



**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARA LA PARCELA UBICADA EN PASEO BERABERA N.82  
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

**Memoria y documentación gráfica**

Paseo de Berabera n.82, 20009 Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa) | Julio de 2020

**DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA**

## Índice

1. Antecedentes.....	01
A. Presentación del Estudio de Detalle.....	02
B. Ámbito.....	02
C. Ordenación vigente.....	02
D. Promotor y redactor del Estudio de Detalle.....	04
E. Catalogación de la edificación existente.....	04
2. Antecedentes Justificativos.....	06
A. Edificación Bajo Rasante.....	06
3. Objetivo y justificación.....	09
4. Ordenación propuesta.....	10
A. Antecedentes y descripción de la parcela.....	10
B. Alineación propuesta.....	13
C. Rasantes propuestas.....	14
D. Motivación de la alineación y las rasantes propuestas.....	15
E. Retiros.....	16
F. Justificación de alineaciones y retiros.....	17
G. Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas.....	17
5. Edificabilidad bajo rasante.....	20
A. Destino de la edificabilidad bajo rasante.....	20
B. Edificabilidad bajo rasante establecida en la Norma.....	20
C. Superficie bajo rasante propuesta.....	21
D. Previsión de superficies y usos.....	21
6. Gestión.....	22
7. Evaluación del impacto de género.....	24
8. Evaluación del impacto sociolingüístico.....	26
9. Ficha Resumen.....	27
10. Planos de información.....	29
i.01. Situación y ámbito	
i.02. Emplazamiento	
i.03. Zonificación pormenorizada PGOU	
i.04. Plano Topográfico. Estado Actual	
i.05. Secciones. Estado Actual	
i.06. Plano Propuesta Recorrido Accesible	
11. Planos de ordenación.....	30
o.01. Planta Semisótano. Alineaciones y retiros.	
o.02. Planta Sótano. Alineaciones y retiros.	
o.03. Secciones. Alineaciones, rasantes y retiros.	
Anexo I Documento Ambiental Estratégico	
Anexo II Estudio de Impacto Acústico	

# 1. ANTECEDENTES

## A. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a la Ley 2/2006 (30 de junio) de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Según su artículo 73 este tipo de documento tiene por finalidad determinar:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

Asimismo, las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad de Donostia-San Sebastián, aprobado en 2010 (25 de junio), en su artículo 53, determina para este mismo procedimiento los siguientes supuestos:

[Artículo 53, punto 2]

*\* Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.*

*Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.*

*\* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.*

(...)

Por todo ello, y en especial atención al artículo 73.a de la Ley del Suelo y al primero de los supuestos del artículo 53.2 del PGOU de Donostia-San Sebastián, en lo referente a la rectificación o reajuste de las alineaciones de la ordenación, se presenta este documento cuyo fin es determinar una ubicación alternativa de la edificación bajo rasante de esta parcela, cuya edificabilidad se halla contemplada en las Normas Urbanísticas del mismo PGOU. Con ello, se pretenden alcanzar las condiciones urbanísticas adecuadas para la construcción e implementación de un volumen auxiliar a la vivienda (bajo rasante), que albergue una función de trastero y garaje, tal como establece el artículo 30.3.B.a respecto a los usos contemplados de la misma.

## **B. ÁMBITO**

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra situada en el Paseo Berabera nº82 de Donostia-San Sebastián. Su referencia catastral es 8195107, zona 342, y finca 130056 K.

La geometría de la parcela es trapezoidal, y sus límites son los siguientes:

- Al norte: Paseo Berabera; constituye el único acceso al interior de la finca.
- Al este: limita con parcela de edificación residencial abierta (a.30).
- Al sur: Paseo de las Aves; desde esta alineación no hay acceso al interior de la finca ya que existe una diferencia de cota de 11 metros entre la parcela y el viario; la división de la finca se realiza mediante un muro de contención en toda su dimensión.
- Al oeste: limita con parcela de edificación residencial abierta (a.30).

La finca se inscribe en el Ámbito Urbanístico "AY.17 Bera-Bera" del barrio de Ayete del PGOU. En su interior se halla el "Caserío Bera Bera", un edificio histórico que se encuentra catalogado con Grado C en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad (aprobado el 27/02/2014).

## **C. ORDENACIÓN VIGENTE**

El PGOU de Donostia-San Sebastián clasifica la totalidad de la parcela como Suelo Urbano Consolidado, con un Régimen Edificatorio de uso residencial "A.30 Residencial de edificación abierta".

Las Normas Particulares "AY.17 BERA-BERA" establecen una edificabilidad física, sobre rasante, resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma. Es decir, en su forma y volumen actual, en coherencia con la catalogación y protección mencionada que sufre este inmueble.

*En parcelas "a.30" la edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.*

Asimismo, tanto la normativa mencionada, como las Normas Urbanísticas Generales del PGOU en su artículo 30.3.A, autorizan la edificabilidad de cuatro plantas bajo rasante.

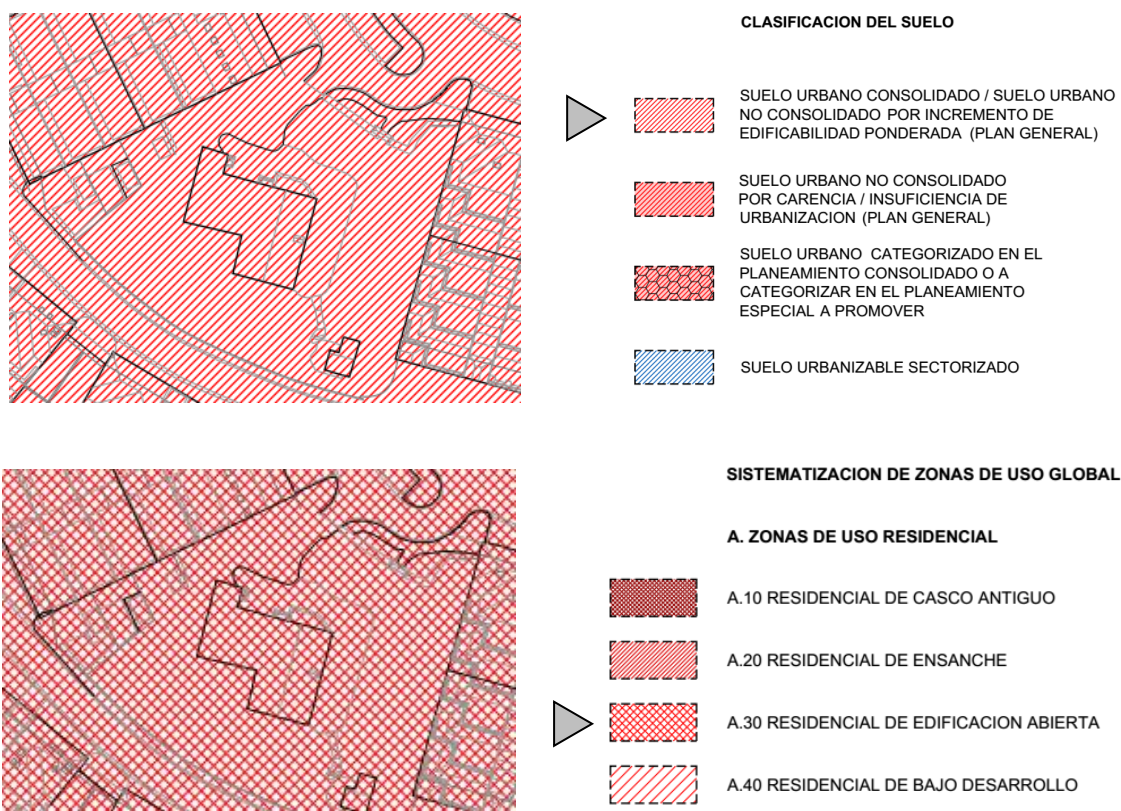


*Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipologías “a.10 Residencial de casco antiguo”, “a.2 Residencial de ensanche” y “a.30 Residencial de edificación abierta”: equivalente a cuatro plantas bajo rasante.*

En este caso, y al no hallarse edificado, ni existir una ordenación pormenorizada de la edificación bajo rasante, queda sujeto a la alineación actual de la edificación sobre rasante, tal como establece el artículo 35 (2.3.A) de forma genérica en las Normas Urbanísticas Generales:

*\* Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.*

*\* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.*



[Fig.1] Clasificación de suelo y uso de la parcela Paseo de Berabera n°82, extraído del PGOU.

## D. PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

La iniciativa y promoción del documento corresponde a las propietarias de la finca: Dña. Ana María Aranaz Armengod y Dña. María Concepción Aranaz Armengod, con domicilio a estos efectos en Paseo Berabera nº82, 20.009 de Donostia.

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto D. Nicolás Gutiérrez Pérez, colegiado número 21.876 del C.O.A.M.

## E. CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC), aprobado en 27/02/2014, especifica una protección de Grado C sobre la edificación que existe en la parcela objeto del Estudio de Detalle. La descripción del edificio se encuentra contemplada en la ficha de catalogación del documento:

*Caserío con planta baja, primera y bajo cubierta con fachadas construidas con una mampostería pintada incluso en la fachada principal. Uno de sus dos faldones de cubierta, con tornapuntas de madera, prolonga su plano inclinado hasta la planta baja, cobijando el acceso de un arco apuntado realizado con dovelas. También existen sillares en los cercados de planta baja y primera.*

Junto a la descripción, la ficha recoge también el tipo de protección que afecta al edificio, y sus particularidades:

### 1. Régimen general:

*El asociado a su integración en el grado C de protección de este Plan Especial.*

### 2. Régimen específico:

*A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.*

*B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.*

*C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.*

*D.- Restituciones obligadas: no.*

En atención al grado de protección asociado al edificio, se expone a continuación la definición que el artículo 8 del PEPPUC establece para el Grado C de catalogación:

*Comprende elementos contruidos a los que se reconoce su valor individual, asociado bien a su proyección original, bien a posteriores reajustes, en los términos expuestos tanto en estas Ordenanzas Generales como en las correspondientes Ordenanzas Particulares. Cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Incluye edificaciones, complementadas, en su caso, con otro tipo de elementos asociados a las mismas. La protección puede incidir bien en la totalidad bien en determinadas partes de esos elementos.*

**CASERIO BERA BERA**  
**GRADO C**

**BERABERA, PS DE 82**



**Autor y fecha desconocidos.**

**Descripción.**

Caserío con planta baja, primera y bajo cubierta con fachadas construidas con una mampostería pintada incluso en la fachada principal. Uno de sus dos faldones de cubierta, con tornapuntas de madera, prolonga su plano inclinado hasta la planta baja, cobijando el acceso de un arco apuntado realizado con dovelas. También existen sillares en los recercados de planta baja y primera.

