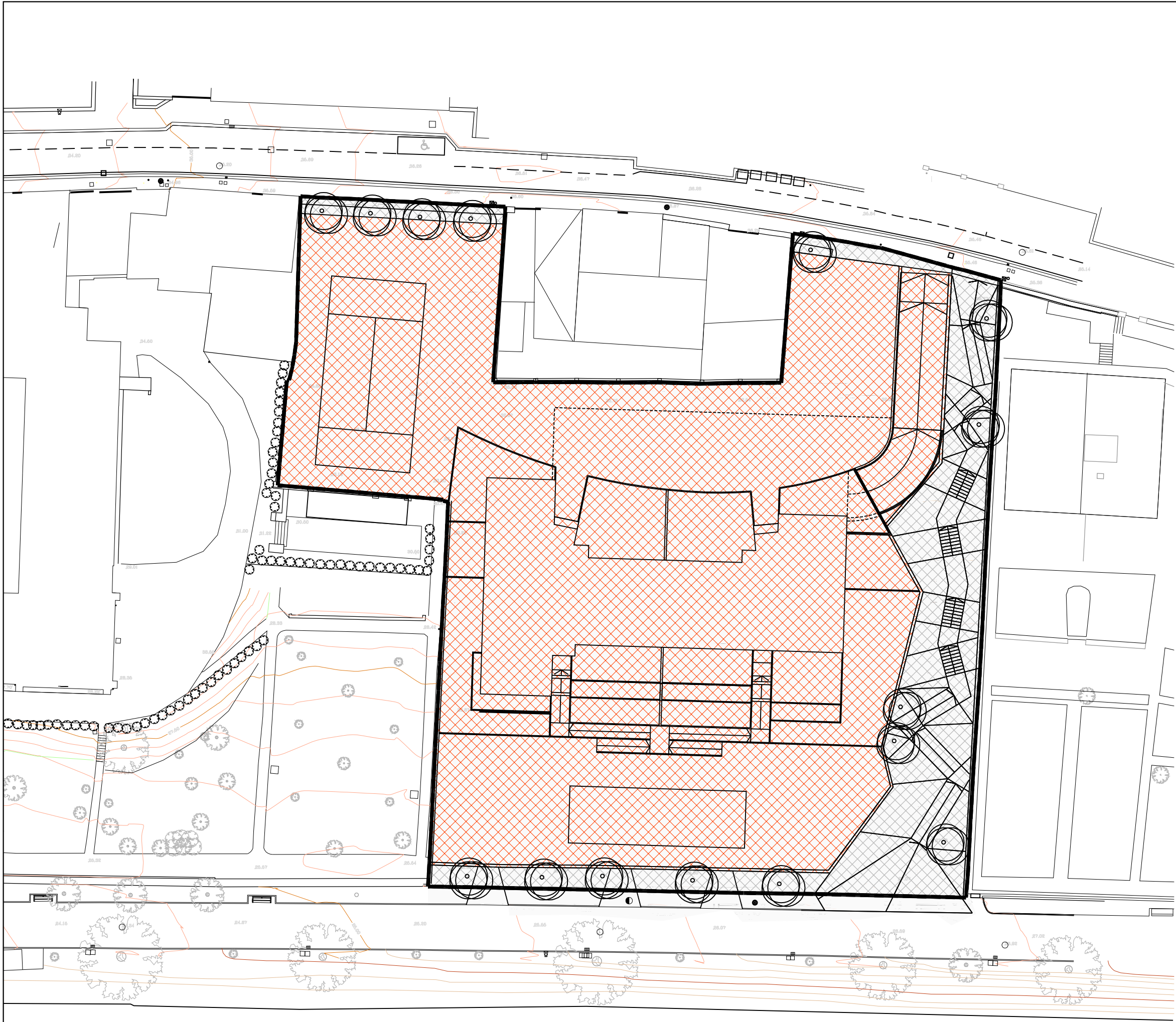
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

PLANO:	CONDICIONES DE GESTIÓN		FECHA:	ENERO 2021
PLANO:			DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	Nº PLANO:	0.06
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUPENA:	PLANO ZKIA:	
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg			
REF. ZKIA:				



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga Maresma* PATXI DE ASSAS YAGÜES
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



SUELO DE DOMINIO Y USO PUBLICO
SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO		FECHA:	ENERO 2021
PLANO:			DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	Nº PLANO:	0.07
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA:	PLANO ZKIA:	
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg			
REF. ZKIA:				

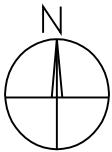
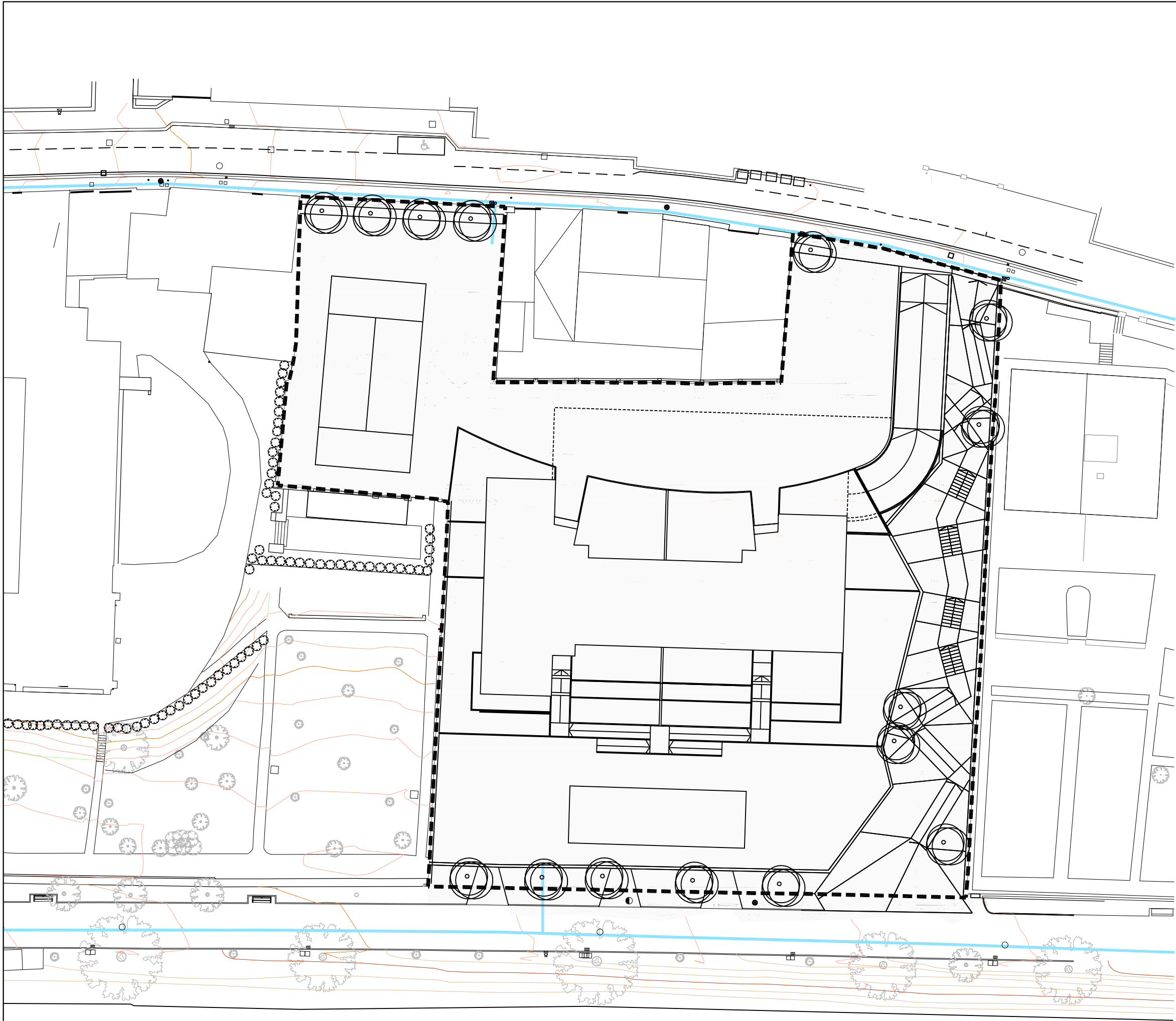


FIRMA:
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



RED DE DISTRIBUCIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

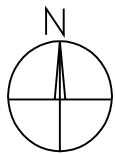
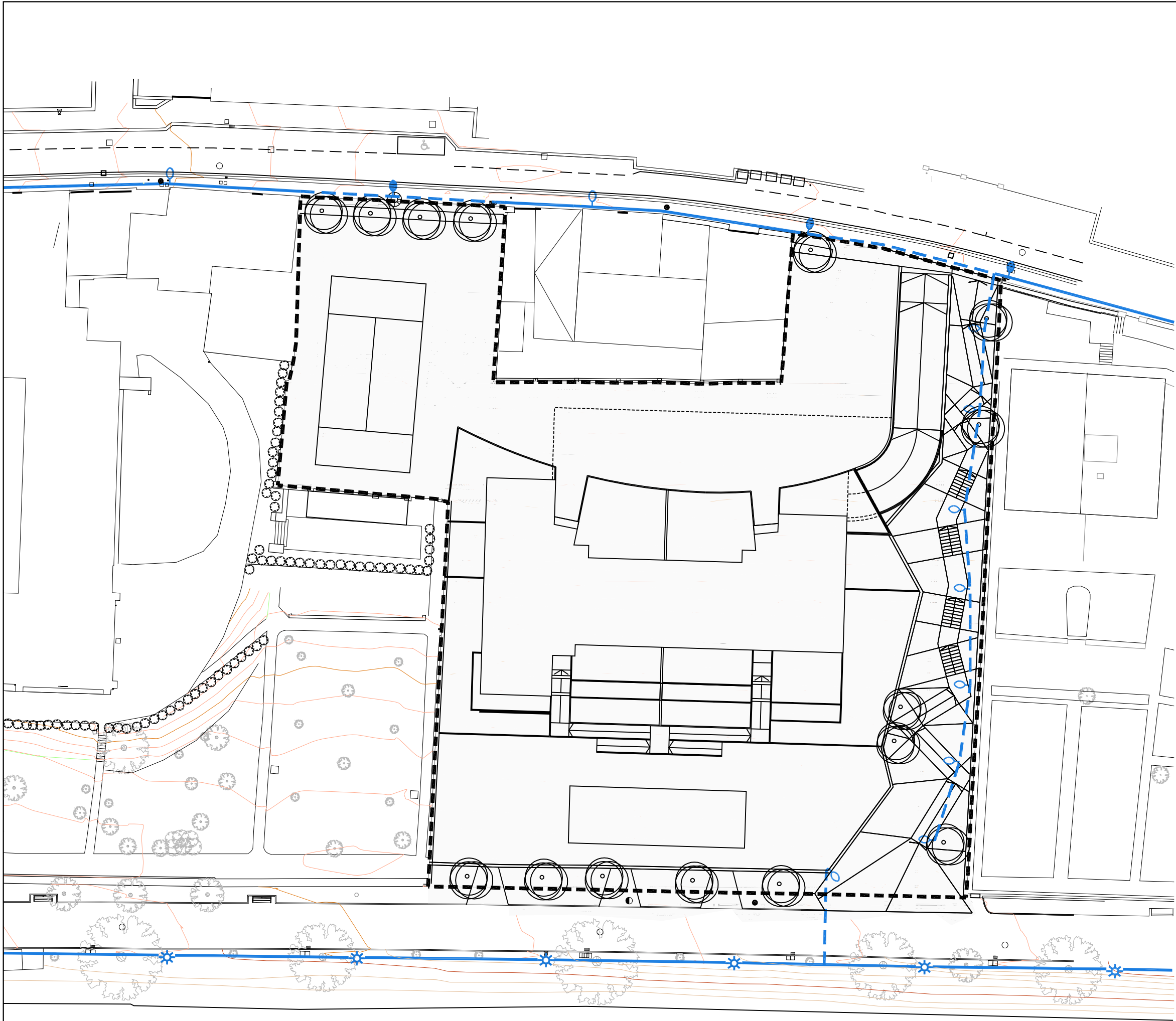
PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPEN:	00
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.08
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	



