

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA**

**APROBACIÓN INICIAL**

**AGERRE | DONOSTIA**

**PARCELA | a.40.3-MZ.06**



**AGERRE BOTANIC HOUSES | prom**

**JUANJO ARRIZABALAGA ECHEBERRÍA | arq**

**feb2021**

## ÍNDICE

DOCUMENTO A: MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
5. EDIFICABILIDAD PONDERADA Y MEDIA

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C: DIRETRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO E: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

ANEXO II: EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

DOCUMENTO F: PLANOS

INFORMACIÓN. Inf 01- Inf 10

ORDENACIÓN. Ord01- Ord29

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. ANTECEDENTES

En abril de 2017 se iniciaron las primeras reuniones con la arquitecta municipal Elena Arrue, para dar encaje urbanístico a la parcela a.40.3 del ámbito MZ.06 - Agerre, sita en Doctor Begiristain Pasealekua 901Y.

El PGOU en las NNPP referidas al ámbito “MZ.06 Agerre” establece que se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle para determinar las condiciones de implantación de las nuevas edificaciones proyectadas en esta parcela. No obstante, tras la celebración de varias reuniones y atendiendo a la complejidad de la parcela, se establece el régimen urbanístico pormenorizado mediante la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Para realizar este Plan Especial de Ordenación Urbana de la manera más adecuada posible, durante los meses consecutivos se produjeron sendas reuniones con el técnico municipal Hartz Orruño, especializado en dichos procedimientos, a fin de ayudar a fijar los parámetros finales del Plan.

Tras un primer documento entregado en el Ayuntamiento de Donostia en noviembre de 2017, y un segundo en mayo de 2018, se redactó una tercera versión corregida en octubre de 2019, una primera documentación complementaria en febrero de 2020, a la que se requirió el cambio en la delimitación.

Tras llegarse a un acuerdo con los servicios técnicos municipales respecto a la delimitación del ámbito final, se presenta este nuevo documento del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDO A LA PARCELA a.40.3/MZ.06 para su Aprobación Inicial.

#### 1.2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el de definir las características específicas de la ordenación de los nuevos desarrollos urbanísticos para la parcela a.40.3 del ámbito MZ.06 - Agerre, sita en Doctor Begiristain Pasealekua 901Y, siguiendo las determinaciones básicas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia referida al área.

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio) será objeto de PEOU la resolución, de los siguientes extremos previstos en el planeamiento general.

Artículo 70. Plan Especial de Ordenación Urbana.

*El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.*

*Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:*

\* *Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas. Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.*

\* *Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).*

\* *Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.*

\* *Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente (1), de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.*

\* *Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso. Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas. Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.*

\* *Las medidas de desarrollo y cumplimiento de las exigencias de carácter ambiental planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, en la medida y con el alcance con el que su determinación corresponda al referido planeamiento pormenorizado. Dichas medidas se extenderán tanto a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada en ese planeamiento a las previsiones contenidas en esa evaluación ambiental, como al desarrollo y complementación de ésta en aquellas cuestiones en las que así se prevé en la misma.*

\* *Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.*

La ordenación urbanística pormenorizada del PEOU se atendrá a los apartados por los se encuentre afectado según lo estipulado en el art. 56 de la citada Ley en lo referente a:

- Definición de las Dotaciones
- Definición de los Estándares
- Delimitación de Actuaciones
- Categorización del suelo
- Determinación de las condiciones de parcelación y definición de los parámetros urbanísticos

- Determinación de los coeficientes de ponderación
- Definición de la red viaria del área y de su dotación de aparcamiento
- Definición de las características de las redes de infraestructuras
- Definición de la Evaluación Económica del Plan.
- Definición del Plan de Etapas.

### 1.3 PROMOTOR Y TÉCNICO REDACTOR

El promotor de esta iniciativa es AGERRE BOTANIK HOUSES S.L., con domicilio en AVENIDA MADRID 32-34 BAJO, 20011 SAN SEBASTIAN y CIF: B-02889400.

El técnico que suscribe este documento es JUAN JOSÉ ARRIZABALAGA ECHEBERRÍA, colegiado nº 237681 y DNI 15963812H, con domicilio en C/ Marina 12, 4<sup>a</sup>, 20007 Donostia.

### 1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La parcela a.40.3 es clasificada como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad con zonificación global A.40 y zonificación pormenorizada a.40 Residencial de Bajo Desarrollo. Es de aplicación, además de la Normativa y Ordenanzas Urbanísticas de alcance general, la normativa contenida en los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, referida al Ámbito Urbanístico MZ.06 – AGERRE, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (BOG, 19 de noviembre de 2010).
- Plan Especial de Reforma Interior (A.I.U. MZ. 06 Agerre) formulado al efecto (en el marco del Plan General de 1995), que fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1998 y que las NNPP del PGOU convalida de forma expresa, aunque con las modificaciones o complementaciones que se exponen en las mismas, como el reajuste de la delimitación establecida para el ámbito como la consecuencia de la inclusión en él de terrenos colindantes con el mismo, como es la inclusión de la presente parcela.
- Ordenanzas Complementarias de la Edificación, aprobación definitiva el 23 de noviembre de 1998.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La parcela a.40.3 del área MZ.06 – AGERRE del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián se encuentra situada en el barrio de Agerre.

Esta parcela comprende unos terrenos que lindan al norte con la parcela en Paseo Larrañategi 31, casa Maruja en Paseo de Agerre 2, casa Lizardi en Camino de Agerre números 6 y 8. Al sur con caserío Zapatarienea, al oeste con el Hospital Amara, y al este con parcelas en Camino de Agerre con números 18, 20 y 26-28.

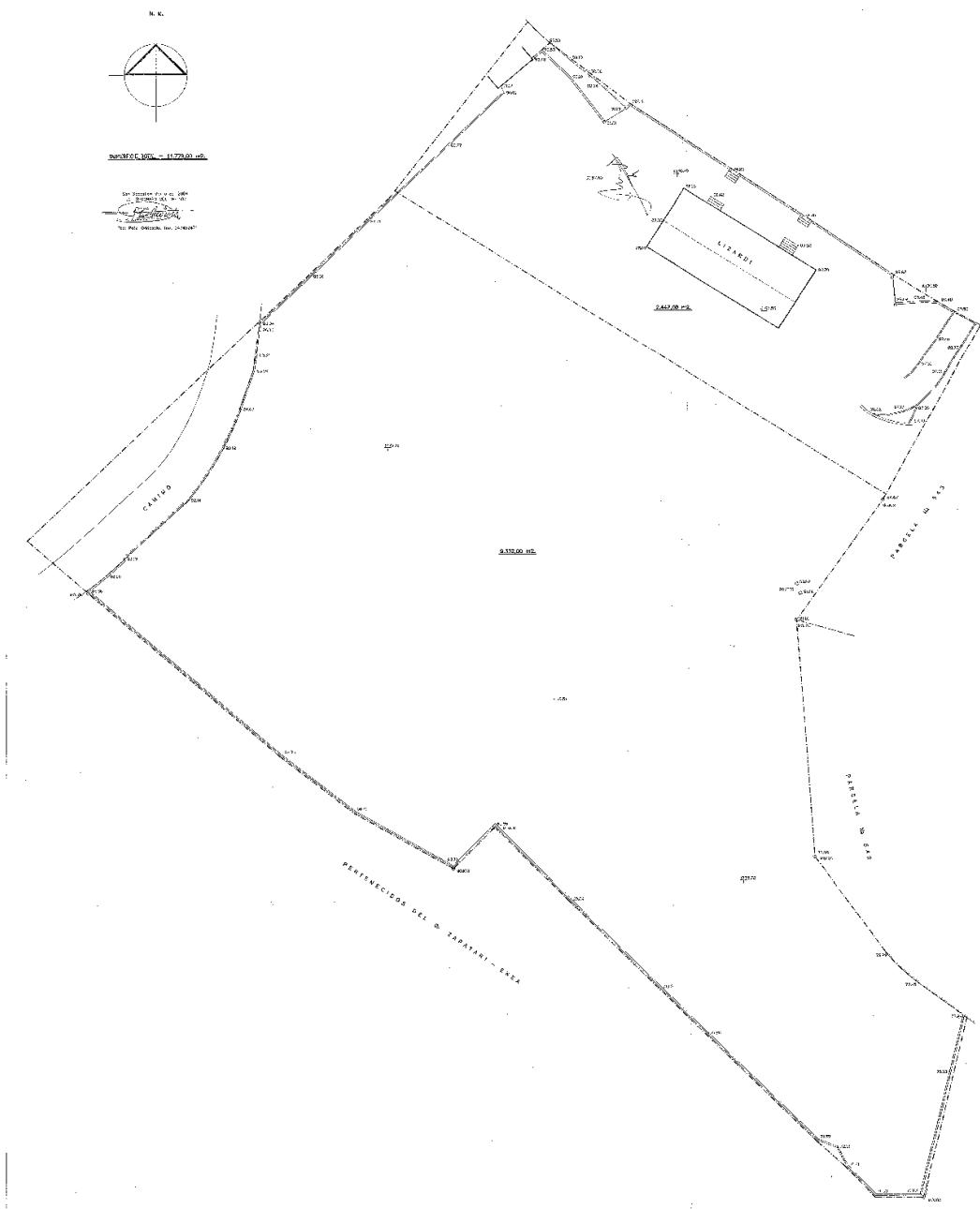


*Fotografía aérea actual 2017*

- Registro de la Propiedad:

Según el Registro de la Propiedad, la parcela consta de 9.344,50 m<sup>2</sup>. No hay constancia de ningún trámite de expropiación relativo al resto de la parcela. La única carga que tiene la parcela es la servidumbre de mantenimiento para el colector de la red de pluviales de la que se facilita plano en este documento de memoria.

Sin embargo, el fragmento de terreno al otro lado del Paseo Doctor Begiristain queda comprendido dentro del Plan Especial del A.I.U. MZ.05 Ciudad Sanitaria, por tanto, fuera del ámbito que regula este PEOU.

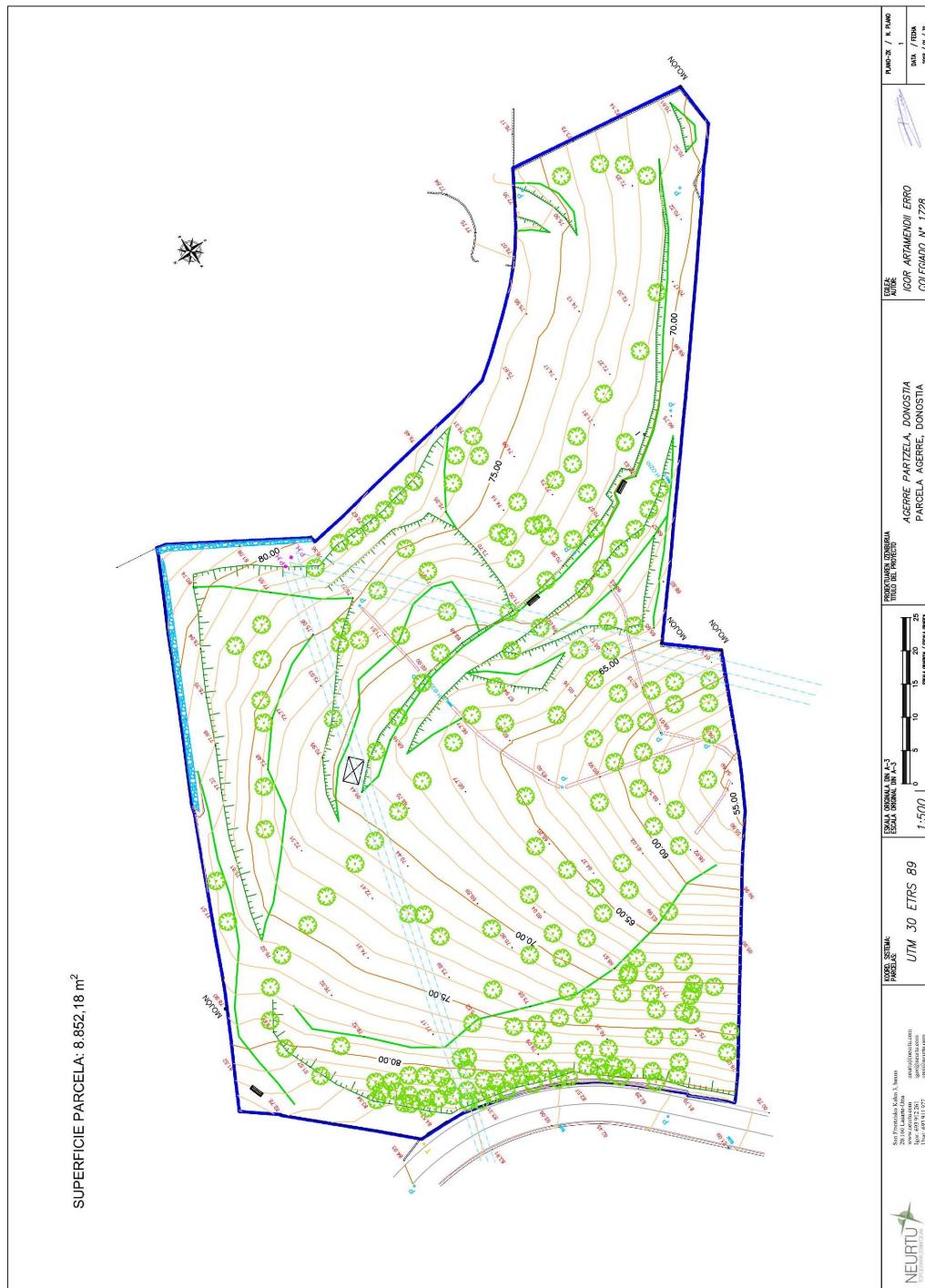


Plano de escrituras, realizado por el topógrafo Patxi Orbegozo en marzo de 2004.

- Levantamiento topográfico:

El PGOU de 2010 establece para la parcela a.40.3 una superficie de 8.791 m<sup>2</sup>.

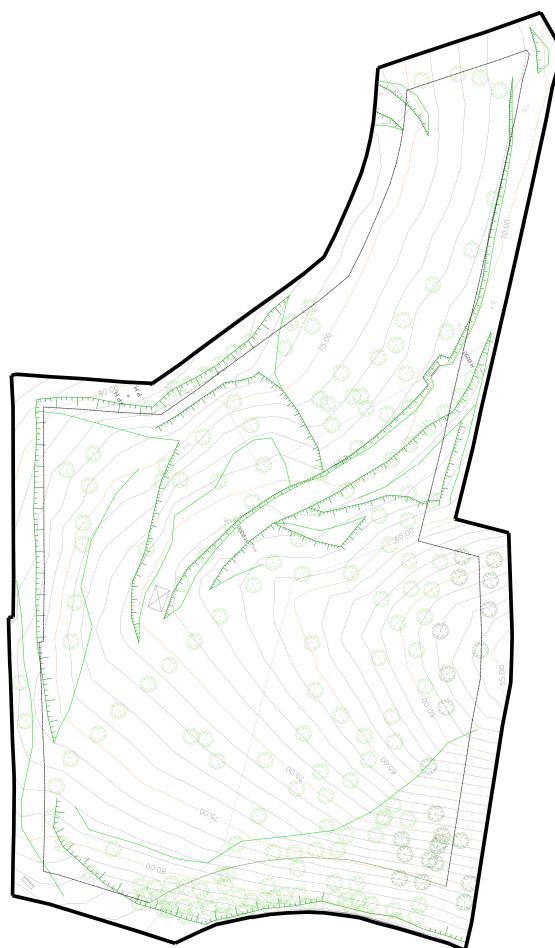
En primera instancia se realizó la medición de la parcela mediante levantamiento topográfico por la empresa NEURTU TOPOGRAFIA ZERBITZUAK con fecha de enero de 2018, que resultó en una superficie de 8.852,18 m<sup>2</sup>. Este levantamiento topográfico, georeferenciado en coordenadas absolutas, es el siguiente:



Plano del levantamiento topográfico y taquimetría realizada por Neurtu Topografía Zerbitzuak 2018

Posteriormente, y tras consultar los archivos municipales, debe tenerse en cuenta que esta parcela a.40.3 no estaba incluida en el PERI de MZ.06 AERRE de 1998, por lo que el límite del ámbito se encontraba en el linde norte de la parcela a.40.3. Este límite del ámbito no concordaba con el de las propiedades de las parcelas afectadas en su límite con el entonces terreno rural, defecto que no se subsanó. Tras la recalificación de la parcela a.40.3 y su consiguiente inclusión en suelo urbano en el PGOU de 2010, se perpetúa ese desvío.

Para resolver esta problemática, y tras el estudio in situ del terreno junto a los técnicos municipales, se requirió a la empresa NEURTU TOPOGRAFIA ZERBITZUAK un nuevo levantamiento con fecha de diciembre 2020 que resultó en una superficie de 8804,38 m<sup>2</sup> que recibió el visto bueno de los servicios municipales. Este levantamiento topográfico, georreferenciado en coordenadas absolutas, se anexa como documento exento a este plan especial.



*Plano de levantamiento topográfico y taquimetría realizada realizada por Neurtu Topografia Zerbitzuak 2020*

Superficie parcela según registro de la propiedad	9.344,50 m <sup>2</sup>
Superficie parcela según topográfico enero 2018	8.852,18 m <sup>2</sup>
Superficie ámbito según PGOU	8.791,00 m <sup>2</sup>
Superficie consensuada con los técnicos del ayuntamiento diciembre 2020	8.804,38 m <sup>2</sup>

## 2.2 CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

El área se ubica en una vaguada natural que cruza la parcela de este a oeste, por lo que presenta una pendiente muy pronunciada, salvando un desnivel total de 30 metros.

La parcela comprende unos terrenos libres, destinados a praderas. Existe arbolado y matorral, que, sin embargo, no presentan importancia medioambiental según el Estudio de Impacto Ambiental realizado por Mercedes Valenzuela, técnico de ECOINGENIA ESTUDIO DE BIOINGENIERÍA, medioambiente y paisaje, y adjunto en el presente documento.

El tráfico rodado circunda la parcela en sus lados este y oeste, el vial Doctor Begiristain colindando con el Hospital Amara, por un lado, y el Camino de Agerre en el oeste. El tráfico que soportan tanto uno como el otro es de muy baja intensidad, dando acceso el vial de Paseo Begiristain a 24 viviendas, y el de Camino de Agerre únicamente a una vivienda bifamiliar.



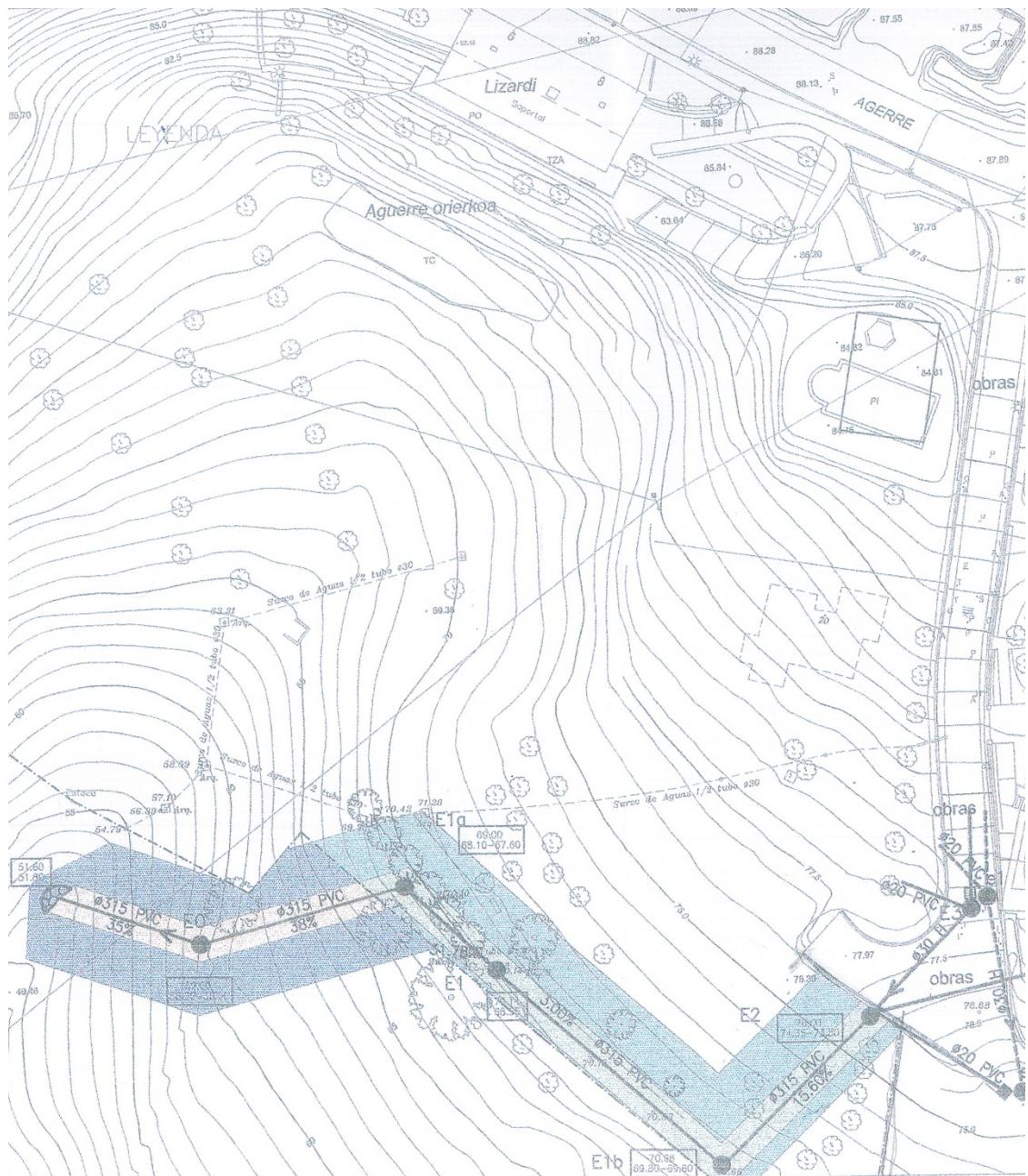
*Fotografía estado actual*

## 2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No se encuentran inmuebles actualmente en la parcela, únicamente se observa la existencia de una chabola para almacenaje de aperos agrícolas, de dimensiones 2,00 metros de ancho y 2,50 metros de largo, es decir, 5 m<sup>2</sup> en total. Esta chabola de carácter agrícola, no está consolidada, por lo que no se le reconoce edificabilidad.

Por otro lado, las redes de infraestructuras actualmente existentes quedan reflejadas en los planos de instalaciones.

Existe un colector enterrado de saneamiento de pluviales, que cruza la parcela en su punto más oriental, a unos 10 metros de distancia desde el límite este de la parcela. A este colector le corresponde su servidumbre, asegurando su accesibilidad para su correcto mantenimiento. Se trata de una franja de 4 metros de ancho a lo largo de todo el recorrido del colector.



