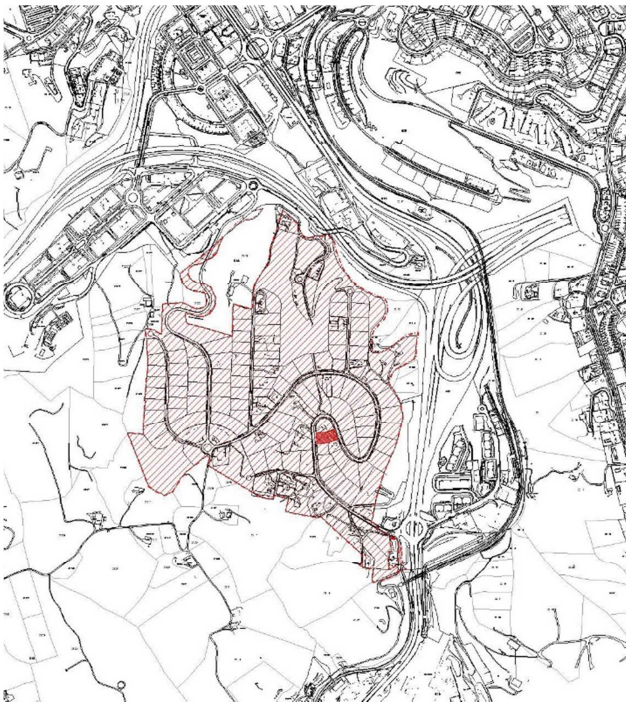


Agosto 2021

# ESTUDIO DE DETALLE. (texto refundido)

**PARCELA a.500.79**  
**A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA"**  
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
GIPUZKOA

Cliente  
UTXETA PROMOZIOAK S.L.



José E. Caro Calzada

**2A2**

Arquitectos

# **I. MEMORIA**

## **1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN**

## **2.- ANTECEDENTES Y OBJETOS DEL ESTUDIO**

- 2.1- ANTECEDENTES
- 2.2- AREA DE ACTUACIÓN
- 2.3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

## **3.- MARCO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

## **4.- JUSTIFICACIÓN**

## **5.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

- 5.0- ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA
- 5.1- CRITERIOS Y OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 5.2- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 5.3- CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES
- 5.4- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

## **6.- ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA RESIDENCIAL α.500.79**

- 6.1- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO
- 6.2- CONDICIONES DE DOMINIO
- 6.3- CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD
- 6.4- CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO

**ANEJO I – CUADRO DE CARACTERÍSTICAS / FICHA URBANÍSTICA**

**ANEJO II – OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN**

**ANEJO III – ACCESIBILIDAD**

**ANEJO IV – JUSTIFICACIÓN SI-5 DEL CTE**

**ANEJO V – ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

**ANEJO VI – IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO**

# I.- MEMORIA

## 1.- LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

Este estudio de detalle está promovido por UTXETA PROMOZIOAK S.L. con CIF B75137810, y dirección fiscal Caserío Egun Sentia s/n Larraul Diseminado, 20159 Larraul, Gipuzkoa.

El presente documento ha sido redactado por el arquitecto Jose Eugenio Caro Calzada, con DNI 15993835-A, colegiado nº 309664 del COAVN.

## 2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

### 2.1 ANTECEDENTES

El fin de la redacción del presente Estudio de Detalle, como se detalla más adelante, es reordenar pormenorizadamente la parcela **a.500.79** integrada en el ámbito urbanístico "AÑ.01 Atotxa Erreka" (Añorga). La parcela urbanística objeto del presente Estudio está en suelo urbano consolidado y se encuentra en una zona global y pormenorizada A/a.40 Residencial de bajo desarrollo. La parcela se encuentra actualmente sin edificar.

Actualmente, la ordenación prevé la edificación alineada con el frente oeste, con acceso desde el mismo y en la rasante inferior, dejando la mitad este de la parcela libre de edificación.