FIRMA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- PUNTO DE ILUMINACIÓN A SUSTITUIR
- NUEVA RED DE ALUMBRADO CANALIZACIÓN ENTERRADA
- NUEVO PUNTO DE ILUMINACIÓN
- RED ALUMBRADO EXISTENTE
- PUNTO DE ILUMINACIÓN EXISTENTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	ALUMBRADO PÚBLICO	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA:	
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.09
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	



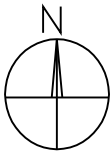
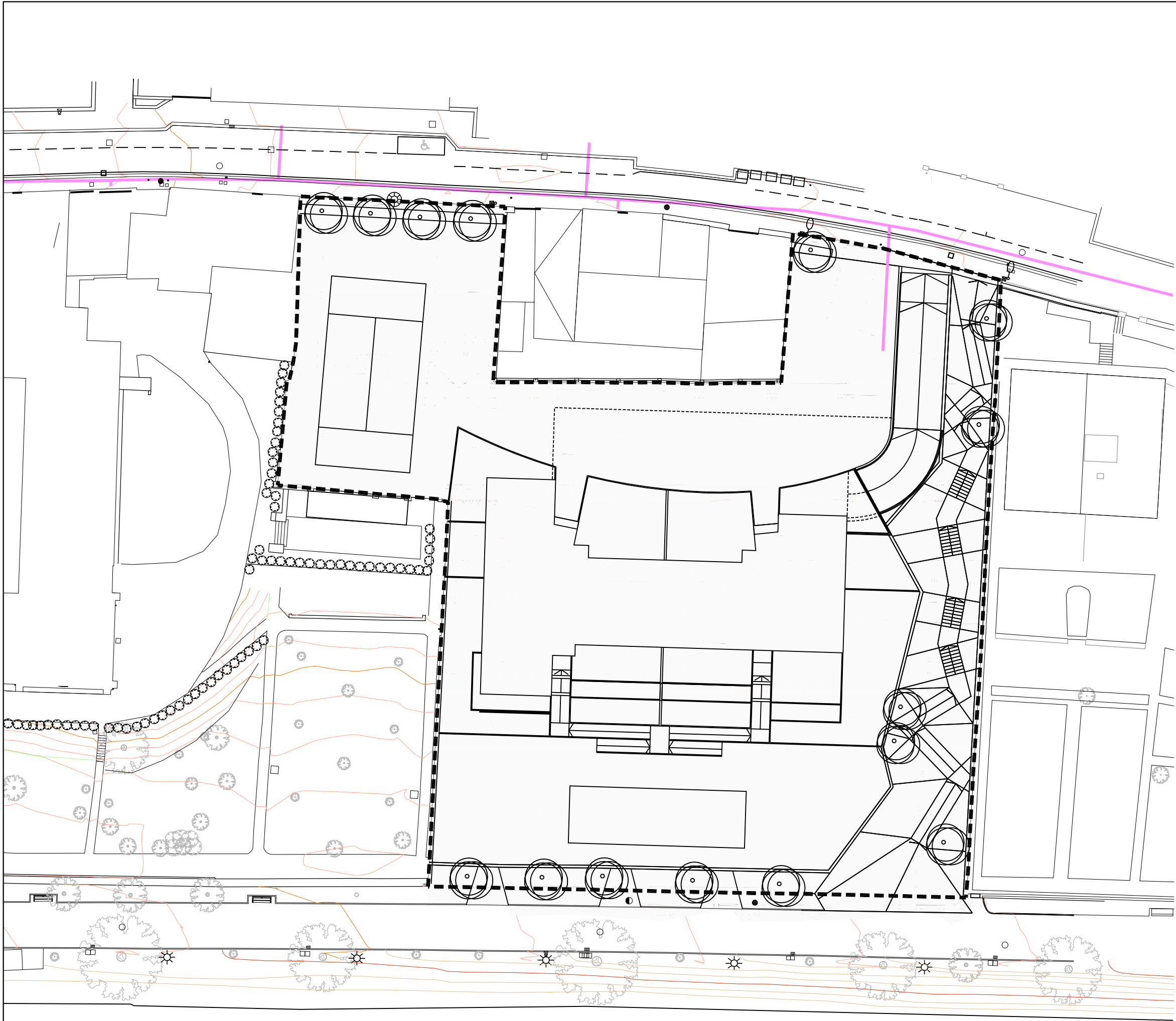
FIRMA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

SINADURA:



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



TENDIDO TUBERÍA
ARQUETA DE ACOMETIDA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	GAS	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	
ESKALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA:	00
NÚM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.10
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	

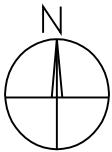
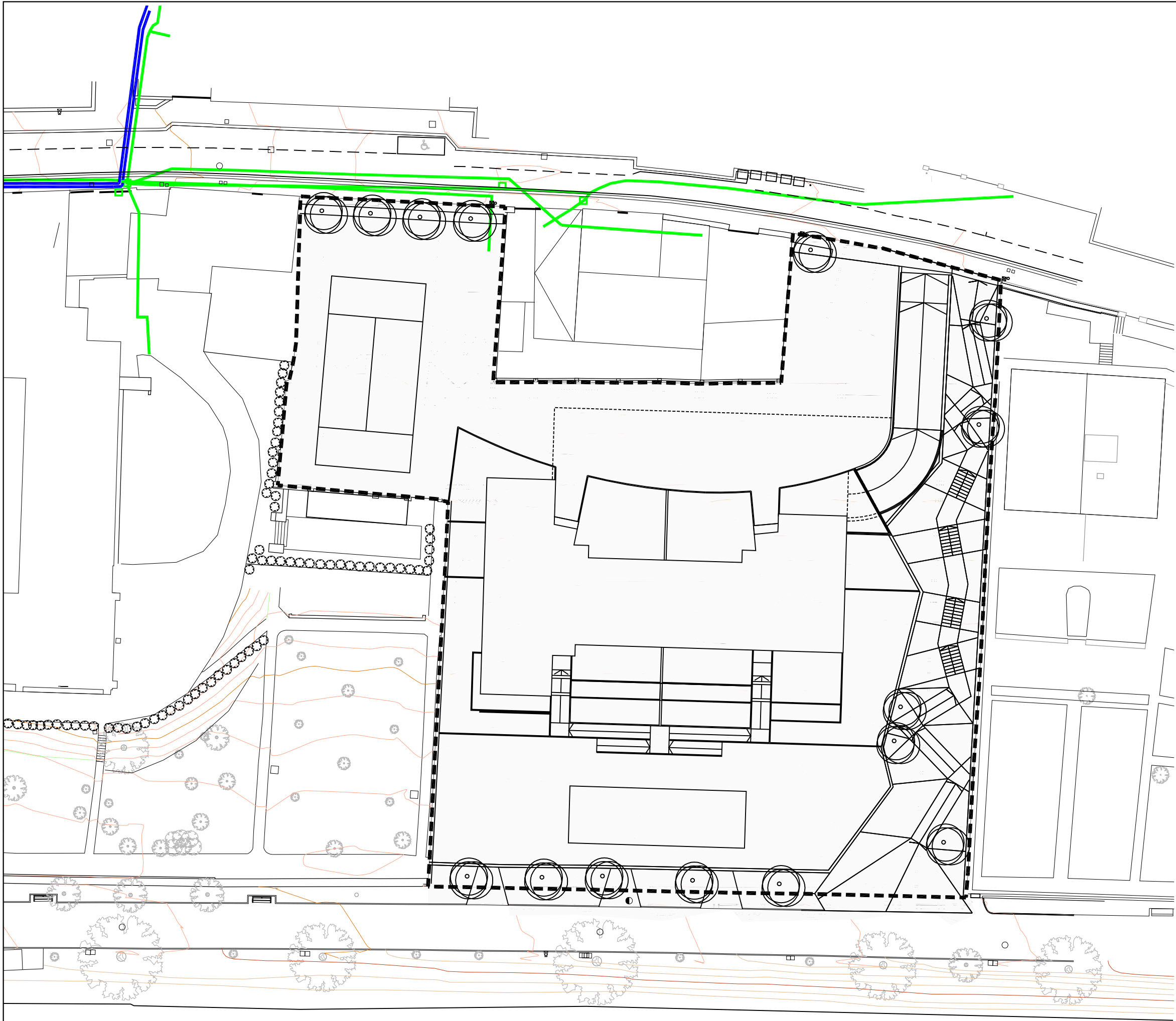


FIRMA:
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA



PATXI DE ASSAS TAGUES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- IBERDROLA BAJA TENSIÓN
- IBERDROLA ALTA/MEDIA TENSIÓN
- ARQUETA DE REGISTRO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