**Régimen de protección.**

- 1.- Régimen general.  
El asociado a su integración en el grado C de protección de este Plan Especial.
- 2.- Régimen específico.
  - A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.
  - B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
  - C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.
  - D.- Restituciones obligadas: no.

[Fig.2] Reproducción de la ficha de catalogación del Caserío Berabera, recogida en el PEPPUC.

## 2. ANTECEDENTES JUSTIFICATIVOS

En 9 de febrero de 2018, se presentó en el Ayuntamiento de San Sebastián un Proyecto Básico que tenía por finalidad el desarrollo de la edificabilidad bajo rasante a la cual tiene derecho la parcela objeto del Estudio de Detalle. En el documento se contemplaba la ejecución de un nuevo volumen ajeno a la edificación existente, el caserío de Berabera, ya que éste se encuentra afectado por una catalogación en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad, y en consideración a la imposibilidad de consumir la edificabilidad propuesta bajo dicha edificación. El nuevo volumen tenía por destino complementar el uso principal residencial de la edificación sobre rasante, con un uso auxiliar a la misma de garaje y trastero, desarrollado en su conjunto bajo la rasante actual del terreno.

Tras el informe desfavorable de la técnico municipal y arquitecta Dña. Elena Arrue, que se fundamentaba en la ausencia de ordenación pormenorizada de la parcela para poder ejecutar la edificación propuesta, en base al criterio general de alineaciones que establecen las Normas Urbanísticas (NNUU) Generales del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad (artículos 30, 35 y 55), la licencia fue denegada en día 23 de mayo de 2018. A partir de entonces, y en consideración a lo expuesto, se inició el procedimiento para llevar a cabo la ordenación de la edificación bajo rasante.

En primer lugar, se realizó una consulta urbanística en 1 de junio de 2018 con el fin de determinar el instrumento de planeamiento para el desarrollo de la ordenación. Ésta fue informada por el arquitecto D. Javier Juaristi el día 19 de septiembre de 2018, quien consideró que la herramienta suficiente para llevar a cabo la delimitación de una alineación alternativa para la edificación bajo rasante recogida en las NNUU era el Estudio de Detalle. Asimismo, y tras analizar los valores catastrales pormenorizados de la parcela expuso que, en el momento de obtención de la licencia urbanística, debían clarificarse las superficies propuestas en la nueva edificación (cuantificación y cualificación), al entender que en la edificación sobre rasante ya existía un uso auxiliar al de vivienda. También, expuso que, aunque la calificación de la parcela es "a.30 Residencial de edificación abierta", la calificación acorde a su uso actual sería "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En consideración a ello, el arquitecto realizó un cálculo de la superficie que bajo su criterio se podía desarrollar y propuso unos retiros análogos a dicha calificación.

Con todo ello, se procedió a la elaboración del Estudio de Detalle y a su entrega el día 30 de Noviembre de 2018. En este caso, el informe jurídico ha sido informado favorablemente por la Técnico Superior Jurídico Urbanista en 17 de diciembre de 2018, Dña. Yolanda Bernardo, y ha sido calificado como "pendiente de documentación" por la arquitecta, Dña. Elena Arrue, en 17 de abril de 2019. Tras estudiar su informe y consignar un conjunto de reuniones, se ha procedido a modificar el documento original que se entrega en la presente.

### A. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

En atención a los cuestionamientos planteados por los arquitectos de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento, D. Juan Juaristi y Dña. Elene Arrue, en relación al destino y cuantificación de

las superficies contempladas en la propuesta con respecto a los de la edificación sobre rasante existente, cabe destacar los siguientes aspectos que pretender clarificar su sustentación:

- a. La propiedad pretende, una vez ejecutado el edificio auxiliar propuesto, llevar a cabo la rehabilitación integral del caserío de Berabera para destinarlo en su totalidad (800 m<sup>2</sup>) a un uso principal residencial, conforme a la calificación que las NNUU del PGOU le tienen consignadas, "a.30. Residencial de edificación abierta". Quedando excluida de esta edificación cualquier tipo de función auxiliar al uso principal. Este es, de hecho, el objeto que motiva la promoción del Estudio de Detalle y, una vez aprobado, del consiguiente Proyecto Básico y Ejecución.
- b. Los valores catastrales pormenorizados a los que se hace referencia en ambos informes (de 19 de septiembre de 2018 y de 17 de abril de 2019) son el reflejo de la catastración de un elemento de carácter eminentemente rústico (caserío) que, con el paso de los años, fue absorbido por la trama urbana de la ciudad. De hecho, se desconoce la datación de dichos valores, y, por tanto, se entiende que no deberían ser tenidos en cuenta a la hora de cuantificar las superficies de la edificación propuesta, ya que además hacen referencia a valores internos y efímeros de la vivienda, cuyos usos han podido variar a lo largo de la historia. En cualquier caso, y tras exponer la intención de reformar por completo su interior, se comprende que deben ser tenidos en cuenta en su totalidad, como referencia global aproximada del volumen que se encuentra edificado sobre rasante (800 m<sup>2</sup>).
- c. En cualquier caso, cabe reseñar que el Catastro, desde su concepción, tiene por finalidad dilucidar el cálculo impositivo de la Hacienda Pública, pero no el de objetivar los criterios de edificabilidad urbanística o servir de referencia para el cálculo de los mismos. Por tanto, se remite al instrumento legal y normativo vigente, el PGOU de Donostia/San Sebastián, cuya finalidad es, precisamente, la de recoger dichos parámetros. De hecho, en las NNUU Generales del PGOU no aparece mención alguna al Catastro o a cuales quiera de los valores que éste pudiera recoger o consignar.
- d. El criterio para determinar la edificabilidad de la edificación bajo rasante se halla recogida en las NNUU Generales del PGOU de la ciudad, en su artículo 30.3:

Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales:

\* De aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La **edificabilidad autorizada bajo rasante** será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipologías "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "**a.30 Residencial de edificación abierta**": **equivalente a cuatro plantas bajo rasante**.

- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipología “a.40 Residencial de bajo desarrollo”: equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulten adecuadas.

B.- Destino de la edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante resultante de los parámetros expuestos en el anterior apartado A se destinará:

- a) En los suelos urbano y urbanizable:
    - \* Preferentemente, a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).
    - \* Complementariamente, a usos principales (terciarios, equipamentales...), en los supuestos y condiciones siguientes:
  - (...)
- En cualquier caso, con independencia de su destino a usos principales o auxiliares, **la edificabilidad total autorizada bajo rasante es la resultante de los criterios generales expuestos en el anterior apartado A.**

- e. En consideración a los criterios normativos reproducidos, se concluye que la edificabilidad bajo rasante es independiente a la distribución de usos de la edificabilidad sobre rasante. Por tanto, para el cálculo de la edificabilidad se remite a los parámetros expuestos.
- f. Para determinar el valor de la edificabilidad autorizada bajo rasante se puede realizar un cómputo en base al artículo 35.2.3.A de las NNUU del PGOU, en el cual se establece que, al no existir ordenación pormenorizada, la alineación de la edificación bajo rasante se corresponde con la sobre rasante. El valor del perímetro de la edificación existente se conoce con exactitud y ha sido aportado en el presente y en el primitivo Estudio de Detalle junto al levantamiento topográfico de la parcela; su superficie es de 386 m<sup>2</sup>. En base a ello, y al multiplicar este valor por las plantas recogidas en el artículo 30.3.A (reproducido anteriormente), la edificabilidad autorizada resultante para esta parcela es de 1.544 m<sup>2</sup> (4 plantas x 386 m<sup>2</sup>). En cualquier caso, la superficie máxima edificable contemplada en el Estudio de Detalle es de 630,3 m<sup>2</sup>, un 41% de la edificabilidad autorizada.
- g. A modo de conclusión, cabe la posibilidad de comparar la edificabilidad propuesta en el presente Estudio de Detalle con la correspondiente a las parcelas calificadas como “a.40 Residencial de bajo desarrollo”, ya que han sido contempladas en ambos informes citados. En atención al valor catastral total (800 m<sup>2</sup>), que, en este caso, puede servir de referencia para el cómputo global de la edificación existente, y sin perjuicio de que el valor pueda ser aproximado, se considera que cumple holgadamente los valores autorizados en el artículo 30.3.A (reproducido anteriormente). Ya que, si se considera dicha calificación, el valor máximo autorizado para la edificación bajo rasante es del 100% de la edificación sobre rasante y, por tanto, restaría un margen del 21,2% entre lo propuesto (630,3 m<sup>2</sup>) y lo permitido (800 m<sup>2</sup>).

### 3. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de las alineaciones de la edificación bajo rasante que afectan a esta parcela, con el fin de materializar, en una ubicación alternativa, la edificabilidad otorgada en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad. El destino final de esta edificabilidad será auxiliar al residencial (trastero y aparcamiento), tal como se establece en el artículo 30.3.B.a de las mismas normas.

A continuación, se expone de forma sintética la normativa que se aplica a esta parcela, y a la edificación que alberga en su interior, con el fin de justificar su idoneidad:

- a) El PGOU contempla en las Normas Particulares “AY.17 BERA-BERA” y en las Normas Urbanísticas Generales (Art. 30.3.A) una edificabilidad bajo rasante de cuatro plantas.
- b) En esta parcela no se halla ningún tipo de construcción bajo rasante; por tanto, la edificabilidad bajo rasante se comprende libre para el desarrollo de su ejecución.
- c) Al no existir ordenación pormenorizada de las alineaciones bajo rasante, el PGOU (Art.35.2.3.A) establece que ésta se corresponde físicamente con la de la edificación sobre rasante. Si atendemos a esta norma, la edificabilidad bajo rasante de la parcela, y sus alineaciones, se hallan físicamente situadas bajo la edificación existente: el Caserío Berabera.
- d) Este edificio se encuentra catalogado con Grado C en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC) de la ciudad. Como corresponde a su tipología y antigüedad, esta edificación se encuentra construida sin previsión de sótanos u otro sistema que permita edificar bajo el inmueble, en su estado actual, sin poner en cuestión su integridad.