El Plan Parcial de Atotxa Erreka en su artículo 21 del Capítulo 2.1 referente a las parcelas residenciales establece que es posible la modificación de parcelas edificables "a" mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas.

Los servicios municipales emitieron los correspondientes informes resultando todos ellos favorables, aprobándose inicialmente para exposición pública en Julio de 2021. En el informe favorable de urbanismo firmado, por la técnico Olaia Garoña, se solicita para la aprobación definitiva una serie de condiciones que paso a enumerar literalmente:

- adjuntar la documentación gráfica en formato digital (dwg) insertada en la base cartográfica municipal.
- resolver la diferencia de rasante de la parcela, garantizando que se mantiene el terreno en el retiro en su estado original y se cumple íntegramente la normativa urbanística que resulta de aplicación.

Este documento resuelve las condiciones propuestas y se presenta como texto refundido para su aprobación definitiva.

## 2.2 AREA DE ACTUACIÓN

La zona afectada por el presente Estudio de Detalle se sitúa en el citado ámbito AÑ-01 "Atotxa Erreka" en el municipio de Donostia. Se trata de la parcela denominada **a.500.79** en el mencionado Plan Parcial, con una superficie de 1.653,48 m<sup>2</sup> (Ver plano I-00).

Tiene dos frentes al vial Atotxaerreka Bidea, el Oeste en la parte baja y el Este en la parte alta del vial, con una diferencia de cota de unos 8m aproximadamente; es colindante a dos parcelas privadas, a.500.80 al Norte y a.500.78 al Sur.

## 2.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es reordenar pormenorizadamente la parcela **a.500.79**, ordenada por el citado Plan Parcial del AIU "AÑ-01 ATOTXA ERREKA", ampliando la plataforma edificatoria (modificando las alineaciones máximas) y garantizando dos frentes edificatorios y accesos a los dos frentes de parcela, es decir, proponer otro acceso al este (parte alta de la parcela).

Asimismo, tiene por objeto la regulación de determinados aspectos y características de las obras de urbanización, proponiendo acometidas desde el frente este y adecuando la zona para la creación de este nuevo acceso a la parcela (ver planos O-03 y O-07)

La ordenación propuesta para la parcela, no altera el destino del suelo, que sigue siendo residencial, no incrementa la edificabilidad urbanística y no suprime o reduce viales o dotaciones públicas definidos en la Ordenación Pormenorizada.

### **3.- MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

El presente Estudio de Detalle, se redacta adecuándose a la Normativa vigente de:

-PLAN GENERAL VIGENTE. El Municipio de Donostia cuenta, como instrumento Urbanístico de Ordenación General, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (BOG 19/11/2010)

-PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO AIU "AÑ.01 ATOTXA ERREKA", aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2004 (BOG 04/01/2005), es la herramienta urbanística vigente que reordena el área objeto del presente Estudio de Detalle e incluida en el ámbito señalado

-PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AIU "AÑ-01 ATOTXA ERREKA", aprobado definitivamente el 2 de marzo de 2007 (BOG 02/04/2007).

-ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACIÓN, aprobado definitivamente el 23 de noviembre de 1998

-LEY 2/2006 de Suelo y Urbanismo

-DECRETO 123/2012 de estándares urbanísticos

El citado P.P. de Atotxa Erreka tiene definido el ámbito que nos ocupa como parcela de uso residencial, más concretamente como a.500 "Parcela residencial de edificación aislada" y también tiene definidas las alineaciones máximas que se reflejan en el plano I-01 que acompaña este Estudio de Detalle.

Este documento abordará el ajuste de la parcela objeto del mismo a las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente.

A continuación, se detallan los parámetros más significativos que afectan al área objeto del Estudio de Detalle:

**ANEJO II: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS: A.I.U. “AÑ-01 ATOTXA ERREKA”**

**II.1.1.- ZONIFICACIÓN GLOBAL.**

\* SUPERFICIE TOTAL A.I.U. “AÑ-01 ATOTXA-ERREKA” 410.027 m<sup>2</sup>.