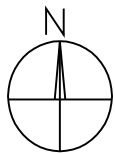
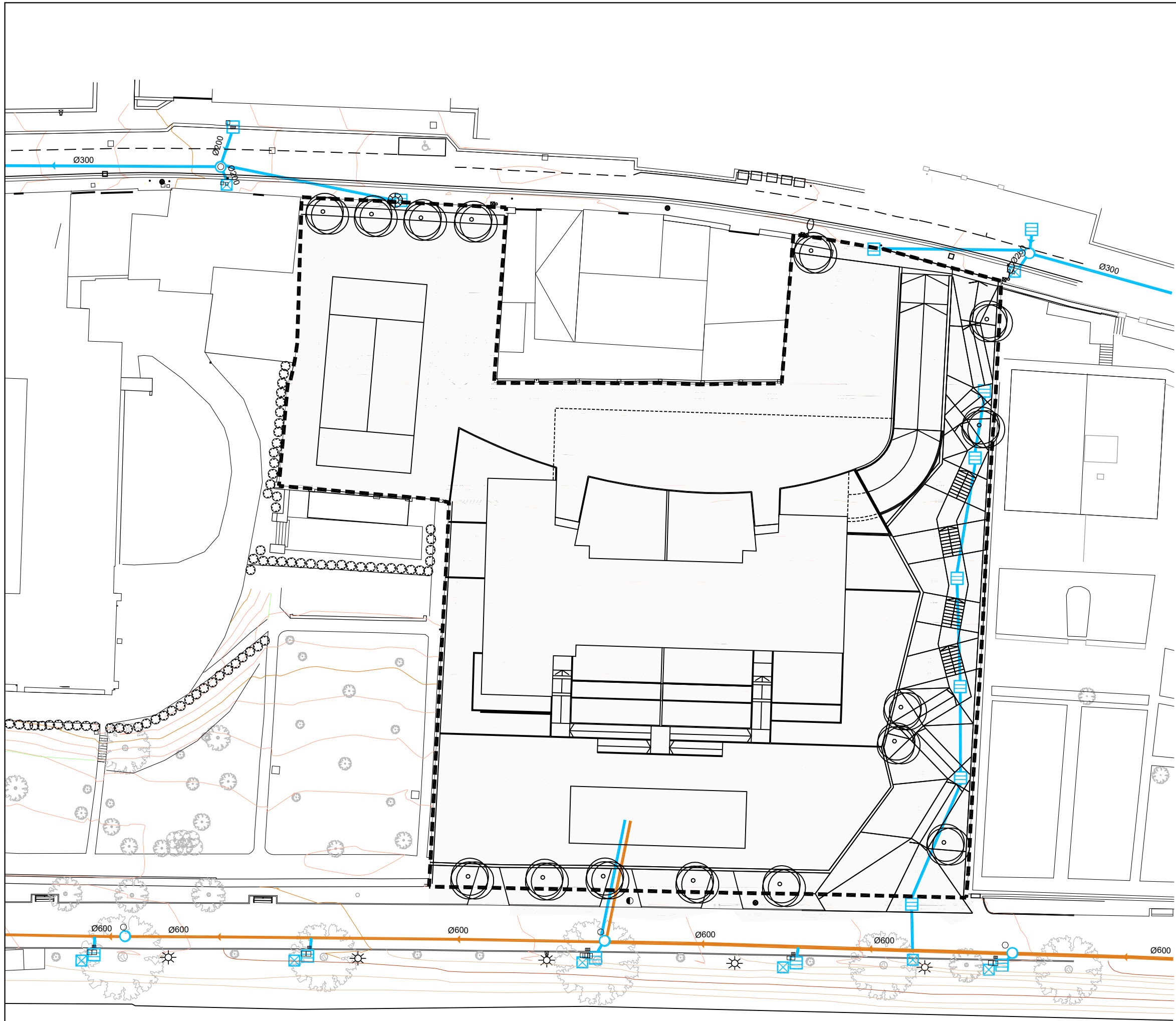
PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS		FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	ELECTRICIDAD		DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	Nº PLANO:	0.11
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA: 00		
NÚM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg			
REF. ZKIA:				



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga Maresma* PATXI DE ASSAS YAGÜES

SINADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- COLECTOR
- COLECTOR PLUVIALES
- ARQUETA DE ENCUENTRO
- ARQUETA DE REGISTRO
- ARQUETA SUMIDERO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	SANEAMIENTO	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPENA:	
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.12
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	



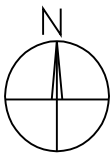
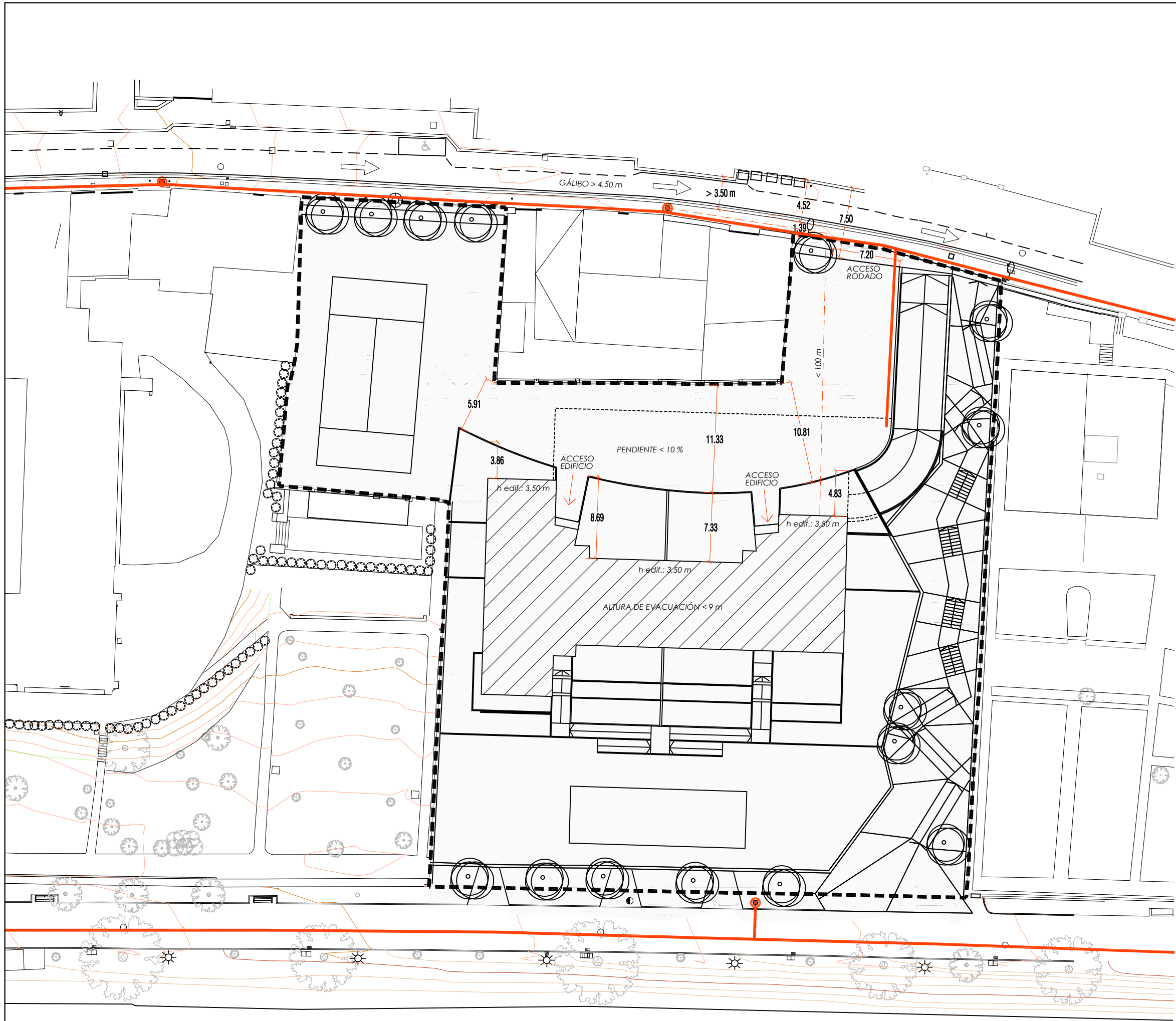
FIRMA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

SINADURA:



PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRIZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- +— ABASTECIMIENTO CONTRA INCENDIOS
⊗ HIDRANTE EXISTENTE EN VÍA PÚBLICA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	INSTALACIONES PROPUESTAS	FECHA:	ENERO 2021
PLANO:	CONTRA INCENDIOS	DATA:	
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISION:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIKUSPEN:	
NÚM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	0.13
REF. ZKIA:		PLANO ZKIA:	



FIRMA: *Nuria Arrizabalaga Maresma* PATXI DE ASSAS YAGÜES
SIGNADURA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMA

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBAMBITO “IN.02.2 SALESAS” DEL
DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

DOCUMENTO “6. RESUMEN EJECUTIVO”

ÍNDICE

1.- OBJETO..... 1

2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE. 1

3.- DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN.2

1.- OBJETO.

El presente documento viene a dar respuesta las exigencias del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicho artículo dice:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

El territorio sobre el que se pretende actuar está situado en el barrio de Intxaurreondo, junto al actual convento de las Salesas, entre la calle Intxaurreondo y el ferrocarril de R.E.N.F.E y se configura como un vacío en un trama fundamentalmente residencial ya ordenada y prácticamente colmatada de la antigua ciudad jardín.

Se trata de los terrenos aledaños y asociados al edificio original. De estos terrenos, algunos de ellos están directamente relacionados al edificio principal por configurarse como la parcela libre privada que da desahogo al equipamiento religioso. Por otro lado existen otros suelos colindantes con aquellos que formando parte de los terrenos de las Salesas no están vinculados directamente con el edificio del convento, sino que se conforman como una parcela vacía en la que actualmente hay dos edificios residenciales.

El P.G.O.U. establece que el área tiene una superficie de 3.895 m², sin embargo un reciente levantamiento topográfico del ámbito arroja una superficie de 3.979,38 m².

Así, la nueva ordenación del ámbito, con una superficie total de 3.979,38 m², se fundamenta en los siguientes criterios: Se propone la formalización de una única parcela residencial en la que se concretará un único bloque de viviendas con su parcela privada libre no edificable asociada, en la que se define una urbanización privada dentro de la cual se propone el establecimiento de una piscina y una pista de pádel. Dentro de la parcela privada el uso residencial se ha concretado en un único bloque de 15 viviendas con un núcleo de acceso común, así como la formalización de una edificabilidad en sótano para resolver el tema de aparcamientos asociados a las viviendas proyectadas.

Con estas premisas, se proyectan un total de un nuevo bloque de viviendas en tipología a.30, que albergarán un total de 15 Viviendas libres y 23 garajes (11 plazas individuales y 6 dobles) conforme a las previsiones del documento de P.G.O.U de Donostia-San Sebastián.

Respecto a los espacios libres, se formaliza en forma de conexión e itinerario peatonal localizado al este del ámbito y que sirve de conexión entre la calle Intxaurreondo y el Paseo de Txaparrene. A este espacio libre se le une un espacio de equipamiento comunitario que pretende dar servicio al barrio. En relación al esquema de vialidad se propone los accesos al ámbito desde la calle Intxaurreondo, a partir del derribo del edificio nº 36. En el interior del ámbito no se concreta ningún viario público pues la resolución de los giros y movimientos dentro del subámbito se hacen dentro de parcela privada.

Por otra parte, se mejora la movilidad pública, resolviendo adecuadamente la misma, al permitir la accesibilidad peatonal, tanto a todas las parcelas de carácter residencial del área como a los espacios y parcelas dotacionales públicas, mediante la configuración de nuevos espacios peatonales. Se establece una dotación de aparcamientos de 23 plazas en sótano bajo la rasante de la edificación propuesta.

3.- DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN.

De acuerdo a la legislación vigente se propone la suspensión, por el plazo máximo de un año, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en las parcelas afectadas por la presente modificación, salvo las de derribo necesarias de las actuales edificaciones y compatibles con la futura ordenación o para el desarrollo del ámbito.