Plano de servidumbre derivada de las infraestructuras municipales de aguas pluviales

Se plantea trasladar este colector hasta el límite de la parcela, siguiendo las pautas establecidas por el departamento competente del Ayuntamiento de Donostia, manteniendo la servidumbre, y asegurando el acceso y el correcto funcionamiento del conducto.

Asimismo, un tendido eléctrico aéreo atraviesa la parcela de este a oeste. Se procederá a soterrar este tendido, en condiciones igualmente establecidas por la normativa vigente.

## 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según la información facilitada por el Ayuntamiento de San Sebastián, la parcela objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es la “a.40.3” del ámbito “MZ.06 – Agerre”. Se trata de la finca 6124440X del catastro parcelario de Gipuzkoa, con referencia catastral 8494183.

Este Plan Especial de Ordenación Urbana afecta únicamente a dicha única parcela. Siendo el propietario de la misma AGERRE BOTANIK HOUSES S.L., con domicilio a efectos de comunicaciones en Avenida Madrid 32-34 bajo, 20011 San Sebastian, Guipuzcoa; y CIF B-02889400.

## 2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones del PGOU aprobado marcan lo siguiente:

CLASIFICACIÓN	RÉGIMEN
GLOBAL	A.40 / MZ.06
PORMENORIZADA	a.40 / MZ.06

### 2.5.1 RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

**Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “A.40 Residencial de bajo desarrollo”**

1.- *Definición.*

*Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de carácter fundamentalmente residencial, de densidad media o baja.*

2.- *Régimen general de edificación.*

*El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, en forma de bloques de bajo desarrollo o aislados, con un limitado número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados. Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:*

*\* El régimen edificatorio propio de las parcelas “a.40 Residencial de bajo desarrollo” características de esta zona, establecido en este mismo documento.*

*\* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe “III” de las mismas.*

3.- *Régimen general de uso.*

*El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:*

*A.- Usos característicos: usos residenciales.*

*B.- Usos compatibles o admisibles:*

*\* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (características de esta zona global), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.*

*\* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:*

*- Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.*

*Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categorías.*

*Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3<sup>a</sup> categoría, con una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup>(t), siempre que, entre otros extremos, y complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas a, entre otras, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los ciudadanos y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.*

*Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*- Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.*

*Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categorías en esas parcelas. Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, este Plan General o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3<sup>a</sup> categoría.*

*En todo caso, su implantación deberá ser complementada con la previa determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar impactos negativos de cualquier índole (tráfico, carga y descarga...).*

*En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3<sup>a</sup> categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales. En cualquier caso, la implantación de usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el*

*planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.*

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.*
- Uso de infraestructura de servicios*
- Uso de aparcamiento.*

*\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:*

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona. Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.*
- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.*
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).*

*C.- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.*

*4.- 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.*

*5.- Régimen jurídico.*

*Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo. Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.*

*Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:*

\* La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

\* La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en ella se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

## 2.5.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS

**Artículo 36.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".**

### 1.- Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, bien adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con uno o varios módulos de edificación, y que disponen en todo caso de espacios anejos no edificados en superficie.

Cualquiera que sea el número de edificaciones y viviendas de cada parcela, se autoriza la habilitación, con carácter general, de un único acceso rodado (entrada y salida) en cada una de ellas, y, alternativamente, un acceso de entrada y otro de salida, con dimensiones y características acordes con las establecidas en las Ordenanzas municipales. Eso, sin perjuicio de que dos o más parcelas puedan compartir uno o unos mismos accesos rodados.

### 2.- Modalidades de tipología edificatoria.

A.- La parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo" conforma en sí misma una única tipología de parcela urbanística pormenorizada diferenciada en la que se autoriza la implantación de las dos tipologías edificatorias siguientes:

- \* "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque".
- \* "a.401 Residencial de edificación adosada".

B.- Esas dos tipologías edificatorias están asociadas a criterios de intervención diferenciados en lo referente, básicamente y entre otros extremos, a las siguientes cuestiones:

\* Los parámetros reguladores de la forma de la edificación, incluidos, entre otros, los relacionados con el acceso a la edificación y a las viviendas.

En concreto, la tipología edificatoria “a.400” está asociada a bloques edificatorios acordes con los criterios establecidos en este artículo, y a los que se accede mediante núcleos de acceso colectivos o comunes (normalmente verticales) que dan servicio a las viviendas existentes en los mismos.

Por su parte, la tipología edificatoria “a.401” está constituida por módulos de vivienda diferenciados, adosados entre sí en mayor o menor cuantía, que disponen de accesos peatonales individualizados por módulo o vivienda.

\* Los parámetros reguladores del tamaño promedio de vivienda, y, en consonancia con ello, del número de viviendas autorizado en cada supuesto.

C.- De conformidad con lo expuesto, las tipologías “a.400” y “a.401” tienen la naturaleza propia de tipologías edificatorias y no de tipologías de parcela urbanística y/o subzonas pormenorizadas.

En consonancia con ello, ambas tipologías edificatorias son susceptibles de implantación en la subzona pormenorizada o parcela “a.40 Residencial de bajo desarrollo” sin que la implantación de una u otra, o la sustitución de una por otra conlleve la modificación de la zonificación pormenorizada.

En todo caso, siempre que las afecciones y repercusiones derivadas de las mismas lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá condicionar la implantación de una u otra tipología edificatoria, o la sustitución de la preexistente, en la referida parcela urbanística, a la previa formulación y tramitación de un Estudio de Detalle.

3.- Régimen general de edificación.

3.1.- Parcelación.

A.- Parcela mínima y condiciones reguladoras de la misma.

\* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, la superficie mínima de la parcela resultante vinculada a las edificaciones de esta tipología de parcela, en cualquiera de las dos citadas modalidades, será de 1.000 m<sup>2</sup>.

La citada salvedad está asociada, entre otras, a las dos situaciones que se exponen a continuación:

- Por un lado, la indicada superficie podrá ser reajustada bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado, consolidado o a promover en desarrollo de ese Plan.

- Por otro, sin perjuicio de lo establecido al respecto en dichas Normas Particulares y en el planeamiento pormenorizado, se consolida la parcelación existente en los supuestos en los que la misma no cumpla aquella superficie mínima general.

\* Con carácter general, las parcelas resultantes dispondrán de un frente de, como mínimo, 20 m de ancho, a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado). También en este caso serán de aplicación las salvedades asociadas a las dos situaciones antes expuestas, en los términos indicados.

*B.- La parcelación se ajustará a los criterios establecidos en el marco bien de la correspondiente ordenación (estructural y/o pormenorizada), bien de los consiguientes expedientes de ejecución urbanística de conformidad con las condiciones establecidas en aquella.*

*Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, en ese marco, los criterios de tratamiento de la parcelación vinculada a las nuevas edificaciones y a las preexistentes y consolidadas.*

*En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, las edificaciones que se promuevan en sustitución de otras preexistentes se adecuarán, en lo posible, a las previsiones establecidas para las nuevas edificaciones. En todo caso, se consolida la parcelación existente en los extremos que no puedan adecuarse a dichas previsiones.*

*C.- La parcelación actual podrá ser reajustada y modificada mediante la formulación del expediente urbanístico que, en cada caso y con ese fin, se estime adecuado. Salvo en los supuestos en los que el mismo se estime inadecuado para la consecución de los objetivos planteados, podrá procederse con ese fin a la formulación de un expediente de segregación y/o modificación de la citada parcelación a los efectos de la tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal.*

*En todo caso, cualquiera que sea el expediente que se promueva con dicho fin, la autorización de la modificación y/o segregación de la parcelación planteada requerirá el cumplimiento, entre otras, de las tres condiciones que se exponen a continuación.*

*Por un lado, la configuración de las parcelas resultantes deberá adecuarse a los requisitos mínimos establecidos en cada caso, debiendo garantizarse el cumplimiento de los mismos (superficie mínima; frente mínimo a espacio público o viario rodado; etc.).*

*Por otro, las parcelas resultantes deberán contar con la superficie adecuada para dar la necesaria cobertura a la edificación existente y/o proyectada en cada una de ellas, teniendo en cuenta a ese respecto la edificabilidad asociada a las mismas. Por último, deberá justificarse y garantizarse el cumplimiento de los restantes requisitos urbanísticos asociados a las parcelas afectadas y/o establecidos sobre las mismas, incluidas cargas u obligaciones urbanísticas.*

### **3.2.- Edificabilidad urbanística.**

*La edificabilidad urbanística será la definida en la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Normas Particulares de este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.*

*Sin perjuicio de las salvedades que al respecto se establezcan, en su caso, en dicho planeamiento, se convalida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes y consolidadas, construidas de conformidad con el planeamiento vigente con anterioridad o legalizadas por el mismo, en los casos en los que aquélla supere la resultante de los criterios generales establecidos. A su vez, las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la resultante de esos mismos criterios podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma.*

### **3.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.**

#### **A.- Condiciones generales reguladoras de la tipología de la edificación.**

*a) La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de*

*una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado.*

*Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.*

*b) Tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque". Edificación configurada por bloques exentos y/o adosados lateralmente constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y/o horizontalmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y doce (12) viviendas por bloque.*

*Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General, el número de viviendas podrá ser superior al citado.*

*Se autoriza la construcción de uno o más bloques en una misma parcela.*

*Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.*

*Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.*

*c) Tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada".*

*\* Edificación configurada por módulos diferenciados de una (1) vivienda, adosados lateralmente, formando conjuntos de un máximo bien de ocho (8) módulos, en el caso de nuevos desarrollos, bien superior, en el caso de los existentes y consolidados. Se autoriza la habilitación de una sola vivienda en cada uno de esos módulos.*

*\* Cada uno de los citados módulos de edificación dispondrá de acceso peatonal individualizado desde el interior de la parcela privada, y de espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo.*

*\* El acceso rodado a cada parcela y al conjunto de las edificaciones existentes en la misma será común y único.*

*\* Se autoriza la construcción de uno o más conjuntos de módulos de edificación en una misma parcela, que podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares bien privativos bien comunes*

*\* Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán*

*objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.*

*Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.*

#### *B.- Alineaciones y retiros.*

*\* Las alineaciones tanto de la parcela como de la edificación serán las definidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada*

*\* Con la salvedad que se indica a continuación, sin perjuicio de su reajuste al alza en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el contexto del planeamiento pormenorizado, el retiro de las nuevas edificaciones tanto sobre como bajo rasante, y para cualquier elemento de la edificación (incluidos vuelos y aleros), respecto del límite de la parcela será, como mínimo de 5 metros. Dicha salvedad afecta a las edificaciones bajo rasante para los que la ordenación pormenorizada establezca un retiro inferior, o no prevea retiro alguno.*

*\* Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes que incumplan los mencionados criterios. En caso de sustitución de las mismas, y siempre que las características de la parcela lo permitan, la nueva edificación se ajustará a dichos criterios.*

*\* Se entenderá a todos los efectos que las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante en dos o más parcelas, cuando todas éstas se sirvan de un mismo sistema de acceso /salida.*

#### *C.- Altura y número de plantas máximos de la edificación.*

##### *a) Tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque".*

*Tratándose de nuevas edificaciones, se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante. En todo caso, previa la debida justificación, y en atención tanto a los condicionantes específicos del entorno afectado como a los objetivos planteados, ese número de plantas podrá ser excepcionalmente incrementado.*

*Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.*

*La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este*

*mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.*

*b) Tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada".*

*Sin perjuicio de su reajuste bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante.*

*Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.*

*La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.*

*D.- Vuelos y retranqueos.*

*Sin perjuicio de los criterios que a este respecto pudieran establecerse en la ordenación pormenorizada, la disposición de los vuelos y retranqueos será, en principio, libre. Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas.*

*E.- Patios interiores.*

*No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas –sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio, etc.-. Por su parte, se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento, etc.) establecidas en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

*F.- Cubiertas.*

*Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".*

*G.- Espacios no edificados sobre rasante.*

*Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta". Se deberá proceder al cierre de los linderos de la parcela de conformidad con los criterios establecidos al respecto en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.*

*H.- Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá adecuarse a las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.*

#### 4.- Régimen general de uso.

*El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:*

##### *A.- Usos característicos: usos residenciales.*

*En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.*

##### *B.- Usos compatibles o admisibles:*

*\* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hoteleros, comerciales (1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).*

*La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.*

*Con carácter general, los usos hosteleros se autorizan, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia. Dicho criterio podrá ser reajustado en los supuestos que, previa la debida justificación, se estime conveniente mediante en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.*

*Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y oficinas, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.*

*Complementariamente, han de entenderse consolidados los usos comerciales de categoría superior a las mencionadas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.*

*\* Usos industriales: de 1<sup>a</sup> categoría.*

*\* Uso de aparcamiento.*

*\* Usos de equipamiento comunitario.*

*En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.*

*\* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:*

*- Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.*

*- Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada. Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el*

*planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

*C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.*

*D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.*

*E.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.*

*5.- Régimen jurídico.*

*A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.*

*En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.*

*Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.*

### **2.5.3 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

**A.U. "MZ.06 AGERRE" (Miramón-Zorroaga)**

#### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

*Situado en el borde Este del Paseo Dr. Begiristain (subida a Hospitales) entre Zorroaga y la Ciudad Sanitaria, tiene una superficie de 262.345 m<sup>2</sup>.*

*Destinado al uso residencial, está desarrollado en su práctica totalidad conforme a la tipología de edificación aislada.*

#### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

*\* Consolidación de las características generales del Ámbito, desarrollado en los últimos años de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial formulado al efecto (en el marco del Plan General de 1995), que fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1998 y que el presen-*

te proyecto convalida de forma expresa, aunque con las modificaciones o complementaciones que se exponen a continuación.

\* Reajuste del régimen urbanístico de la parcela vinculada al Colegio Mary Ward, con la finalidad de posibilitar la ejecución de instalaciones deportivas cubiertas y un edificio para residencia comunitaria.

\* Modificación del régimen urbanístico de la parcela ubicada en el número 41 de la calle Zorroaga, propiedad de la Cruz Roja, para su destino a usos residenciales.

\* Reajuste de la delimitación establecida para el ámbito en el Plan General de 1995 como consecuencia de la inclusión en él de terrenos colindantes con el mismo.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.-Zona "A.40 / MZ.06 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 253.740 m<sup>2</sup>)

###### A.- Condiciones generales de edificación

###### a) Edificabilidad urbanística

\* Sobre rasante:

- Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995:

\* Criterio general: ..... 0,15 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (p)

\* Criterio complementario: se consolidan las edificaciones existentes que superan dicho índice.

. Nuevas construcciones ordenadas por Plan Especial: 18.307 m<sup>2</sup> (t)

. Parcela "a.40.1" ..... 1.996 m<sup>2</sup> (t)

. Parcelas "a.40.2" y "a.40.3": ..... 0,15 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (p)

. Parcelas "b.10": ..... 0,06 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (p)

. Parcela "g.00.1" (Mary Ward) ..... 0,45 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

\* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

###### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

\* Sobre rasante: - Perfil de edificación: ..... III

- Altura de edificación: ..... 10,00 m

*Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones residenciales preexistentes, construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995, que superen los parámetros anteriores.*

*\* Bajo rasante:*

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

*Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.*

*c) Condiciones de parcelación.*

*\* Superficie de parcela mínima: ..... 1.200 m<sup>2</sup>(p)*

*\* Se consolidan las parcelas preexistentes que no cumplan esa condición.*

*d) La citada consolidación ha de entenderse planteada en los términos generales establecidos a ese respecto en este Plan General (art. “29.5.A” del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).*

#### **IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

##### **1.- Calificación pormenorizada.**

*A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas. Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3. Zonificación pormenorizada” de estas Normas Particulares.*

*En todo caso, y salvo pequeños reajustes en la delimitación del Ámbito introducidas en el presente proyecto, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en el mismo.*

##### **B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.**

*\* Sobre rasante:*

*La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el Plan Especial convalidado, con las modificaciones o complementaciones expuestas en el anterior epígrafe III (apartado “1.1.A.a”), referidas a las parcelas “a.40.1” (Cruz Roja), “a.40.2”, “a.40.3” y “g.00.1” (Mary Ward), así como a las edificaciones residenciales construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995 y que se consolidan.*

*\* Bajo rasante*

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

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

*\* Sobre rasante.*

*Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares. Se consolidan las edificaciones emplazadas en el ámbito, construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995, con sus actuales parámetros formales, en todos aquellos supuestos en los que sean superiores a las resultantes de la aplicación de las previsiones generales reguladoras de dicha materia.*

*\* Bajo rasante.*

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

*D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.*

*\* Dichas condiciones son las establecidas en el Plan Especial convalidado, con los reajustes planteados en este Plan General en lo referente a las edificaciones preexistentes con anterioridad al año 1995 y consolidadas en sus actuales condiciones.*

*\* Frente mínimo de parcela a vial rodado:..... 30,00 m*

*Se consolidan las parcelas preexistentes que no cumplan esa condición.*

*\* En lo que se refiere a las parcelas “a.40.1” (Cruz Roja), “a.40.2”, “a.40.3” y “g.00.1” (Mary Ward), las condiciones de implantación de las nuevas edificaciones proyectadas se determinarán en cada caso mediante la formulación de los Estudios de Detalle correspondientes.*

*2.- Categorización del suelo urbano.*

*Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado, como sucede en el caso de los terrenos que, estando fuera del mismo con anterioridad (en el contexto del Plan General de 1995), el presente Plan General incluye en este ámbito.*

#### **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 otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.*

#### **VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

*El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación. En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial. En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.*

#### **VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

*En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.*

#### **VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

*Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.*

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

#### 3.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito, situado en el borde Este del Paseo Dr. Begiristain (subida a Hospitales), entre la Ciudad Sanitaria y el Camino de Agerre, tiene una superficie de 8.804,38 m<sup>2</sup>.

Destinado al uso residencial, actualmente está dedicado a pradera en su totalidad.

La parcela tiene la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, según queda recogido en la categorización del suelo urbano de las NNPP del PGOU.

#### 3.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Con el desarrollo integral de la parcela “a.40.3 / M.Z.06 AGERRE” se cubren los objetivos importantes formulados en el PGOU de San Sebastián.

\* Consolidación de las características generales del Ámbito de Agerre, desarrollado en los últimos años de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial formulado al efecto (en el marco del Plan General de 1995), que fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1998 y que el presente proyecto convalida de forma expresa, aunque con las modificaciones o complementaciones que se exponen a continuación.

\* Reajuste de la delimitación establecida para el ámbito en el Plan General de 1995 como consecuencia de la inclusión en él de terrenos colindantes con el mismo.

Dentro de este marco general de intervención conviene desglosar de forma pormenorizada el conjunto de los criterios y objetivos que, con diferentes niveles de ponderación, han presidido la formulación de la ordenación propuesta.

- Finalizar de forma gradual la trama urbana de la ciudad, diluyéndose de forma progresiva en el terreno rural.
- Mantener el carácter edificatorio de la zona, de baja densidad y con alta presencia de espacios verdes.
- Idear una propuesta que se adapte de la manera más fiel posible a la topografía actual, adecuándose a la orografía natural y respetando en la medida de lo posible sus perfiles.
- Implantar una tipología edificatoria que se integre en el entorno, reduciendo el impacto medioambiental y paisajístico.
- Generar espacios de equipamiento deportivo y de ocio para uso y disfrute privado para el conjunto de la parcela.
- Generar un nuevo espacio libre público que sirva como zona de expansión a todo el área de hospitales y zonas residenciales cercanas al ámbito de Agerre.

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución recogida en el presente documento obedece a los siguientes criterios:

- Establecer en 8.804,38 m<sup>2</sup> la superficie del ámbito.
- Establecer en 1.320,65 m<sup>2</sup> (t) la edificabilidad destinada a uso residencial.
- Establecer la edificabilidad urbanística máxima bajo rasante en el equivalente al 100% de la edificabilidad sobre rasante,emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante para que su materialización resulte adecuada.
- Establecer la tipología en “a.401. Residencial de edificación adosada”.
- Establecer en 11 el número máximo de viviendas.
- Establecer el tamaño promedio mínimo de la vivienda en 120 m<sup>2</sup>(t). La fracción resultante del cálculo general del número de viviendas autorizable en el ámbito que cuente con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t), y que cumpla las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.) se considerará 1 vivienda.
- Autorizar la disposición de patios exteriores.
- Establecer en 1.033,43 m<sup>2</sup> el suelo destinado a Suelo de Dominio y Uso Público, de los cuales 842,38 m<sup>2</sup> se destinarán a espacios libres urbanos, y el resto -191,05 m<sup>2</sup>- a red de comunicación viaria.

## 4.- DESCRIPCIÓN DE LA DE ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1.- ORDENACIÓN GENERAL

La ordenación contempla una tipología que se adapta al entorno morfológica y paisajísticamente, con el objetivo final de desempeñar el papel de transición entre la ciudad y el ámbito rural. Se plantea por tanto una tipología de baja densidad, adosada, con gran presencia de espacios verdes.

La delimitación ajustada del ámbito, tal y como se ha apuntado previamente en este documento, genera una superficie de 8.804,38 m<sup>2</sup>. La edificabilidad urbanística que le corresponde al ámbito MZ.06 - AGERRE según el PGOU de Donostia es de 0,15 m(t)/m<sup>2</sup>, obteniendo para la parcela una edificabilidad urbanística total de 1.320,65 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Bajo rasante se autoriza al equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante.

Superficie ámbito	Edificabilidad urbanística asignada	Edificabilidad sobre rasante	Edificabilidad bajo rasante
8.804,38 m <sup>2</sup>	0,15 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)

Para dar respuesta a las necesidades urbanísticas de este entorno urbano, se prevé una franja de 4m de ancho desde el borde de la calzada actual en el frente de la Calle Doctor Begiristain de uso e.10 Red de comunicación viaria, que acogerá la acera y posible bidegorri de la zona.

Se propone que la zona de uso residencial albergue dos conjuntos residenciales y una zona de esparcimiento privado en la que se ubica una piscina comunitaria. Desde aquí, mediante aterrazamientos siguiendo el perfil original del terreno, se acerca al encuentro con la ladera natural.

Los espacios comunes, tanto las zonas de esparcimiento como el vial rodado que vertebría la ordenación, son un elemento común indivisible.

#### 4.1.1 TIPOLOGÍA Y CONJUNTOS EDIFICATORIOS

Se ha apostado por la implantación de la tipología denominada “a.401. Residencial de edificación adosada” propuesta en el PGOU.

Se trata de una tipología diferenciada de vivienda adosada, que se adapta a la curvatura de la vaguada, siguiendo los cambios en la orografía.

Las viviendas se dividirán en dos conjuntos edificatorios, de manera que no se supere el límite establecido por el PGOU de 8 viviendas por conjunto.

#### 4.1.2 DISPOSICIÓN DE LOS MÓDULOS EDIFICATORIOS

Partiendo de la tipología edificatoria de vivienda adosada más habitual, se ha adecuado la disposición de los módulos y los conjuntos edificatorios a la topografía y a la normativa vigente, que establece los criterios formales de los que se obtiene las características adoptadas en esta propuesta.