\* ZONIFICACIÓN GLOBAL:

- ZONA A.500/AÑ-01 - RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA: 410.027 m<sup>2</sup>.

\* CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN:

		P.GENERAL (1995)	PLAN PARCIAL (2004)
- EDIFICABILIDAD ZONAL	m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>	0,1587	0,1587
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO ZONAL	M <sup>2</sup> (t).	65.071	65.071
- PARÁMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:			
- "PERFIL DE EDIFICACIÓN":			
Para edificación “a.500”:		III/I	III/I
Para edificación “a.400” y/o “a.410”:		III/II	III/II
- "ALTURA DE EDIFICACION":			
Para edificación “a.500”:	m.	10,00	(*2) 10,00
Para edificación “a.400” y/o “a.410”:	m.	11,00	(*2) 11,00
- "RETIROS":	m.	5,00	(*2) 5,00

\* CONDICIONES DE "PARCELACIÓN":

- SUPERFICIE DE "PARCELA" MÍNIMA	M <sup>2</sup> (p)	900	900
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A VIAL RODADO			
- Con edificación “a.500” aislada unifamiliar:	M	20,00	20,00
- Con edificación “a.500” aislada bifamiliar:	M	25,00	25,00
- Con edificación “a.400” y/o “a.410”:	M	NNUU-PGOU	NNUU-PGOU

\* CONDICIONES PARTICULARES "USO"

Nº VIVIENDAS: 320 320

Nº VIVIENDAS POR "PARCELA":

- Parcela “a.500”:			
Superficie de “parcela” < 1.500 m <sup>2</sup> (p):	Viv/parc.	1	1
Superficie de “parcela” >= 1.500 m <sup>2</sup> (p):	Viv/parc.	2	2
- Parcela “a.400” y/o “a.410”:	Viv/parc.	NNUU-PGOU	NNUU-PGOU

(\*1) - Dato de carácter informativo.

(\*2) - Con carácter general para las edificaciones de nuevo desarrollo y las consolidadas cuando no superen dichos parámetros.

**II.2.- CUADRO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DESTINADAS A USOS LUCRATIVOS.**

ZONA PORMENORIZADO PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA M <sup>2</sup> (p)	APROV. EDIFICATORIO m <sup>2</sup> (t)	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE MEDIA/VIV. m <sup>2</sup> (t)/viv.(*)	Nº.MIN.PLAZAS APARCAM. EN PARCELA
a.500 - P.R.Edif.Aislada						
...		...	...	...	...	...
a.500.79		1.653,48	464	2	232	3
...		...	...	...	...	...

ORDENANZA DE PARCELA	"a.500.79" P.Residencial de Edif. Aislada	SUPERFICIE 1653,48 m <sup>2</sup> .
<p>* <b>CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Aprovechamiento edificatorio" de la parcela <span style="float: right;">464</span> (Total, incluido el aprovechamiento edificatorio consolidado)</li> <li>- Ocupación máxima de la parcela por la edificación (sobre rasante) <span style="float: right;">según plano I-01</span> (según alineaciones máximas y alineaciones de referencia obligatoria grafiadas en la doc. gráfica normativa)</li> <li>- Perfil de edificación máximo <span style="float: right;">III/I *(2)</span></li> <li>- Altura de edificación máxima <span style="float: right;">10,00 m. *(3)</span></li> <li>- Altura de aleros horizontales <span style="float: right;">8,00 m. *(3)</span></li> </ul>		
<p>* <b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso característico <span style="float: right;">Vivienda</span></li> <li>- Régimen de promoción <span style="float: right;">Libre</span></li> <li>- Nº máximo de viviendas <span style="float: right;">2</span></li> <li>- Nº mínimo de plazas de aparcamiento <span style="float: right;">3</span></li> </ul>		
<p>* <b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Para la concesión de la Licencia de 1ª Utilización se requerirá la previa ejecución de la urbanización completa del viario y espacios libres a los que da frente la parcela.</li> </ul>		
<p>* <b>CONDICIONES DE DOMINIO.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dominio privado.</li> </ul>		
<p>* <b>OTRAS CONDICIONES.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condiciones de edificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Consolidación de la edificación existente no expresamente declarada "fuera de ordenación", manteniéndose sus actuales parámetros de forma de la edificación, con posibilidad de ampliación, sustitución o nueva edificación.</li> <li>“Aprovechamiento edificatorio” "estimado" de la edificación consolidada</li> </ul> </li> </ul>		
<p>* (1).- Expresado en el Cuadro de usos y aprovechamientos adjunto.</p> <p>* (2).- o el perfil actual de la edificación consolidada cuando se supera aquél.</p> <p>* (3).- o la altura actual de la edificación consolidada cuando se supera aquella. Resultará de aplicación lo establecido en el art. 3.1.5.(2) del PGOU, referente a "Altura de las plantas altas" en edificaciones consolidadas.</p>		

Actualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián aprobado con fecha junio de 2010 grafía la zonificación de esta parcela como a.40: Parcela Residencial de Bajo Desarrollo. En las normas urbanísticas particulares, referido al ámbito urbanístico "AÑ.01 ATOTXA ERREKA (Añorga)" figura que la edificabilidad del subámbito "AÑ.01.1 Plan Parcial Atotxa Erreka" es la establecida en cada caso por dicho Plan Parcial.

El Plan Parcial del área A.I.U. AÑ.01 Atotxa-Erreka, aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2004, establecía que en la parcela a.500.79 se consolida una edificabilidad urbanística sobre rasante de 464m<sup>2</sup> (t), con un número máximo de 2 viviendas por parcela.

Con posterioridad, el 25 de junio del año 2010 se aprobó el PGOU de Donostia-San Sebastián, que mantiene la vigencia del Plan Parcial con ciertas salvedades. Las parcelas de tipología a.400, a.410 y a.500 pasarían a ser consideradas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" y, por otro lado, manteniendo la edificabilidad ordenada en el Plan Parcial, se aumentó el número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas. En concreto, se autoriza el número de viviendas que resulte de los criterios generales establecidos en el PGOU, es decir, para una edificabilidad de 464m<sup>2</sup>(t) se podrían construir 3 o 4 viviendas según tipología. Finalmente se introdujo una última modificación en cuanto a la edificabilidad bajo rasante, pasando a ser la misma que la autorizada sobre ella. En el caso concreto de esta parcela, paso a tener una edificabilidad de 464 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante.



## 4.- JUSTIFICACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial del AIU "AÑ-01 Atotxa Erreka", al objeto de modificar la configuración parcelaria ordenada y de reajustar la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, sin alterar la Calificación Pormenorizada.

De acuerdo con las finalidades expuestas, el Estudio de Detalle resulta el instrumento urbanístico adecuado y regulado al efecto dentro de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial en sus artículos:

### **Artículo 10. Formulación de "Estudios de Detalle" para la complementación o reajuste de las determinaciones del Plan Parcial.**

*Podrán formularse este tipo de expedientes con el objeto de modificar la configuración parcelaria de los diferentes espacios ordenados, en su caso de las edificaciones ordenadas, o la ordenación de la urbanización prevista en el presente Plan Parcial, dentro de los límites y con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en el presente artículo.*

*Los Estudios de Detalle, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones, parcelas edificables y la urbanización, podrán modificar o complementar la Calificación Pormenorizada establecida por el presente proyecto en los siguientes términos:*

- *En principio, y como regla general, no se podrá afectar a la superficie de los "Espacios libres urbanos f.110" sujetos al régimen del art. 50 de la Ley del Suelo de 1976, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno, o definir nuevos espacios de este tipo.*
- *Para las parcelas "a" o "g", los Estudios de Detalle cuya formulación se posibilita y establece en las presentes Ordenanzas Regulatoras, abarcarán ámbitos correspondientes a una o varias "Zonas de Uso Pormenorizado" completas, y a su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras.*
- *El los términos regulados en el artículo "1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada" apartado "3.- Determinaciones modificables por "estudio de detalle" o sin la formulación de planeamiento" de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General.*