En Donostia-San Sebastián, abril de 2021

Fdo: Nuria Arrizabalaga
Arquitecta



Fdo: Olatz Mercader
Abogada




Fdo: Gaizka Perosterena
Arquitecto

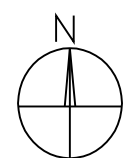
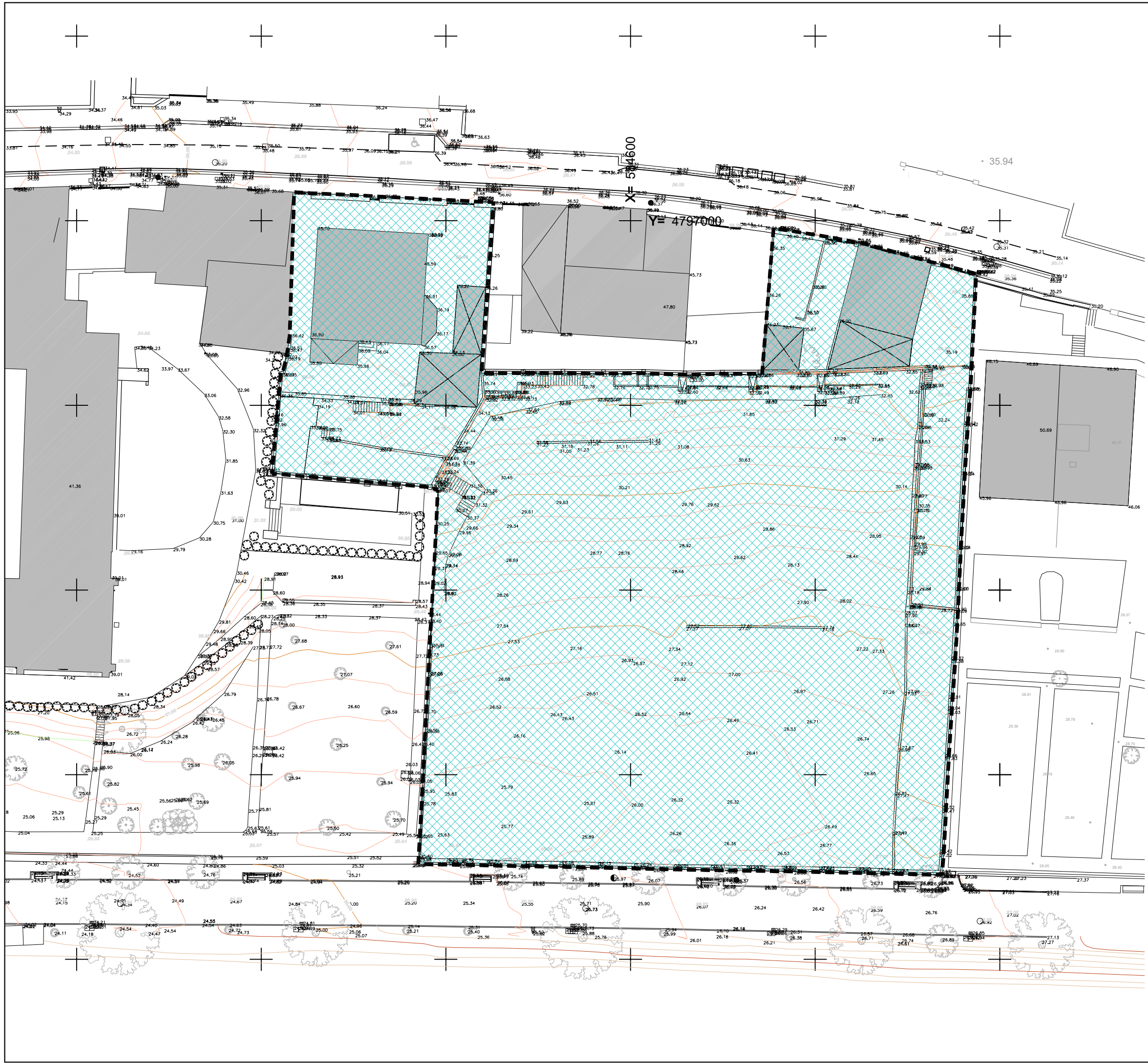


Fdo: Maite Agirrebeña
Abogada



Fdo: Patxi De Assas
Abogado





 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "AD.02.2-1" (3.979,38 m²)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO:	RESUMEN EJECUTIVO. LIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE LA ACTUACIÓN	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	DIN-A1: 1/200	REVISIÓN:	00
ESCALA:	DIN-A3: 1/400	BERRIUSPENIA:	00
NUM. REF.:	2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg	Nº PLANO:	1
REF. ZXIA:		PLANO ZXIA:	

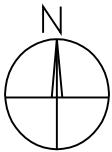
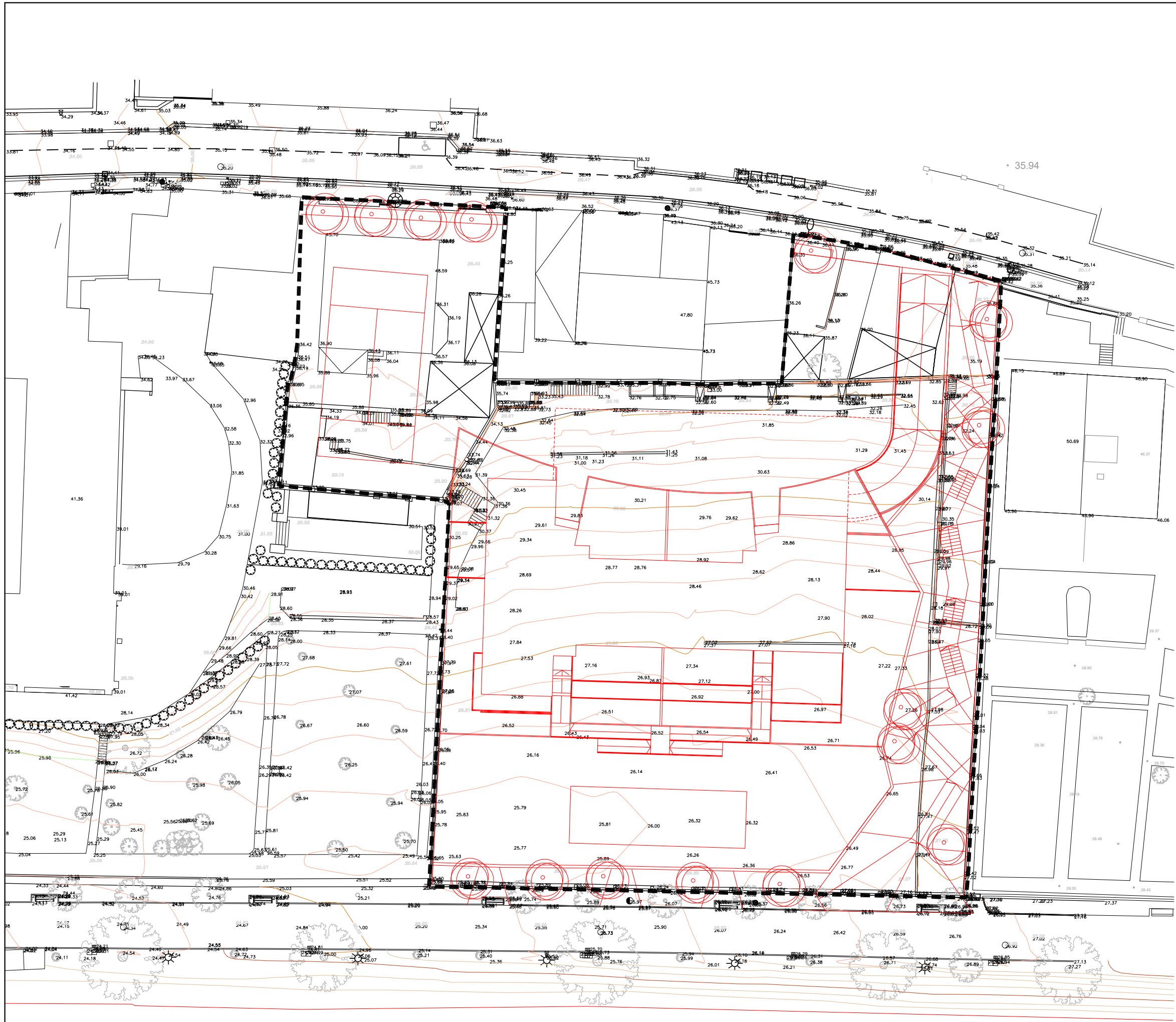


Nuria Arrizabalaga



FIRMA: **NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ** **PATXI DE ASSAS YAGÜES**

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO
IN.02.2 "SALESAS" DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

PLANO: RESUMEN EJECUTIVO. FECHA: MARZO 2021
PLANO: ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA DATA:
ESCALA: DIN-A1: 1/200 REVISIÓN: 00 N° PLANO: 2
ESCALA: DIN-A3: 1/400 BERRIUSPEN: PLANO ZKIA:

NÚM. REF.: 2019-33-PLANOS\PLAN-ESP\2019-33-Plan_Especial-0-2021-01.dwg
REF. ZKIA:



FIRMA: NURIA ARRIZABALAGA MARESMÁ
SIGNADURA:

PATXI DE ASSAS YAGÜES

El presente documento es copia de su original del que es autor ARRAZABALAGA ARQUITECTOS S.L.P. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBAMBITO “IN.02.2 SALESAS” DEL
DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

DOCUMENTO “7. EVALUACION IMPACTO GENERO”

ÍNDICE

INFORME DE EVALUACION PREVIA DEL IMPACTO DE GENERO	1
1. Descripción del ámbito en su estado previo:	1
2. Descripción de la propuesta:	1
3. Incidencias del ámbito en su estado actual desde la perspectiva de género en el entorno urbano público:.....	2
4. Impacto de la propuesta desde la perspectiva de género en el entorno urbano público:	3
5. Impacto de la propuesta desde la perspectiva de género en el entorno privado:	4

1. Descripción del ámbito en su estado previo:

El ámbito del Plan Especial corresponde a dos parcelas: Intxaurreondo 32 y 36. Están cerradas en su perímetro y contaban con edificaciones aisladas en su interior.

- En Intxaurreondo 32 existía una edificación principal retranqueada respecto de la calle, un cobertizo adosado a los muros de la parcela en la esquina Noroeste y una construcción auxiliar en la parte baja de la parcela.

Su estado de conservación era deficiente. En las plantas primera y segunda había zonas colapsadas.

Las edificaciones estaban sin uso y fue necesario tapiar sus huecos y la entrada a la parcela para evitar ocupaciones ilegales.

- En Intxaurreondo 36 las edificaciones se situaban en las zonas cercanas a la calle. Se trataban del edificio principal de planta baja y primera, y dos cobertizos, de planta baja, uno de ellos adosado al volumen principal y el otro adosado al cierre de parcela.

Su estado de conservación era relativamente bueno, ya que hasta hace poco tiempo había sido habitada.

En la actualidad se ha procedido al derribo de las edificaciones, según Proyecto de Ejecución realizado, N° Exp COAVN 2020A1096

2. Descripción de la propuesta:

Se plantea una franja de cesión al Este para realizar la conexión peatonal entre Intxaurreondo kalea y Txaparrene ibilbidea. La diferencia de cota entre ambos ámbitos es de 8,50 m.