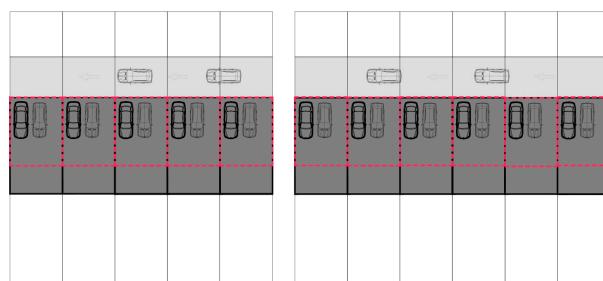
En el diseño propuesto en este Plan Especial, los módulos edificatorios se apoyan en una vial que da entrada a los aparcamientos para vehículos. De este modo, este vial se ubica en planta baja.

Este vial es compartido por los dos conjuntos edificatorios de la parcela, y tiene entrada por un extremo de la parcela (Camino de Agerre) y salida por el extremo opuesto (Paseo Doctor Begiristain). Este vial tendrá un tratamiento mixto de coexistencia, y será tanto para peatones como para vehículos rodados.

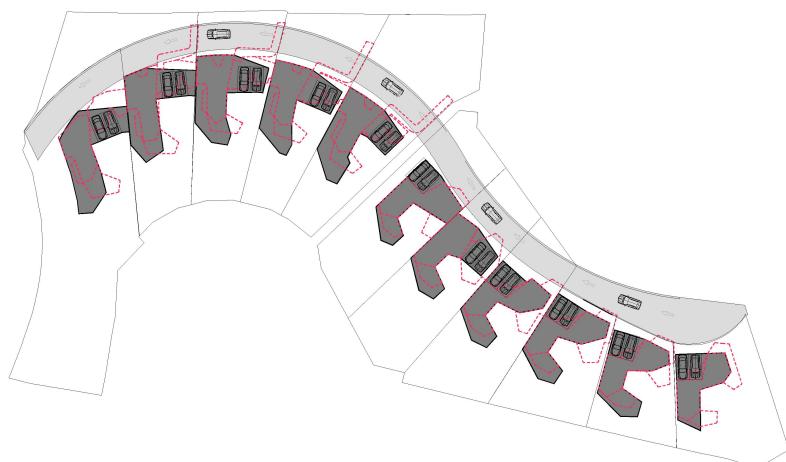
Se trata de un vial de una única dirección, y dispone de un ancho y altura libre suficientes para el paso del camión de bomberos, tal y como establece el CTE DB-SI. También dispone de un espacio libre en toda la altura de la edificación, de 5 m por 12 m de superficie, ubicado a no más de 60 metros uno de otro y equipados con hidrantes, en cumplimiento con la normativa vigente en materia de incendios. En las zonas de entrada a las viviendas se habilitará un espacio libre de 5 metros de ancho como mínimo, destinado a la entrada y salida de los vehículos de los aparcamientos privados.

En el ejercicio realizado para desarrollar un diseño edificatorio de calidad que se moldee adaptándose a la topografía en vanguardia de la parcela y que cumpla con los requisitos establecidos por la normativa vigente, se origina una planta como la que se observa en el siguiente esquema.

*Tipología adosada convencional*



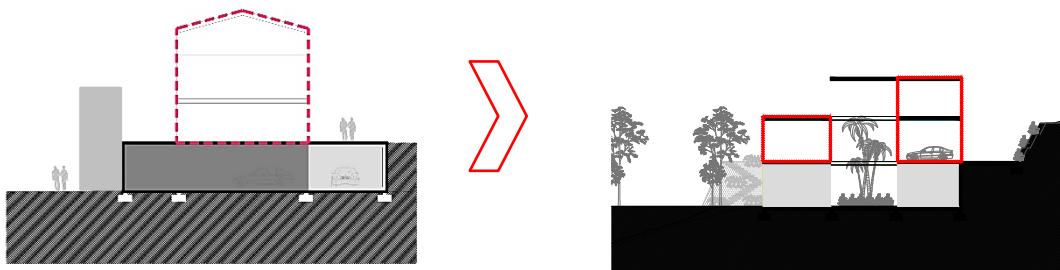
*Diseño propuesto*



Este vial se encuentra a cielo abierto en algunos tramos, y cubierto con vigas jardineras o pasarelas voladas en aquellas viviendas que disponen de jardín trasero, para poder acceder a él.

Además, las viviendas se centran en torno a un espacio abierto central, que comunica el vial, los aparcamientos de vehículos, y el jardín de la parte delantera de las viviendas, creando continuidad visual y sensación de amplitud en cada espacio citado.

Esta estrategia origina una sección transversal que comparada con la sección de la tipología convencional se ve de la siguiente manera.



*Tipología adosada convencional*

*Diseño propuesto*

De la misma manera que la planta se adapta a la morfología del terreno, se ha realizado el mismo ejercicio esta vez en el sentido longitudinal de la sección, creando plataformas a diferentes alturas acomodándose al terreno lo máximo posible, siempre teniendo en cuenta el perfil del vial y la normativa aplicable en lo que a pendientes se refiere.

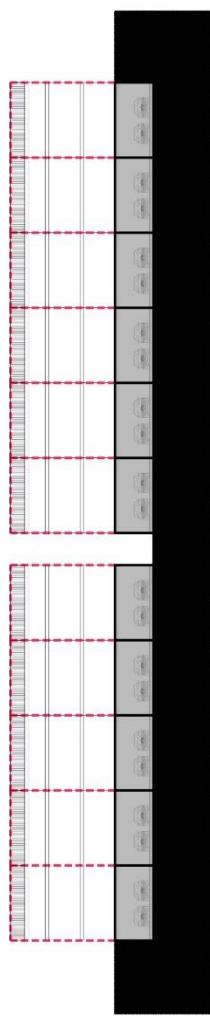
Esta premisa resulta en una sección longitudinal escalonada, salvando una altura de entre aproximadamente 40 cm y 3 metros entre módulo y módulo, acomodándose en la orografía existente, especialmente accidentada y exigente en el extremo oeste.

La cota de implantación de cada plataforma edificatoria viene dada por los criterios establecidos por la normativa actual en materia de pendiente máxima del vial, seguridad contra incendios y accesibilidad, generando una batería de condicionantes que hacen que las rasantes de implantación de los módulos edificatorios tengan muy poco margen. Aun y todo, se ha realizado un gran esfuerzo por acomodar la ordenación al terreno existente, es por ello que los muros y rellenos que aparecen son los mínimos necesarios para sacar adelante la promoción.

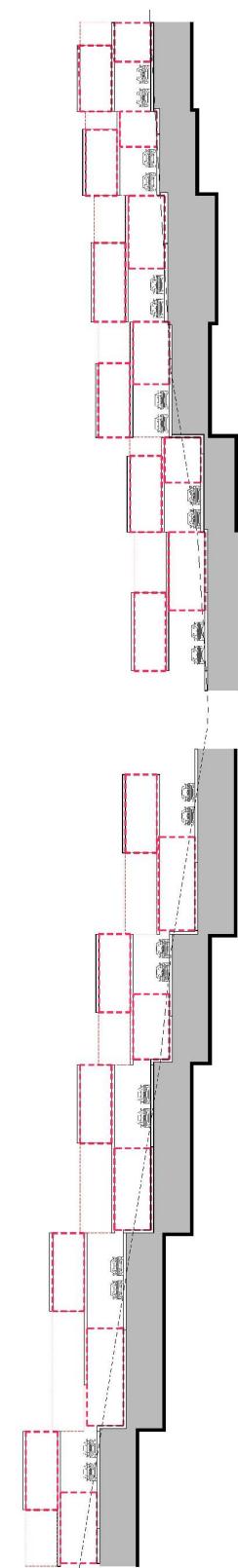
De todos modos, esos muros se ocultarán e integrarán paisajísticamente mediante sistemas adecuados para ese fin, siempre premiando soluciones verdes y sostenibles y de bioingeniería, que ofrezcan una imagen lo más parecida posible a su estado natural, siguiendo la intención paisajística predominante en el diseño de esta promoción.

Cada plataforma dispone de un ancho de alrededor de 14 metros y un largo variable, obteniendo unos terrenos privados de aproximadamente entre 300 m<sup>2</sup> y 1100 m<sup>2</sup> para cada módulo residencial adosado, incluyendo el resto de terreno que algunos módulos tendrán al otro lado del vial, que conectará con la planta primera de las viviendas. La delimitación de estos módulos es de carácter aproximado y se desarrollarán de manera concluyente en el Proyecto de Ejecución.

*Tipología adosada convencional*



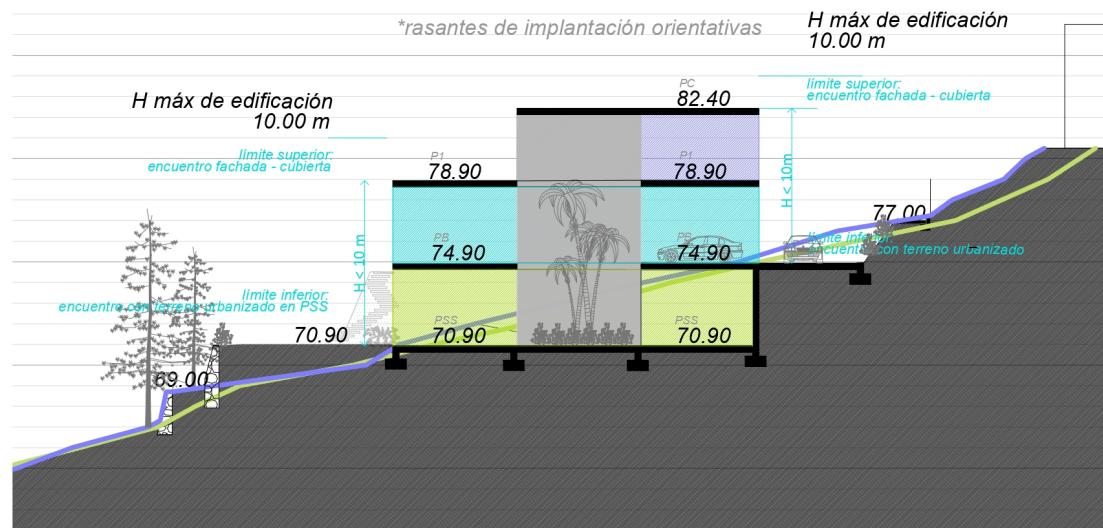
*Diseño propuesto*



La necesidad de adaptarse a la topografía, junto con las determinaciones normativas previamente descritas, resultan en la tipología que se presenta a continuación, la cual dispone de planta semisótano, planta baja a la altura del vial rodado con aparcamiento y entrada principal, y planta superior de uso vivienda.

Todas las viviendas se distribuyen de manera similar, con las salvedades que establecen las características particulares de cada módulo edificatorio.

Estos módulos edificatorios disponen de un elemento central que estructura los espacios interiores, se trata de un espacio abierto en toda la altura de la edificación.



Las plantas superiores se retranquean y giran sobre las inferiores, creando terrazas, cubiertas transitables y porches en las diferentes alturas de los módulos.

Cada módulo edificatorio dispone de su terreno de jardín privado delantero, jardín trasero en el caso de algunas viviendas del Conjunto A, y, además, con carácter comunitario, disponen de espacios de tránsito y esparcimiento para disfrute de sus vecinos. Estos espacios son los resultantes de los aterrazamientos creados con el objetivo de ir al encuentro con el terreno natural.

Los espacios comunes, tanto las zonas de esparcimiento como el vial rodado que vertebría la ordenación, son un elemento común indivisible.

En la zona norte de la parcela se ejecutará un itinerario peatonal consistente en una secuencia de rampas que, con un máximo de 6% de pendiente, salvarán los desniveles hasta los accesos en las viviendas a lo largo del vial en planta baja.

La piscina cumplirá con las exigencias de la normativa aplicable en accesibilidad y diseño bioclimático establecido por los servicios municipales correspondientes.

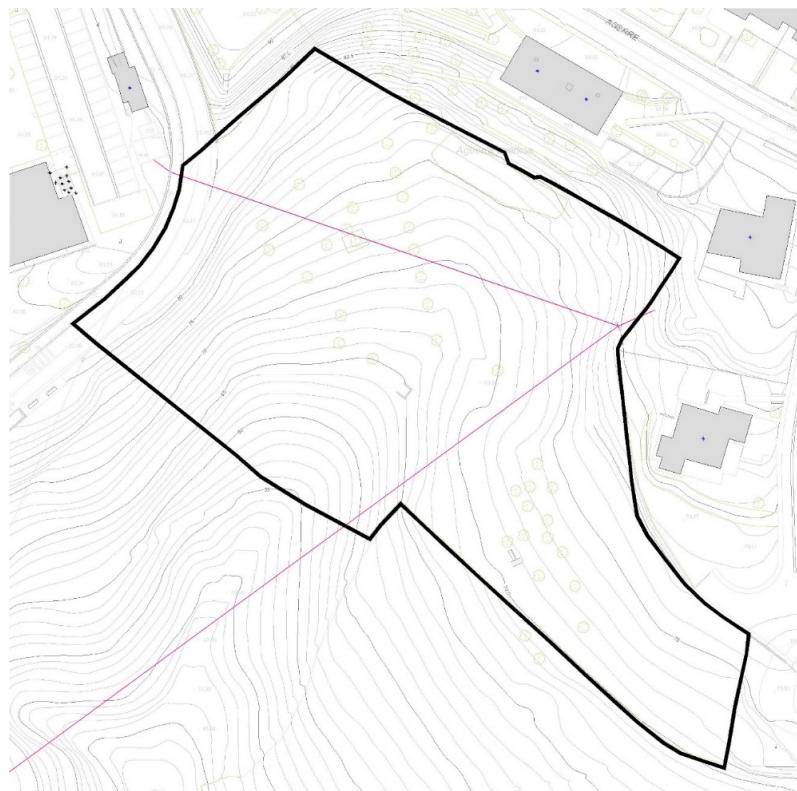
Las superficies quedarán distribuidas aproximadamente, a falta de más concreción en fase de Proyecto de Ejecución, de la siguiente manera:

	Superficie orientativa	Sup. s/r orientativa	Sup. b/r orientativa	
<b>a.40 Residencial Conjunto A</b>				<b>2.528,02 m<sup>2</sup></b>
Módulo edificatorio 1	661,83 m <sup>2</sup>	120,65 m <sup>2</sup>	125,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 2	491,60 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	138,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 3	374,34 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	138,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 4	364,13 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	138,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 5	636,12 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	138,00 m <sup>2</sup>	
Suma Conjunto A		600,65 m <sup>2</sup>	677,00 m <sup>2</sup>	
<b>a.40 Residencial Conjunto B</b>				<b>2.579,10 m<sup>2</sup></b>
Módulo edificatorio 6	471,28 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 7	488,00 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 8	451,76 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 9	391,54 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 10	319,98 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	
Módulo edificatorio 11	456,54 m <sup>2</sup>	120,00 m <sup>2</sup>	83,65 m <sup>2</sup>	
Suma Conjunto B		720,00 m <sup>2</sup>	643,65 m <sup>2</sup>	
Suma Conjunto A+B		1320,65 m <sup>2</sup>	1320,65 m <sup>2</sup>	
<b>a.40 Residencial Espacios comunes</b>				<b>2.663,83 m<sup>2</sup></b>
<b>a.40 Residencial Total</b>				<b>7.770,95 m<sup>2</sup></b>
<b>e.10 Red comunicación viaria</b>				<b>191,05 m<sup>2</sup></b>
<b>f.10 Sistema de espacios libres urbanos</b>				<b>842,38 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁMBITO A.40.3</b>				<b>8.804,38 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.3 INSTALACIONES ACTUALES

En lo que al tendido eléctrico aéreo se refiere, se propone desmontarlo y canalizarlo en las condiciones exigidas por el planeamiento vigente, siguiendo las directrices que Iberdrola establezca.

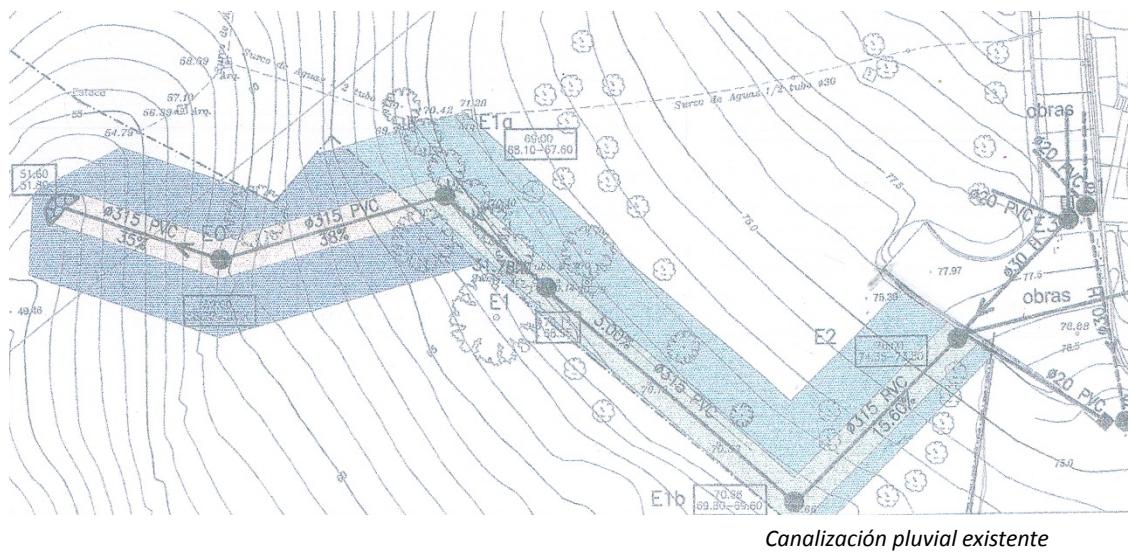
Para ello, se procederá a crear una nueva acometida que abastecerá a la parcela desde el centro de transformación de Karmendegi, junto a Agerre Bidea 21, y, complementariamente, se realizará un by-pass que discurrirá por Agerre Bidea, para pasar por Camino Larrañategi, y conectar con el poste actual en Calle Doctor Begiristain, tras haber suministrado a la facultad de enfermería de EHU.



*Tendido aéreo eléctrico actual*

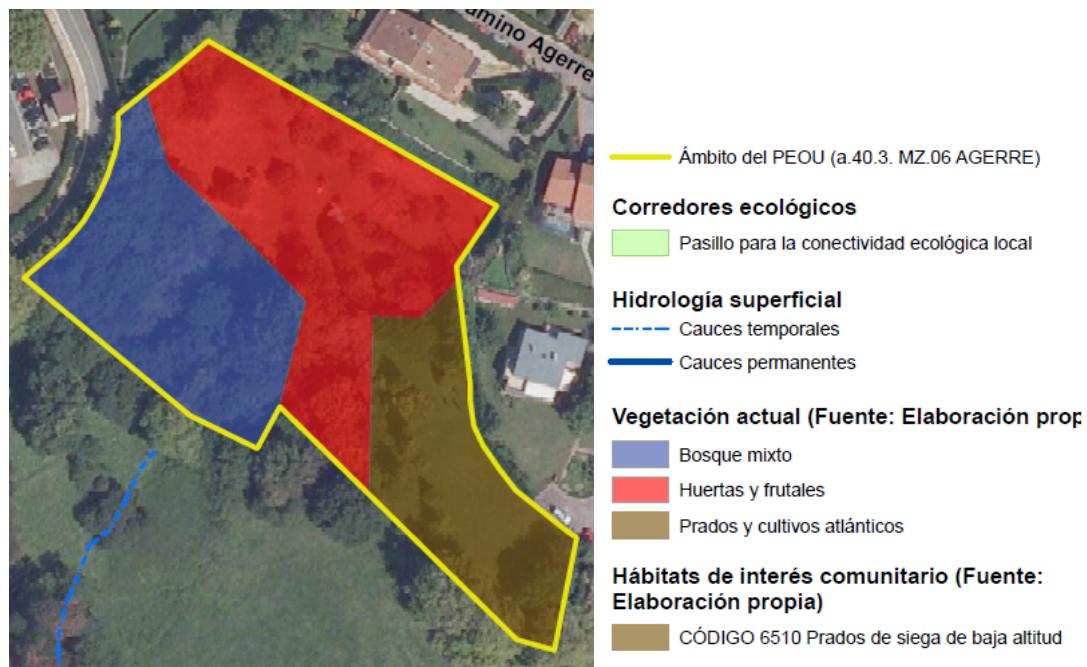
Además, se procederá a desconectar el colector de fecales que discurre bajo la parcela número 26 de Agerre Bidea, para integrarla en la nueva bajada que se ejecutará en la ladera hasta Zapatari Enea en Barkaiztegi Bidea.

Igualmente, se procederá a trasladar el colector de aguas pluviales hasta el límite de la parcela, siguiendo las pautas establecidas por el departamento competente del Ayuntamiento de Donostia, manteniendo la servidumbre, y asegurando el acceso y el correcto funcionamiento del conducto.



#### 4.1.4 VEGETACIÓN

Tras elaborar el prescriptivo Documento Ambiental Estratégico y el plano topográfico, para ubicar los individuos arbóreos en la parcela y establecer su carácter e importancia ambiental, se determina que se trata de una vegetación con interés botánico reducido, cuyo interés no va más a allá de que se trate de una superficie con vegetación dentro de un entorno urbano. Los individuos arbóreos como tal, siendo de especies no autóctonas y de reciente plantación, no presentan especial interés para la ciudad, y queda descartado su inclusión en el Catálogo.



Si bien en el PGOU no consta ningún condicionante superpuesto en el ámbito, en base al Documento Ambiental Estratégico y según datos de Geoeuskadi, en el ámbito existe:

- Vegetación de interés y vegetación potencial:

Este extremo queda aclarado en la página 16 del Documento Ambiental, que explica cómo, *“tras la visita de campo se ha podido observar que el bosque existente no se corresponde con un robledal Quercus robur como tal, sino más bien una mezcla de frondosas de variado origen, con presencia de fresnos, robles americanos, arces, plátanos, aligustres, y coníferas exóticas.”*

- Hábitats de interés comunitario y hábitats EUNIS:

Tal y como se indica en la página 17 del Documento Ambiental, se encuentra en el ámbito *“el hábitat de interés comunitario Prados pobres de siega de baja altitud (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) código 6510”*, que, siendo efectivamente un hábitat de interés comunitario, no se suelen proteger por su abundancia, incluso estando dentro de la Red Natura 2000, no siendo éste el caso.