En atención a lo expuesto, el Estudio de Detalle se justifica en base a la imposibilidad material de ejecución de la edificabilidad propuesta (bajo rasante) según el criterio actual de alineaciones. Por tanto, la finalidad del documento es la de definir una alineación alternativa a dicha edificabilidad, utilizando para ello el procedimiento (Estudio de Detalle) que establece a tal efecto el artículo 73.a de la Ley del Suelo del País Vasco (2006), y el artículo 53.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU (2010); ambos expuestos en la página 1 de este documento (apartado 1.A).



## 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

### A. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto del Estudio de Detalle presenta unas características morfológicas especialmente singulares, que derivan directamente de las obras de urbanización que se ejecutaron (c.1970) en el entorno del Caserío para implementar el desarrollo urbanístico de este nuevo barrio. Asimismo, la construcción de las edificaciones que se hallan colindantes a la parcela (en la misma fecha), resultado del proceso anterior, terminó de configurar su aspecto y composición actual, el cual se describe de forma sintética a continuación:

[Geometría de la parcela]

- La parcela tiene una forma trapezoidal que se asemeja a la de un abanico.
- Su perímetro lo conforman cuatro lados; dos de ellos limitan con el viario circundante (Paseo de Berabera al norte, y Paseo de las Aves al sur) y los restantes forman medianera con parcelas colindantes que albergan un uso residencial colectivo.
- Existe una importante diferencia de cota entre los viales que delimitan la parcela de  $\pm 18$  metros; la cota superior se halla en el Paseo de Berabera (+68.18) y la inferior en el Paseo de las Aves (+50.00).



[Fig.3] Se señala, en verde, el perímetro de la parcela y, en negro, las medianeras. El viario que limita al norte es el Paseo de Berabera, y al sur el Paseo de las Aves.



[Delimitación y contención de la parcela]

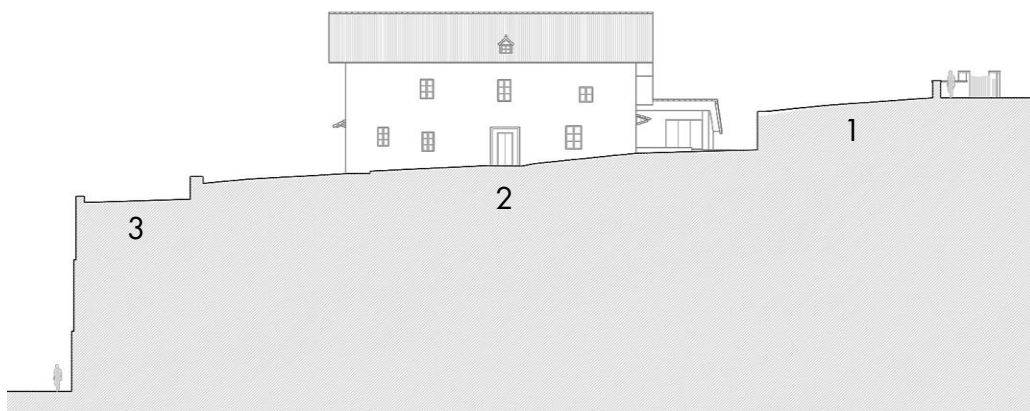
- d) Paseo de Berabera. Este frente de parcela se halla a la misma cota que el viario público colindante y, por tanto, conforma su acceso. Constituye el único límite que permite la comunicación física entre el exterior y el interior de la parcela.
- e) Paseo de las Aves. En este frente existe una diferencia de cota de  $\pm 11$  metros entre el límite interior de la parcela y dicho viario. Esta diferencia de altura se resolvió mediante la ejecución de un muro de contención escalonado que permitió mantener la edificación en su ubicación original (Fig.4).
- f) Medianeras. Los frentes noroeste y este limitan con sendas parcelas edificadas con uso residencial colectivo ("A.30 Residencial de edificación abierta"). En concreto, se tratan de un conjunto de viviendas escalonadas que se adaptan al desnivel expresado entre los mismos viales. Debido a la diferencia de cota que existe entre las viviendas aterrazadas y la propia parcela se construyó un muro de contención que permitió mantener en su ubicación original las tierras colindantes al caserío.
- g) Por todo ello nos encontramos ante una parcela que se halla comprendida por muros de contención en tres de sus frentes, cuya construcción (c.1970) ha permitido que la edificación mantenga su integridad hasta la actualidad. Tanto la conservación del inmueble, como la construcción de esta importante infraestructura contenedora, se deben a D. Francisco Aranaz Darrás, quien adquirió el caserío en 1961. Tras su fallecimiento, la propiedad ha pasado a manos de sus descendientes, que son quienes promueven el presente Estudio de Detalle.



[Fig.4] Aspecto actual de la parcela desde el Paseo de las Aves. Se observa los muros de contención que sostienen la parcela tanto hacia este viario, como hacia las parcelas colindantes.

[Fisionomía interior de la parcela]

- h) El caserío Berabera se encuentra ubicado, de forma exenta y aislada en todo su perímetro, en el centro de la parcela, aunque presenta una ligera desviación hacia el noroeste; se trata de la edificación principal que la ocupa. También, existe un cenador cubierto en la esquina sur de la parcela.
- i) El perfil interior de la parcela presenta un desnivel de  $\pm 6,5$  metros desde su punto más alto, el cual limita con el Paseo de Berabera, hasta su punto más bajo, que se halla junto a la coronación del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves.
- j) La topografía interior de la parcela se puede sintetizar en tres estratos distintos (Fig. 5):
  1. La terraza más elevada permite (e integra) el acceso peatonal y rodado al interior de la finca y se encuentra a la misma cota que el viario público colindante: Paseo de Berabera, con una cota aproximada de +68.00. Su forma es trapezoidal y conforma una volumen uniforme de  $\pm 11,75$  metros en paralelo al frente de parcela, aunque queda interrumpida por la rampa (descendente) de acceso rodado y por las escaleras de acceso peatonal.
  2. La terraza intermedia rodea el caserío y, por tanto, permite el acceso al interior de la edificación tras recibir el desembarco de la rampa de vehículos y el de la escalera de acceso peatonal a la finca. Esta plataforma se halla a una cota media de +64.00, aunque presenta un desnivel de 1,50 metros desde su punto más alto (al norte) hasta el más bajo (al sur).
  3. La terraza inferior conforma una franja perimetral que bordea la parte superior del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves. Su cota es aproximadamente de +61.40.



[Fig.5] Topografía interior de la parcela. Se indican los estratos en relación al texto antecedente.

## B. ALINEACIÓN PROPUESTA

La alineación de la edificación bajo rasante que se propone en el presente Estudio de Detalle se ubica adosada de forma longitudinal al frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera. Esta nueva alineación se corresponde con una terraza vegetal contenida artificialmente, que existe actualmente en su interior (Fig.6) y, por tanto, su geometría se corresponde con la misma, formando un trapecio isósceles alargado.



[Fig.6] Talud y terraza elevada situada al norte de la parcela coincidentes con la alineación propuesta.

Con el fin de mantener su fisionomía actual y, a su vez, dar cabida a la edificabilidad propuesta, la alineación se encuentra escalonada en el límite de la alineación más próximo al caserío. Es decir, la planta superior del volumen (la Semisótano) se halla separada 5,6 metros del caserío, y, la inferior (la Sótano), 4,5 metros, lo cual garantiza la separación visual y física entre ambos edificios y la conservación de la volumetría actual de la parcela. En concreto, la delimitación pormenorizada de la alineación es la siguiente (ver Planos de Ordenación):

[Lados largos]

- a) Frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera en toda su dimensión.
- b) Línea paralela a ésta y distante 13,4 metros en Planta Semisótano y 14,50 metros en Planta Sótano, formando una crujía uniforme en todo su ancho hasta alcanzar las medianeras de la parcela. Su alineación coincide con el talud existente que divide la terraza superior de la inferior (Fig 5, puntos 1 y 2).

[Lados cortos]

- c) Ambos lados coinciden con las medianeras de la parcela, las cuales cierran el trapecio en sus testeros.

Por tanto, la alineación propuesta delimita con el borde exterior de la parcela en todos sus lados, a excepción de uno de ellos que se ubica en el interior de la parcela y que se alinea con el talud existente. Con ello, se pretende conservar la fisionomía, el perfil del terreno y la volumetría actual de la parcela.

### C. RASANTES PROPUESTAS

En consideración a la topografía interior de la parcela, y a la falta de una definición específica para el cálculo de la rasante en el PGOU de la ciudad, se consolida como rasante principal de la parcela el perfil del terreno en su estado actual, tal como indica el artículo 58, punto 4.A:

*En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.*

*Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.*

Este hecho se encuentra apoyado en la peculiaridad de la topografía de la parcela que, como se ha expuesto, presenta un desnivel interno de  $\pm 6,5$  metros articulado en tres terrazas distintas que permiten la conexión física entre el acceso a la parcela desde el Paseo de Berabera y el acceso al interior de la vivienda. Por ello, resulta imposible establecer una rasante única y genérica (horizontal) que afecte al total de la parcela sin perjuicio de sus condicionantes físicos actuales, entre los que se hallan el propio acceso a la parcela y la consolidación (y protección) del caserío histórico ubicado en su interior.

El Estudio de Detalle se propone ordenar dos plantas bajo la rasante actual del terreno destinadas a un uso auxiliar al residencial: aparcamiento y trastero. Para ello, y de acuerdo a lo expresado anteriormente, este documento se centra en la porción de parcela que se halla afectada por la alineación propuesta, y cuya delimitación se ha expuesto en el subcapítulo antecedente. En este sentido, se determinan los siguientes niveles:

- a) La rasante principal se establece en la cota +68.18.  
Ésta es coincidente con el perfil actual del terreno en el emplazamiento de la alineación propuesta, y con la cota del viario público colindante (Paseo de Berabera) desde el cual se realiza el acceso al interior de la parcela. Supondrá, por tanto, la cubierta de la edificación bajo rasante, la cual mantendrá su tamiz vegetal actual.
- b) Se establece una plataforma intermedia a la cota +64.70.  
Ésta coincide con el perfil actual del terreno en el emplazamiento inmediato a la alineación propuesta hacia el interior de la parcela, y da continuidad a la terraza de acceso al interior del caserío. Desde esta plataforma se producirá el acceso al interior de la futura edificación y albergará en su mayor parte los garajes.