Además de conseguir esta comunicación mediante rampas y escaleras se ha tenido en cuenta los siguientes puntos:

- Crear, no solo un paso o una conexión: también un jardín, un parque infantil, un circuito biosaludable para mayores, y lugares de descanso.
- Crear un espacio unitario con una misma geometría tanto en el recorrido como en los espacios intermedios que una los diferentes ambientes.
- Posibilitar espacios de estancia en los extremos de la conexión en zonas con pendiente reducida y en relación con cada uno de los ámbitos, principalmente en la parte inferior ampliando el paseo de Txaparrene.

- Aprovechar la topografía, en este caso las diferencias de nivel y las pendientes, para crear una zona de juegos que posibilite "otras formas de subir y bajar".

Excluyendo las ampliaciones de la acera de la calle Intxaurreondo, y del paseo Txaparrene, el resto del ámbito sería privado.

Se plantea un único edificio residencial situado en la zona central de la unidad. Se aprovecha la topografía en pendiente de la parcela para crear un edificio escalonado que se adapte al terreno, y minimice su impacto en el lugar.

El propio edificio y los espacios exteriores privados de algunas viviendas dividen el espacio libre en dos zonas: la superior, como acceso, aparcamiento en superficie, posible zona deportiva,... y en relación con la calle Intxaurreondo, y la inferior, de carácter más privado, con jardín y piscina.

3. Incidencias del ámbito en su estado actual desde la perspectiva de género en el entorno urbano público:

A.1-Las parcelas y edificaciones sin uso y mantenimiento provocan tramos de calle inseguros. Agravado por la presencia de ocupaciones ilegales de las propiedades.

A.2-Las parcelas no tienen uso generándose zonas degradadas y plantas bajas cerradas. Ha habido una pérdida progresiva de la vigilancia pasiva.

A.3- La dimensión de la acera es de 1 m de anchura con alcorques y báculos de iluminación que dificultan el paso.

A.4-La comunicación de la calle Intxaurreondo con el paseo Txaparrene más cercana se realiza a través de un paso entre muros ciegos de 1 m de anchura, de casi 39 m de longitud, sin salidas alternativas intermedias, escasa iluminación, en pendiente y con 6 escalones finales. La diferencia de nivel es de 8,25 m aproximadamente.

Se trata de un punto negro en relación con el miedo y la falta de seguridad:

Obstáculos visuales en la entrada y salida del pasadizo. Bocas cerradas sin perspectiva desde las calles a la entrada y salida.

Inexistencia de mobiliario urbano

Barreras arquitectónicas

Paso estrecho y sensación de cerrazón

Falta de arbolado

Lugar degradado

Plantas bajas cerrada

Problemática nocturna

A.5-Las zonas verdes públicas en el frente de calle correspondiente a la actuación son inexistentes. En el límite hacía el sur paseo Txaparrene existe una franja verde de 1,60 m aproximadamente.

A.6-En la zona se aprecia la carencia de zonas de juegos infantiles y tercera edad.

4. Impacto de la propuesta desde la perspectiva de género en el entorno urbano público:

B.1-El uso residencial de las parcelas mejoran la seguridad de la zona.

B.2-Se plantea un uso de carácter continuo (residencial), con los espacios libres comunitarios cuidados, en el ámbito privado, y una mezcla de usos y usuarios en el espacio público que posibiliten la recuperación de la vigilancia pasiva.

B.3- Hacia la calle Intxaurreondo se plantea la realización de aceras de 2,30 de anchura más una franja verde de 1 m que posibilite arbolado y vegetación, así como mobiliario urbano sin entorpecer el paso de la acera. La ordenación plantea la ampliación de las aceras para el paso del coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra en la calle Intxaurreondo.

La ordenación también contempla la ampliación del paseo Txaparrene en su ámbito, que posibilite en el futuro nuevas actividades en el paseo, como por ejemplo un carril bici.

B.4-Se plantea un nuevo paso de comunicación de la calle Intxaurreondo con el paseo Txaparrene, incorporando:

- Crear, no solo un paso o una conexión: también un jardín, un parque infantil, un circuito biosaludable para mayores, y lugares de descanso.
- Crear un espacio unitario con una misma geometría tanto en el recorrido como en los espacios intermedios que una los diferentes ambientes.
- Posibilitar espacios de estancia en los extremos de la conexión en zonas con pendiente reducida y en relación con cada uno de los ámbitos, principalmente en la parte inferior ampliando el paseo de Txaparrene.
- Aprovechar la topografía, en este caso las diferencias de nivel y las pendientes, para crear una zona de juegos que posibilite "otras formas de subir y bajar".

En su diseño se ha tenido en cuenta:

- Conseguir una percepción de seguridad en el espacio urbano mediante una adecuada iluminación con distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible y máxima visibilidad en todo momento, cuidando los ángulos del trazado y de los límites, cuidando la colocación de los elementos vegetales y evitando los elementos opacos para que no reduzcan la visibilidad. Por otra parte, en el diseño, las ventanas y terrazas de las futuras viviendas situadas hacia el Este se abrirán sobre este espacio "La presencia de gente en ventanas y balcones confiere la seguridad de ser visto y oído a quien se encuentra en el espacio público" (Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género. Gobierno Vasco).

- Se buscará la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, facilitando la identificación y lectura del espacio, de manera que "plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos" (Manual de análisis

urbano. Género y vida cotidiana. Gobierno Vasco). Para ello se pueden utilizar los elementos de límite del espacio dotándolos de contenido.

-En la señalización se tendrá en cuenta el uso de un lenguaje visual no discriminatorio e igualitario.

B.5-Se incorporan espacios verdes en todas sus zonas: franjas que permiten la inclusión de elementos vegetales en las aceras y árboles sin que obstaculicen el paso, zonas verdes intercaladas en el recorrido de conexión entre Intxaurren y Txaparrene y en las zonas de estancia, juegos y equipamiento.

B.6- El proyecto propone:

 Espacio de recreo para menores, seguro, agradable y creativo
 Zonas de estancia como descanso en los recorridos urbanos, relacionadas con los juegos infantiles y con el circuito biosaludable, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol, y como espacios de relación inclusivos
 Espacios accesibles para personas con discapacidad
 Espacios de convivencia intergeneracional

La incorporación de estos espacios tanto para niños como mayores que mejoran la calidad de vida de los usuarios directos, pero también de los que tienen responsabilidades de cuidado, posibilitando un espacio adecuado de ayuda cercano a su residencia.

Se crea un pequeño equipamiento que apoya las actividades de cuidado, deportivos y de ocio de barrio, con distancias a las viviendas accesibles a pie.

5. Impacto de la propuesta desde la perspectiva de género en el entorno privado:

Cumplimiento de las ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACION APLICABLES EN LAS «PARCELAS DE USO RESIDENCIAL» (Parcelas «a»)

Artículo 3. Condiciones de funcionalidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas y en otros espacios de uso común (Parcelas «a»).

Condiciones aplicables con carácter general en los espacios y elementos de acceso.

—El acceso se cumplimentarán los requisitos de «accesibilidad sin barreras» y «evacuación» establecidos por la legislación general aplicable

—Desde los espacios y elementos de acceso a las viviendas, de uso común del edificio, no hay puertas de acceso a locales —en cualquiera de las plantas del edificio— que se destinan a usos diferentes de los de «vivienda», «usos auxiliares» o «asimilados» de éste, u, otros «usos autorizados» expresamente en los locales destinados de forma predominante a «vivienda».

—Los elementos comunes del edificio como cubiertas y cuartos de instalaciones, o patios, serán accesibles desde los espacios de acceso de uso común del mismo.

—Altura libre mínima:

General: 2,40 m.

Huecos de paso y otros puntos críticos: 2,20 m.

—Anchura mínima: 1,00 m.

—El dimensionamiento y disposición de los espacios y elementos de acceso en el interior del edificio permiten, en todo caso, el paso horizontal de un rectángulo de 2,00 m. x 0,70 m.

Portales.

El edificio se sitúa en el interior de una parcela cerrada, con un gran espacio de acceso en la planta superior a la cota de la calle Intxaurreondo. Al espacio libre de la parte inferior de la parcela, de carácter más privado, solo se puede acceder desde los elementos comunes del edificio.

1.1. Condiciones materiales:

—Abarcarán un cuadrado de 2m de lado por lo menos, junto a la puerta de acceso.

—La puerta de acceso al «portal» tendrá una anchura superior a la de la escalera a la cual se accede desde el mismo, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

—La dimensión del espacio de espera del ascensor —en «planta baja» anejo al «portal» o incluido en él, y, en cada una de las «plantas altas» servidas— será 1,20 m. x 1,20 m., como mínimo, medidos en el eje del acceso.

1.2. Condiciones de seguridad:

Los portales de las nuevas edificaciones colindantes con espacios de uso público se implantarán en las condiciones siguientes:

— En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado. Los portales se sitúan en el espacio a la cota de la calle, en la fachada hacia Intxaurreondo.

— En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a $\pm 0,50$ m.

— En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m.

En este caso los portales se adelantan respecto de la línea de fachada del paño central.

— El espacio de entrada a los portales están ubicados entre cierres de terrazas o jardines y disponen de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud. El ancho en dicho espacio de entrada será superior al fondo.

— Todos los garajes estarán vinculados a las viviendas. Las salidas de evacuación de los garajes coincidirán con los elementos comunes de las viviendas y se ajustan a las condiciones de seguridad requeridas a los portales.

— No se colocarán elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.

— La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75% de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.

— Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno. Esta instalación deberá contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

Artículo 22. Separaciones y cierres de fincas (Parcelas «a»).

1. Condiciones materiales.

— Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con «muro de fábrica» o con «verja» sobre «muro» —altura mínima 0,50 m.—y podrán tener una altura máxima de 2,00 m., siendo la del «muro» no superior a 1,20 m. en los que limiten con la «vía pública».

— Los muros deberán terminarse con piedra natural o «ladrillo cara vista», de acuerdo con las soluciones establecidas en el «Catálogo de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano» aprobado por el Ayuntamiento. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados, y, las de bloques de hormigón vistos.

2. Condiciones de seguridad de los accesos a las fincas.

— Los cierres de fincas serán continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.

— Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados, en este caso la calle Intxaurreondo.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO (1)**1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:**

Plan Especial de Ordenación Urbana Subámbito "IN.02.2 Salesas"

2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Promoción privada, tramitado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Donostia

3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta

IV Plan de Igualdad de Hombres y mujeres del Ayuntamiento de Donostia y más concretamente los objetivos estratégicos del programa de gobierno relacionados con la igualdad 04.1 y 04.2

4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Los objetivos generales del Plan especial se concretan en desarrollar las previsiones que ya vienen establecidas desde el Plan General y que se concretan en la definición de unas 15 viviendas libres en la parcela coincidente con el subámbito.