- Terrenos erosionables, recogidos como erosión real y potencial en los modelos USLE y RUSLE:

En la página 26 del Documento Estratégico Ambiental se dice que *“El mapa del grado de erosión de suelos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 evalúa la erosión laminar hídrica según el modelo RUSLE. Esto implica que el agente erosivo es el agua de lluvia, que lentamente va eliminando partículas del suelo sin que sus efectos sobre él mismo sean manifiestamente perceptibles a corto plazo.”*

*La parcela, teniendo en cuenta la cobertura vegetal actual, se caracteriza mayormente como zona con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelo tolerables sin erosión neta, exceptuando un sector en la zona norte y otro en la sur clasificados como zonas con procesos erosivos extremos con erosión evidente a simple vista.*

*En la visita de campo no se han observado indicios de deslizamientos u otros procesos gravitacionales o de arroyada difusa (cárcavas, surcos...) propios de procesos geomorfológicos de vertientes.”*

De todos modos, se realizará junto con el Proyecto de Ejecución el preceptivo Estudio Geotécnico que indicará las características específicas del suelo y las medidas correctoras a adoptar en el diseño de la urbanización y la ejecución de los trabajos, para minimizar los riesgos y prevenir deslizamientos u otros procesos de erosión.

A este respecto, durante la fase de obras se extremarán las medidas de precaución para evitar que durante los períodos de apertura de taludes y desmontes se puedan producir arrastres a las vaguadas, procurando su revegetación lo antes posible. Con este mismo objetivo, los acopios de tierras serán también sembrados para evitar la erosión.

Además, el Catálogo del paisaje de Donostialdea se identifica la presente parcela dentro de un área de especial interés paisajístico, en cuyos objetivos de calidad paisajística consta la restauración, mejora o modificación de su paisaje.

Desarrollando la estrategia en relación a las medidas a tomar en este aspecto, se ha elaborado un plano topográfico de vegetación identificando detalladamente la totalidad de la vegetación actual existente, tal y como se puede observar en la siguiente imagen.



*Estado actual de los ejemplares arbóreos*

Es voluntad de la promoción crear un espacio verde con fuerte presencia de arbolado y vegetación, tal y como se ha indicado a lo largo de este documento. A continuación se puede observar en nivel de revegetación que se pretende conseguir con la ordenación propuesta.



*Imagen aproximada de la propuesta*

En este aspecto, este PEOU seguirá las directrices establecidas en los siguientes documentos:

- El propio PGOU de Donostia, en concreto el artículo 84.4-A de las NNUU Generales.
- Documento Ambiental Estratégico anexado en este documento, redactado por ECIN-GENIA.
- Informe Ambiental Estratégico de este Plan, publicada su resolución el 23 de julio de 2019 en el BOPV, igualmente anexado al final de este documento, que, entre las medidas a adoptar por este Plan, establece las siguientes:

- *Medidas destinadas a la protección y conservación del patrimonio natural.*

*Sin perjuicio de la aplicación de las especificaciones contenidas en la Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa, se aplicarán las siguientes medidas:*

*En relación con la eliminación de la superficie de vegetación arbolada y arbustiva, la misma deberá ser compensada de acuerdo a lo establecido en el apartado A.b) «medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias», del artículo 84.4 «Habitats y realidades de origen y carácter básicamente natural» de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. La zona donde se realizará la compensación y las pautas para la misma (especies a emplear, marco de plantación, mantenimiento, etc.), incluido el presupuesto, se incorporarán al Plan Especial, debiendo ser una condición indispensable para la ejecución del Proyecto de Edificación.*

*Previamente al inicio de las obras un especialista examinará el terreno para descartar la presencia de nidos o refugios de fauna silvestre. Cualquier hallazgo de este tipo se comunicará a la Dirección de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, al objeto de adoptar las medidas protectoras y correctoras necesarias.*

- *Medidas correctoras de la afección a la vegetación y al paisaje.*

*El proyecto de edificación incorporará un proyecto de integración paisajística de las edificaciones en el entorno rural, que contemple la revegetación de los espacios libres y taludes y la ocultación de los muros de contención de las parcelas. Dicho proyecto detallará el arbolado a respetar, las medidas para protegerlo en la fase de obras, las especies a emplear en cada una de las zonas, los marcos de plantación y las labores de mantenimiento de la revegetación (entrecajas, abonados, riegos y reposición de marras). El proyecto incluirá el presupuesto correspondiente.*

*Se emplearán especies arbóreas y arbustivas autóctonas adaptadas a las características y el clima de la zona (robles, fresnos, etc.), especialmente en los límites del ámbito y los bordes de las parcelas. Asimismo, se fomentará la biodiversidad autóctona y se perseguirá la máxima integración en el entorno de los espacios ajardinados, evitando el empleo de ejemplares exóticos de gran porte que contrasten con la vegetación del entorno.*

*En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, y se adoptarán medidas para evitar la propagación de estas especies durante los movimientos de tierras y mediante el control de la procedencia y composición de los materiales de préstamo y la tierra vegetal a emplear en los rellenos, la revegetación y el ajardinamiento de la urbanización.*

- *Medidas para la edificación y construcción sostenible.*

*Se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:*

*Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.*

*Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.*

*Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.*

*Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.*

*Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.*

*Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.*

- *Otras medidas a aplicar en la ejecución del proyecto:*

*Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con períodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los mismos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.*

*Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.*

*Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.*

*Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.*

*La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.*

*Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a*

*zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.*

*Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.*

*Protección de las aguas: el proyecto de edificación preverá el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas superficiales, tales como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.*

Se ha procedido a redactar un Estudio de Integración Paisajística, que se anexa a continuación, que evalúa los impactos derivados de las actuaciones, realizando un diagnóstico de las formaciones vegetales afectadas, y determina las medidas correctoras y compensatorias correspondientes. El futuro Proyecto de Ejecución mediante el que se ejecute la promoción deberá reflejar las prescripciones de dicho documento y ajustarse al mismo.

## 4.2 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

La ordenación se concierta en la definición de dos usos pormenorizados establecidos en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de San Sebastián.

A continuación se presentan el cuadro Resumen de la Zonificación Pormenorizada y el cuadro de Características del uso residencial.

### 4.2.1 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Ámbito	Parcela	Uso	Superficie
MZ.06-AGERRE	a.40.3		8.804,38 m <sup>2</sup>
		a.40 Residencial de bajo desarrollo	7.770,95 m <sup>2</sup>
		e.10 Red de comunicación viaria	191,05 m <sup>2</sup>
		f.10 Espacios libres urbanos	842,38 m <sup>2</sup>

#### a.40

Superficie	7.770,95 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima residencial	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad máxima bajo rasante	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)
Perfil edificatorio	I/II
Nº máximo de viviendas	11

Dominio del suelo	Privado
Régimen de venta	Venta Libre

#### e.10

Superficie	191,05 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	No autorizada
Dominio del suelo	Público

#### f.10

Superficie	842,38 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	No autorizada
Dominio del suelo	Público

#### 4.2.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

El Plan Especial de Reforma Interior de A.I.U MZ.06 Agerre establece en el capítulo II referente a parcelas a.400 Residencial Edificación de Bajo Desarrollo lo siguiente:

<i>Ocupación de parcela:</i>	<i>60% S/R y 80% B/R</i>
<i>Alineaciones y retiros:</i>	<i>Retiro mínimo 5m</i>
<i>Separación mínima entre bloques:</i>	<i>6m</i>
<i>Perfil edificatorio:</i>	<i>I/III</i>
<i>Altura de edificación:</i>	<i>10 m</i>
<i>Altura máxima al alero/cornisa horizontal:</i>	<i>8,50 m</i>
<i>Vuelos y retranqueos:</i>	<i>libre, respetando condiciones de retiro</i>
<i>Cubierta pendiente máxima:</i>	<i>40%</i>
<i>Condiciones de parcelación:</i>	<i>las establecidas en las Ordenanzas</i>

Se reúnen las características establecidas por los diferentes planes para dicho ámbito en el siguiente cuadro resumen:

Concepto	PERI	PGOU	PEOU
Superficie del ámbito	-	8.791,00 m <sup>2</sup>	8.804,38 m <sup>2</sup>
Edificabilidad urbanística sobre rasante	-	1.318,65 m <sup>2</sup> (t)	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante	-	1.318,65 m <sup>2</sup> (t)	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)
Ocupación máxima parcela sobre rasante	60%	-	<60%
Ocupación máxima parcela bajo rasante	80%	-	<80%
Alineaciones máximas	· Retiro mínimo: 5m · Separación entre conjuntos: 6m	-	· Retiro mínimo: 5m · Separación entre conjuntos: 6m
Perfil edificatorio	I/III	IV/III	I/II
Altura máxima	10,00 m	10,00 m	10,00 m
Cubierta pendiente máxima	40%	-	40%
Aparcamiento vehículos 1,5 plazas/vivienda	-	19 plazas	> 22 plazas
Aparcamiento bicicletas 1 plaza/100 m <sup>2</sup>	14 plazas	14 plazas	14 plazas

#### 4.3. CARGAS DOTACIONALES:

##### 4.3.1 PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Atendiendo a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se establece la obligatoriedad de cesión del 15% del suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Ante la imposibilidad total de cumplimiento de este extremo, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, dicha cesión se sustituirá por el abono en metálico de su valor.

La valoración de la indemnización económica sustitutoria se llevará a cabo bien mediante el correspondiente proyecto de repartelación, o bien en la propia licencia de construcción, en caso de que no resultara preceptiva la redacción del documento equidistribuidor al encontrarnos ante un suelo de propietario único.

El importe económico previsto será proporcional al valor del suelo urbanizado del propio ámbito.

#### 4.3.2 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Debido al aumento de la edificabilidad ponderada, nos encontramos ante suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, según el artículo 11.3.b.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y, en consecuencia, deben atenderse las obligaciones que ello conlleva.

Junto a ello, en lo que a obligaciones dotacionales se refiere, son de obligado cumplimiento los estándares que la legislación vigente impone al suelo urbano no consolidado por el aumento de la edificabilidad ponderada. Así, el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo nos remite al Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos, en cuyo artículo 6 se mencionan los siguientes estándares:

- Red de sistemas locales - Espacios libres:

El Decreto 123/2012 establece la dotación de espacios libres en el 15% de la superficie de la parcela, por lo que, atendiendo a este extremo, se deberían destinar 1.320,65 m<sup>2</sup> a este uso.

La dimensión y la topografía de la parcela hacen viable realizar una cesión de 842,38 m<sup>2</sup> y optar por la monetización del resto de superficie, es decir, por 478,27 m<sup>2</sup>.

La valoración de la indemnización económica sustitutoria se llevará a cabo en el momento del levantamiento de la carga dotacional, es decir, de forma simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa.

El importe económico previsto será proporcional al valor del suelo urbanizado del propio ámbito, y habrá de ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia o aprobación definitiva del proyecto de repartición o trámite equiparable, según indica el artículo 5 del citado Decreto.

- Dotaciones públicas locales:

En cumplimiento del apartado 6 del Decreto 123/2012, se tiene la obligación de ceder 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, es decir, 262,39 m<sup>2</sup>.

Ante la imposibilidad total de cumplimiento de este estándar dotacional debido a la dimensión, grado de ocupación y característica topográfica del ámbito, se prevé la compensación de dicha carga mediante el importe económico correspondiente.

La valoración de la indemnización económica sustitutoria se llevará a cabo en el momento del levantamiento de la carga dotacional, es decir, de forma simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa.

El importe económico previsto será proporcional al valor del suelo urbanizado del propio ámbito, y habrá de ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia o aprobación definitiva del proyecto de repartición o trámite equiparable, según indica el artículo 5 del citado Decreto.

- Vegetación:

En aplicación al Decreto 123/2012, se prevé la plantación o conservación de un árbol por vivienda o 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, lo que resulta en este caso en una reserva de 11 a 14 árboles.

Tal y como se detalla en el plano correspondiente a la vegetación del presente documento, se conservarán los 23 ejemplares que quedan dentro de la franja de no afectación estipulada en el Estudio de Integración Paisajística que se anexa a este documento. También, se localizan en la zona de cesión destinada a espacios libres urbanos. Además, dando respuesta al Informe Ambiental, se revegetan 1.873m<sup>2</sup> de superficie arbolada, con un marco de plantación de entre 9 y 25 m<sup>2</sup>. Esta superficie se revegetará con arbolado autóctono de la serie de vegetación potencial propia de la parcela.

- Plazas de aparcamiento para vehículos:

El Decreto 123/2012 establece para aparcamiento de vehículos 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Por otro lado, el artículo 63 del PGOU modificado a fecha de 29 de mayo de 2014 establece que la dotación mínima de aparcamientos para vehículos vinculados a usos residenciales será la resultante de la aplicación del decreto precitado.

Según este requerimiento, la reserva para aparcamientos asciende en este caso a 19 plazas, extremo garantizado en este proyecto, ya que la previsión de plazas de aparcamiento para vehículos asciende a 2 plazas por vivienda (22 plazas en total).

Además, se prevé que a lo largo de algunos tramos del vial haya 11 plazas de aparcamiento adicionales, lo que resulta en un total de 33 plazas de aparcamiento en el residencial.

Asimismo, tal y como exige el artículo 63 del PGOU de Donostia San Sebastián, se establece la dotación para el aparcamiento de bicicletas.

- Aparcamiento para bicicletas:

El PGOU establece la dotación en una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, que en este caso se traducen en una reserva de 14 plazas para bicicletas, que se ubican a lo largo del vial en la parte posterior de las viviendas.

## 4.5. REDES DE COMUNICACIONES

Los principales elementos de la red de comunicaciones de la ordenación planteada son:

### 4.5.1 RED VIARIA GENERAL

La superficie denominada e.10 se destinará a acera y posible bidegorri, y se proyectará de acuerdo a los criterios establecidos por el departamento competente.

Esta superficie será objeto de cesión al Ayuntamiento como condicionante de la licencia municipal de obra, para lo cual se otorgará la correspondiente escritura pública de cesión a favor de la Administración.

### 4.5.2 RED VIARIA INTERNA

Se proyecta un vial interior de carácter privado, que da acceso a las viviendas, siendo el eje de la ordenación. Este vial cuenta con una rodadura de 3.5 metros.

Este vial tiene un perfil descendente en el Conjunto A, con un 14% de pendiente, hasta la vivienda número 5, y cambia su perfil a ascendente con una pendiente del 6%, con objeto de proporcionar un acceso accesible a las viviendas apoyadas en dicho tramo.

A lo largo del vial se aprovisionarán espacios con la frecuencia establecida por el Código Técnico de la Edificación, provistos de hidrantes para su uso en caso de incendio. Estos espacios tienen un máximo de un 10% de pendiente, unas dimensiones de 5m x 12m, y altura libre en toda su superficie.

### 4.5.3 ITINERARIOS PEATONALES

Se dispone de un itinerario peatonal accesible bordeando el linde norte de la parcela, de 1.5 metros de anchura, con rellanos en los que se pueda inscribir un círculo de 1.80 metros de diámetro libre de obstáculos cada 20 metros o menos, y con una pendiente longitudinal menor del 6%, para dar acceso a las viviendas 2, 3 y 4.

## 4.6. PROGRAMA RESIDENCIAL

En la parcela se desarrolla una promoción residencial de tipología “a.401. Residencial de edificación adosada” en régimen de venta libre.

Se dispone una solución tipológica de viviendas adosadas en dos conjuntos de menos de 8 viviendas. El perfil previsto es de Planta Semisótano, Planta Baja y Planta Primera.

Serán en total un máximo de 11 viviendas, divididas en conjuntos de 5 y 6 módulos adosados entre sí, que dispondrán de una edificabilidad total sobre rasante de 1.320,65 m<sup>2</sup>(t), lo que supone una superficie media aproximada de 120 m<sup>2</sup>(t) por vivienda.

Las viviendas dispondrán igualmente, de la misma cuantía de edificabilidad para usos auxiliares 1.320,65 m<sup>2</sup>, en plantas bajo rasante.

Debido a la pendiente del 14% del vial, y la exigencia del CTE-SI de que dicho vial tenga como mínimo una altura libre de 4.5m, las plantas primeras de las viviendas se encontrarán elevadas en cierta medida desde la rasante de la planta baja, generando que esta planta disponga de

una altura algo mayor que la convencional. Para que la ordenación conserve una concordancia visual, se autorizará igualmente que las demás plantas dispongan de una mayor altura.

En las viviendas que conforman la ordenación, y de acuerdo con la normativa del PGOU, las plantas altas se destinarán exclusivamente al uso residencial. Del mismo modo, las plantas semiótano se destinarán usos auxiliares a la vivienda.

En las Fichas Urbanísticas se establece la normativa edificatoria de la parcela, fijando algunos parámetros de obligado cumplimiento y ofreciendo un razonable margen de flexibilidad para la resolución de los programas y proyectos arquitectónicos.

## 4.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

### 4.7.1. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Para la conformación de las rasantes y plataformas sobre las que se asienta la urbanización general y las parcelas edificables se requiere una serie de operaciones de movimiento de tierras.

El movimiento de tierras será aproximado a 17.000 m<sup>3</sup>, de los cuales 7.000 m<sup>3</sup> corresponden a excavaciones y 10.000 m<sup>3</sup> a rellenos.

Los rellenos de préstamo necesarios podrán obtenerse de las tierras extraídas de la excavación de los vasos de las parcelas edificables.

### 4.7.2. RED DE PLUVIALES

#### RED MUNICIPAL

Hoy en día cruza la parcela en diagonal un colector de aguas pluviales que tiene constituida una servidumbre para su mantenimiento, según consta en las escrituras, y así se ha reflejado en el presente documento. Esta servidumbre tiene 4 metros de ancho.

Se modificará en trazado de dicha red de pluviales, reubicándola a lo largo del linde sur de la parcela, hasta conectarse de nuevo con su trazado original en el punto de vertido a la vaguada.

Sobre este nuevo colector que discurre por el linde sur de la parcela se constituirá una servidumbre para el saneamiento de 4 metros de ancho para poder realizar las labores de mantenimiento de la red de saneamiento de aguas pluviales.

#### RED PRIVADA

La urbanización acometerá de forma separativa a dos arquetas que se construyan en el límite de la misma en la zona inferior.

Para el drenaje general del Área se proyectarán dos tipos de soluciones:

Por un lado, un colector recogerá las aguas pluviales de las viviendas 1 a 8 y desaguará a un único punto de recogida de la red municipal, ubicado en el punto más occidental del colector antes de abandonar la parcela privada.

Por otro lado, la evacuación de pluviales en las viviendas 9, 10 y 11 se ejecutará mediante un sistema de zanja drenante con pozo drenante por cada vivienda, que desagüe de forma repar-tida a la vaguada sur.

#### GENERALIDADES

Las tuberías de diámetro menor de 500mm deberán ser de PVC SN4, en profundidades meno-res de 2.50m, y UNE-EN 1401 o PVC SN8 UNE-EN 1401 para profundidades mayores de 2.50m. Se ejecutarán con solera y protegidas con hormigón HM-20.

Las características definitivas de trazado y dimensionamiento de la red de pluviales serán defi-nidas en el Proyecto de Ejecución en base al correspondiente cálculo hidráulico.

Los desvíos de la red de distribución de la red de saneamiento se realizarán siguiendo las indi-caciones de los técnicos municipales.

Los desvíos previstos no se realizarán de forma parcial para evitar afecciones al correcto fun-cionamiento de las redes municipales de agua y saneamiento.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o ta-ponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de saneamiento sin el visto bueno de los técnicos municipales.

#### 4.7.3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS NEGRAS

La urbanización acometerá de forma separativa a dos arquetas que se construyan en el límite de la misma en la zona inferior.

El Servicio de Aguas del Ayuntamiento ha manifestado su intención de anular progresivamente el colector de 300mm que transcurre al Este de la parcela, por transcurrir por parcelas de pro-piedad privada y acarrear dificultades a la hora de realizar los trabajos de mantenimiento.

Es por ello que la arqueta que se realice para recoger las aguas fecales de la urbanización debe-rá conectarse al colector de 400mm que discurre por la parte baja de la vaguada, junto al case-rión Zapatarienea.

Los terrenos pertenecen a Camino Barkaiztegi números 27-29, ajenos a la operación urbanísti-ca objeto del presente Plan Especial, y se trata de una finca calificada como rústica por el Ca-tastro Foral de Gipuzkoa.

Se construirá una tubería que descienda por dicha vaguada de 50m de desnivel. La zona objeto de las obras está llena de vegetación frondosa y los accesos viarios al emplazamiento son de capacidad insuficiente, lo que dificultará las labores de construcción del colector.

La propiedad de la parcela ha llegado a un acuerdo privado con la propiedad de los terrenos en los que se ejecutarán los trabajos de construcción de la red, y se dispone del terreno en calidad de servidumbre de acueducto.

Se trata de una franja de 4m de ancho en toda su longitud en calidad de ocupación temporal durante la obra, y de 3m se servidumbre de acueducto permanente, suficiente para que los operarios del Ayuntamiento puedan realizar las labores de mantenimiento necesarias para el correcto funcionamiento de la misma.

El colector a construir deberá recoger también las aguas fecales de las villas unifamiliares de Agerre 20-24-26-28, no pertenecientes al ensanche urbanístico objeto del presente Plan, que actualmente vierten al colector de 300mm que desde el Servicio de Aguas se pretende anular. Dichas aguas fecales deberán desconectarse de la red actual y conectarse a la nueva red que se proyecte. Es decir, el colector construido recogerá las aguas de 15 viviendas (11 viviendas nuevas y 4 existentes).

El tubo proyectado será de 315mm de fundición en cumplimiento con la norma EN 598 para saneamiento y con uniones acerojadas y anclajes adecuados al terreno.

Las velocidades que alcanza el agua en dicho tubo, para ver si el tubo a instalar debe tener acabado interior de poliuretano que cumpla con la norma EN14901, se realizarán en el consiguiente Proyecto de Ejecución.

Las nuevas redes de saneamiento tendrán las pendientes adecuadas que faciliten la auto limpieza.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o taponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de saneamiento sin el visto bueno de los técnicos municipales.

Los vertidos procedentes de los trabajos de ejecución de las obras se conectarán a los puntos designados por los técnicos municipales y llevarán pretratamientos de decantación, depuración... que aseguren una calidad del vertido compatible con el funcionamiento de las redes de saneamiento.

#### 4.7.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Existe un colector enterrado de diámetro 100mm que discurre a lo largo de Agerre Bidea, que abastece a las viviendas ubicadas a lo largo de este camino, 6 en total, de las que 4 disponen de piscina privada.

En el Paseo Doctor Begiristain, asimismo, hay otro colector enterrado de 150mm de diámetro, que abastece de agua al grupo de 22 viviendas situadas al final de la vía.

La red planteada conecta una acometida a cada uno de los colectores mencionados, a fin de fraccionar la exigencia de abastecimiento, y reducir la incidencia en la red existente.

Las dos acometidas de agua potable serán independientes, con una acometida independiente más para incendios. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Los hidrantes serán tipo enterrado en acera, modelo San Sebastián.

En ningún caso se podrá unificar la acometida contra incendios con la de suministro. Las válvulas de maniobra de las acometidas se colocarán junto a la tubería de distribución, en zona pública y según el esquema previsto en el reglamento.