- c) La plataforma inferior se establece, *a priori*, en la cota +61.40. Ésta se encuentra en contacto con el terreno y, por tanto, quedará supeditada a las conclusiones del Estudio Geotécnico sobre las características del suelo. Esta plataforma albergará únicamente trasteros.

En consideración a lo expuesto, y según los términos definidos en el artículo 55 (punto 1) de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, las plantas propuestas se definen así:

- Planta cuya cota es +64.70, tiene consideración de Planta Semisótano:

*Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja ni como entresuelo. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas (incluida la posterior, pero no así las que formen medianera con las edificaciones colindantes) aflore sobre la rasante del terreno con una altura superior a 1,21 m, e inferior a la establecida para su consideración como planta baja.*

A los efectos de complementar su consideración, se añade un extracto de la definición de Planta Baja: (...) *edificación cuyo suelo está situado en su totalidad (incluida la fachada posterior) sobre la rasante del terreno (...).*

- Planta cuya cota es, *a priori*, +61.40, tiene consideración de Planta Sótano:

*Planta que, salvo, en su caso, en la parte de acceso a la misma, está situada total o en su mayor parte bajo la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación. A ese respecto, se tomará como referencia bien la rasante actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva rasante del terreno resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).*

#### **D.MOTIVACIÓN DE LA ALINEACIÓN Y LAS RASANTES PROPUESTAS**

La elección específica de la alineación y rasantes propuestas para la edificabilidad bajo rasante, expuestas en los subcapítulos antecedentes, se halla motivada por los siguientes criterios:

- a) La alineación y rasantes propuestas se integran bajo la terraza descrita ubicada en el frente de parcela y, por tanto, no alteran su rasante (perfil del terreno), ni su volumetría y fisonomía actual. Una vez ejecutadas las obras, se recuperará el tamiz vegetal que la recubre.
- b) Como se ha expuesto, la parcela se halla suspendida por muros de contención, en tres de sus frentes; ello ha permitido mantener en su emplazamiento original el caserío y las tierras que lo circundan. Por ello, la alineación propuesta se justifica en el citado em-

plazamiento ante la incertidumbre que supondría ejecutar la edificación adosada a alguno de los paramentos más expuestos, de los cuales desconocemos su puesta en obra, cimentación, resistencia a nuevos esfuerzos, etc.

- c) Se trata de una ubicación preferente para el desarrollo de las obras de ejecución de la edificación, ya que se halla inmediato al vial público colindante (Paseo de Berabera) y, asimismo, alejado del propio caserío. Además, con ello se evita la circulación de la maquinaria por el resto de la parcela, evitando así posibles conflictos que perjudiquen la conservación del inmueble existente.
- d) La alineación y rasantes propuestas permitirán llevar a cabo una excavación muy sencilla, ya que la planta superior del volumen propuesto se halla por completo a mayor altura que la inferior del caserío. A estos efectos, se tratará de excavar un único sótano teniendo como referencia la cota de planta baja del caserío, lo cual reduce de manera significativa el posible impacto sobre el mismo. De igual modo, al hallarse la nueva alineación en la parte superior de la parcela, se reducen los problemas derivados de posibles corrimientos de tierra que puedan afectar a la estabilidad del edificio.
- e) La elección del emplazamiento propuesto se halla basada en criterio de mínima intervención, sostenibilidad, proporcionabilidad, razonabilidad, y viabilidad técnica y económica, ya que se trata de una excavación muy reducida, cuyo impacto es el menor de los posibles que se pueden contemplar para esta parcela en consideración a la edificabilidad propuesta. Asimismo, se trata de aprovechar la topografía interna de la parcela para integrar los accesos a las plazas de aparcamiento que existirán en la Planta Semisótano, manteniendo así su estructura compositiva y volumétrica.
- f) Su ubicación en la cota superior de la parcela tiene, también, la finalidad de ofrecer una solución externa a las patologías que sufre el caserío: humedades por capilaridad que vienen afectando de forma severa a los muros interiores y de cerramiento de mampostería, así como a la estructura de madera, y su cimentación. Por ello, se trata de recoger las aguas de lluvia que se infiltran en la cota superior del terreno (coincidente con la alineación propuesta), las cuales discurren subterráneas bajo el edificio, hasta alcanzar la cota inferior de la parcela.

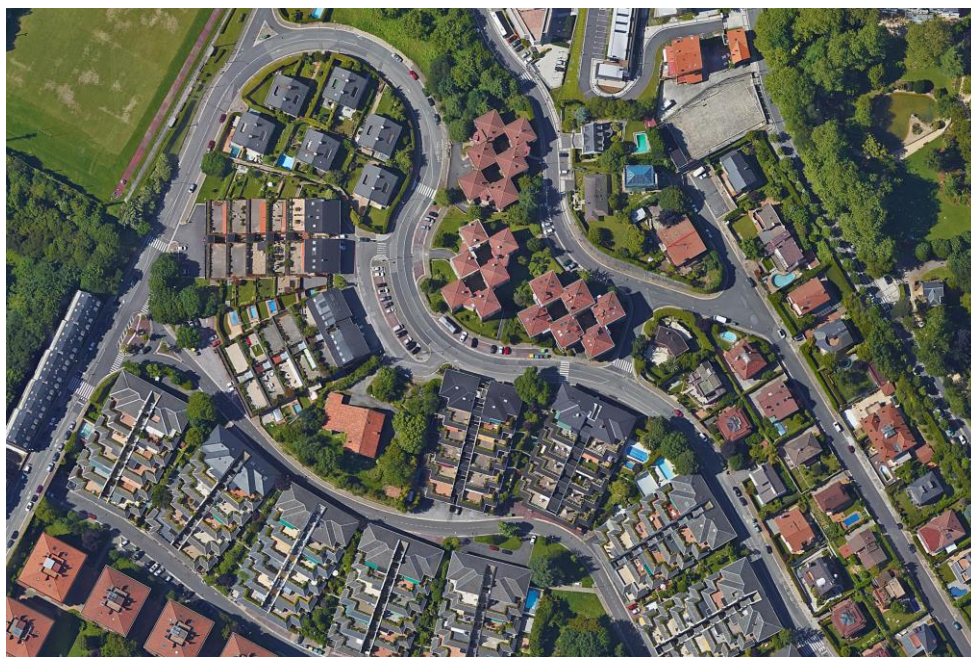
## E. RETIROS

Aunque las Normas Urbanísticas Generales y Particulares (AY.17 Berabera) del PGOU no contemplan la necesidad de interponer retiros asociados a la calificación que afecta a esta parcela "a.30 Residencial de edificación abierta", se ha atendido al criterio expuesto por la arquitecto municipal Dña. Elena Arrue Matilla, que se basa en la salvaguarda de las posibles afecciones que del desarrollo de la propuesta pudieran derivarse en su entorno inmediato; es decir, en el frente de parcela hacia el viario público y en sendas medianeras. Por tanto, y para evitar producir cualquier tipo de afección a las parcelas contiguas y al vial colindante, se han establecido los siguientes retiros:



- Hacia el Paseo de Berabera: 2,8 metros.
- Hacia la medianera o lindero noroeste: 2,7 metros.
- Hacia la medianera o lindero este: 2,5 metros.

Aun así, cabe mencionar que las posibilidades de afectar al viario principal (Paseo de Berabera) son muy reducidas, ya que existe, entre éste y la parcela, una plaza que separa ambos elementos una distancia mínima de 18 metros, y que sirve, preferentemente, de aparcamiento público. Asimismo, las posibles afecciones causadas a las parcelas colindantes son muy escasas ya que existe un muro de contención divisorio que las separa físicamente de la finca objeto del Estudio de Detalle. La descripción de esta contención se ha realizado en el apartado 3.A.



[Fig.7] Fotografía aérea. Se observa la plaza de acceso a la parcela y las alineaciones edificadas colindantes.

## F. JUSTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RETIROS

Para establecer la cuantificación objetiva de los retiros expresados se ha utilizado un criterio específico para cada uno de ellos en previsión de los elementos necesarios y complementarios a la materialización efectiva y normativa del edificio. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el dimensionado transversal del edificio, el objeto y programa que efectivamente contendrá, de acuerdo a la regulación dimensional de cada elemento.

A continuación, se describen las distancias contempladas en la Planta Semisótano en sentido transversal al volumen propuesto, expuestas desde el exterior de la parcela hacia su interior (véase Plano de Información i.06, donde se muestra una previsión del recorrido accesible de acceso al interior de la parcela, así como el Plano o.01 donde se observan gráficamente cada una de las medidas que a continuación se exponen).

a) Retiro hacia el Paseo de Berabera y sección transversal del edificio:

(Retiro: 2,8 metros)

1. Espesor de la puerta de acceso a la finca: 0,05 metros.
2. Espacio libre a cara interior de la puerta, según Decreto 68/2000 (Anejo III, Art.4.1.1): 1,50 metros.
3. Barandilla de protección: 0,05 metros.
4. Rampa perteneciente a itinerario accesible, según DB-SUA (Art.4.3.2): 1,20 metros.

(Edificación: 10,6 metros)

5. Muro contención entre la edificación y las tierras colindantes: 0,30 metros.
6. Espacio interior cerrado destinado, entre otros, a albergar dos plazas de aparcamiento adosadas longitudinalmente (2 unidades x 4,5 metros): 9 metros.  
La dimensión de la plaza de aparcamiento corresponde a la mínima contemplada en el artículo 6 (Capítulo 1) de las Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de Donostia/San Sebastián (4,5 x 2,2 metros).
7. Cerramiento del edificio: 0,1 metros.
8. A continuación, se prevé un espacio longitudinal cubierto y no cerrado de 1,20 metros de ancho, que se ejecutará mediante un voladizo. Este espacio tiene por objetivo el de aumentar la separación entre la nueva edificación cerrada y el propio caserío, ubicándose esta franja en la zona más cercana al punto de máxima proximidad entre ambos.

b) Retiro hacia la medianera noroeste: 2,7 metros

El retiro se establece de acuerdo a la anchura mínima (2,7 metros) contemplada para la rampa de vehículos (según artículo 6, Capítulo 1, de las Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de Donostia/San Sebastián), la cual se mantendrá en su ubicación actual, adosada al lindero.

c) Retiro hacia la medianera este: 2,5 metros

Se establece un retiro de 2,5 metros, como el mínimo que se estima suficiente para evitar posibles afecciones a la parcela colindante. En el espacio destinado a este retiro se situarán las rampas que conformarán el recorrido accesible peatonal de la parcela, las cuales se concatenarán longitudinalmente. Su anchura mínima será de 1,20 metros según DB-SUA (Art.4.3.2).