Se trata de una parcela privada en la que actualmente hay edificaciones que han quedado obsoletas y que tras su derribo se ordenará la edificabilidad ya fijada desde el plan general, de esta forma se renueva una parte de las edificaciones de la calle Intxaurreondo que habían quedado en mal estado, sustituyéndolas por nuevas viviendas, todo ello por indicación del PGOU.

Además como parte de este desarrollo se ha consensado con el Departamento de Urbanismo la formalización de una conexión pública entre la calle Intxaurreondo y el Pº de Txaparrene, de tal forma que se haga permeable ambas vías teniendo en cuenta que a día de hoy la conexión existente es angosta, oscura e insalubre.

5.– Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:

Introducir en el planeamiento y el diseño de los equipamientos y espacios libres la perspectiva de género.

Optimización de la movilidad, a partir de la consideración de los espacios públicos y su uso introduciendo la perspectiva de género

EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO (2)**6. – ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector? (2.a)**

El plan introduce algunas determinaciones y variables relacionadas con la perspectiva de género que hacen que la presencia y el papel activo de la mujer mejoren sustancialmente respecto lo que hay ahora, lo que lleva a la disminución de dichas desigualdades.

Dentro de los objetivos generales y particulares referidos a (espacios libres, equipamiento, movilidad,

marco ambiental pueden contribuir a disminuir las desigualdades actualmente existentes.

7.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos? (2.b)

Si entendemos que los recursos propios de un Plan Especial son los espacios ordenados y más concretamente el uso de los mismos, el esfuerzo de éste mejora no tanto el acceso a los recursos, que las mujeres ya lo tienen, sino la forma en que dichos recursos son usados. Si se introducen variables que hacen que en el día a día esos espacios puedan llegar a ser más amables y accesibles, desde el punto de vista de la perspectiva de género, ese acceso a los mismos, inevitablemente mejorara. Que para la definición de la conexión entre la calle Intxaurre y el Pº de Txaparrere se haya tenido en cuenta la perspectiva de género o se proyecte una movilidad que facilite unos movimientos en el contexto de un trama urbana consolidada y segura (que hasta ahora no lo era tanto), en sí mismo son una mejora sobre los recursos existentes y venideros desde el punto de vista de género.

8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito? (2.c)

La elaboración del Plan especial se realiza partir de un proceso de toma de decisiones. A este respecto se ha establecido una metodología de funcionamiento que se ha concretado en reuniones del equipo redactor con el Departamento de Urbanismo que en todo momento ha tenido presente esta variable. Así en el equipo redactor compuesto por dos profesionales de la arquitectura, uno es hombre y la otra mujer y dentro del equipo jurídico, dos son mujeres y uno hombre. En la parte medioambiental las técnicas son mujeres.

9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres? (2.d)

Entendemos que en la medida de sus posibilidades sí, ya que en la elaboración de los espacios públicos y también en la determinación de algunas cuestiones privadas se ha tenido en cuenta el estado actual y a partir de ahí la necesidad de que ésta mejore, cuestión que ha sucedido con el diseño de los espacios de cesión que se concretan en la conexión mencionada.

10.- ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas? (2.e)

En la medida en que el Plan pone medios para integrar la perspectiva de género, fomenta la participación de la mujer, su intervención en el diseño y mejora las condiciones del municipio desde el punto de vista de género, se alinea con lo recogido en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES (3)

¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida ... (3.a)	Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.
<p>para promover la incorporación de la perspectiva de género?</p> <p>Si fi No fi</p>	<p>Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres</p> <p>Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo</p> <p>Como principio el Plan especial tiene un fin cual es el de la mejora de la calidad de vida del municipio, mediante la sustitución del patrimonio existente deteriorado y la mejora del sistema de equipamientos y espacios libres municipales al servicio de hombres y mujeres del municipio, en condiciones de igualdad de tal manera que faciliten la cohesión social</p> <p>En la misma se han tenido en cuenta la perspectiva de género, tanto en el diseño de la parcela pública y privada</p> <p>Desde el punto de vista del diseño privado las Normativa urbanística General en su apartado 4.4 recoge la obligatoriedad de que se atienda al contenido del art.3 de las ordenanzas complementarias de edificación para las parcelas residenciales y más concretamente:</p> <p>El acceso se cumplimentarán los requisitos de «accesibilidad sin barreras» y «evacuación» establecidos por la legislación general aplicable</p> <p>1. Condiciones aplicables con carácter general en los espacios y elementos de acceso.</p> <p>Desde los espacios y elementos de acceso a las viviendas, de uso común del edificio, no hay puertas de acceso a locales —en cualquiera de las plantas del edificio— que se destinan a usos diferentes de los de «vivienda», «usos auxiliares» o «asimilados» de éste, u, otros «usos autorizados» expresamente en los locales destinados de forma predominante a «vivienda».</p> <p>—Los elementos comunes del edificio como cubiertas y cuartos de instalaciones, o patios, serán accesibles desde los espacios de acceso de uso común del mismo.</p> <p>—Altura libre mínima: General: 2,40 m. Huecos de paso y otros puntos críticos: 2,20 m. —Anchura mínima: 1,00 m. —El dimensionamiento y disposición de los espacios y elementos de acceso en el interior del edificio permiten, en todo caso, el paso horizontal de un rectángulo de 2,00 m. x 0,70 m.</p> <p>2. Portales.</p> <p>2. Portales. El edificio se sitúa en el interior de una parcela cerrada, con un gran espacio de acceso en la planta superior a la cota de la calle Intxaurre. Al espacio libre de la parte inferior de la parcela, de carácter más privado,</p>

		<p>solo se puede acceder desde los elementos comunes del edificio.</p> <p>2.1. Condiciones materiales:</p> <p>—Abarcarán un cuadrado de 2m de lado por lo menos, junto a la puerta de acceso.</p> <p>—La puerta de acceso al «portal» tendrá una anchura superior a la de la escalera a la cual se accede desde el mismo, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.</p> <p>—La dimensión del espacio de espera del ascensor —en «planta baja» anejo al «portal» o incluido en él, y, en cada una de las «plantas altas» servidas— será 1,20 m. x 1,20 m., como mínimo, medidos en el eje del acceso.</p> <p>2.2. Condiciones de seguridad:</p> <p>Los portales de las nuevas edificaciones colindantes con espacios de uso público se implantarán en las condiciones siguientes:</p> <p>— En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado. Los portales se sitúan en el espacio a la cota de la calle, en la fachada hacia Intxaurrondo.</p> <p>— En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a $\pm 0,50$ m..</p> <p>— En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m.</p> <p>En este caso los portales se adelantan respecto de la línea de fachada del paño central.</p> <p>— El espacio de entrada a los portales están ubicados entre cierres de terrazas o jardines y disponen de un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud. El ancho en dicho espacio de entrada será superior al fondo.</p> <p>- Todos los garajes estarán vinculados a las viviendas. Las salidas de evacuación de los garajes coincidirán con los elementos comunes de las viviendas y se ajustan a las condiciones de seguridad requeridas a los portales.</p> <p>— No se colocarán elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores que impidan o dificulten la visibilidad del portal.</p> <p>— La fachada del portal será transparente como mínimo en el 75% de su superficie, de forma que permita la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.</p> <p>— Contarán con iluminación adecuada tanto en el interior como en el exterior, para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno. Esta instalación deberá contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.</p> <p>Artículo 22. Separaciones y cierres de fincas (Parcelas «a»).</p> <p>1. Condiciones materiales.</p> <p>—Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con «muro de fábrica» o con «verja» sobre «muro» —altura mínima 0,50 m.—y</p>
--	--	--

		<p>podrán tener una altura máxima de 2,00 m., siendo la del «muro» no superior a 1,20 m. en los que limiten con la «vía pública».</p> <p>— Los muros deberán terminarse con piedra natural o «ladrillo cara vista», de acuerdo con las soluciones establecidas en el «Catálogo de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano» aprobado por el Ayuntamiento. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados, y, las de bloques de hormigón vistos.</p> <p>2. Condiciones de seguridad de los accesos a las fincas.</p> <p>— Los cierres de fincas serán continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.</p> <p>— Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados, en este caso la calle Intxaurrondo.</p> <p>Con respecto al desarrollo de la propuesta de los espacios públicos el Ayuntamiento ha exigido la configuración de los espacios de cesión a partir de una conexión entre la calle Intxaurrondo y el Paseo de Txaparrene, mejorando así la accesibilidad de la zona, hasta la fecha claramente deficiente pues la conexión entre ambas calles se hace de manera marginal al realizarse con un espacio estrecho, oscuro y deficiente.</p> <p>Memoria 4.1</p> <p>Por ello al plasmar dicha conexión, exterior a la parcela, se ha realizado desde la colaboración entre el equipo redactor del Plan y el Ayuntamiento de Donostia. En este sentido y teniendo en cuenta la diferencia de cotas entre las dos vías a conectar, no solo se ha configurado un espacio de conexión sino que se aprovecha para conformar un espacio libre y de equipamiento formando parte de ésta. Se configuran espacios destinados a jardín, parque infantil, una propuesta de circuito biosaludable para mayores todo ello con lugares de descanso asociados.</p> <p>La idea es crear un espacio unitario con una misma geometría tanto en el recorrido como en los espacios intermedios que una los diferentes ambientes. Posibilitar espacios de estancia en los extremos de la conexión en zonas con pendiente reducida y en relación con cada uno de los ámbitos, principalmente en la parte inferior ampliando el Pº de Txaparrene. Además se aprovecha la topografía, concretamente las diferencias de pendientes y de nivel, para posibilitar otras formas de subir y bajar.</p> <p>Desde el punto de vista de la ordenación del espacio de conexión ésta persigue distintos objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creación de unos espacios que resulten adecuados para hacer más confortable la vida del barrio así como seguros, agradables y reconfortables para el encuentro. Se tiene en cuenta las distintas etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, habilitando espacios adecuados para cada una.
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Creación de un pequeño equipamiento que apoya las actividades de cuidado, deportivos y de ocio del barrio, con distancias a las viviendas accesibles a pie. El circuito que se propone con carácter biosaludable para mayores y los espacios de juego mejoran la calidad de vida de los usuarios directos pero también de los que tienen responsabilidades de cuidado, posibilitando un espacio adecuado de ayuda cercano a su residencia. • Se configura como un espacio público que forma parte de una red de espacios públicos de escala más pequeña y cercana a las viviendas. • Ampliación del Paseo de Txaparrene. • Se integran zonas verdes en todas sus zonas; franjas que permiten la inclusión de elementos vegetales en las aceras y árboles sin que obstaculicen el paso, zonas verdes intercaladas en el recorrido de conexión entre la C/Intxaurren y Pº de Txaparrene y en las zonas de estancia, juegos y equipamiento. • Se proyecta una ampliación de las aceras actuales para el paso de carritos de bebés, de sillas de ruedas o personas con movilidad reducida, carros de compra, etc. <p>Desde el punto de vista del diseño de la conexión el proyecto propone un espacio de recreo para menores, seguro, creativo y agradable, zonas de estancia como descanso del recorrido, espacios accesibles y de convivencia intergeneracional. en este sentido los proyectos de edificación atenderán a las siguientes consideraciones.</p> <p>Una percepción de seguridad en el espacio urbano mediante :</p> <p>Una adecuada iluminación Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible Máxima visibilidad en todo momento cuidando los ángulos de trazado y de los límites, con especial atención a la colocación de los elementos vegetales y evitando los elementos opacos para que no reduzcan la visibilidad a terrazas de las futuras viviendas situadas hacia el este se abrirán sobre este espacio. "la presencia de gente en ventanas y balcones confiere la seguridad de ser visto y oído a quien se encuentra en el espacio público" (urbanismo inclusivo, las calles tienen género. gobierno vasco)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se buscará la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, facilitando la identificación y lectura del espacio, de manera que <i>"plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos"</i> (Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana. Gobierno Vasco). Para ello se pueden utilizar los elementos de límite del espacio para dotarlos de contenido
--	--	---