### **Artículo 23. Alineaciones ("Parcelas a").**

- *Las "alineaciones de edificación" se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular.*
- *Las alineaciones edificatorias máximas ...*
- *Se establece con carácter general, un "retiro" de 5,00m. para la definición de las alineaciones máximas de edificación en las parcelas "a", salvo excepciones expresamente definidas en la ordenanza gráfica y la ordenanza particular correspondiente, para las que se reduce a 3,00m. Dicho criterio es de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público y límites laterales. En los fondos de parcela, sin embargo, se establece un retiro particularizado coincidente con la alineación de la plataforma de edificación regulada. Este retiro del fondo de parcela podrá ser reajustado o, en su caso, modificado mediante la tramitación del Estudio de Detalle correspondiente, debiendo cumplir, en cualquier caso, con el retiro mínimo de 5,00m. establecido con carácter general.*

**Artículo 29.      *Condiciones de los accesos ("Parcelas a").***

*El sistema de accesos rodados a las distintas parcelas residenciales "a" queda regulado en el presente Plan Parcial, quedando definidos los mismos en el plano "10.- Definición Geométrica de la Ordenación. Planta. Alineaciones. Ordenación de parcelas y condiciones de edificación" del Documento "E. Planos" del presente proyecto.*

***Los mismos podrán, en su caso, ser reajustados en el Proyecto de Urbanización, en su caso Estudio de Detalle o excepcionalmente en los correspondientes proyectos edificatorios de parcela, respetando los condicionados de las Ordenanzas de Parcela individualizadas y la ordenación pormenorizada del sistema local viario definido.***

*Se limita el número de accesos rodados a las distintas parcelas "a" a una (1) por unidad de edificación o por cada conjunto de edificación de la parcela. Excepcionalmente, dicho número podrá ser incrementado a un máximo de dos cuando se justifique debidamente su necesidad, por los condicionantes específicos de la parcela o topografía del conjunto. Asimismo, se consolidan los accesos, en cuanto a número de los mismos, de las parcelas residenciales consolidadas cuando su mantenimiento resulte necesario funcionalmente.*

## **5.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **5.0.- ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA**

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene forma rectangular irregular con un quiebro en su parte central.

La parcela limita en sus extremos este y oeste con vial público. Las rasantes de la parcela en ambos frentes tienen una diferencia de unos 8 m aproximadamente. La parcela contigua al norte, aunque alberga la edificación dispuesta en la rasante inferior, el Plan Parcial preveía la plataforma edificatoria con un retiro de 5m en todos sus límites. La parcela contigua al sur, preveía la misma disposición que la parcela a estudio, pero ha sido modificada, habiendo segregado la parcela en dos parcelas, al este y al oeste.

La parcela está situada, según la nueva denominación adjudicada por el PGOU del 2010 en el AU AÑ 01, subámbito "Atotxa Erreka". Las obras de urbanización del subámbito están totalmente ejecutadas de acuerdo con el Plan Parcial Atotxa Erreka aprobado en el año 2004 y con el Proyecto de Urbanización correspondiente. Tienen, por tanto, de acuerdo con el PGOU, la condición de Suelo Urbano Consolidado.

### **5.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Se formula este Estudio de Detalle con el objeto de reordenar pormenorizadamente la parcela a.500.79. Lo que pretende el presente expediente es ampliar la plataforma edificatoria a toda la parcela, garantizando un frente edificatorio a ambos lados, es decir, además de tener el frente al oeste, propone tener otro frente también al este, modificando la alineación al este. Además, teniendo en cuenta la diferencia de rasante de la parcela hacia el vial en sus extremos este y oeste, prevé la implantación edificatoria en dos rasantes, con dos accesos, uno desde cada extremo de la parcela, tanto rodado como peatonal. Esto conlleva además a establecer una segunda rasante de implantación desde el este de la parcela. Además, las acometidas, en lugar de limitarse al frente oeste, se proponen también desde el este.