## G.REGULACIÓN DE ASPECTOS Y CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

El volumen que se halla propuesto en el presente Estudio de Detalle se encuentra enterrado en la mayoría de sus caras y, por tanto, las condiciones estéticas de los elementos que quedarán ocultos serán los apropiadas para llevar a cabo la construcción de este tipo de edificación (previsiblemente, muros de contención de hormigón armado y losa contra el terreno).

A continuación, se establecen los criterios para los elementos que, efectivamente, si quedarán expuestos:

a) Cubierta:

La cubierta del nuevo volumen se hallará expuesta en toda la alineación, a excepción de la rampa de acceso rodado (que se prevé mantener en su ubicación actual) y el acceso peatonal (que se realizará mediante rampas accesibles y escaleras en el lado opuesto). La cubierta mantendrá el carácter actual de la terraza existente, recuperando para ello el tamiz vegetal que la recubre.

b) Fachada interior de la alineación (Planta Semisótano):

Comprende la fachada expuesta del semisótano hacia el interior de la parcela. La cota interna de este espacio coincide con la del terreno adyacente y, por tanto, la fachada contendrá los huecos de acceso al interior. Asimismo, esta fachada quedará interrumpida por los elementos que conforman los accesos rodado y peatonal al interior de la parcela expuestos anteriormente. Por este motivo, la exposición de la fachada se verá reducida, y su composición quedará estructurada por los huecos de acceso al interior del nuevo volumen. En cuanto a su estética, la fachada tratará de integrarse en el contexto de la parcela, respetando el caserío, y evitando competir con éste en su composición y fisonomía.



[Fig.8] Ubicación de la alineación propuesta. A la izquierda la rampa de acceso desde el Paseo de Berabera.

## 5. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

### A. DESTINO DE LA EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

El destino de la edificabilidad bajo rasante contemplada en el presente Estudio de Detalle es de aparcamiento y trastero, tal como lo establece el artículo 30, en su apartado 3.B.a, de las Normas Urbanísticas Generales: *el destino de la edificabilidad bajo rasante de los suelos urbano y urbanizable se destinará preferentemente a usos auxiliares (aparcamiento, trastero,...)*. A saber:

- La Planta Semisótano se destinará en su mayor parte, a albergar el conjunto de plazas de aparcamiento de vehículos que contempla el artículo 63.2 de las Normas Urbanísticas Generales. En concreto, y según los datos catastrales actuales referidos a esta finca, resultan 12 plazas de aparcamiento para automóviles, resultantes del cálculo de 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> (t).
- La Planta Sótano se destinará en su totalidad a albergar un conjunto de trasteros.

De forma complementaria, y para que conste a sus efectos, se dotará al ámbito de la futura actuación con los siguientes elementos:

- 8 plazas de aparcamiento de bicicletas, resultantes del cálculo, 1 plazas/100m<sup>2</sup> (t), según lo dispuesto en el artículo 63.4 de las Normas Urbanísticas y los datos catastrales actuales referidos a esta finca.
- Un recorrido accesible por mediación de rampas que permita salvar el desnivel existente entre el acceso a la parcela y el ámbito de la actuación, según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA) y en el Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
- Una rampa de vehículos adaptada a la normativa vigente cuyo diseño responderá a las exigencias del Artículo 6, Capítulo 1, de las Ordenanzas Complementarias de la Edificación.

### B. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE ESTABLECIDA EN LA NORMA

Las Normas Urbanísticas Generales en su artículo 30.3.A recogen una edificabilidad en las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" equivalente a cuatro plantas bajo rasante; este hecho se confirma con el mismo criterio en las Normas Particulares "AY.17 Berabera" del PGOU de Donostia. Al no existir ordenación pormenorizada, y al hallarse sin ejecutar la edificabilidad bajo rasante, de forma general, el artículo 35.2.3.A. establece que la alineación se corresponde con la de la edificación existente si ésta se encuentra consolidada en su situación actual, tal como sucede en esta parcela (ver apartado 1.c).

A estos efectos, y con el fin de determinar la edificabilidad bajo rasante autorizada según los criterios expuestos, se ha utilizado para el cálculo la superficie del perímetro (medido en el

plano horizontal) de la edificación sobre rasante existente (caserío Berabera), que también se ha aportado gráficamente en el Plano de Información "i.04" del presente Estudio de Detalle, y cuya superficie es de 386m<sup>2</sup>. Con ello, y según el criterio normativo expuesto, la superficie edificable autorizada, bajo rasante, equivaldría a 1.544m<sup>2</sup> (4 plantas x 386m<sup>2</sup>).

### C. SUPERFICIE BAJO RASANTE PROPUESTA

La superficie máxima contemplada en el presente Estudio de Detalle es la siguiente:

- Planta Semisótano: 291,5 m<sup>2</sup>. De los cuales corresponden a:
  - Edificación cerrada y cubierta: 280,8 m<sup>2</sup>.
  - Edificación abierta y cubierta: 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).
- Planta Sótano: 338,8 m<sup>2</sup>.
- Resultando el total: 630,3 m<sup>2</sup>.

En la Planta Semisótano, y para aumentar la distancia física entre el caserío y la nueva edificación en la zona más próxima entre ambos, se ha planteado un espacio abierto y cubierto, de 1,20 metros de ancho, que deberá ejecutarse mediante un voladizo. Este elemento debe dar continuidad a la cubierta de la edificación cerrada contigua, conformándose todo ello como un elemento unitario, y evitando, en todo caso, interponer elementos constructivos en el interior de la demarcación de este espacio.

Por tanto, la edificación propuesta en el Estudio de Detalle posibilita la consumación del 41% de la edificabilidad bajo rasante recogida en la norma (calculada anteriormente). Asimismo, cabe destacar que en esta cuantificación no se ha tenido en consideración el espacio que ha de dedicarse a las rampas de acceso rodado y peatonal (recorrido accesible) que deberán situarse forzosamente sobre esta alineación y afectarán, especialmente, a la superficie edificable de la Planta Semisótano.

### D. PREVISIÓN DE SUPERFICIES Y USOS

Según los valores reflejados en el Catastro Urbano de Guipúzcoa, la edificación sobre rasante existente en la parcela (caserío de Berabera) tiene, en su totalidad, una superficie edificada cercana a 800 m<sup>2</sup>. Una cifra que resulta del sumatorio del conjunto de sus valores pormenorizados: 340 m<sup>2</sup> útiles y 460 m<sup>2</sup> construidos, en los cuales se combina un uso principal y auxiliar a la vivienda.

Una vez ejecutado el edificio auxiliar propuesto en el Estudio de Detalle, cabe destacar que la propiedad pretende llevar a cabo la rehabilitación integral del caserío de Berabera, para destinarlo, en su totalidad, a un uso principal residencial, conforme a la calificación que las NNUU del PGOU le tienen consignadas, "a.30. Residencial de edificación abierta". Quedando excluida de esta edificación cualquier tipo de función auxiliar al uso principal, para lo cual, se llevará a cabo, mediante el procedimiento de Licencia de Edificación, su cambio de uso (de auxiliar a principal), tal como recoge la normativa que ha sido citada.

A continuación, se exponen de forma orientativa las superficies útiles aproximadas contempladas, *a priori*, las cuales se confirmarán, reajustarán y definirán durante la fase de obtención de Licencia de Edificación:

-Planta Semisótano:

- Garajes: 189 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de acceso a escalera de bajada a P -2: 15 m<sup>2</sup>.
- Voladizo (espacio abierto cubierto): 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).

---

Total: 214,7 m<sup>2</sup> (útiles).

-Planta Sótano:

- Trasteros: 270 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de independencia de acceso a trasteros: 15 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de acceso a escalera de subida a P -1: 10 m<sup>2</sup>.

---

Total: 295 m<sup>2</sup> (útiles).

---

Total superficie bajo rasante aproximada: 549 m<sup>2</sup> (útiles).

En conclusión, el presente Estudio de Detalle pretende aportar una solución razonada para llevar a consecuencia la edificabilidad bajo rasante que se contempla en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad. Para ello, se ha procurado elegir el emplazamiento más favorable para su consecución, y el que menor impacto pueda causar al caserío (tanto visualmente, como durante la fase de obras). En este sentido, la edificabilidad que se ha propuesto es muy inferior a la que se halla contemplada en la normativa respecto a la calificación de uso de la parcela (41% de lo permitido). Con todo ello, se trata de no establecer un perjuicio comparativo respecto a las parcelas colindantes por el hecho de poseer (y conservar) una edificación catalogada en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido.

## 6. GESTIÓN

Previa a la obtención de Licencia de Edificación, la propiedad deberá hacer efectiva la cesión libre de cargas de urbanización del suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y, asimismo, en concepto de dotaciones el importe de la indemnización sustitutoria. Del mismo modo, se contempla la plantación de un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

Todo ello será objetivado durante el proceso de obtención de Licencia de Edificación, tras comprobar las características físicas de la edificación que finalmente se lleve a cabo mediante el correspondiente Proyecto Básico y Ejecución.

En el caso de que la actuación conlleve la eliminación de arbolado de interés, deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otras similar que las que vayan a ser eliminadas, tal como establece el artículo 123 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

## 7. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

Este informe se elabora a tenor de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, y a las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas en la resolución 40/2012, de 21 de agosto, por el Consejo de Gobierno, por el que se dan por aprobadas las directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Conforme a lo establecido en este marco normativo, se puede extraer que el Estudio de Detalle propuesto sobre la parcela situada en Paseo Berabera nº82 de San Sebastián no afecta de forma alguna en la discriminación o desigualdad entre hombres y mujeres y, por tanto, se procede a exponer el informe que justifica la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género.

### INFORME JUSTIFICATIVO DE AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GÉNERO

- Denominación del proyecto, norma o propuesta de acto administrativo.

Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo de Berabera nº82.

- Departamento y dirección que lo promueve.

Dirección de Urbanismo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

- Otras normas y planes relacionados con el proyecto o propuesta.

Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado el día 25 de junio de 2010.

- Objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo.

El objetivo de la propuesta es la ordenación de la edificación bajo rasante de la parcela (alineación y rasantes) con el fin de albergar en él un uso complementario y auxiliar (garaje y trastero) al residencial existente; motivado por la incompatibilidad para su ejecución según lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU y el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido de la ciudad.