	<input type="checkbox"/> Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	Artículo 4.4.- 1.En la señalización se tendrá en cuenta el uso de un lenguaje visual no discriminatorio e igualitario.
	<input type="checkbox"/> Promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	
	<input type="checkbox"/> Incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.	
	Otras, especificar	<p>Art.4.4. Referido a las obras complementarias de urbanización</p> <p>Las obras complementarias de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, y en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán incluir, necesariamente, medidas de sostenibilidad y ecodiseño (ISO 14.000), así como atender al contenido de la guía de urbanización sostenible IHOBE y tener en cuenta las necesidades de accesibilidad de mujeres, personas ancianas, niños y niñas.</p> <p>Art. 4.3. Referido a los Proyecto de edificación.</p> <p>En el proyecto de edificación, se tendrán en cuenta la aplicación de las ordenanzas complementarias de edificación del PGOU para las parcelas residenciales referentes a los portales de edificaciones residenciales y al acceso peatonal tal y como consta en los art.3.2 y 22 de las mismas</p>
... para promover una participación equilibrada de mujeres	en tribunales de selección	
	en jurados de premios	
	en órganos consultivos	
	en órganos directivos	

	otras, especificar	
... de acción positiva?	para las mujeres	
Si fi No fi	<input type="checkbox"/> Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	
	<input type="checkbox"/> otras, especificar	
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo?	<input type="checkbox"/> para víctimas de violencia	
	<input type="checkbox"/> para familias monoparentales	
Si fi No fi	para quienes asumen el cuidado de personas dependientes	
	otras, especificar	
... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación?	por edad	
	por clase social	
	por opción sexual	
	por discapacidad	
	por etnia y/o raza	
	por origen nacional	
	otras, especificar	
... prohibitiva o sancionadora?	por incurrir en discriminación por razón de sexo	
Si fi No fi	por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	
	otras, especificar	

En Donostia-San Sebastián, abril 2021

Fdo: Nuria Arrizabalaga
Arquitecta



Fdo: Olatz Mercader
Abogada



Fdo: Gaizka Perosterena
Arquitecto



Fdo: Maite Agirrebeña
Abogada



Fdo: Patxi De Assas
Abogado



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBAMBITO “IN.02.2 SALESAS” DEL
DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

DOCUMENTO “8. ERAGIN LIGUISTIKOAREN EBALUAZIOA”

ÍNDICE

1.- SARRERA.	1
2.- TESTUINGURUA.....	1
3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.	5
4.- GALDETEGI LABURRA.....	5
5.- BILAKAERA INDIZEA.	6
6.- ONDORIOAK.....	8

1.- SARRERA.

2016ko apirilaren 14an, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian **2/2016 LEGEA**, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa argitaratu zen, zeinen **7.7 artikuluan** egiten diren proiektu eta planetan euskararen erabileran izan lezakeen inpaktua ebaluatzerantz behartzen du:

“7.- Udalen egoera soziolinguistikoaren eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Zentzu honetan, txosten honen xedea proposatzen den proiektuari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea da. Horretarako aztertu beharrekoa Donostiako HAPOko IN.02.2 SALESATARRAK azpiesparruan proposatzen den Plan Berezia zein inpaktu izan dezakeen ebaluatzea da helburu.

2.- TESTUINGURUA.

Donostia, Gipuzkoako hiriburu da eta (2019an) 181.652 biztanle zituen.

Azken urteetan biztanleriari dagokionez, goraka egin du:

DONOSTIAKO BILAKAERA SEXU ETA ADIN TARTEKA (2001-2019)

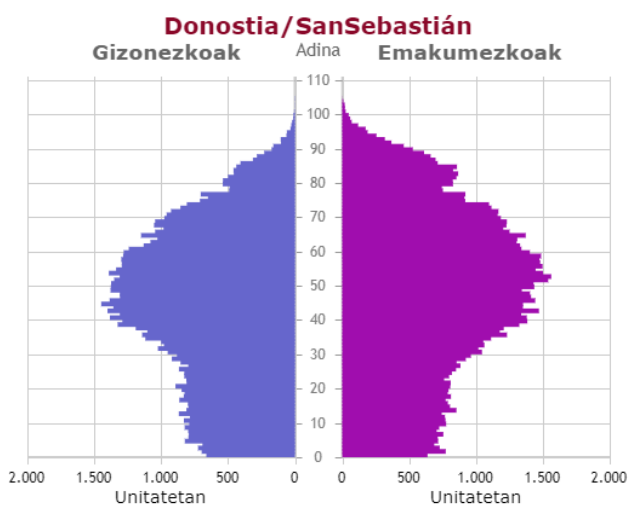
	2001	2006	2011	2016	2017	2018	2019
_____ Gizonezkoak	83.714	85.339	85.153	84.452	84.608	84.858	85.345
_____ Emakumezkoak	94.417	96.694	96.873	95.727	95.950	96.131	96.307
Biztanleria guztira	178.131	182.033	182.026	180.179	180.558	180.989	181.652
_____ 0-19	30.832	30.167	30.567	30.906	30.983	30.858	30.813
_____ 20-64	112.790	115.825	113.109	108.029	107.615	107.307	107.385
_____ >64	34.509	36.041	38.350	41.244	41.960	42.824	43.454
Biztanleria guztira	178.131	182.033	182.026	180.179	180.558	180.989	181.652

Iturria: Eustat

Azken urteetan goraka egin arren, 2019an beheraka egin du eta badirudi aurrerantzean horrela jarraituko duela, baita Gipuzkoan eta inguruko lurralde guztietan ere.

Gauzak horrela, 2017 urtean ondoko adin-piramidea zuen Donostiak:

GRAFIKOA ADIN-PIRAMIDEA (2017)



Iturria: Eustat

Gauzak horrela, interesgarria da udalerriaren biztanleria jatorria aztertzea:

BIZTANLERIA JAIOLEKUAREN ARABERA (2001-2019)

	2001		2006		2011		2016		2019	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
EAE	133.079	%74,71	134.638	%73,96	132.667	%72,88	131.674	%73,08	131.341	%72,89
Araba	1.528	%0,86	1.450	%0,80	1.357	%0,75	1.318	%0,73	1.326	%0,74
Bizkaia	4.459	%2,50	4.392	%2,41	4.192	%2,30	4.074	%2,26	4.082	%2,27
Gipuzkoa	127.092	%71,35	128.796	%70,75	127.118	%69,84	126.282	%70,09	125.933	%69,89
Estatua	39.564	%22,21	36.373	%19,98	33.274	%18,28	30.819	%17,10	29.799	%16,54
Atzerria	5.488	%3,08	11.022	%6,05	16.085	%8,84	17.686	%9,82	20.512	%11,38
GUZTIRA	178.131	%100	182.033	%100	182.026	%100	180.179	%100	181.652	%100

Iturria: Eustat

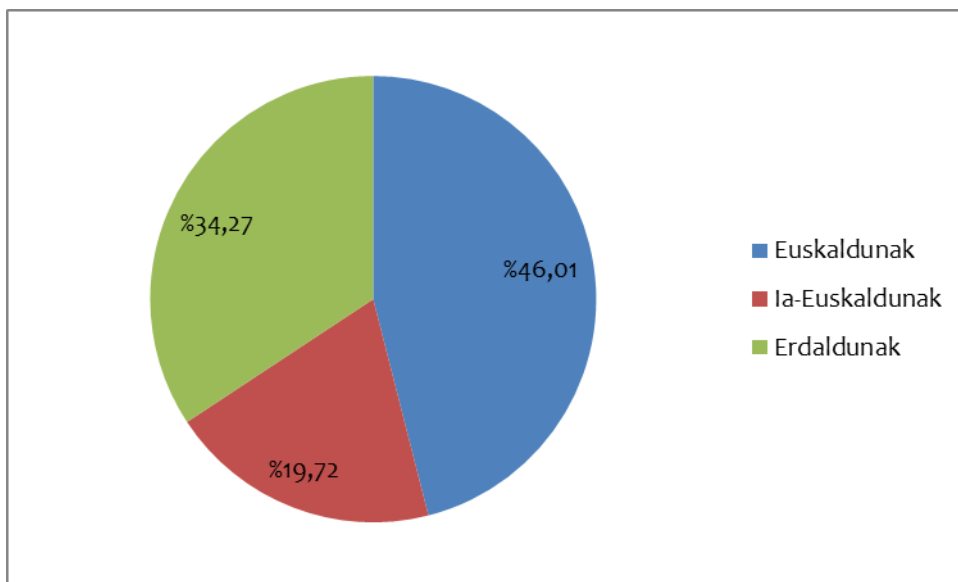
Migrazio joerei dagokionez, Donostiako datuak hauek dira datorren gehiengo EAetik datorrela:

+MIGRAZIO MUGIMENDUAK	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
___ Immigrazioa	3.190	3.170	3.114	3.945	3.986	4.283	4.598	5.025
___ Emigrazioa	2.870	2.824	3.099	3.444	3.531	3.248	3.397	3.336
___ Helburuko barne-migrazioa	2.572	2.555	2.814	3.259	3.354	3.221	3.149	3.336
___ Jatorrizko barne-migrazioa	2.907	2.942	2.791	3.250	3.262	3.259	3.343	3.623
___ Migrazio saldoa. Guztira	-15	-41	38	510	547	997	1.007	1.402
___ Migrazio saldoa-gizonezkoak	-78	-70	-47	342	242	383	357	759
___ Migrazio saldoa-emakumezkoak	63	29	85	168	305	614	650	643
___ Udalbarri barruko migrazioak	8.894	8.735	8.929	10.891	10.986	10.876	10.454	11.641