Las tuberías de 150mm y 100mm deben ser de fundición clase C64 con recubrimiento de Zinalium 400gr/m<sup>2</sup> (aleación ZnAl 85/15) + 100 micras de epoxi azul según UNE EN 545 y las acometidas particulares de polietileno de alta densidad PN16 con piezas electro soldables.

Los contadores particulares de las edificaciones previstas se colocarán en batería en dos armarios contadores, cada uno dependiendo de cada una de las acometidas, adecuando y accesible para su lectura desde el exterior de la urbanización e incluirán el sistema de tele lectura fija modelo municipal. Los contadores serán mecánicos clase R160 con dos llaves de bola, anti retorno y filtro.

Se montarán contadores para cada uso diferente (doméstico, actividades, riegos, piscina...)

Se instalará un contador también para la red de hidrantes. El contador para incendios será del tipo “paso total” y se colocará en uno de los cuartos de contadores adecuado y accesible para su lectura. Se montarán sin llaves o con llaves de corte señalizadas adecuadamente para evitar su manipulación. Deberán contar con válvula anti retorno. La acometida para dar servicio a incendios será totalmente independiente de la de consumo según esquema municipal.

Los armarios contadores se situarán en línea recta desde el pinchazo a la red municipal, nunca desplazados.

Se abastecen, por tanto, las viviendas ubicadas en el Conjunto A (máximo 5 viviendas) y la piscina privada del residencial mediante la red de Paseo Doctor Begiristain, y las viviendas del Conjunto B (máximo 6 viviendas) desde la red en Camino de Agerre.

Se estima, a continuación, la hipótesis más desfavorable de cálculo de caudales, estimando que los conjuntos A y B tendrán 5 y 6 viviendas respectivamente, y que cada vivienda de estas dispondrá de 3 baños completos y varios cuartos húmedos. Esta hipótesis se antoja improbable, por las mismas dimensiones de las viviendas derivadas de la edificabilidad de la parcela, pero se ha optado por cuantificar la opción más adversa, desglosada a continuación.

Se calcula que, en esta hipótesis más desfavorable, cada vivienda tenga un caudal de simultáneo de 0,72 L/s, lo que, aplicando el coeficiente de simultaneidad correspondiente al número de viviendas en cada conjunto, arroja unos caudales simultáneos por conjunto de 1,8 L/s para el Conjunto A y 2,11 L/s para el Conjunto B.

Asimismo, se ha estimado una piscina comunitaria para el complejo residencial de 78m<sup>3</sup>, es decir, 78000L, cuyo mantenimiento aconseja que se vacíe y vuelva a llenar con una periodicidad de 5 años. De este modo, con un caudal de 0.6L/s, la piscina puede llenarse en 36h, menos que el periodo estándar establecido de 48h. Al igual que en las viviendas, esta estimación es de máximos.

Además, se prevé la colocación de hidrantes a la entrada y salida del ámbito, e hidrantes intermedios a no más de 60m de distancia entre ellos.

Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Ejecución.

Los desvíos de la red de distribución de la red de abastecimiento de agua potable se realizarán siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales.

Los desvíos previstos no se realizarán de forma parcial para evitar afecciones al correcto funcionamiento de las redes municipales de agua y saneamiento.

No podrán realizarse operaciones de ningún tipo (cortes de suministro de agua, desvíos o taponamientos de redes de saneamiento...) en las redes municipales de abastecimiento de agua potable sin el visto bueno de los técnicos municipales.

#### 4.7.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se procederá al desmontaje del actual tendido aéreo que sobrevuela la parcela, creando una nueva canalización subterránea que discurrirá desde el centro de transformación de Karmendegi junto a Agerre Bidea 21, para seguir por Agerre Bidea hasta Camino Larrañategi, y conectar con el poste actual en Calle Doctor Begiristain, tras haber suministrado a la facultad de enfermería de EHU.

Para ello, deberá sustituirse el pórtico de hormigón en Calle Doctor Begiristain por uno metálico, al que se llegará desde la carretera de manera subterránea, estableciendo la servidumbre de canalización y mantenimiento de longitud 25m y superficie aproximada de 71m<sup>2</sup>, correspondiente a favor de las viviendas resultantes del ámbito a.40.3 y en contra de los terrenos situados al sur de las mismas, según plano ord26 PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Las características definitivas del proyecto se definirán en el Proyecto de Ejecución, que seguirán los condicionantes exigidos por el planeamiento y normativa sectorial vigente, así como las directrices que Iberdrola establezca.

En lo que a la red privada se refiere, la parcela se abastecerá desde el mismo centro de transformación de Karmendegi, mediante canalización subterránea por Agerre Bidea, siguiendo el trazado definido en el plano de instalaciones eléctricas, y las directrices establecidas por los organismos competentes. Igualmente, las características definitivas se concretarán en el Proyecto de Ejecución.

#### 4.7.6. RED DE ALUMBRADO PRIVADO

Se prevén tres tipos de puntos de luz:

- Luminarias 150 W VSAP sobre columnas de 4 m.
- Luminarias 60 W sobre balizas y apliques.
- Luminarias 20W integradas y proyectores.

Para la iluminación general, vial rodado y zonas verdes, respectivamente.

Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Ejecución.

#### 4.7.7. RED DE TELEFONÍA

Se propone una ramificación como extensión desde la red de telefonía existente del Paseo Doctor Begiristain. Toda la red que se ha diseñado es subterránea, y preferiblemente los conductos serán de PVC.

Las características definitivas serán establecidas en el Proyecto de Ejecución.

#### 4.8. PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En la ordenación planteada en el presente Plan Especial se cumplen las disposiciones recogidas en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, del Gobierno Vasco.

Se han dispuesto las rasantes de implantación de las viviendas de tal manera que se pueda llegar a ellas garantizando la accesibilidad. A continuación se detalla de forma más exhaustiva las características particulares de cada módulo.

Módulo	Descripción
<b>Conjunto A</b>	
1	Se accede a la planta baja desde una rampa accesible que conecta la acera en Paseo Doctor Begiristain con el jardín lateral.
2	El acceso se garantiza mediante la sucesión de rampas en el límite norte de la parcela, llegando a la planta baja de la vivienda cruzando el vial.
3	El acceso se garantiza mediante la sucesión de rampas en el límite norte de la parcela, llegando a la planta baja de la vivienda cruzando el vial.
4	El acceso se garantiza mediante la sucesión de rampas en el límite norte de la parcela, llegando a la planta baja de la vivienda cruzando el vial.
5	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
<b>Conjunto B</b>	
6	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
7	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
8	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
9	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
10	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
11	El acceso se garantiza a planta baja desde el vial que comunica los dos extremos de la parcela, que tiene una pendiente del 6%.
<b>Espacios comunes</b>	Se accede a la plataforma a cota +69.00m, que acoge los espacios comunes y una piscina, desde la Calle Doctor Begiristain por la sucesión de rampas hasta la vivienda 5 y de ahí mediante itinerario accesible al 6% hasta la piscina. Desde Agerre Bidea, todo el itinerario es accesible.  Existe otra plataforma en cotas inferiores, atendiendo a razones de estabilidad de la ordenación, que no está destinada a acoger ningún uso concreto.

Se adjunta a continuación la ficha de cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 que actualmente cumple la ordenación y que deberá cumplir el posterior Proyecto de Ejecución.

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
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II, Art.3.2)	<b>ANCHO Min.</b> General Si densidad. $d \leq 12$ -viv/ha	<b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal	<b>ALTURA</b> Libre de paso <b>BORDILLO</b> acera Altura máxima.	$A \geq 200$ cm $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx. $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$ . Recomd. 1,5% $h \geq 2,20$ m $h \leq 12$ cm	$A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$ $h \geq 2,20$ m $h \leq 12$ cm
Públicos y Privados de uso comunitario.					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.
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<b>Pavimentos Duros</b> . Antideslizante y sin resaltos. <b>Pavimentos Blandos</b> . Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. <b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, engrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm. <b>Alcorques</b> . Serán elementos engrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.				Rejilla $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm
	<b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franelas Señalizadoras</b> , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1$ m y con Pavimento de textura y color diferentes.				
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (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 respeterán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.				
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados: <b>ANCHO</b> mínimo a cota de calzada	<b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal	= Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$	$A \geq 150$ cm $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$	

	<b>ACERA</b> a respetar de anchura	$A \geq 150$ cm	$A \geq 150$ cm
En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	<b>ISLETA</b>	<b>A nivel de calzada</b>	
ANCHO			
	con doble sentido y tres o más carriles:	$A \geq 2m$ en viales	$A \geq 2m$
<b>SEÑALIZACIÓN</b> 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 $\varnothing$ , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)	<b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b>	$A \geq 2,00$ m	Mediante Itinerario Peatonal
	<b>DESNIVELES</b>	Elementos continuos de protección	
	<b>DESNIVELES <math>\geq 0,40</math>m</b>		
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)	<b>DIRECTRIZ</b> recta	Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35$ cm	
	<b>ANCHO</b>	$A \geq 200$ cm	
	<b>HUELLA</b>	$h \geq 35$ cm	
	<b>CONTRAHUELLA</b>	$t \leq 15$ cm	
	Prohibido sin contrahuellas		
	<b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo	$3 \leq N \leq 12$	
	Extremo libre escalón resalto	$h \geq 3$ cm	
	<b>DESCANSILLO. FONDO</b>	$B \geq 150$ cm	
	<b>PASAMANOS</b>		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	
	Para ancho $\geq 240$ cm	Además, intermedio	
		uno	$H = 100 \pm 5$ cm
	a		$H = 70 \pm 5$ cm
		otro	$L = 45$ cm
	a		$H \geq 220$ cm
	Prolongación en los extremos	Cerrarlo hasta 220cm	
	<b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera	Antideslizante	
	Intradós del tramo inferior	$A = 5-10$ cm, antideslizantes y	
	<b>PAVIMENTO</b>	de textura y color diferentes	
	<b>BANDAS</b> en borde peldaño		
<b>SEÑALIZACIÓN</b> 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			
<b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)	<b>ACCESOS</b>	$\varnothing \geq 180$ cm	
	<b>PENDIENTE</b>		
	Longitudinal	$P \leq 8 \%$	
	Transversal	$P \leq 1,5 \%$	
	<b>ANCHURA</b>	$A \geq 200$ cm	
	<b>BORDILLO LATERAL</b>	$H \geq 5$ cm	
	<b>LONGITUD</b> máxima sin rellano	$L \leq 10$ m	
	<b>RELLANO INTERMEDIO.</b> Fondo	$B \geq 200$ cm	

**PASAMANOS:**

Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados
u n o	$H = 100 \pm 5 \text{ cm}$
a	$H = 70 \pm 5 \text{ cm}$
otro	$L = 45 \text{ cm}$

a Antideslizante

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.

**ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES**  
(Anejo II, Art.3.9)

<b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11)	<b>RESERVA</b>	1 cada 40 plazas o fracción
		Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$
		Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales
		Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200 \text{ cm}$
	<b>ANCHO de plaza</b>	$A \geq 360 \text{ cm}$
	<b>LARGO de plaza</b>	$L \geq 600 \text{ cm}$

En BATERÍA, si no es posible  $L = 600\text{cm}$  se admite  $L=500\text{cm}$ .En LINEA si no es posible  $A = 360\text{m}$  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.

**ASEOS PÚBLICOS**  
(Anejo II, Art.3.12)

<b>RESERVA</b>	Si se instalan aislados	Accesibles Minusválidos	Nº Baños =
	Si hay agrupación	1 por sexo por /10 o fracción.	Nº reservas=
		$\varnothing =$	
<b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b>			
<b>PUERTAS</b> , De distribuidor y cabina adaptada.		$\varnothing \geq 180\text{cm}$	$A =$
		$A \geq 90\text{cm}$	

Zócalo protector en ambas caras de la hoja  $A \geq 30\text{cm}$ 

**BATERÍA URINARIOS:** Al menos uno a  $h = 45 \text{ cm}$ , sin pedestal  $\text{Nº}= \quad h =$

**CABINA INODORO ADAPTADA**

**ESPACIO LIBRE**  $\varnothing \geq 150\text{cm}$ , recomen.  $\varnothing \geq 180\text{cm}$   $\varnothing = \quad h =$

**LAVABO**, contará al menos con uno a  $h = 80\text{cm}$   $h =$

**INODORO**  $h =$   $e =$

45-50cm  $a =$

Separación de exterior a pared  $d \geq 70\text{cm}$   $h =$

Espacio libre lateral  $a \geq 80\text{cm}$   $L =$

Barras laterales  $h = \quad d =$

80±5cm  $L = \quad r =$

80-90cm  $h = \quad r =$

Distancia barras al eje inodoro  $d =$

30-35cm  $h =$

**PAVIMENTO** Antideslizante en seco y mojado  $h =$

**SUMIDEROS** Enrasados. Rejillas de ranuras  $r \geq 1,0\text{cm}$

$x 1,0\text{cm}$   $h =$

**ACCESORIOS** Espejos borde inferior a Perchas, toalleros, etc  $h \leq 90\text{cm}$

90-120cm  $h =$

**ALARMA** Tipo cordón o similar a  $h = 40\text{cm}$

**SEÑALIZACIÓN:** Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.

**MOBILI. URBANO** (Anejo II, Art.4) 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.

**NORMAS GENERALES**

Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad

Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.

En las aceras se colocarán en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.

Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal

**Elementos salientes de fachada** fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc  $h \geq 220\text{cm}$

220cm

Elemento fijo o móvil a  $h < 220\text{cm}$ , se prolongará hasta el suelo.

**Elementos Trasparentes** 2 Bandas de

20cm,

$a =$

90cm

colocadas  $a =$

90cm  $a =$

150cm  $a =$

150cm

**SEMAFOROS** (Anejo II, Art.4.2.2.1) Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitado.

$h = 90-120\text{cm}$

**Semáforos manuales**, pulsador  $h =$

90-120cm

**TELEFONOS** (Anejo II, Art.4.2.2.2) **RESERVA** Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos  $1/10$  o fracción.  $Nº$  reservas =

Si hay agrupación Un teléfono adaptado

En los Locutorios

(a personas con problemas de comunicación)

**Cabinas y Locutorios** Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios

**TELEFONO ACCESIBLE**

Acceso frontal a su uso, espacio libre  $\varnothing \geq 180\text{cm}$   $\varnothing =$

Aparatos, diales, monederos y tarjeteros  $h = 90\text{cm}$   $h =$

Repisa  $h = 80\text{cm}$  Bajo libre  $h = 70\text{cm}$

Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo

**MAQUINAS EXPENDEDORAS** (Anejo II, Art.4.2.2.4) Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres

Diales y Monederos  $h = 90\text{cm}$

Recogida de billetes o productos  $h = 70\text{cm}$

**CONTEDORES, PAPELER., BU-ZON, o análogos** ( A n e j o I I , Art.4.2.2.5) **BOCAS**  $h = 90\text{cm}$   $h = 90\text{cm}$

**CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal

**FUENTES y BEBE-DE.** ( A n e j o I I , Art.4.2.2.6) Aproximación a cota

Rejillas antideslizantes en seco y mojado  $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$

Si el accionamiento es manual  $h \leq 90\text{cm}$

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

#### OBSERVACIONES

---



---

Fdo. EL ARQUITECTO:  
Juan José Arrizabalaga Echeberria

En cuanto a las viviendas, deberá garantizarse la accesibilidad hasta el acceso, y, la planta baja, en cumplimiento al artículo 10.2 del Anejo III del Decreto 68/2000, prevé el hueco en el que poder instalar un ascensor en el futuro.

1.	NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS (VIVIENDAS)	2.	F.ACC. / VIV.A.I II
<b>AMBITO DE APLICACIÓN:</b> Diseño de planos y redacción y ejecución de proyectos de EDIFICACIÓN.			
La presente ficha recoge la aplicación del Anejo III en lo que se refiere a los edificios de VIVIENDA de titularidad pública o privada, de nueva planta, excepto las viviendas unifamiliares.			
<b>APARTADO</b>	<b>NORMATIVA.</b> Decreto 68/2000 de 11 de Abril. <b>Anejo III</b>	<b>PROYECTO</b>	

<b>OBJETO</b>	Condiciones técnicas de accesibilidad de los edificios, de titularidad pública o privada, para garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el Artículo 1 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre.		
<b>ACESO AL INTER. EDIFICIO</b>	Garantizan la accesibilidad al interior del edificio, ejecutándose al mismo nivel que el pavimento exterior. Las gradas y escaleras deberán complementarse con rampas.		
<b>PUERTAS EXTERIORES</b>	<b>ESPACIO LIBRE</b> a ambos lados de la puerta: $\phi \geq 150$ cm Angulo de apertura $\alpha \geq 90^\circ$ <b>ANCHO</b> Hueco Libre $A \geq 90$ cm Tirador $90 \leq H \leq 120$ cm <b>PUERTAS DE ACRISTALADAS</b> Vidrio de seguridad con Zócalo protector de: $H \geq 40$ cm 2 Bandas señalizadoras de 20 cm de ancho: $H_1=90\text{cm} // H_2=150\text{cm}$ <b>PUERTAS DE EMERGENCIA</b> Mecanismo de apertura de doble barra: $H_1=90\text{cm} // H_2=20\text{cm}$	$\phi=150$ cm $\alpha= 90^\circ$ $A = 90$ cm $H = 100$ cm $H = 40$ cm $H_1= 90$ cm $H_2= 150$ cm $H_1=$ $H_2=$	$\phi=150$ cm $\alpha= 90^\circ$ $A = 90$ cm $H = 100$ cm $H = 40$ cm $H_1= 90$ cm $H_2= 150$ cm $H_1=$ $H_2=$
<b>VESTÍBULOS</b>	<b>ESPACIO LIBRE</b> de obstáculos: $\phi \geq 150$ cm <b>PAVIMENTO:</b> Antideslizante/continuo <b>ILUMINACIÓN</b> $E \geq 300$ lux Nivel Interruptores con piloto luminoso $90 \leq H \leq 120$ cm	$\phi=$ $E =$ $H =$	
<b>COMUNICACIÓN HORIZONTAL INTER.</b>	<b>PASILLOS ELEMENTOS COMUNES LIBRE:</b> <b>PASILLOS SECUNDARIOS LIBRE</b>	ANCHO $B \geq 150$ cm ANCHO $B \geq 120$ cm	$B =$ $B =$

	Con espacios de giro Obligatorio al principio y final del pasillo	$\phi \geq 150 \text{ cm}$ / $d \leq 18 \text{ m}$	$\phi =$ $d =$
	<b>PUERTAS INTERIORES.</b>	Espacio libre a ambos lados Si el pasillo es $B = 120 \text{ cm}$ : Anchura Ángulo de apertura	$\phi \geq 150 \text{ cm}$ $\phi = 120 \text{ cm}$ $A \geq 90 \text{ cm}$ $\alpha \geq 90^\circ$
	<b>HUECO LIBRE</b>	TIRADOR a profundidad $\leq 7 \text{ cm}$ del plano de la puerta y a una altura	$A =$ $H =$
		MIRILLA: De existir, se colocaran dos mirillas, estando la segunda a altura $h = 110 \text{ cm}$ , o una única mirilla alargada hasta esta altura.	
	<b>VENTANAS</b> en pasillos comunes.	Altura libre de apertura Altura de colocación de mecanismos	$H \geq 220 \text{ cm}$ $80 \text{ cm} \leq h \leq 110 \text{ cm}$ $H =$ $h =$
<b>COMUNICACIÓN VERT. INT.</b>	La accesibilidad en la comunicación vertical se realiza mediante elementos constructivos o mecánicos, utilizables por personas con movilidad reducida de forma autónoma		
<b>ESCALERAS</b>	<b>PELDAÑOS.</b> No se admiten peldaños aislados. No se admite solape de escalones. Tendrán contrahuella y carecerán de bocel.	$\text{Nºpeld. min}= 2$	
	I. ALTURA LIBRE <b>bajo escalera</b>	$H \geq 220 \text{ cm}$	$H = 220 \text{ cm}$
	II. <b>Intrados del tramo inferior</b>	Cerrarlo hasta 220cm	
	III. <b>PASAMANOS</b> <b>Para ancho <math>\geq 120 \text{ cm}</math></b>	Obligatorio a ambos lados	$A = 100 \text{ cm}$
		Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$	Además intermedio
<b>RAMPAS</b>	<b>IV. ACCESOS</b>	$\phi \geq 150\text{cm}$	$\phi = 150 \text{ cm}$
	V. PENDIENTE <b>Longitudinal</b>	$L \leq 3\text{m}$ $P \leq 10 \%$ $L > 3\text{m}$ $P \leq 8 \%$ Recomendada $P \leq 6 \%$	$L \leq 10 \text{ m}$ $P \leq 8 \%$
	VI. ANCHURA	$A \geq 100 \text{ cm}$	$A = 100 \text{ cm}$
	VII. BORDILLO LATERAL	$H \geq 5 \text{ cm}$	$H = 5 \text{ cm}$
	<b>LONGITUD</b> máxima sin rellano	$L \leq 10\text{m}$	$L = 10\text{m}$
	<b>RELLANO INTERMEDIO.</b> Fondo	$B \geq 150 \text{ cm}$	$B = 150 \text{ cm}$
	VIII. <b>PASAMANOS: Para <math>L \geq 200 \text{ cm}</math></b>	Obligatorio a ambos lados	
	IX. <b>PAVIMENTO</b>	Antideslizante	
<b>PASAMANOS</b>	<b>X. PASAMANOS:</b> uno a otro a Separación del plano horizontal Separación obstáculos s/vertical Prolongación en los extremos	$H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $a \geq 4 \text{ cm}$ $b \geq 10 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$	$H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$
<b>XI. ASCENSORES</b>	1. <b>PLATAFORMA DE ACCESO</b>	$\phi \geq 150 \text{ cm}$	$\phi =$
	Nivel de iluminación a nivel del suelo	$E \geq 100 \text{ lux}$	$E =$
	Franja señalizadora frente a puerta	$150 \times 150 \text{ cm}$	
	Altura de instalación de pulsadores	$90 \leq h \leq 120 \text{ cm}$	$h =$