---

- Motivación de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género.

---

A la luz de lo expuesto, se alegan los motivos por los que el Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista de género:

- a) El ámbito de afección se inscribe, en exclusiva, dentro de los límites de una parcela urbana de carácter privado y con uso actual de vivienda unifamiliar.
  - b) La modificación planteada afecta en exclusiva a la alineación de la edificación bajo rasante, cuya función, en cualquier caso, es auxiliar al de vivienda: garaje y/o trastero.
  - c) La edificabilidad bajo rasante se encuentra actualmente contemplada en las Normas Urbanísticas del PGOU y, por tanto, con el Estudio de Detalle se pretende regular, en exclusiva, las condiciones de su volumetría y disposición.
  - d) No se modifica el uso actual de la parcela.
  - e) La propuesta no interviene fuera de los límites de la parcela, ni implica alguna actuación de urbanización en el entorno.
  - f) No se alteran ni modifican los viales colindantes; tampoco se proponen nuevos usos o desarrollos urbanos.
  - g) No se modifica la densidad urbana o la relación entre público-privado.
- 

Por todo ello, se concluye que el Estudio de Detalle para la parcela ubicada en Paseo de Berabera nº82 no afecta a la discriminación o a la desigualdad entre hombres y mujeres; y, por tanto, carece de impacto alguno de género.

## 8. EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

El presente informe se elabora en consideración a la legislación vigente en materia de impacto sociolingüístico y, en concreto, a lo expuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi:

*En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

En atención a lo expuesto, se considera que el Estudio de Detalle propuesto no afecta a la situación sociolingüística del municipio, ya que su ámbito se ciñe exclusivamente a la regulación volumétrica de la edificación bajo rasante (con uso de garaje y/o trastero) que se halla contemplada en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad. Por todo ello, se concluye que, a estos efectos, tanto la evaluación de impacto, como la propuesta de medidas para normalizar el uso del euskera, carecen de relevancia.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo explicitado en la legislación para normalizar el uso del euskera, tomando las medidas que se consideren oportunas a dicho efecto.



## 9. FICHA RESUMEN

- + Ubicación de Parcela: Paseo Berabera, n.82 (Donostia-San Sebastián).
- + Superficie Parcela: 2.150 m<sup>2</sup>.
- + Calificación Pormenorizada: "a.30. Residencial de edificación abierta".
- + Superficie Edificada actual sobre rasante (según Catastro): 800 m<sup>2</sup>.
- + Superficie Edificada actual bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>.

### Objetivo del Estudio de Detalle:

Delimitación de una ordenación alternativa a la edificabilidad bajo rasante contemplada en el PGOU para esta parcela, por resultar inviable su consumación bajo la edificación sobre rasante existente, la cual se halla catalogada en el PEPPUC, con grado C de protección.

### Parámetros reguladores de la ordenación propuesta:

- + Tipología de edificabilidad: Bajo rasante.
- + Destino de la edificabilidad: Uso auxiliar al residencial (aparcamiento y trastero).
- + Alineaciones: Longitudinal al frente de parcela colindante al Paseo de Berabera.  
Ver planos "o.01" y "o.02".
- + Rasantes:
  - \* Cubierta: +68,18.
  - \* Planta semisótano: +64,70.
  - \* Planta sótano: aprox. +61,40 (a confirmar en fase de Proyecto).
- + Retiros:
  - \* Hacia el Paseo de Berabera: 2,80 metros.
  - \* Hacia la medianera noroeste: 2,70 metros.
  - \* Hacia la medianera este: 2,50 metros.

### Datos informativos:

- + Superficie resultante: 630,3 m<sup>2</sup>.
  - \* Planta Semisótano: 291,5 m<sup>2</sup>:
    - Edificación cerrada: 280,8 m<sup>2</sup>.
    - Edificación abierta: 10,7 m<sup>2</sup>.
  - \* Planta Sótano: 338,8 m<sup>2</sup>.
- + El edificio a construirse de acuerdo a las alineaciones establecidas en este Estudio de Detalle podrá alcanzar las dimensiones máximas siempre y cuando, de forma previa a su construcción, se haya procedido a realizar el cambio de uso de los espacios del edificio actual que se encuentran destinados a usos auxiliares y que suponen un total de 280,00 m<sup>2</sup> (t). En ese caso, la nueva edificación podrá alcanzar el total de 630,3 m<sup>2</sup> (t). En referencia a las actuaciones anteriores, se deberá aportar justificación de la edificabilidad resultante mediante el cómputo de todos los espacios y elementos constructivos que será justificada con el correspondiente levantamiento.

Condiciones particulares de edificación y urbanización:

- + Deberá cumplir los estándares de dotaciones de aparcamiento de vehículos contemplados en el artículo 63.2 de las Normas Urbanísticas Generales. En concreto, y según los valores catastrales actuales (800 m<sup>2</sup>), serán 12 plazas de aparcamiento para automóviles, resultantes del cálculo de 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> (t). Asimismo, 8 plazas de aparcamiento de bicicletas, resultantes del cálculo, 1 plazas/100m<sup>2</sup> (t), según lo dispuesto en el artículo 63.4 de las Normas Urbanísticas.
- + La cubierta de la edificación propuesta mantendrá el carácter actual, y, para ello, deberá recuperar el tamiz vegetal que la recubre.
- + Deberá cumplir con la normativa vigente relativa a la protección de los accesos rodado y peatonal para garantizar su seguridad mediante una adecuada visibilidad de todos los espacios (CTE DB-SUA, Decreto 69/2000, Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de Donostia/San Sebastián, etc.), así como aquellas que se hallaren vigentes en el momento de obtención de la Licencia de Obra.

## 10. PLANOS DE INFORMACIÓN

A continuación, se exponen los planos de información con el índice siguiente:

- i.01. Situación y ámbito
- i.02 Emplazamiento
- i.03 Zonificación pormenorizada PGOU
- i.04 Plano Topográfico. Estado Actual
- i.05 Secciones. Estado Actual
- i.06. Plano Propuesta Recorrido Accesible.





Plano: **i.01**

## Situación y ámbito

Escala: 1/10.000

0 100 500m

### ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS







ÁMBITO URBANÍSTICO: AY. 17 BERA-BERA



Plano: **i.02**

Emplazamiento

Escala: 1/1.000



ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020





- a. PARCELA RESIDENCIAL
- a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
  - a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN
  - a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
  - a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES
  - a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
  - a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
- b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
- b.10 INDUSTRIAL
  - b.20 TERCARIO
- e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
- e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
  - e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
  - e.30 ESPACIO PORTUARIO
  - e.40 APARCAMIENTO
- f. ESPACIOS LIBRES
- f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
  - f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
  - f.30 CAUCES FLUVIALES
- g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER



Plano: **i.03**

## Zonificación pormenorizada PGOU

Escala: 1/1.000

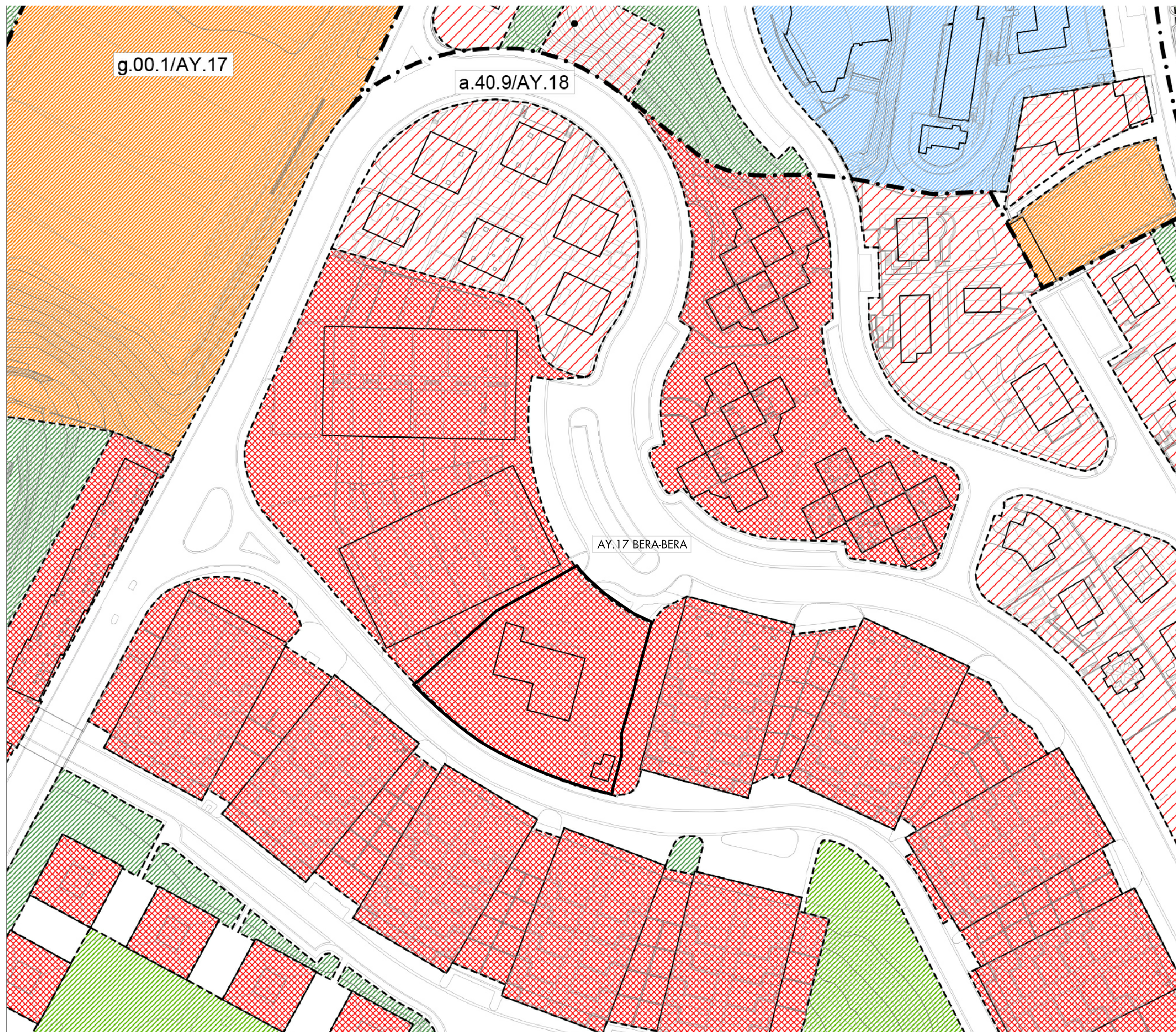
0 10 50m

### ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS

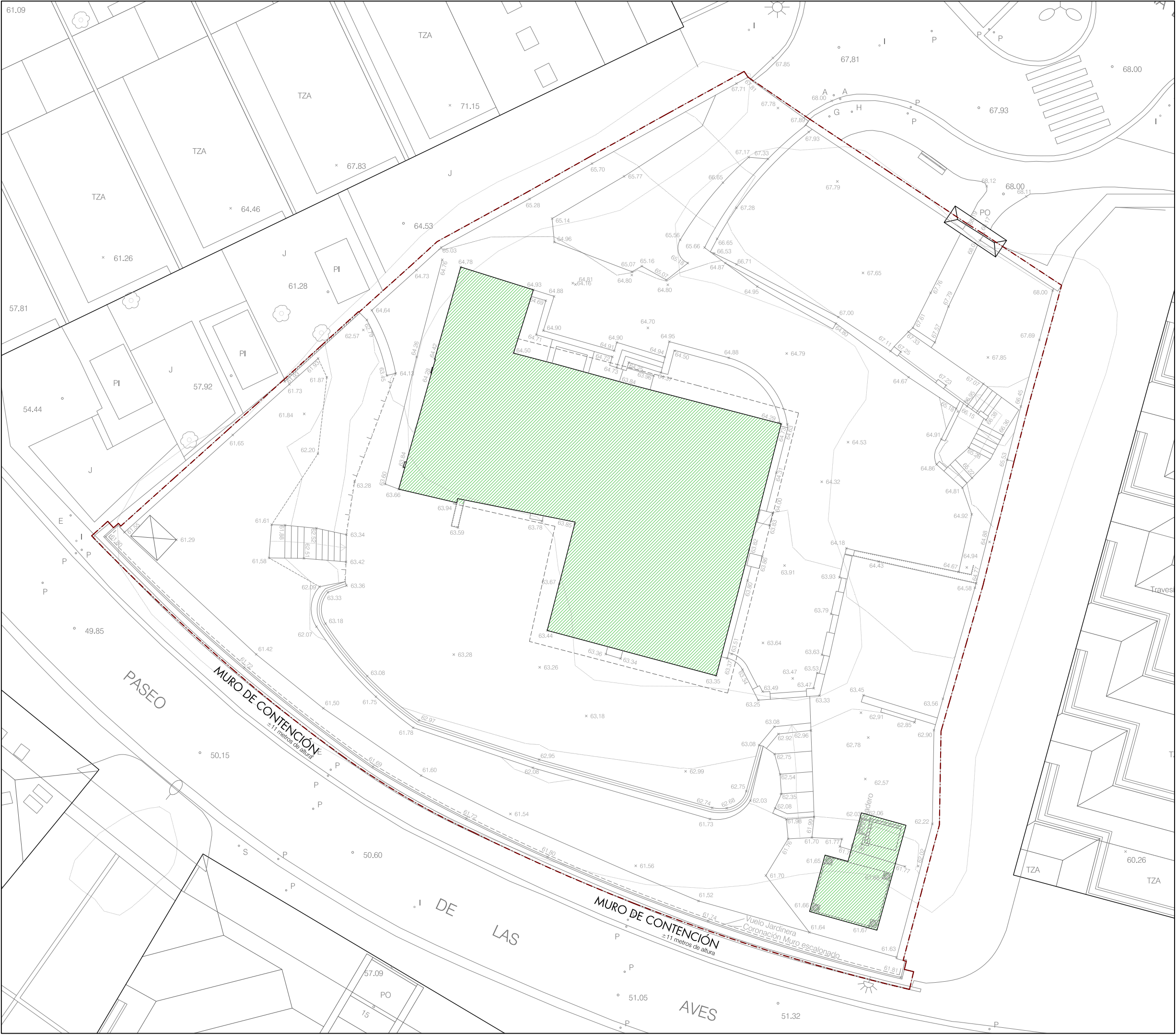




LÍMITE DE LA PARCELA  
Ámbito del Estudio de Detalle

ALINEACIONES  
Delimitación de la edificación

EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

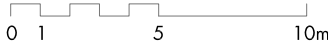


Plano:

i.04

Plano Topográfico  
Estado Actual

Escala: 1/250



ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

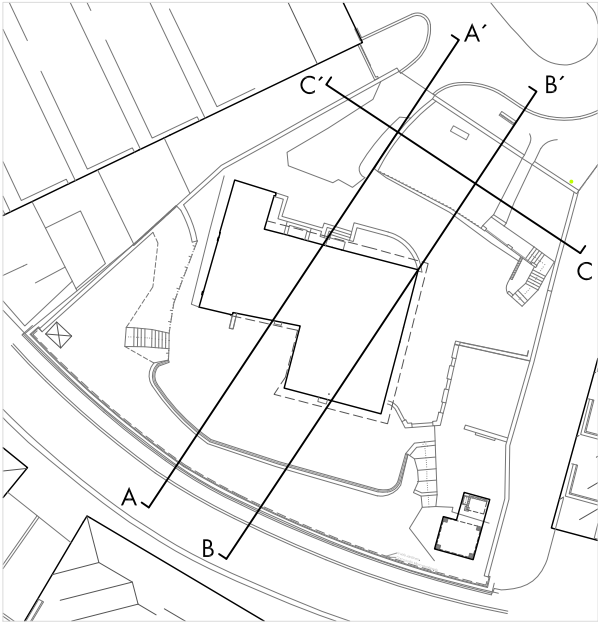
Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS

LÍMITE DE LA PARCELA  
Ámbito del Estudio de Detalle

ALINEACIONES  
Delimitación de la edificación

EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE



Norte

Plano:

i.05

Secciones

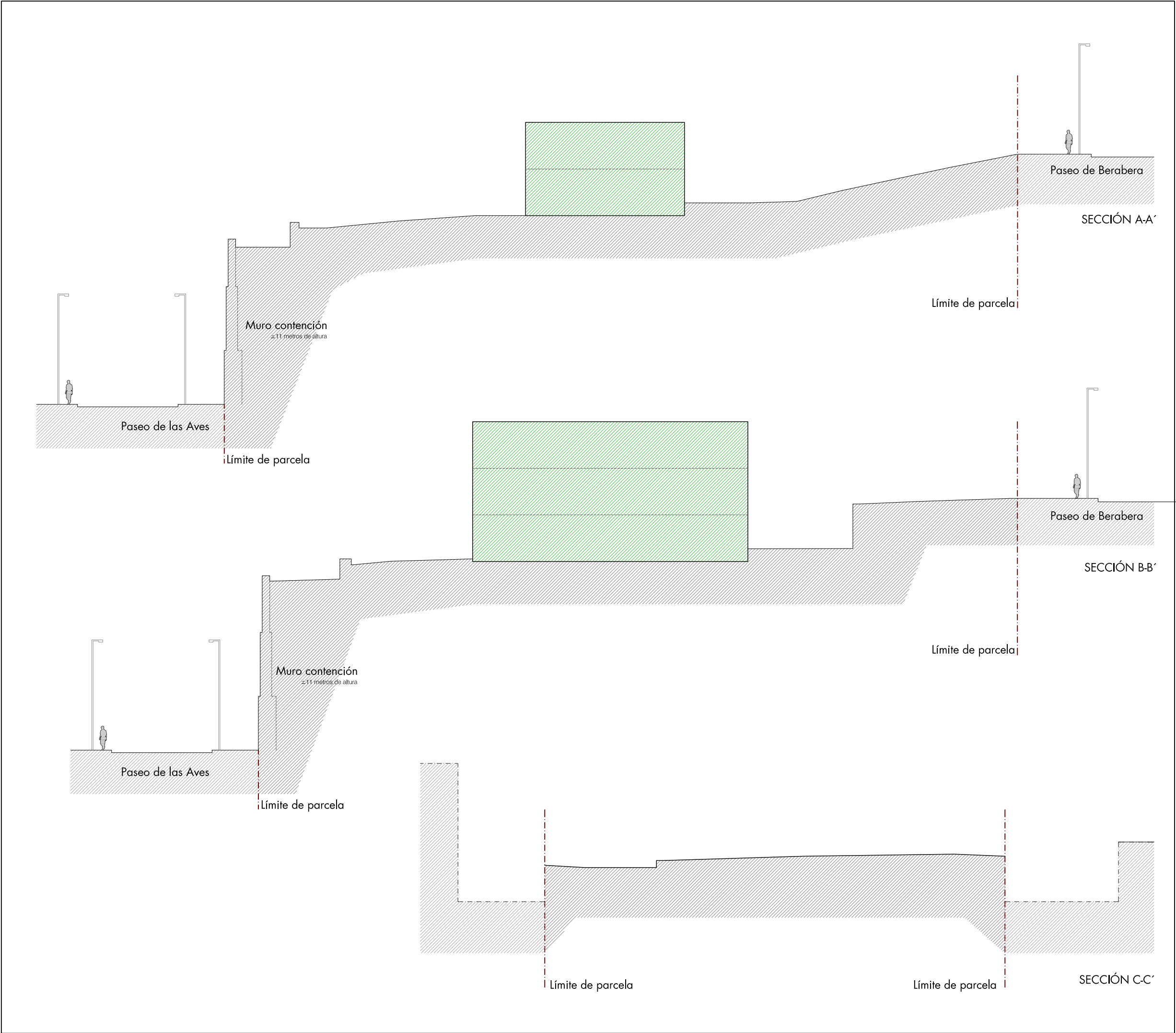
Estado Actual

Escala: 1/250

ESTUDIO DE DETALLE  
PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS

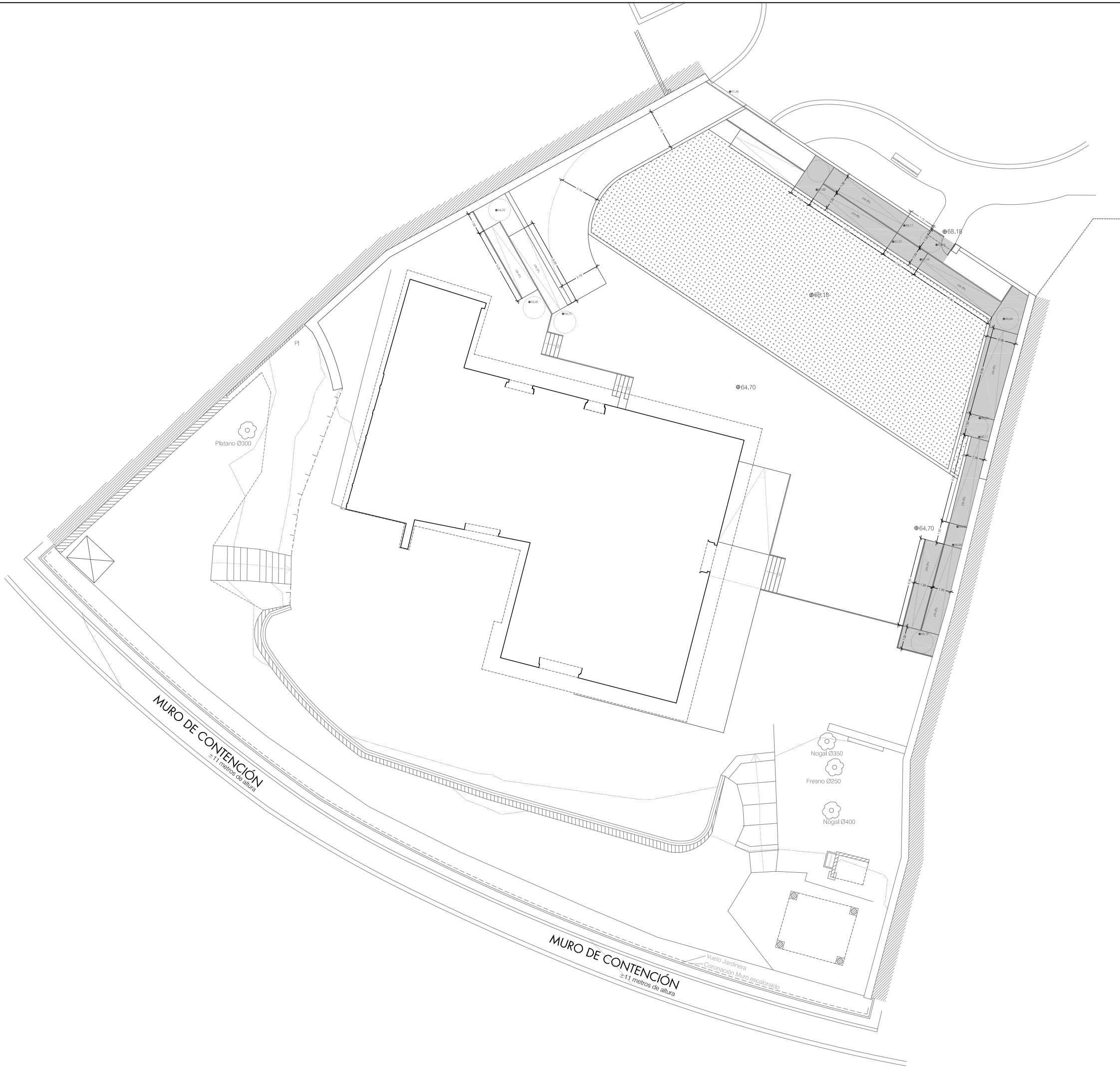




RECORRIDO ACCESIBLE  
Desde cota 68.18 a cota 64.70

La pendiente de las rampas que conforman el recorrido accesible indicado disponen de una pendiente del 8%, y una longitud de 6 metros, tal como se indica en el plano en cada uno de los casos.

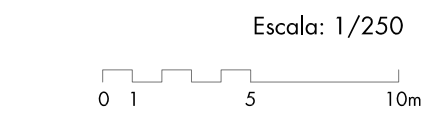
Tres de las mesetas intermedias que conforman el itinerario accesible disponen de una pendiente del 2% en el sentido descendente del recorrido. Estas se han indicado en la plano con doble acotación en cada uno de sus extremos.



Norte

Plano: **i.06**

Plano Propuesta  
Recorrido Accesible



ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA n°82

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS

## 11. PLANOS DE ORDENACIÓN

A continuación, se exponen los planos de ordenación con el índice siguiente:

- o.01. Planta Semisótano. Alineaciones y retiros.
- o.02. Planta Sótano. Alineaciones y retiros.
- o.03. Secciones. Alineaciones, rasantes y retiros.



Planta Sótano

COTA  
Supeditada a  
E. Geotécnico

LÍMITE DE LA PARCELA  
Ámbito del Estudio de Detalle

ALINEACIONES  
Delimitación de la edificación

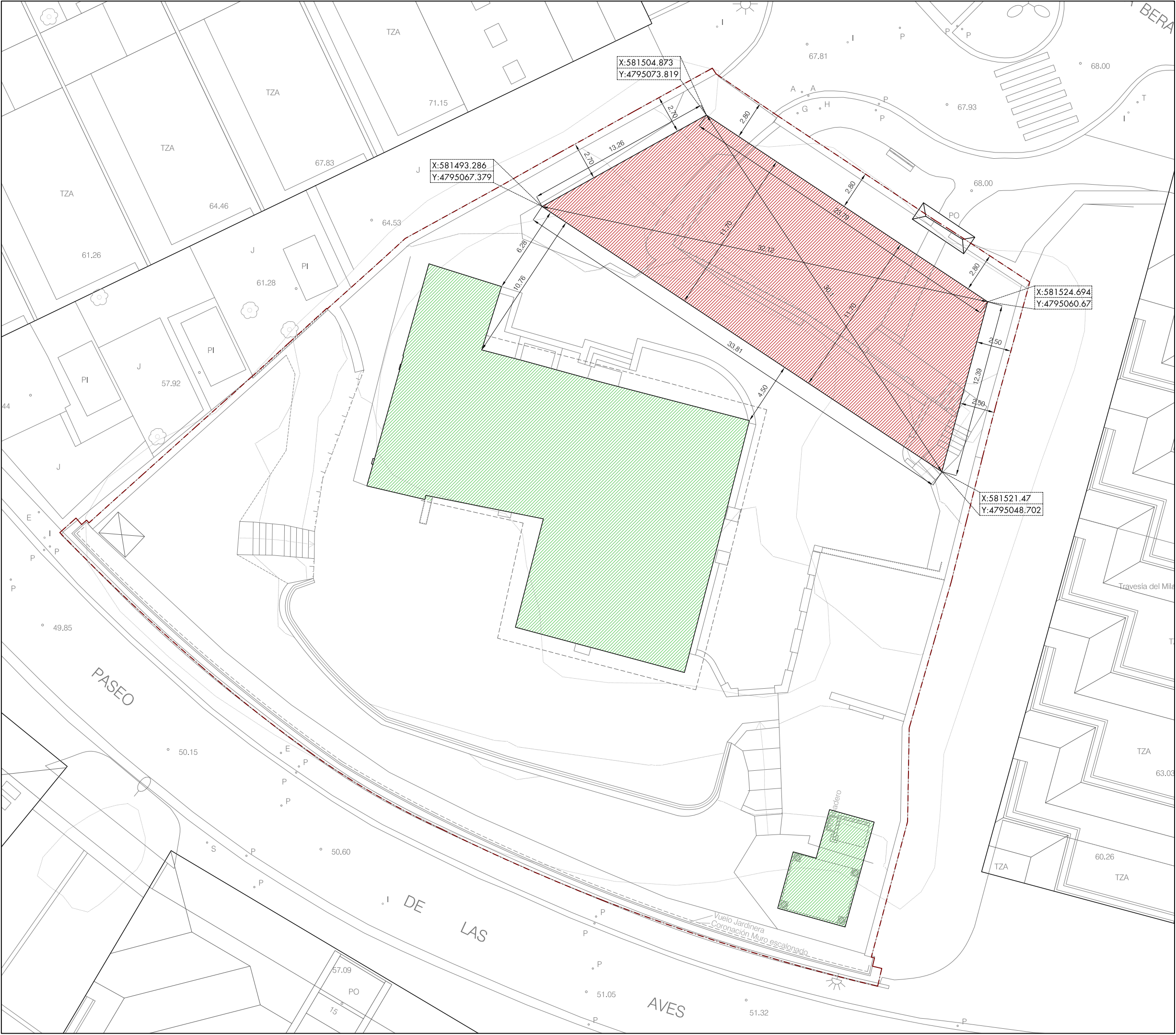
EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE propuesta

Edificación cerrada

Edificación abierta  
Sólo cubierta (voladizo)

COORDENADAS EN SISTEMA UTM30N ETRS89



Plano: 0.02

Planta Sótano

Alineaciones y retiros

Escala: 1/250

0 1 5 10m

ESTUDIO DE DETALLE  
PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS



LÍMITE DE LA PARCELA  
Ámbito del Estudio de Detalle

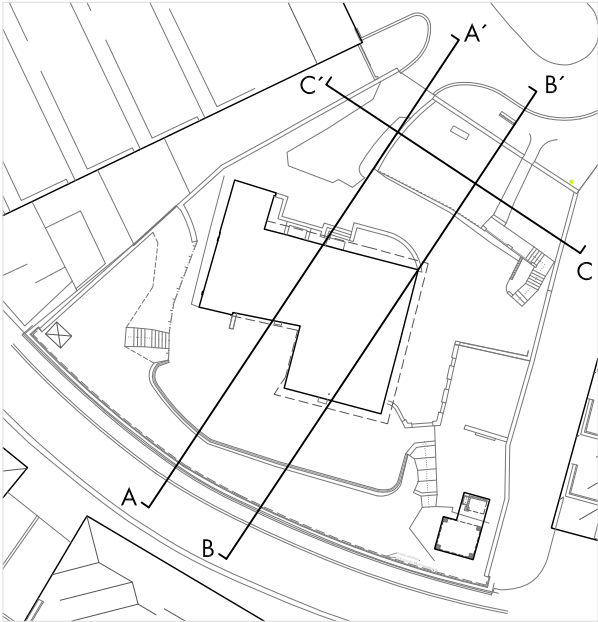
ALINEACIONES  
Delimitación de la edificación

EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE propuesta

Edificación cerrada

Edificación abierta  
Sólo cubierta (voladizo)

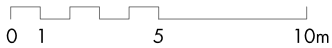


Plano: 0.03

Secciones

Alineaciones, rasantes y retiros

Escala: 1/250



ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82  
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Julio de 2020

**NUEZ**  
ARQUITECTOS