Iturria: Eustat

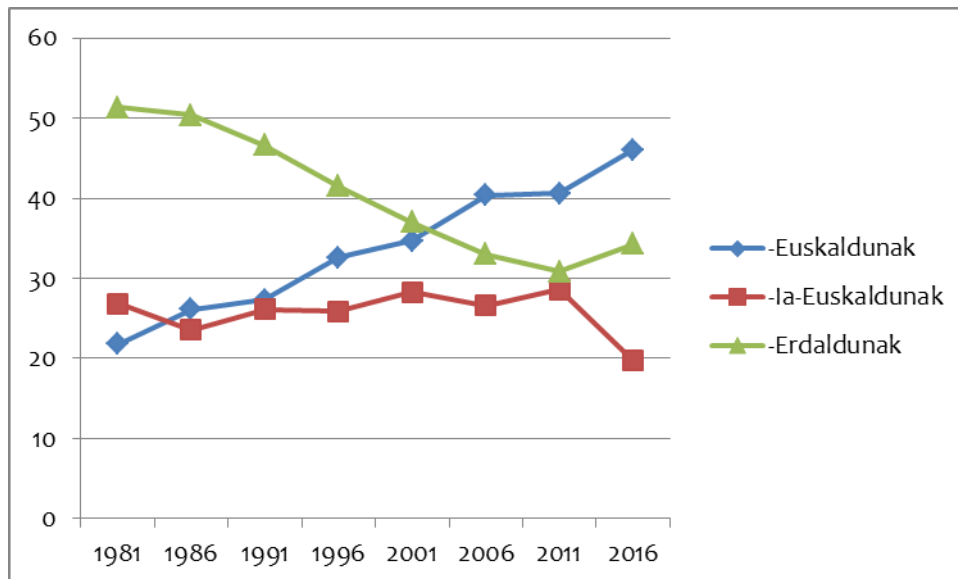
Gauzak horrela, 2016ko datuen arabera, Donostiako euskara ezagutza %46,01koa da:

DONOSTIAKO EUSKARA EZAGUTZA (2016)



Iturria: Eustat

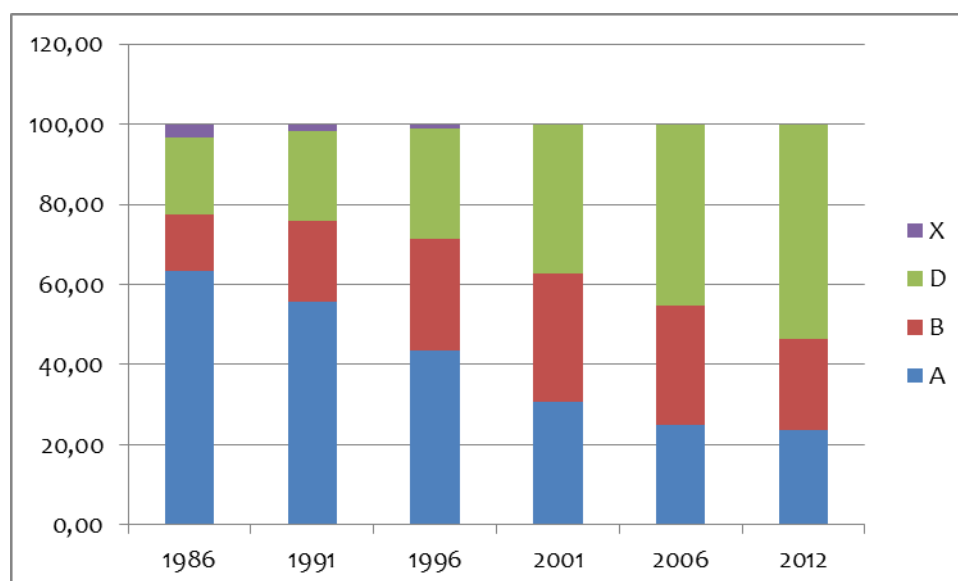
Datua positiboa da, azken urteetan goraka egin duela ikusirik:



Iturria: Eustat

Hezkuntzan, hizkuntza-ereduaren bilakaerari dagokionez, “D eredu” goraka egin duela urtetik urtera, 2012/2013 ikasturtean %53,62koa izan zelarik:

	1986	1991	1996	2001	2006	2012
A	63,50	55,58	43,39	30,83	25,05	23,48
B	13,91	20,41	28,01	31,86	29,80	22,90
D	19,16	22,35	27,51	37,31	45,16	53,62
X	3,44	1,66	1,10	0,00	0,00	0,00



Datu sozioekonomikoei begira, Donostiako jardura ekonomiko garrantzitsuena Industria da. Hemen eskuragarri dauden azken datuak:

JARDUERA	(%)
Industria	%4,8
Nekazaritza, abeltzaintza, arrantza	%0,0
Eraikuntza	%5,7
Zerbitzuak	%89,4

Iturria: Eustat 2016ko datuak

3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.

Donostiako Hirira Antolatze Plan Orokorreko “IN.02.2 Salestarrak” azpiesparruak gaur egun duen eraikigarritasuna gauzatzea. Proiektu honen asmoa, gaur egun baimendutako 1.565 m² (s) hirigintza-eraikigarritasuna antolatu eta sustatzea da, HAPOko baldintzat kontuan izanda.

4.- GALDETEGI LABURRA.

Galdetegi honen helburua proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoan eragingo duen edo ez ondorioztatzeko balio du. Aldaketa ondorengo lau faktorek egiten dutelarik:

GALDERA	BAI/EZ
1. Proiektuak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	EZ
2. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ
3. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hizkuntza politikan? (erakunde baten izaera aldatzen denean, eskola baten hizkuntza eredua	EZ

aldatzen denean, zerbitzu baten publikazio edo pribatizazio kasuetan...)	
4. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hiztun komunitatearen harreman sareetan? (ludoteka berria egiten den kasuan, herrian parkerik ez eta parke bat eraikitzen den kasuan, eskola txiki bat irekitzen den kasuan...)	EZ

Aztertutako proiektuan ez direnez lau faktore horietatik ezta bat ere aldatuko, eta ondorioz ez lekiok ebaluazioarekin jarraitu beharko, HAPOko etxebizitza eraikigarritasuna aldaltzen ez delako. Ezezkoa erantzun da, gaur egun indarrean dagoen eraikigarritasun urbanistikoa mantentzen baita, beraz, harreman sareak, biztanleria, bisitariak eta hizkuntz politika gaur egun indarrean dagoen HAPOan antolatutako berdina izaten jarraituko dute, edo behintzat aldaketa ez da proiektu honen ondorioz gertatuko.

Hala ere, etxebizitza berriak eraikitzen direla ikusirik, honek zein ondorio ekar ditzakeen aztertu da.

5.- BILAKAERA INDIZEA

Indize hau, atera ahal izateko lehenik eta behin Donostia-ko **Hauskortasun Indizea (HI)** kalkulatu beharra dago, edozein esku-hartzek zer-nolako neurrian hauts dezakeen eremuko soziolinguistika egoera aztertzeko. Horretarako honako datuak izan ditugu kontuan:

- Udalerriko biztanle kopurua: 180.179.
- Euskaldunen ehunekoa: %46,01.
- Lehen hizkuntzaren ehunekoa: %19,80.
- Etxeko hizkuntzaren ehunekoa: %12,00.
- Euskararen inguruko egituraketa: EBPB dauka.

Datu hauen arabera, Donostia **Hauskortasun txikia** duen hiria da, **4,333333**

HAUSKORTASUN INDIZEA (HI)

Udalerriko biztanle kopurura	1
Euskaldunen ehunekoa	1
Lehen hizkuntzaren ehunekoa	1
Etxeko hizkuntzaren ehunekoa	1
Euskararen inguruko egituraketa	2
HI	4,33333333
Hauskortasun txikia	

Formula= (((etxeko hizkuntza x 2)+ euskaldunak+ lehen hizkuntza)/ 3) + (biztanle kopurua + euskararen babesa)

Behin proiektuak iko hiriko egoera soziolinguistikoa zer-nolako neurrian hauts dezakeen ikusirik, hurrengo indizea kalkulatu da, **Euskararen Proiektzio Indizea (EPI)** hain zuzen ere.

Kontuan izan beharreko datuak lehendabizi eraikiko diren etxebizitza kopurua da eta horren arabera gunen horretara etorriko diren biztanleak:

- Etxebizitza. HAPO-ak baimendutako eraikigarritasuna errespetatuz, Plan Berezia 15 etxebizitza aurreikusten ditu.
- Biztanleak. Beste daturik izan ezean, era orokor batean 3 biztanle kalkulatu da etxebizitzako. Hartara, 15 etxebizitza eraikiz gero 45 biztanle kalkulatu behar ditugu udalerrirako.

Ondorengo pausua, Donostiako migrazio joerak aztertzea izan da. Horretarako, 2011-2016 urteen bitartean emandako migrazio joerak aztertu dira, non datu hauetan udalerriko barne migrazioa ere kontuan hartu den. Zentzu honetan, udalerri bertako mugimendua kontuan hartu da, zeren eta Donostiako beste etxebizitza batzuetan bizi diren pertsonak eraikiko diren etxe berri horietara mugituko direla suposa daiteke. Izan ere, jasotako datuen arabera, etxeberri hauetara etorriko den ia %5a udalerri bertakoa izatea espero da.

Hortaz, eranskinean azaldutako datuen arabera, eremu honetara hiri kanpotik etorriko direnak 42 biztanle izango dira, eta jatorriaren euskaldunen arabera Donostiako euskaldunen portzentajea berdin mantenduko litzake, hau da, %46,01koan.

Azkenik **Bilakaera Indizea** atera behar da, Donostiako Hauskortasun indizearen eragina (3) eta Euskararen Proiektzioa Indizea (% o) kontuan izanik:

BILAKAERA INDIZEA	3,00
--------------------------	-------------

Emaitza positiboa izanda, ezin dugu esan proiektu honen eragina positiboa izango denik, hobe genuke esan garrantzi gutxi izango duela hiriko euskara ezagutzan.

Zentzu honetan, aipatu beharrekoa da, azkenengo urteetan eta biztanleria hazkundera eman den heinean Donostiako euskara ezagutza mantendu egin dela, eta printzipioz ez dirudi beste faktore desberdinak ematen direnik oraingo kasuan hau aldatuko duenik:

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
-Euskaldunak	21,79	26,11	27,33	32,63	34,71	40,35	40,59	46,01
-la-Euskaldunak	26,84	23,54	26,09	25,87	28,26	26,62	28,61	19,72
-Erdaldunak	51,37	50,35	46,57	41,51	37,03	33,03	30,81	34,27

6.- ONDORIOAK.

Hiria Antolatzeko Plan Orokarrean ezarritako irizpideak eta Plan Bereziak proposatutako garapen urbanistikoa zeintzuk diren aztertu ondoren, hizkuntzan aldaketan eragintzen duten faktoreak berdin jarraituko dutela ondorioztatu da.

Beraz, esan dezakegu aztertutako egitasmoaren arabera ez dela arriskurik aurreikusten euskararentzat Donostian, ez baitu inongo eragin linguistikorik izango udalerri mailan, proiektuaren gauzatzearen ondorioz, hiriko euskaldunen potentzajea berdin mantentzen baita.

Azkenik, aipagarria da, udaetxetik hainbat ekintza daudela sentibilizazio malia lortzeko biztanleriakiko: dirulaguntzak, ikastaroak, Donostiako Euskararen Plan Orokorra, Euskararen Erabilera Normlizatzek Plana... Beraz, aipatutako inpaktua, lan-tresna hauei lotuta ez da

arriskurik ikusten euskararentzat Donostiako hirian, Plan Bereziko proiektua gauzatzearen ondorioz.

Donostian, 2021ko apirila



Maite Agirrebeña Garitano