El objetivo del documento es la de ajustar las condiciones de edificación de la parcela a una situación orográfica particular. Se trata de una parcela alargada que da frente a dos viales con una diferencia de cota de unos 8 metros. Modificando las alineaciones, conseguimos poder edificar en ambos niveles manteniendo el continuo urbano de las edificaciones, mejorando así la imagen urbana.

En ningún caso se producirá un aumento de la superficie, edificabilidad, ni del número máximo de viviendas. No va a modificar la zonificación pormenorizada establecida en el Plan Parcial por lo que no se verán afectados los espacios libres urbanos.

Teniendo en cuenta el retiro establecido de 5 m en la parcela y la morfología de esta con una pendiente pronunciada en la parte Este, el poder trabajar con la nueva alineación máxima propuesta, permite más opciones a la hora de ordenar las

edificaciones, racionaliza mucho mejor los accesos (acceso diferenciado entre parte baja y parte alta de la parcela) y se integra mejor en la trama urbana existente.

A la hora de redactar este Estudio de Detalle, se dispone de un Estudio Topográfico de la parcela a.500.79. Por ello, se utilizará como información existente, la obtenida de ese estudio topográfico (cotas, rasantes, límite de parcela, superficie de parcela...) y que se plasma en los Planos de Ordenación.

## **5.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Los diferentes aspectos que este Estudio de Detalle pretende definir y reajustar, se reflejan en la propuesta de ordenación de la siguiente forma:

### **1) ALINEACIONES**

La parcela a.500.79 del Plan Parcial de Atotxa Erreka concentra las alineaciones máximas en la parte baja de la parcela (ver Plano I-01), contemplando una alineación frontal al vial y una alineación trasera hasta la plataforma de edificación regulada, que coincide con el inicio del talud.

En la nueva ordenación se modifica dicha alineación trasera, llevándola al frente de parcela de la parte alta, cumpliendo en cualquier caso con el retiro mínimo de 5m (ver Plano O-01). Con esta nueva alineación se pretende una continuidad respecto a las parcelas contiguas para conseguir una homogeneidad en los frentes de la parte alta de la parcela.

Todo ello manteniendo, sin alteración, el retiro de 5m establecido por el Plan Parcial con relación a los límites de la parcela y la edificabilidad máxima establecida.

### **2) ACCESOS A PARCELA**

El sistema de acceso a la parcela a.500.79 está regulado según el Plan Parcial, que contempla el acceso en la parte baja de la parcela, ya que las alineaciones máximas se concentran allí.

Al modificar las alineaciones y debido a los condicionantes orográficos, se plantea que dicha parcela tenga también un acceso rodado desde su parte alta, ya que la diferencia de cota de los 2 viales es de unos 8m. Es decir, tendrá dos accesos, este y oeste.

### **3) RASANTES**

Dado que se genera un nuevo frente edificatorio de la parcela, se hace necesario definir una nueva rasante de referencia (ver Plano O-02) que servirá a efectos de medición de altura de edificación. Las rasantes que aparecen en el plano I-02 son las definidas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

Las rasantes de referencia se recogen en el plano O-02, siendo de +64.17 m en la parte baja (se utiliza una rasante obtenida del Estudio Topográfico) y de +72.07m en la parte alta (se implanta en este Estudio de Detalle).

Las rasantes de edificación (cotas de las plantas bajas) se elevan ligeramente respecto a las rasantes de implantación (+0.62 m en acceso oeste y +0.53 m en el acceso este), como se puede apreciar en el plano O-05, para que sea posible salvar la cabezada y se consiga una altura razonable de sótano.