<p><b>2. AGRUPACION DE ASCENSORES EN EDIFICIO</b></p> <p>Si el recorrido real entre ascensores <math>S &gt; 50m</math> Todos adaptados <math>S =</math></p> <p>Si <math>S \leq 50</math> Mín. 1 adaptado <math>Nº =</math></p> <p><b>CABINA ADAPTADA DIMENSIONES</b></p> <p><b>3. Ancho x Fondo</b> <math>A \times B \geq 110 \times 140 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p> <p>Con entrada y salida en distinta dirección <math>A \times B \geq 150 \times 150 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p> <p><b>REQUISITOS</b></p> <p>Tolerancias suelos cabina y plataforma <math>h \leq 20 \text{ mm}</math> <math>h =</math></p> <p>Separación <math>s \leq 35 \text{ mm}</math> <math>s =</math></p> <p>Pavimento duro, antideslizante, liso y fijo</p> <p>Nivel de iluminación a nivel del suelo <math>E \geq 100 \text{ lux}</math> <math>E =</math></p> <p>Pasamanos continuos a altura <math>H_1 = 90 \pm 5 \text{ cm}</math> <math>H_1 =</math></p> <p><b>CABINA NO ADAPTADA</b> a menos de 50m de <math>A \times B \geq 100 \times 125 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p> <p><b>PUERTAS.</b> Automáticas y de accionamiento horizontal</p> <p><b>ANCHO</b> <math>b \geq 90 \text{ cm}</math> <math>b =</math></p> <p>Si el ancho de la cabina <math>A \leq 110 \text{ cm}</math> <math>b \geq 80 \text{ cm}</math> <math>b =</math></p>		
<p><b>ELEMENTOS MECÁNICOS</b></p> <p><b>PLATAFORMAS ELEVADORAS..</b></p> <p>ACCESOS <math>\phi \geq 150 \text{ cm}</math> <math>\phi =</math></p> <p>PULSADORES Ubicación En plataforma y zonas de embarco y desembarco</p> <p>Altura <math>90 \leq h \leq 120 \text{ cm}</math> <math>h =</math></p> <p>CAPACIDAD de elevación <math>Q \geq 250 \text{ Kg}</math> <math>Q =</math></p> <p>VELOCIDAD de desplazamiento <math>v \leq 0,1 \text{ m/seg}</math> <math>v =</math></p> <p>P. TRASLACIÓN VERTICAL Podrán salvar los desniveles permitidos por la Normativa vi- gente</p> <p>DIMENSIONES y PUERTAS <math>A \times B \geq 110 \times 140 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p> <p>PUERTAS <math>b \geq 90 \text{ cm}</math> <math>b =</math></p> <p>P. TRASLACIÓN OBLI- CUA Su instalación queda restringida como ayuda Técnica en caso de REFORMA.</p> <p>DIMENSIONES <math>A \times B \geq 125 \times 100 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p> <p>PUERTAS <math>b \geq 80 \text{ cm}</math> <math>b =</math></p>		
<p><b>APARCAMIEN- TOS</b></p> <p><b>RESERVA</b> de plazas: <math>N \geq 1/40 \text{ ó fracción}</math> <math>N = 1</math></p> <p>Aparcamientos vinculados a viviendas <math>N = 1/\text{vivienda ó}</math></p> <p><b>SITUACIÓN.</b> Preferentemente A nivel de calle, junto a accesos</p> <p><b>DIMENSIONES</b> de plazas reservadas:</p> <p>Aparcamiento en línea <math>A \times B \geq 600 \times 360 \text{ cm}</math> <math>A \times B = 600 \times 360</math></p> <p>Aparcamiento en batería <math>A \times B \geq 500 \times 360 \text{ cm}</math> <math>A \times B =</math></p>		

<b>EDIFICIOS RESIDENCIALES</b>	En el interior garantizarán la accesibilidad para personas usuarias de SILLAS DE RUEDAS hasta las viviendas o alojamientos, y las comunicaciones de las mismas con los elementos comunes, con los garajes, con los trasteros de las viviendas y otras dependencias anexas de uso comunitario.			
	<b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante carteles informadores, la mano de la vivienda con su número o letra, en un lugar de fácil localización, perpendicular al timbre de llamada a una altura de 1,50-1,60m.			
	XII. RESERVAS VIVIENDAS (Art.10.2.4)	N≥1viv/25 ó fracción, para personas	N =	
	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	con movilidad reducida permanente.	N =	
	VIVIENDAS LIBRES. <b>A partir de 50viv.</b>	N≥1viv./50 ó fracción.		
	<b>UBICACIÓN:</b> En una misma promoción <b>NO</b> se situarán agrupadas en la misma planta o bloque, ni se situarán en mayoría en las plantas bajas.		Localiz=	
	<b>ADAPTACIÓN:</b> Los promotores deberán adaptar las viviendas reservadas a las características del adjudicatario, si por motivos de la adjudicación no se conociera el adjudicatario las viviendas serán adaptadas a usuarios de sillas de ruedas.			
	<b>ESPACIOS EXTERIORES:</b> Cumplirán con el Anejo II.		Ficha :	
<b>INTERIOR VIV.</b>	<b>XIII. VIVIENDAS EN GENERAL:</b>			
	<b>PUERTA DE ACCESO</b> a vivienda.	Hueco libre A ≥ 90 cm	A = 90 cm	
	<b>PUERTAS INTERIORES.</b>	Hueco libre A ≥ 80 cm	A = 80 cm	
	<b>PASILLOS.</b> Ancho en cualquier punto	A ≥ 95 cm	A = 95 cm	
	VIVIENDAS en más de una planta:	Preinstalación de un elevador.		
	<b>CARPINTERÍAS EXTERIORES:</b> Practicables o con acceso para su limpieza			
	<b>TERRAZAS</b> Rejillas de sumideros antideslizantes	Incluso en mobajado		
	Ranura máxima de rejilla de sumideros	d ≤ 1 cm	d = 1 cm	
	Sin grandes pendientes			
	<b>PORTERO AUTOMÁTICO:</b> Si se instala será	Videopuerto		
	<b>4. VIVIENDAS PARA USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS O CON MOVILIDAD REDUCIDA</b>			
	<b>ACCESO:</b> Libre a ambos lados de la puerta:	ϕ ≥ 180 cm	ϕ=	
	<b>PUERTA DE ACCESO</b> a vivienda.	Hueco libre A ≥ 90 cm	A =	
	Se colocarán dos mirillas, estando la segunda a altura h = 110 cm, o una única mirilla alargada hasta esta altura.			
	<b>PUERTAS INTERIORES.</b>	Hueco libre A ≥ 90 cm	A =	
	Apertura de aseos.	Al exterior ó Corred		

	<b>VESTIBULOS</b>	Espacio Libre	$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
	<b>PASILLOS.</b> punto	Ancho en cualquier	$A \geq 120$ cm	$A =$		
	<b>COCINAS:</b>					
	Espacio libre frente a puerta, encimera y fregadero		$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
	Ancho libre entre muebles		$A \geq 90$ cm	$A =$		
	FREGADERO borde	Altura de	$H = 80$ cm	$H =$		
	inferior	Espacio libre	$h \geq 65$ cm	$h =$		
	FOGONES Y ENCIMERAS:	Altura de borde	$H = 80$ cm	$H =$		
		Fondo	$h \leq 65$ cm	$h =$		
	Zócalos de armarios bajos	Altura	$H = 20$ cm	$H =$		
		Retranqueo	$r \geq 16$ cm	$r =$		
	Electrodomésticos de uso frontal y puertas practicables lateralmente					
	<b>TERRAZAS:</b>	Sin grandes pendientes				
		El peto permite el campo visual de persona sentada				
		Rejillas de sumideros antideslizantes				
		Ranura máxima de rejilla de sumideros $d \leq 1$ cm				
	<b>DORMITORIOS:</b>	Al menos uno es doble				
	FRENTE A LA PUERTA	espacio libre de acceso	$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
	A AMBOS LADOS DE LA CAMA	espacio libre	$A \geq 90$ cm	$A =$		
	A PIE DE CAMA	espacio libre	$B \geq 110$ cm	$B =$		
	<b>CUARTO DE ESTAR:</b>					
	PASO LIBRE con acceso a todos los muebles:		$A \geq 90$ cm	$\phi =$		
	ESPACIO LIBRE de obstáculos entre muebles:		$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
	<b>ASEOS Y BAÑOS:</b>					
	ACCESO A TODOS LOS APARATOS, espacio libre		$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
	APARATOS MÍNIMOS a considerar.	Un único	Bañera, Ducha. Lavabo e Inodoro.			
	baño					
	Mas de un baño	Baño princi-	Bañera, lavabo, Inodoro			
	pal					
		Resto aseos	Ducha, lavabo, Inodoro			
	<b>(El usuario determinará cual de ellos es el adaptado)</b>					
	<b>APARATOS SANITARIOS</b> , características:					
	BARRAS apoyo TRANSFERENCIA	Altura	$H = 80 \pm 5$ cm	$H =$		
		Longitud	$80 \leq L \leq 90$ cm	$L =$		
		Distancia al eje aparato	$30 \leq d \leq 35$ cm	$d =$		
5.	<b>BAÑERA</b>	Espacio libre al lado	$\phi \geq 180$ cm	$\phi =$		
6.	Altura del borde superior		$h \leq 45$ cm	$h =$		

	<p>Barras en diagonal o vertical cubriendo la altura de 70 a 100 cm</p> <p>Mandos de grifería centrados en el lado longitudinal de la bañera</p> <p>7. <b>DUCHA</b> <u>Barras de apoyo para transferencia</u> 8. <u>al menos un lado</u></p>			
	Asiento abatible en ducha	Fondo x ancho	60 x 40cm	FxA =
		Alto	45 ≤ h ≤ 50 cm	h =
	INODORO	<b>Altura</b>	45 ≤ h ≤ 50 cm	h =
		Espacio lateral libre de ancho	≥ 80 cm	
	exterior	Distancia a la pared del borde	≥ 70 cm	
		Espacio libre en al menos un lateral	≥ 80 cm	
		Barras de apoyo para transferencia	en ambos lados	
	LAVABO	<b>Altura</b>	80 ≤ h ≤ 90 cm	h =
		Espacio libre bajo lavabo	Altura	H ≥ 70 cm
	ra			H =
		Fondo	80 ≤ l ≤ 90 cm	l =
		Solidamente anclado al paramento		
	<b>BIDÉ</b> (No obligatorio). Si se instala será similar a inodoro en cuanto a espacios libres, barras y alturas.			
	<b>MECANISMOS ELÉCTRICOS, GRIFERÍA Y MANILLAS.</b> Características			
	Altura de colocación de mecanismos		90 ≤ h ≤ 120 cm	h =
	Instalación A.C.S.		Válvula Termostática	
	Grifería		Monomando	
	Manillas fácilmente manejables por personas con problemas de manipulación.			
	<b>VIVIENDAS PARA USUARIOS CON PROBLEMAS SENSORIALES</b>			
	<b>PERSONAS CON PROBLEMAS VISUALES:</b> Anejo IV			
	Formas sencillas de orientación, adaptación de luz, ampliación de imágenes, información acústica, táctil y cinestésica.			
	<b>PERSONAS CON PROBLEMAS DE AUDICIÓN:</b>			
	Preinstalación de sistema de aviso del timbre o Videoportero			
OBSERVACIONES	Fdo. EL ARQUITECTO: Juan Jose Arrizabalaga Echeberria			

## 4.9. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTRA INCENDIOS CTE-SI

El Plan Especial cumple y establece como requisito en el Proyecto de Ejecución el cumplimiento de todo lo establecido en los artículos 1.1 y 1.2 del DB-SI 5, condiciones de aproximación y entorno de los edificios:

### 1 CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

#### 1.1 APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

#### 1.2 ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre: 5 m
- b) altura libre: la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio en edificios de hasta 15 m de altura de evacuación: 23 m
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30 m
- e) pendiente máxima: 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo: 100 kN sobre 20 cm φ

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 124:1995.

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.

### 4.10 IMPACTO ACÚSTICO

Se adjunta anexo.

#### 4.11 IMPACTO AMBIENTAL

Se adjuntan anexos:

- Evaluación Ambiental Estratégica
- Informe Ambiental Estratégico
- Estudio de Integración Paisajística

#### 5. EDIFICABILIDAD PONDERADA Y MEDIA

Las edificabilidades urbanísticas, ponderadas y medias, correspondientes al ámbito de actuación definida en el presente Plan Especial se precisan a continuación:

##### DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso	VRS	Coeficiente de ponderación
Residencial (s/r)	2.003,86 €/m <sup>2</sup> (t)	1,00
Auxiliar (b/r)	67,00 €/m <sup>2</sup> (t)	0,03

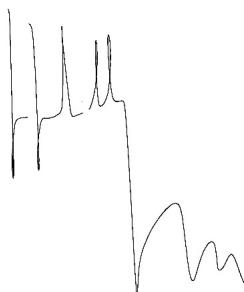
##### DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Uso	Edificabilidad urbanística	Coeficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada
Residencial	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	1,00	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)uc
Auxiliar	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	0,03	39,62 m <sup>2</sup> (t)uc

##### DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA

Edificabilidad ponderada total	Superficie de terreno m <sup>2</sup>	Edificabilidad urbanística ponderada media
1.360,27 m <sup>2</sup> (t)uc	8.804,38 m <sup>2</sup>	0,1545 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>

Donostia, febrero de 2021



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

## DOCUMENTO B

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1 TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

##### **Artículo 1 Ámbito**

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde a la parcela a.40.3 delimitada en el P.G.O.U. de Donostia- San Sebastián.

##### **Artículo 2 Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por la normativa vigente.

##### **Artículo 3 Condiciones de Vigencia**

Las determinaciones del Proyecto mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

##### **Artículo 4 Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del área que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas y a las que en el desarrollo del mismo establezcan los correspondientes proyectos.

##### **Artículo 5 Interpretación normativa**

Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa.

En caso de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial. En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia.

##### **Artículo 6 Terminología de Conceptos**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

##### **Artículo 7 Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos**

Los documentos de que consta el presente proyecto son los siguientes:

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C: DIRETRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO E: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO F: PLANOS

    I. INFORMACIÓN

    II. ORDENACIÓN

DOCUMENTO G: ANEJOS

Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los documentos B. NORMAS URBANÍSTICAS, C. DIRETRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN y F. II. PLANOS DE ORDENACIÓN los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta deberá ajustarse 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 citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

## 2 TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1 CAPÍTULO 1.1 CATEGORIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

#### Artículo 8 Clasificación del suelo

Se establece la categorización del ámbito de ordenación como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

### 2.2 CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL

#### Artículo 9 Definición del Régimen de Calificación Global

El ámbito a ordenar por el presente Plan Especial de Ordenación queda sometida al régimen de calificación global resultante de las determinaciones establecidas en este plan y que se grafían en el plano ord01. CALIFICACIÓN GLOBAL.

En este contexto, se diferencian en el ámbito los tipos siguientes:

1. A.40. Residencial de Bajo Desarrollo

### 2.3 CAPÍTULO 1.3 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### Artículo 10 Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada

El ámbito objeto de este planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano ord02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

En este contexto, se diferencian en el ámbito los tipos siguientes:

1. a.40. Residencial de Bajo Desarrollo
2. e.10. Red de comunicación viaria
3. f.10. Espacios libres urbanos

El régimen de uso y edificación de las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en este mismo Plan Especial.

#### **Artículo 11 Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación.**

La calificación pormenorizada del área del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, se ajusta a la siguiente relación de condiciones de uso, dominio y edificación.

##### **a.40**

Edificación	La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo y área de movimiento que presenta el presente Plan Especial.
Uso Urbanístico	Residencial
Uso característico	Vivienda
Usos autorizados	Los autorizados expresamente por el PGOU
Usos compatibles	Los establecidos como tal expresamente por el PGOU
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el PGOU
Régimen de dominio	Régimen de dominio privado
Condiciones de Edificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcciones bajo rasante: se autoriza la construcción de 1 planta bajo rasante.</li> <li>- Altura libre mínima: 2,50m sobre y bajo rasante, independientemente de su destino como uso principal o auxiliar.</li> <li>- Pendiente máxima de cubierta: 40%.</li> <li>- En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizados, por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir los elementos establecidos en el PGOU o las Ordenanzas Municipales.</li> <li>- Rasantes de implantación: serán las establecidas orientativamente en la presente ordenación pormenorizada, que se determinarán definitivamente en el consiguiente Proyecto de Edificación.</li> <li>- Condiciones generales de iluminación y ventilación de los locales: las establecidas en el PGOU y Ordenanzas Municipales.</li> </ul>

##### **e.10**

Edificación	No autorizada
Uso Urbanístico	Red de comunicación viaria
Uso característico	Circulación peatonal y ciclista
Usos autorizados	Los autorizados expresamente por el PGOU
Usos compatibles	Los establecidos como tal expresamente por el PGOU

Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el PGOU
Régimen de dominio	Régimen de dominio público

#### f.10

Edificación	No autorizada
Uso Urbanístico	Espacios libres urbanos
Uso característico	Espacio libre, incluyendo los auxiliares de los mismos
Usos autorizados	Los autorizados expresamente por el PGOU
Usos compatibles	Los establecidos como tal expresamente por el PGOU
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el PGOU
Régimen de dominio	Régimen de dominio público

### 2.4 CAPÍTULO 1.4 RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

#### Artículo 12 Categorización del suelo

El suelo de la parcela a.40.3 del ámbito MZ.06- Agerre se categoriza de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plano, que establece que se trata de un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

#### Artículo 13 Tipo de actuación

Atendiendo a las características del Plan y lo establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo, se trata de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad.

#### Artículo 14 Criterios de cómputo de la edificabilidad

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento Normas Urbanísticas del PGOU del 2010 de Donostia-San Sebastián.

#### Artículo 15 Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación serán los siguientes:

Uso vivienda	1
Uso auxiliar	0.03

#### Artículo 16 Cesión de suelo

La cesión del 15% del suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se sustituirá por el abono en metálico de su valor, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La valoración de la indemnización económica sustitutoria se llevará a cabo bien mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, o bien en la propia licencia de construcción, en caso de que no resultara preceptiva la redacción del documento equidistribuidor al encontrarnos ante un suelo de propietario único.

El deber de cesión derivado del cumplimiento de estándares se sustituirá por abono en metálico de su valor, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La valoración de la indemnización económica sustitutoria se llevará a cabo en el momento del levantamiento de la carga dotacional, es decir, de forma simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa.

Además, se cederá una franja de 4m a contar desde el actual borde de la calzada en el frente adyacente a la Calle Doctor Begiristain, para su uso como acera y posible bidegorri. También se transfieren 842,38 m<sup>2</sup> localizados en la zona sur de la parcela como espacios libres.

### **Artículo 17 Régimen y sistema de actuación**

Las actuaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a cabo en régimen de ejecución privada y sistema de concertación, considerando la naturaleza de la propiedad de la parcela (propietario único).

### **Artículo 18 Parcelación**

La parcela, destinada a uso Residencial Vivienda, se corresponde con la superficie de ese uso definida en el plano de calificación pormenorizada ord02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

En el momento de la obtención de la licencia de obras se procederá a la segregación y cesión de la superficie destinada a uso Red de Comunicación Viaria, que se corresponderá con la superficie definida en el plano de calificación pormenorizada ord02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### **Artículo 19 Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

No se da el supuesto.

### **Artículo 20 Reparto de cargas de urbanización**

La propiedad asumirá las cargas de urbanización propias de su ámbito incluida la cesión de la superficie destinada a la red de comunicación viaria.

### **Artículo 21 Condiciones de adscripción de terrenos al régimen de dominio y/o uso público**

Se destinarán a dominio y uso público la totalidad de los terrenos que el presente proyecto adscribe al citado régimen, en función de las condiciones de “zonificación pormenorizada” establecidas en este Plan. Dicha Zonificación Pormenorizada queda reflejada en el plano ord02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### **Artículo 22 Ejercicio de la facultad de edificar**

No podrán efectuarse obras de edificación en el área sin que hayan sido definitivamente aprobados este Plan Especial.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el área estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos, en la vigente legislación urbanística y en este Plan Especial.

Se procederá a la formulación de un proyecto de edificación para la obtención de la preceptiva licencia municipal.

### **Artículo 23 Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en el presente proyecto. Asimismo, se exigirá el funcionamiento operativo de la totalidad de las redes de servicios urbanos que dan servicio a la parcela, así como la completa terminación de viales rodados e itinerarios peatonales.

### **Artículo 24 Servidumbres**

Se constituirán las servidumbres precisas para la instalación y mantenimiento de las infraestructuras de servicios.

## **3 TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 25 Proyecto de Ejecución**

Para la ejecución de las obras definidas en la presente ordenación será necesaria la redacción de un Proyecto de Ejecución, que, además de las obras de edificación, contemple, igualmente, las obras complementarias de urbanización.

El Proyecto, que deberá detallar las obras a realizar en sus diferentes modalidades, podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasante de ordenación de cada una de los módulos edificatorios, así como de los conjuntos edificatorios, espacios comunes y espacios libres.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del Proyecto de Ejecución correspondiente.

### **Artículo 26 Estudio de Integración Paisajística**

El futuro proyecto a elaborar en el desarrollo del Plan deberá incorporar las directrices establecidas en el Estudio de Integración Paisajística adjunto a este documento.

### **Artículo 27 Características de Diseño de las Infraestructuras de Servicios**

El Proyecto de Obras de Ejecución de los conjuntos edificatorios tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de aguas, electricidad, telefonía, saneamiento, viales de acceso) con los generales del municipio y otros ya instalados.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que afecten al ámbito.

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios tienen carácter orientativo, debiendo estudiarse detalladamente en el correspondiente Proyecto de Obras de Ejecución.

### **Artículo 28 Jardinería y Arbolado. Tratamiento de las Áreas Peatonales y Ajardinadas**

Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados y sin causar daños relevantes a otras comunidades vegetales. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

El tratamiento vegetal de los jardines, parques, setos, etc. se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Medioambiente emitido por el consecuente departamento de Gobierno Vasco.

Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

### **Artículo 29 Criterios de Sostenibilidad Económica**

En las nuevas edificaciones y sus espacios comunes se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo que eviten la contaminación lumínica, así como soluciones constructivas de bajo impacto ambiental capaces de respetar las características naturales y edafología del terreno en el que se ubican.

Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

Se buscarán soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico, se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad.

Se cuidará la disposición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, posibilidad de ventilaciones cruzadas, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico.

Las fachadas de los módulos edificatorios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

### **Artículo 30 Supresión de Barreras Arquitectónicas**

El Proyecto de Obras de Ejecución de las edificaciones que desarrolle las previsiones del presente Plan Especial cumplirá lo señalado en la Ley para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla, así como las directrices del CTE (db SUA).

## 4 TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO

### 4.1 CAPÍTULO 1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN a.40

#### Artículo 31 Generalidades

Las actuaciones que se desarrollen en esta parcela se ajustarán, en cuanto a sus condiciones generales de edificación, alineaciones, edificabilidad y volumen, a lo especificado en el presente Plan Especial.

#### Artículo 32 Edificabilidad física

Superficie máxima construida	2.641,30 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad máxima sobre rasante	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad máxima bajo rasante	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)

#### Artículo 33 Tipología

Tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada".

Edificación configurada por módulos diferenciados de una (1) vivienda, adosados lateralmente, formando conjuntos de un máximo bien de ocho (8) módulos. Se autoriza la habilitación de una sola vivienda en cada uno de esos módulos.

Las viviendas se centran en torno a un espacio abierto central, a modo de retranqueo de fachada. Este espacio abierto, comunica el vial, los aparcamientos de vehículos, y el jardín de la parte delantera de las viviendas, creando continuidad visual y sensación de amplitud en cada espacio citado.

Cada uno de los módulos de edificación dispondrá de acceso peatonal individualizado desde el vial rodado y peatonal y/o desde el jardín trasero, y de espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo.

El acceso rodado a la parcela y al conjunto de edificaciones en la misma será común y único, y tendrá entrada por el Camino Agerre y salida por el Paseo Doctor Begiristain.

Se autoriza la construcción de uno o más conjuntos de módulos de edificación en una misma parcela, que podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares bien privativos bien comunes.

#### Artículo 34 Dimensiones de la vivienda

Se establece el tamaño promedio mínimo de la vivienda en 120 m<sup>2</sup>(t). Fracciones resultantes del cálculo general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

#### Artículo 35 Alineaciones

Las alineaciones tanto de la parcela como de los conjuntos edificatorios serán las definidas en cada caso en el correspondiente plano de ordenación.

Se establecen las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones, representadas en los correspondientes planos ord05 OCUPACIÓN BAJO RASANTE y ord06 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE.

Dentro de dichas alineaciones máximas se podrá ocupar la superficie máxima que la edificabilidad urbanística otorgue, dibujando una configuración semejante a la establecida por la alineación aproximada definida en los planos ord09 ORDENACIÓN BAJO RASANTE, ord10 ORDENACIÓN PLANTA BAJA y ord11 ORDENACIÓN PLANTA PRIMERA.

#### **Artículo 36 Retiros**

El retiro de las nuevas edificaciones tanto sobre como bajo rasante, y para cualquier elemento de la edificación (incluidos vuelos y aleros), respecto del límite de la parcela será, como mínimo de 5 metros.

#### **Artículo 37 Rasantes**

Se establecen las rasantes de referencia aproximadas en las que se deberán implantar los módulos edificatorios y a partir de las cuales se medirá la altura de edificación, representadas en los planos ord09 ORDENACIÓN BAJO RASANTE, ord10 ORDENACIÓN PLANTA BAJA y ord11 ORDENACIÓN PLANTA PRIMERA, así como en los planos de secciones transversales.

#### **Artículo 38 Perfiles**

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta semisótano, planta baja y planta primera (perfil I/II).

#### **Artículo 39 Altura y número de plantas máximos de la edificación**

Se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de dos (2) plantas sobre rasante. A su vez, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante.

Si bien no se trata de edificaciones escalonadas, teniendo en cuenta la orografía, debe considerarse la altura en ambos lados de las edificaciones en sus encuentros con el terreno.

Por ello, la altura máxima autorizada de las edificaciones será de 10,00 m, medida tanto en la fachada posterior desde el vial, como en la fachada anterior desde el jardín.

Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su planta baja, y, como referencia superior, la intersección de la fachada con el plano de cubierta.

Las plantas bajas que en cada caso queden influenciadas por la normativa relativa a la protección contra incendios CTE DB-SI, y sus exigencias en lo concerniente a la altura libre exigible al vial rodado, tendrán una altura libre, como mínimo, que se derive de dicho requisito normativo.

Las demás plantas podrán, asimismo, igualar dicha altura libre, debido a criterios estéticos y de uniformidad de los módulos edificatorios

## **Artículo 40 Ocupación**

La ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.

## **Artículo 41 Vuelos y retranqueos**

La disposición de los vuelos y retranqueos será libre. Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas.

## **Artículo 42 Aleros**

Se trata de elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada. Su disposición y dimensión será libre. Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas.

Los espacios cubiertos por elementos e instalaciones abiertos en todas sus caras o frentes laterales, siempre que se destinen bien a la protección de vehículos (coches, motos, bicicletas...), bien a otros fines asimilables al anterior.

## **Artículo 43 Patios**

Se autoriza la disposición de patios exteriores en fachada, a modo de retranqueo respecto a la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

## **Artículo 44 Cubiertas**

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Con la excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta (chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada.

La pendiente máxima de la cubierta será del 40%.

## **Artículo 45 Accesibilidad**

Se preverá un hueco en el que poder instalar un ascensor en las viviendas en las que la planta baja no acoja el programa mínimo de vivienda.

## **Artículo 46 Accesos a parcela**

La anchura de los accesos rodados de entrada y salida de la parcela serán de 3,00 m como máximo.

## **Artículo 47 Uniformidad estética**

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas de todas las plantas, aun cuando los mismos se destinen a usos auxiliares.

En la renovación y reforma parciales de acabados y elementos de fachada se respetarán las soluciones originales de los edificios, tanto su composición, tratamientos, materiales y color.

En ningún caso, se admitirán intervenciones o sustituciones parciales de elementos, tales como acabados, recubrimientos, ventanas, balcones, carpinterías, miradores, etc., diferentes de su diseño, tipo de material, textura, color, etc., a las soluciones del conjunto del edificio.

El pintado de "fachadas" o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. En otro caso se exigirá un estudio específico del tratamiento de fachada previsto.

No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire...ni siquiera redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada.

#### **Artículo 48 Espacios no edificados sobre rasante**

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Se autoriza la habilitación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

Se autoriza asimismo la habilitación de instalaciones para el aparcamiento de bicicletas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del PGOU.

Se deberá proceder al cierre de los linderos de la parcela de conformidad con los criterios establecidos al respecto en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del PGOU.

#### **Artículo 49 Vegetación**

El estándar se fijará en 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, y su cumplimiento deberá contemplarse en el proyecto de edificación a elaborar y tramitar. Además, se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Medioambiente emitido por el consecuente departamento de Gobierno Vasco y en el Estudio de Integración Paisajística anexado a este documento.

#### **Artículo 50 Plazas de aparcamiento**

Se preverá la disposición de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

#### **Artículo 51 Aparcamiento para bicicletas**

Se preverá la conservación o plantación de 1 plaza de aparcamiento para bicicletas por cada 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

## **Artículo 52 Indivisibilidad de los espacios comunes**

Los espacios comunes, tanto las zonas de esparcimiento como el vial rodado que vertebría la ordenación, son un elemento común indivisible.

## **Artículo 53 Afecciones Legales**

No existen afecciones legales provenientes de otras Administraciones competentes en esta fase.

## **4.1 CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN e.10**

### **Artículo 54 Alcance**

Se considera como tal el espacio libre destinado a acera y posible bidegorri previsto en el presente Plan Especial, grafiado como tal en el plano ord02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### **Artículo 55 Régimen de urbanización**

El tratamiento de dicho espacio urbano será definido en el Proyecto de Obras Complementarias del Proyecto de Ejecución. Contará con un tratamiento homogéneo y unas calidades que se adecuarán a las determinaciones establecidas por la normativa vigente.

## **4.1 CAPÍTULO 3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN f.10**

### **Artículo 54 Alcance**

Se considera como tal el espacio libre destinado a parque y zonas verdes previstas en el presente Plan Especial, grafiado como tal en el plano ord02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### **Artículo 55 Régimen de urbanización**

El tratamiento de dicho espacio urbano será definido en el Proyecto de Obras Complementarias del Proyecto de Ejecución. Contará con un tratamiento homogéneo y de acuerdo a los criterios de diseño, accesibilidad y mobiliario urbano establecidos por los correspondientes servicios técnicos municipales. Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación.

Donostia, febrero de 2021



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

**FICHA URBANÍSTICA a.40**1. SUPERFICIE: ..... 7.770,95 m<sup>2</sup>

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: ..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

3. ORDENACIÓN: 11 viviendas de venta libre  
2 conjuntos edificatorios de perfil máximo I/II

## 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

## - Aprovechamiento edificatorio:

- Residencial:
  - Techo: ..... 1.320,65 m<sup>2</sup>(t)
  - Homogeneizado: ..... 1.320,65 m<sup>2</sup>(t)uc
- Uso auxiliar:
  - Techo: ..... 1.320,65 m<sup>2</sup>(t)
  - Homogeneizado: ..... 39,62 m<sup>2</sup>(t)uc

## - Criterios de homogeneización:

1 m<sup>2</sup>(t) Vivienda = 1 m<sup>2</sup>(t)uc1 m<sup>2</sup>(t) Garaje = 0,03 m<sup>2</sup>(t)uc

## - Condiciones generales:

La edificación deberá disponerse dentro de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos de ordenación y en las fichas urbanísticas de este Plan Especial.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente ordenanza particular. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución aportada de, alineaciones y vuelos.

- Altura de edificación: ..... 10,00 m

- Perfil de edificación: ..... I/II

## - Alineaciones máximas:

Se ajustarán a lo establecido en los planos ord09 ORDENACIÓN BAJO RASANTE, ord10 ORDENACIÓN PLANTA BAJA y ord11 ORDENACIÓN PLANTA PRIMERA

## - Perfil de cubierta:

Respecto al envolvente máxima de cubierta y pendientes de ésta, se estará a lo recogido en la ficha urbanística.

- Pendiente máxima cubiertas: ..... 40%

- Vuelos: según la ficha urbanística.

## 5. CONDICIONES DE USO:

Uso Urbanístico	Residencial
Uso característico	Vivienda
Usos autorizados	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda</li> <li>- Usos auxiliares a la vivienda</li> </ul>
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el Planeamiento

## 6. CONDICIONES DE DOTACION DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS:

Se dispondrá una dotación mínima de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

## 7. CONDICIONES DE DOTACION DE APARCAMIENTO DE BICICLETAS:

Se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento para bicicletas por cada 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

## 8. CONDICIONES DE DOTACION DE VEGETACIÓN:

Se dispondrá una dotación mínima de 1 árbol por cada vivienda o 100 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial.

## 9. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

El Proyecto de Edificación será único. Incluirá, en su caso, la urbanización superficial de la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante. Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación.

**FICHA URBANÍSTICA e.10**

1. SUPERFICIE: .....191,05 m<sup>2</sup>
2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: .....e.10 Red de comunicación viaria
3. ORDENACIÓN: espacio destinado a acera y posible bidegorri
4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: edificación no autorizada
5. CONDICIONES DE USO:

Uso Urbanístico	Red de comunicación viaria
Uso característico	Circulación peatonal y ciclista
Usos autorizados	Los autorizados expresamente por el PGOU
Usos compatibles	Los establecidos como tal expresamente por el PGOU
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el PGOU

6. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Se ejecutará junto al resto de las obras, mediante el Proyecto de Edificación único que incluirá las Obras Complementarias a la Edificación. Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación.

**FICHA URBANÍSTICA f.10**

1. SUPERFICIE: .....842,38 m<sup>2</sup>
2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: .....f.10 Espacios libres urbanos
3. ORDENACIÓN: espacio destinado a ajardinamiento con arbolado y posible parque
4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de la zona.

Se admite la construcción sobre rasante:

- Comerciales de primera categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos. Si la superficie útil no es superior a 25 m<sup>2</sup>(u).
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

Se admite la construcción bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Previa justificación de su necesidad, usos terciarios, usos de equipamiento, usos de aparcamiento e infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

5. CONDICIONES DE USO:

Uso Urbanístico	Espacios libres urbanos
Uso característico	Espacio libre, incluyendo los auxiliares de los mismos
Usos autorizados	Los autorizados expresamente por el PGOU
Usos compatibles	Los establecidos como tal expresamente por el PGOU
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente por el PGOU

6. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Se ejecutará junto al resto de las obras, mediante el Proyecto de Edificación único que incluirá las Obras Complementarias a la Edificación y de acuerdo a los criterios de diseño, accesibilidad y mobiliario urbano establecidos por los correspondientes servicios técnicos municipales. Se podrán introducir pequeñas modificaciones de ajuste en la ordenación.

## DOCUMENTO C

### DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

#### 1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El suelo de la parcela a.40.3 del ámbito MZ.06- Agerre se categoriza de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plano, que establece que se trata de un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

El ámbito cumple con lo establecido por la Ley del Suelo para su categorización como tal por *“atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente”*.

#### 2. TIPO DE ACTUACIÓN

Atendiendo a las características del Plan y lo establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo, se trata de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad.

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

#### 3. ESFERA DE ACTUACIÓN

Las actuaciones establecidas en este plan pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos privados propietarios de la parcela, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto.

La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos que establece la Ley del Suelo.

#### 4. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Las actuaciones establecidas en el presente Plan Especial se llevarán a cabo en régimen de ejecución privada y sistema de concertación, considerando la naturaleza de la propiedad de la parcela (propietario único).

Este será el encargado de promover la ejecución del planeamiento, realizando las actuaciones e inversiones necesarias para ello, y que asume los gastos de urbanización.

#### 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Para la ejecución de las previsiones del presente Plan Especial en la actuación de dotación para el ámbito a.40.3 del ámbito MZ.06-AGERRE se delimita una única unidad de ejecución que incorpora la totalidad de los suelos del mismo.

#### 6. PLAN DE ETAPAS

Dadas las características de la ordenación propuesta se establece una única etapa de actuación para el desarrollo integral del ámbito.

## 7. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establecen los siguientes plazos:

- Redacción y aprobación del Proyecto de Edificación 24 meses
- Ejecución de la edificación 4 años

Todos los plazos comienzan en el momento de Aprobación del PEOU.

## 8. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Para la ejecución de la ordenación establecida en el presente Plan Especial no será necesaria la formulación previa de un Proyecto de Reparcelación o documento equivalente con arreglo a lo establecido en la normativa vigente, ya que no resulta necesaria la redacción del documento equidistribuidor al encontrarnos ante un suelo de propietario único, y teniendo en cuenta que las cesiones de la superficies destinadas a espacio viario y sistema general de espacios libres urbanos se realizará como condicionante a la licencia de obra. No obstante, en el caso de que se entienda que para la ejecución de las cesiones resultara beneficioso la tramitación de un documento equidistribuidor, se deja abierta la posibilidad de realizarlo.

## 9. PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN

Para la ejecución de la ordenación establecida en el presente Plan Especial no será necesaria la formulación y aprobación previa de un Proyecto de Urbanización con arreglo a lo establecido en la normativa vigente. Es por ello, que las obras de urbanización del ámbito se realizarán mediante el Obras Complementarias al Proyecto de Edificación.

## 10. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece que en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada. La comunidad asumirá el 100% de las plusvalías generadas por la acción urbanística en el ámbito.

## 11. REPARTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

La comunidad asumirá las cargas de urbanización propias de su ámbito.

## 12. EDIFICABILIDAD MEDIA Y PONDERADA

### DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso	VRS	Coeficiente de ponderación
Residencial (s/r)	2.003,86 €/m <sup>2</sup> (t)	1,00
Auxiliar (b/r)	67,00 €/m <sup>2</sup> (t)	0,03

## DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Uso	Edificabilidad urbanística	Coeficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada
Residencial	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	1,00	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)uc
Auxiliar	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	0,03	39,62 m <sup>2</sup> (t)uc

## DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA

Edificabilidad ponderada total	Superficie de terreno m <sup>2</sup>	Edificabilidad urbanística ponderada media
1.360,27 m <sup>2</sup> (t)uc	8.804,38 m <sup>2</sup> (t)	0,1545 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>

## 13. CONDICIONES DE ADSCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS AL RÉGIMEN DE DOMINIO Y/O USO PÚBLICO

Se destinarán a dominio y uso público la totalidad de los terrenos que el presente proyecto adscribe al citado régimen, en función de las condiciones de “zonificación pormenorizada” establecidas en este Plan. Dicha Zonificación Pormenorizada queda reflejada en el plano ord02. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

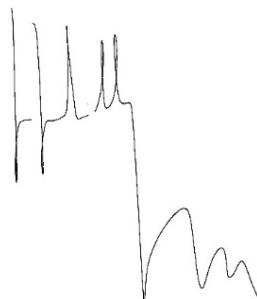
## 14. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

No se da el supuesto.

## 15. CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en el presente proyecto. Asimismo, se exigirá el funcionamiento operativo de la totalidad de las redes de servicios urbanos que dan servicio a la parcela, así como la completa terminación de viales rodados e itinerarios peatonales.

Donostia, febrero de 2021



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

**DOCUMENTO D****ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO****1. MARCO DE VALORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

El presente Estudio Económico-Financiero, en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se inserta, se centra en el análisis económico de la ejecución de las nuevas edificabilidades urbanísticas ordenadas en el presente documento.

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes del desarrollo del ámbito atiende a la metodología legalmente establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 22.

**2 GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS**

El presente “Estudio económico-financiero” en el contexto del Plan Especial, en el que se inserta, ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos que han de cuantificar dichas partidas al detalle y con la precisión requeridas.

El presente Proyecto, en su carácter de documento de ordenación urbanística pormenorizada o de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

**3 CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO**

Atendiendo a la metodología establecida en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se fija el Valor de Suelo no edificado según la siguiente fórmula:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo, €/m<sup>2</sup>

Ei = Edificabilidad, m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

VRSi = Valor de repercusión del suelo, €/m<sup>2</sup>(t)

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo, €/m<sup>2</sup>(t)

Vv = Valor de venta, €/m<sup>2</sup>(t)

K = Coeficiente de ponderación de gastos generales, 1.40

Vc = Valor de construcción, €/m<sup>2</sup>(t)

#### 4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (VC)

Se determinan en este epígrafe los valores correspondientes a todas las obras necesarias para la construcción. Incluyen tanto los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan a la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción de la promoción.

El valor de las obras de construcción internas desglosado por los distintos capítulos y partidas que componen las mismas asciende a:

Concepto	m2	€/m2	€
Construcción sobre rasante	1320,65	850,00	1.122.552,50 €
Construcción bajo rasante	1320,65	350,00	462.227,50 €
<b>Presupuesto de Ejecución material</b>			<b>1.584.780,00 €</b>
Gastos generales y Beneficio Industrial	19%		301.108,20 €
<b>Total Presupuesto de Contrata</b>			<b>1.885.888,20 €</b>
Tributos a la construcción	5%		79.239,00 €
Honorarios profesionales	8%		126.782,40 €
Gastos comerciales y otros	2%		31.695,60 €
<b>Presupuesto gastos profesionales y tributos</b>			<b>237.717,00 €</b>
<b>Vc sobre rasante</b>		1.139,00 €/m2(t)	
<b>Vc bajo rasante</b>		469,00 €/m2(t)	
<b>TOTAL VALOR DE CONSTRUCCIÓN</b>	(1.504.220,35 + 619.284,85)		<b>2.123.605,20 €</b>

#### 5 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO

Atendiendo a la fórmula establecida en el apartado anterior,  $VRS = (Vv/K) - Vc$ , y tomando como datos de partida los siguientes:

Uso residencial: (s/r)

$Vv$  = Valor en Venta del metro cuadrado de edificación residencial de producto acabado = 4.400 €/m<sup>2</sup>(t)

$K$  = Coeficiente de ponderación de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial, 1,40

$Vc$  = Valor de construcción = 1.139,00 €/m<sup>2</sup>(t)

Obtenemos un Valor de repercusión del suelo urbanizado para uso residencial sobre rasante de **VRS = 2.003,86 €/m<sup>2</sup>(t)**

Uso auxiliar: (b/r)

$Vv$  = Valor en Venta del metro cuadrado de edificación residencial de producto acabado = 750 €/m<sup>2</sup>(t)

$K$  = Coeficiente de ponderación de gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial, 1.40

$Vc$  = Valor de construcción = 469,00 €/m<sup>2</sup>(t)

Obtenemos un Valor de repercusión del suelo urbanizado para uso auxiliar bajo rasante de **VRS = 66,71 €/m<sup>2</sup>(t)**

## 6 DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y EDIFICABILIDAD

### DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso	VRS	Coeficiente de ponderación
Residencial (s/r)	2.003,86 €/m <sup>2</sup> (t)	1,00
Auxiliar (b/r)	66,71 €/m <sup>2</sup> (t)	0,03

### DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Uso	Edificabilidad urbanística	Coeficiente de ponderación	Edificabilidad ponderada
Residencial	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	1,00	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)uc
Auxiliar	1.320,65 m <sup>2</sup> (t)	0,03	39,62 m <sup>2</sup> (t)uc
SUMA			1.360,27 m <sup>2</sup> (t)uc

### DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA

A partir de dicha edificabilidad ponderada total, expresada en metros cuadrados de techo de uso y régimen característico, que no es otro que el de vivienda libre, se obtiene la edificabilidad media, mediante su división entre la superficie de los terrenos que se tienen en consideración a los efectos de la equidistribución de la misma.

Edificabilidad ponderada total	Superficie de terreno m <sup>2</sup>	Edificabilidad ponderada media
1.360,27 m <sup>2</sup> (t)uc	8.804,38 m <sup>2</sup> (t)	0,1545 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>

## 7 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO

Atendiendo a la fórmula establecida en el apartado anterior,  $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$ , y tomando como datos de partida los obtenidos en los epígrafes anteriores, las fórmulas arrojan los siguientes datos del valor del suelo urbanizado y valor unitario de suelo urbanizado:

En este apartado se considera el porcentaje de edificabilidad inicialmente atribuible a la propiedad privada, sin incluir el 15% correspondiente a la comunidad, es decir, **1.122,55 m<sup>2</sup>(t)**.

Uso	VRS <sub>u</sub>	E	VS <sub>u</sub>
Residencial (s/r)	2.003,86 €/m <sup>2</sup> (t)	1.122,55 m <sup>2</sup> (t)	2.249.433,04 €
Auxiliar (b/r)	66,71 €/m <sup>2</sup> (t)	1.122,55 m <sup>2</sup> (t)	74.885,31 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.324.318,35 €</b>		

De este dato, dividido por la superficie del ámbito, se obtiene el valor unitario del suelo urbanizado  $VS_u = 264,00 €/m^2 (s)$ .

## 8 DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Saneamiento pluviales	8.595,00 €
Saneamiento fecales	22.530,00 €
Abastecimiento de agua	2.512,00 €
Telecomunicaciones	908,60 €
Red de energía eléctrica	39.120,60 €
Adecuación espacio libre	11.407,80 €
Gestión de residuos	1.651,00 €
<b>Subtotal de Presupuesto de Ejecución Material</b>	<b>86.725,00 €</b>
Gastos generales y Beneficio Industrial	19%
<b>Total Presupuesto de Contrata</b>	<b>103.202,75 €</b>
Tributos a la construcción	5%
Honorarios profesionales	8%
Gastos comerciales y otros	2%
<b>Presupuesto gastos profesionales y tributos</b>	<b>13.008,75 €</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN</b>	<b>116.211,50 €</b>

(<5% valor suelo urbanizado 2.324.318,35 x 0,05)

Las estimaciones arrojan un coste de urbanización de 116.211,50 €, que dividido entre la superficie del terreno da como resultado un valor unitario de 13,20 €/m<sup>2</sup>.

## 9 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR

Partiendo de los valores extraídos de los anteriores apartados, obtenemos los siguientes datos:

VS urbanizado apropiable (85%)	Gastos de urbanización	VS sin urbanizar apropiable
2.324.318,35 €	116.211,50 €	2.208.106,85 €

Este Valor del Suelo sin urbanizar, dividido entre la totalidad de la superficie del ámbito, presenta un resultado para el Valor del Suelo sin urbanizar unitario de 250,79 €/m<sup>2</sup>.

A estos valores “VS sin urbanizar apropiable” de 2.208.106,85 € y “Valor del Suelo sin urbanizar unitario” de 250,79 €/m<sup>2</sup> deberá deducirse el coste correspondiente a la indemnización económica sustitutoria del levantamiento de la carga de obligaciones dotacionales de sistema local.

El concreto cálculo de esta cuantía económica correspondiente al levantamiento de la referida carga dotacional corresponde al momento de la tramitación y concesión de la preceptiva licencia de edificación.

## 10 CONCLUSIÓN

Los valores presentados en este Estudio Económico-Financiero certifican el balance positivo de la promoción, que, aun quedando por concretar el valor final de la indemnización económica sustitutoria del levantamiento de las cargas dotacionales, arroja un Valor del Suelo Sin Urbanizar de 250,79 €/m<sup>2</sup>, que se presenta un incremento suficiente respecto al valor del terreno rural en la dinámica de mercado actual, como para absorber dicho coste y aún dar un balance positivo.

Donostia, febrero 2021



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

## DOCUMENTO E

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 1 ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un “Informe o Memoria de sostenibilidad económica” a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

#### 2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza vial y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

##### 2.1 Datos y características de la actuación

Atendiendo a lo señalado anteriormente, la actuación para el desarrollo de la parcela a.40.3 se circunscribe a una superficie de 8.804,38 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad urbanística de 1.320,65 m<sup>2</sup>/(t).

##### 2.2 Ejecución de la urbanización

En SUELO URBANO, las obras de implantación de nuevos servicios correrán a cargo de los propietarios, tal como se determina en la normativa.

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá la cesión de terrenos destinados al dominio público (o su indemnización económica sustitutoria), y la del 15% de edificabilidad libre de cargas. Estas cesiones, tal y como se ha establecido anteriormente, se

llevarán a cabo en la propia licencia de construcción, por no resultar preceptiva la redacción del documento equidistribuidor, por tratarse de un suelo de propietario único.

### 2.3 Equipamientos públicos

El desarrollo del Plan Parcial no supone la construcción de ningún equipamiento público por parte del Ayuntamiento, de hecho, debido a la monetarización sustitutoria de las cesiones dotaclionales, la administración percibirá dichos ingresos.

### 2.4 Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

Las infraestructuras que se pretenden ejecutar en el ámbito vienen detalladas en los planos del presente documento.

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

### 2.5 Mantenimiento de infraestructuras y servicios

- Infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retratar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se estima un coste en concepto de mantenimiento de vías públicas de 0,5 €/m<sup>2</sup> al año. Considerando que la superficie destinada a uso e.10 es de 191,05 m<sup>2</sup>, supondrá un coste de 95,53 € anuales al Ayuntamiento.

- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

- Infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

- Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

- Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

## 2.6 Prestación de servicios

- Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

## 3 INGRESOS EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento.

### 3.1 Ingreso por la plusvalía generada por la acción urbanística y por cargas dotaciones

El Ayuntamiento percibirá los ingresos correspondientes a las plusvalías generadas por la acción urbanística, y la monetarización sustitutoria de las obligaciones establecidas por los estándares dotacionales, cuya valoración se llevará a cabo en el momento del levantamiento de la carga dotacional, es decir, de forma simultánea a la ejecución de las actuaciones urbanísticas en las que traen causa, tal y como se ha desglosado más detalladamente en el apartado 4.3 CARGAS DOTACIONALES del documento A. MEMORIA.

### 3.2 Ingresos por impuestos y tasas

- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI.

La sede electrónica del catastro de Gipuzkoa ofrece información sobre el valor catastral del suelo del ámbito que nos ocupa, y los establece en 649.665,60€.

Del documento “D. Estudio Económico-Financiero” se extrae que el valor de la construcción es de 2.123.605,20 € y el valor de la urbanización de 116.211,50 €.

De la suma de estos tres valores obtenemos un valor catastral estimado del ámbito es de 2.889.482,30 €.

Consideramos un tipo impositivo general de 0,17766 % para el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, que arroja una recaudación total del IBI de **5.133,45 €**.

- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Partiendo del tipo impositivo actual del 5% para obras mayores de nueva planta destinadas a uso vivienda, según el Anexo a regir a partir del 1 de enero de 2011 de la Ordenanza Fiscal Reguladora Del Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones Y Obras, y siendo los datos arrojados en el Presupuesto de Ejecución Material del Estudio Económico Financiero del presente documento 1.584.780,00 €, se deriva una cantidad a ingresar a favor del Ayuntamiento de **79.239,00 €.**

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IV)

Partiendo de una cuota media de 146,09 €, obtenida del Anexo a regir a partir del 1 de enero de 2018 de la Ordenanza Fiscal Reguladora Del Impuesto Sobre Vehículos De Tracción Mecánica, y de la estimación de que el ámbito supondrá un incremento en el número de vehículos de 22 turismos (2 por cada vivienda) y 4 ciclomotores (cuota de 9,14 €), se deriva una cantidad a ingresar a favor del Ayuntamiento de **3.250,54 €.**

#### 4 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

##### GASTOS

Ejecución de la urbanización	0,00 €
Equipamientos públicos	0,00 €
Infraestructuras y servicios	0,00 €
Mantenimiento de infraestructuras y servicios	0,00 €/año
Mantenimiento de infraestructuras viarias	86,79 €/año
Mantenimiento de las zonas verdes públicas	0,00 €/año
<b>Total gastos</b>	<b>86,79 €/año</b>

##### INGRESOS

INGRESOS EXTRAORDINARIOS	
Ingreso por la plusvalía generada por la acción urbanística	419.697,29 € aprox
Ingresos por cargas dotacionales	A valorar
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	78.717,00 €
<b>Total ingresos extraordinarios</b>	<b>Más de 498.414,29€</b>
INGRESOS ORDINARIOS	
Impuesto de Bienes Inmuebles	5.174,69 €/año
Impuesto de vehículos de tracción mecánica	3.250,54 €/año
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>8.425,23 €/año</b>

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

## 5 CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Parcial para el desarrollo de la parcela a.40.3/MZ.06 es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y, por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria, al ser los ingresos que genera la actuación suficiente para sufragar el mantenimiento de la superficie de cesión, y así asegurar la sostenibilidad a largo plazo de los efectos que sobre las arcas públicas se producen como consecuencia de la actuación urbanística que se propone.

Donostia, febrero de 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan José Arrizabalaga Echeberria". The signature is fluid and cursive, with a distinct, stylized "J" at the beginning.

Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

## ANEXO I

### EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜISTICO

#### 1. SARRERA

2/2016 LEGEA, apirilaren 7koan, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoak bere 7.7 artikuluan zera dio toki-erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari buruz: “7.- *Udalene egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekinmen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezakeen inpaktua ebaluatu da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira*”.

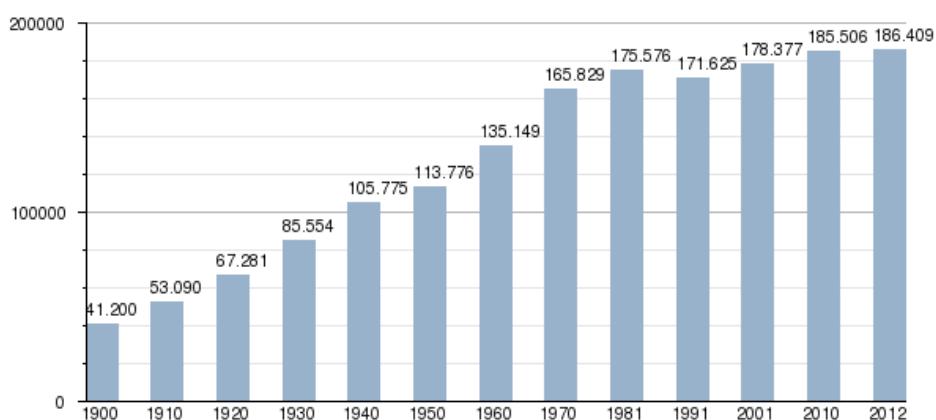
Gauzak hórrela, txosten honen helburua proposaturiko plangintza orokorra bateragarriak egiteak hizkuntzan eta batez ere euskaran izango dituen ondorioak aztertzea da.

#### 2. DONOSTIAKO DATUAK

Donostia (ofizialki Donostia / San Sebastián) Gipuzkoako hiriburu eta udalerri nagusia da, 180.179 biztanle dituenez. Metropoli eremuak, berriz, 400.000 bat biztanle ditu. Kantauri itsasoaren ertzean dago, Bizkaiko golkoaren magalean. Pasaia, Igeldo, Orio, Astigarraga, Hernani, Lasarte-Oria eta Usurbil ditu mugakide.

Euskal Herriko hiriburuetatik Donostiak du euskaldunen ehunekorik handiena: % 33,5. Administracio, kultura, hezkuntza eta turismoaren zentro garrantzitsu bat da Euskal Autonomi Erkidegoan, eta 2016an Europako kultura-hiriburua izan da.

#### DEMOGRAFIA DATUAK



Donostiako biztanleria. Iturria: «Datu demografikoak», Donostiako Udalaren webgunea. 2009-11-29.

2010ean 185.000 biztanle inguru zituen Donostiak; hots, Gipuzkoa osoko populazioaren %26,5. Euskal Herriko bigarren hiririk handiena izan zen 1980eko hamarkadara arte, eta gaur egun laugarreña da, Bilbo, Gasteiz eta Iruñearren ondoren.

1940ko hamarkadaren ondoren oso azkar hazteari ekin zioten Euskal Herriko beste hiri batzuetan ez bezala, Donostiaren hazkunde demografikoa jadanik nabarmena izan zen XX. mendearren hasieratik, eta 1900tik 1950era hirukoiztu egin zen donostiarren kopurua. 1960 eta 1970eko hamarkadetan ere hazkundeak jarraitu zuen, baina 1980ko hamarkadan beherakada txiki bat jasan zuen hiriak.

Biztanle kopurua %0,5 eta %1 artean hazi da urtero 1991az gerotik. Dena den, biztanleriaren hazkundea moteldu egin da: urtez urteko hazkundea %1 baino nabarmen txikiagoa da azken urteotan.

### **EGOERA SOZIOLINGUISTIKOA**

Donostiako jatorrizko hizkuntza euskara da, gaur egun egoera minorizatu batean dagoena, gaztelaniaren mesedetan. XIX. mendearren bukaeran eta XX. mendearren hasieran hasi zen euskaren gainbehera hirian. Spainiako Gerra Zibilaren ostean ordezkapen linguistikoa nabarmen azkartu zen. Hazkunde demografikoa nabarmena izan zen garai horietan, 1900tik 1950era hirukoiztu egin zen donostiarren kopurua.

XIX. mendearren bigarren erdialdean euskara nagusi zen oraindik Donostiako kaleetan. Inork gutxik daki, esaterako, 1891. urtera arte Donostiako Udaleko langile guztiak euskaraz hitz egiten jakin behar zutela, edo 1897. urtera arte hiriko kaleak euskara hutsez izendatzen zirela (urte hartan erabaki zen izendapen elebiduna).

2011n Eustatek egin duen Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuko datuak oinarri hartuta, bost urte edo gehiagoko 69.057 euskaldun ditu Donostiak. Donostiarren % 39,9 euskaldunak dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoan euskaldunen ehunekorik handiena duen hiriburua da. 30 urtetik beherako donostiarren lautik hiru euskaldunak dira (% 73,4). Era berean, nagusiagoen artean ere handia da euskaldunen ehunekoa. Esate baterako, 30-34 urte bitartekoak % 41,9 euskalduna da. Dena dela, adinean aurrera egin ahala, euskaldunen ehunekoa jaitsiz doa.

Euskaldun hartzaleen ehunekorik handiena 35 eta 39 urte bitartekoek dute (%31,7), eta ehunekorik txikiena 15-19 urte bitartekoek (%7,9). Azpimarratzeko da, gainerako hiriburuetan ez bezala, euskaldun hartzaleen ehunekorik txikiena gazteenen artean dagoela.

Erdaldunak nagusi dira 40 urtetik gorako adin-taldeetan. Zenbat eta zaharrago orduan eta erdaldun gehiago dago. Esate baterako, 75 urtetik gorako donostiarren artean, 10etik 6 baino gehiago erdaldunak dira.

	Donostia			
	Guztira	Euskaldunak %	Euskaldun hartzaleak %	Erdaldunak %
≥85	5.384	27,5	11,9	60,6
80-84	6.131	26,1	13,2	60,6
75-79	7.865	24,2	15,5	60,3
70-74	7.691	23,6	17,2	59,2
65-69	9.841	23,1	19,9	57,1
60-64	11.628	23,4	21,9	54,7
55-59	12.562	24,2	23,7	52
50,54	14.018	27,8	24,6	47,6
45-49	14.622	30,1	26,9	43
40-44	14.024	31,9	30,7	37,4
35-39	13.921	36,2	31,7	32,2
30-34	12.978	41,9	26,9	31,2
25-29	10.708	52,7	20,5	26,8
20-24	8.562	67,9	13	19,1
15-19	7.373	82,7	7,9	9,4
10-14	7.804	88	8,6	3,4
05-09	7.828	83,9	12,2	4
<b>GUZTIRA</b>	<b>172.940</b>	<b>39,9</b>	<b>21,2</b>	<b>38,9</b>

1981ean euskaldunen ehunekorik handiena 85 urtetik gorakoek zuten (% 38,3) eta euskaldunen ehunekoa jaitsi egiten zen adinarekin batera. Dena dela, 5-14 urte bitartekoek ehuneko altuagoa zuten 20-39 urte bitartekoek baino. Hortaz, umeen artean euskaldunen ehunekoa igotzen hasita zegoen. Donostiako euskaldunen bilakaera oso handia izan da 30 urte hauetan. % 21,4 ziren euskaldunak 1981ean, eta % 39,9 dira 2011n. Euskaldunen bilakaera-rik handiena gazteenek izan dute. Horrela, 5 eta 14 urte bitartekoentzako artean bostetik bat zen euskalduna 1981ean (% 21,1); % 80tik gora, aldiz, 2011n.

Soziolinguistica klusterrak egiten duen kale erabileraren neurketan oinarrituta, ezagutzaren inguruko daturekin alderatuz, bestelako panorama azaltzen dute emaitzok, gaztelera edo frantsesa baitira Donostian gehien entzuten diren hizkuntzak.

### 3. PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA

Aztertu beharreko projektua, dokumentu honen memorian deskribatutako HIRI ANTOLAKUN-TZARAKO PLAN BEREZIA da, “MZ.06 – AGERRE”-ko “a.40.3.” lursailarena, hain zuen ere. Dokumentu honen bidez, adierazitako lurzatian eraikitzeko zer-norakoak arautzen dira, besteak beste:

- Dotazioak
- Lagapenak
- Lurzoruaren kategorizazioa
- Partzelazio baldintzak

- Parametro urbanistikoen baldintzak
- Ponderazio koefizienteak
- Bide sarea eta aparkalekuak
- Azpiegitura sareak
- Ebaluazio ekonomikoa
- Etapa plana

Lurzatia, Begiristain Doktorea pasealekuaren eta Agerre Bidearen artean kokatzen den eremua da, etxebizitzara bideratutako lursail urbanizagarria, non 1300 m<sup>2</sup> eraikigarri baina zerbait gehiago edukita, 10 edo 11 etebixitza elkarri atxikiak egitea proposatzen den, aisiaaldirako igerileku eta espacio libre komunekin.

Etxebizitzaz hauetako bi Begiristain Doktorea Pasealekua eta Agerre bidea lotzen dituen bidea oinarri hartuta banatzen dira, orubearen orografiari jarraiki, bi bloketan banatuta, arauak hala ebazten duela eta.

#### 4. ERAGIN LINGUISTIKOA

##### GALDETEGI LABURRA

ALDERDI EDO

ERAGINIK? AZALPEN LABURRA

ADIERAZLE ATALAK

1. BIZI KALITATEA

EZ

Gaur egun Agerre auzoan dagoen etxebizitza tipologiarri jarraipena eman eta hiriaren azken ertz hori urbanizatzea helburu izanik, landalurrak hasi aurretik, ez da bertakoen bizi kalitatean eraginik espero.

2. EKONOMIA

EZ

1300 m<sup>2</sup> inguruko eraikigarritasuna duen lursail baten arautzeak hirian izan dezakeen eragina txikia edo estimaezina dela iritzi da.

3.	AZPIEGITURAK	EZ	Begiristain Doktorea pasealekuak 24 etxebizitzei ematen die sarbidea, eta Agerre bidea dokumentu honek aztertzen duen lurzatian amaitzen da, irteerarik gabeko bide batean. Bide honen 5 etxebizitzari ematen die sarbidea, proiettatutako etxebizitzekin, beste 10-11 gehituko liratekeelarik. Partzelan norabide bakarreko bidea egonik, Begiristain Doktorea Pasealeku eta Agerre Bidea lotzen dira, zirkulua itxiz, eta larrialdi egoera baterako irtenbide posiblea iza-nik.
4.	KOMUNITATEAREN GIZARTE ETA KULTUR BIZITZA	EZ/ POSITIBOA	<p>Logistikaz haratago begira, proiektu honetako eraikuntzek gehitutako trafiko fluxua arbuiagarrria da bi bideen dimentsioak ikusirik, zeinak arazorik gabe jaso dezaketen ibilgailu gehikun-tza.</p> <p>Ez da ekipamendu publikorik eraikiko lurzatian, beraz, ez da eraginik espero arlo honetan egun-go komunitatearen baitan. Gainera, esan beharra dago, auzoa eraikita dagoen dentsitate ba-xuko tipología sakabanatua dela eta, bizilagunen arteko elkarrekintza minimoa dela, eta ez dela ematen, inondik inora, komunitate bizitzarik bertan.</p> <p>Dena den, dokumentu honek aztertzen duen proiektuan bai dago aurreikusia lursailean sortuko den komunitate berriarentzat izaera pribatuko aisialdirako zonalde bat eraikitza, igerileku eta espacio libreekin, bizilagunek haien arteko elkarrekintza eta hartuemanak burutzeko aproposa izango dena. Honek, hizkuntzaren sustapenean eragin positiboa izango duela suposatu daiteke, batez ere bertan adin txikikoak biziko direla aurreikusita.</p>

5. BIZTANLERİAREN EZAUGARRIAK	POSITIBOA	Proiektuak atxikituta daraman biztanleriaren hazkundea (gehienez 10-11 familiakoa), gaur egun auzoan dagoenaren jarraipen naturala da, ezaugarri soziekonomikoak aldatuko ez direlarik.
----------------------------------	-----------	---

Hala ere, etxebitzitza berri hauetan haurrak edo adin txikikoak egoteko aukera handia izanik, auzoaren orokortasunean profil linguistikoaren hobekuntza bat ekarri dezakeela aurreikus daiteke, biztanle elebidunen kopuruak gora egin ahala.

## ONDORIOAK

Gaindegia, 2016ko apirilean “Gaitasun indizearen bilakaerari buruz” egindako lanean aztertutako korrelazioetan aldagai gehienak bi ardatzei lotuta dator: batetik, etxebitzitza parkearen hazkundea, eta bestetik, biztanleriarena. Ez hori bakarrik, baizik eta udalerri euskaldunen era orokor batean, gaitasun indize orokorraren gainbeherarekin korrelazioa gordetzen du barne migrazioak eta aurrerantzean bere horretan jarraituko duela dirudi. Hala ere, XXI. mendean, hirigintza eta barne migrazioak izango omen dira aldaketaren gako eraberrituak. Finean, jatorriz Hego Euskal Herriko beste udalerrietaikoak diren (30-44 urte arteko) herritarren hazkundea dago aldaketaren muinean.

Dokumentu honek aztertzen duen proiektuaren kasuan, bi alderdi nabarmentzen dira:

Batetik, promozioaren neurri xumeak ikusita (10-11 etxebitzitza), honek Donostiako hirian izan dezakeen eragin murritza.

Bestetik, eragin honen zenbaterainokoa bertara bizitzen joango diren pertsonen araberakoa izango dela, hauek Gaindegia azpimarratutako 30-44 urte arteko biztanleria multzo horren barruan egotea itxarotekoa izanik, Donostiako biztanleriaren ezaugarri linguistikoak positiboki eragitea espero da.

Donostia, 2021ko otsaila



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto

**ANEXO II****EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DESDE LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO****1. INTRODUCCIÓN**

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos *“de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas”*.

Este artículo 18.1 responde al principio de perspectiva de género consagrado por el Tratado de Ámsterdam como principio rector para la aplicación de políticas de igualdad entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación al medio físico en el que habitan, conviven y trabajan derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Se pretende, por tanto, que la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación del espacio urbano y en la planificación de la ciudad permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades y acceso a todos los recursos entre mujeres y hombres, niveling o equilibrando aquellos roles.

Por otra parte, son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de la inseguridad ante el riesgo de ataques, agresiones y otras formas de violencia contra las mujeres. Esta autolimitación se convierte en un obstáculo al pleno desarrollo de la persona y su derecho al uso del espacio, de la ciudad.

**2. RELEVANCIA DEL PROYECTO DESDE LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO**

Son dos los enfoques desde los que deberá analizarse la propuesta de hábitat humano contenida en el Proyecto en relación al género, a saber:

- Seguridad en el espacio diseñado:

Se identifica la necesidad de poner especial atención al cierre de la parcela en el Paseo Doctor Begiristain, así como en los accesos a parcela tanto en dicha calle como en el Camino Agerre.

Además, en el interior de la parcela:

- Las pasarelas voladas sobre el vial interior.
- El itinerario peatonal entre los dos conjuntos edificatorios (con especial incidencia en el encuentro con el ascensor y la plataforma de la piscina).
- Las plataformas de uso comunitario.

Se prestará especial atención a los espacios mencionados anteriormente, y se tomarán medidas para minimizar los riesgos que pudieran surgir, iluminando adecuadamente dichos puntos, por ejemplo.

De todas maneras, el diseño de proyecto propuesto fomenta, mediante la creación de espacios de esparcimiento, la vida comunitaria, las relaciones interpersonales entre las personas de la vecindad, creando así una sensación de seguridad en la comunidad.

Además, los espacios amplios y abiertos garantizan “ver” y “ser visto”, reforzando así dicho clima general de seguridad.

- Igualdad de oportunidades y condiciones:

Los usos y configuración de los espacios verdes y de las edificaciones contemplados en el Proyecto no fomentan, facilitan ni coadyuvan a los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

Todos los espacios de ocio del complejo residencial se han estudiado desde el punto de vista de la accesibilidad y movilidad, para que sea confortable para mayores y mujeres con menores o personas a su cargo.

Además, se han diseñado diversas tipologías de viviendas, para acomodar a familias de distinta índole, y se garantiza el acceso directo mediante el garaje a todas ellas, en pro de la confortabilidad del espacio doméstico.

Los materiales de construcción también constituyen un elemento importante, en el que se priman aquellos que necesitan de un menor mantenimiento y/o limpieza.

Se concluye, por tanto, que los puntos que pudieran conllevar algún tipo de riesgo o resultar inseguros quedan identificados, y se tomarán las medidas correctoras para que el proyecto influya positivamente, desde la perspectiva de género, en el conjunto de la población.

Donostia febrero de 2021



Juan José Arrizabalaga Echeberria, arquitecto