#### 4) URBANIZACIÓN (INFRAESTRUCTURAS)

La parcela a.500.79 tiene proyectadas las acometidas de todos los servicios de infraestructuras definidos en el Proyecto de Urbanización, desde el vial principal, en la zona baja de la parcela (ver Plano I-03)

Al plantearse un nuevo acceso en la parte alta de la parcela, se ve necesario una nueva disposición de acometidas de servicios por esa zona, por lo menos en los servicios de acometida y evacuación de aguas (ver Plano O-03)

Este Estudio de Detalle se supedita a las determinaciones de urbanización establecidas en el vigente Plan Parcial, así como a las determinaciones del Proyecto de Urbanización, de forma que se realizarán las nuevas acometidas según los detalles previstos en el mismo.

En el plano O-07 se puede apreciar la propuesta de modificación de la urbanización. Al crear un nuevo acceso desde el Este, se precisa liberar 2 plazas de aparcamiento para generar el acceso rodado a la parcela. Se propone crear 2 nuevas plazas de aparcamiento en la zona Oeste de la parcela, como sustitución de las 2 eliminadas. Lo que se plantea es una propuesta, se estará a lo que el informe de movilidad determine.

#### 5) TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Este Estudio de Detalle ha optado por utilizar la tipología edificatoria a.400 "Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque" considerada como "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."

#### 6) ORDENACIÓN PROPUESTA. CRITERIOS DE CÓMPUTO DE SUPERFICIES

La elección de la tipología de bloques nos permite disponer dos bloques adaptados a las rasantes inferior y superior de dos viviendas cada uno. Esta solución nos dibuja una sección del conjunto en forma aterrazada, lo que unido a la disposición de grandes

patios interiores nos permite disfrutar de unas viviendas versátiles y con una buena amplitud de uso.

En los planos O-08 y O-09 se representa las plantas de los edificios según el artículo 3.1.1 del PGOU de 1995, dividiéndose ambos bloques en sendas plantas sótano y planta baja.

En esos mismos planos se representa también las superficies adoptadas en esta propuesta de ordenación, que siguen los criterios de cómputo indicados en el citado Plan General del año 1995, artículo 3.1.2.

### 5.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL Y SUPERFICIES

A continuación, se describe un cuadro resumen de las características de la ordenación resultante, que recogen determinaciones normativas establecidas en el Plan Parcial del AIU "AÑ-01 Atotxa Erreka" y en el PGOU de Donostia:

PARAMETROS URBANÍSTICOS	PLAN PARCIAL (2004) y PGOU (2010)
Zonificación pormenorizada	a.500.79
Superficie de parcela	1.653,48 m <sup>2</sup>
Tipología Edificatoria	Viviendas adosadas/bloque (PGOU)
Nº máx. de viviendas por parcela	2 (PP)/3-4 (PGOU)
Edificabilidad sobre rasante	464 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bajo rasante	464 m <sup>2</sup> (PGOU)
Ocup. Max. parcela bajo rasante	<80%
Ocup. Max. parcela sobre rasante	<60%
Alineaciones y retiros	Genéricamente: SR 5m / BR 3m Ver plano O-01
Perfil Edificatorio	III/I (PP) / III/IV (PGOU)
Altura de edificación máxima	10 m
Rasantes	+64,12m en parte baja (según PP) +71,86m en parte alta (según ED)
Vuelos	Libre, Cumplir retiro
Cubierta	<40%
Aparcamiento vehículos	3 (PP)/7 (PGOU)
Aparcamiento bicicletas	5 (PGOU)
Plantación de árboles	2 árboles/vivienda (PP)

### 5.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

Dispone el artículo 60.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que los Estudios de Detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos previstos por esta Ley.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 73.2 de la mencionada Ley, las determinaciones del Estudio de Detalle deben circunscribirse a:

- 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.

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.

En cuanto a la documentación que debe contener todo Estudio de Detalle, el artículo 74 establece:

1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2.- Planos de Información.

3.- Planos de Ordenación.

## 6.- ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA RESIDENCIAL a.500.79

### 6.1.- RÉGIMEN DE “EDIFICACIÓN” Y USO” APLICABLE

#### 1) Formulación del régimen de edificación y uso aplicable (Parcelas “a”)

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a de uso residencial" se ajustarán, en cuanto al régimen de "edificación" y "uso" aplicable, a las determinaciones siguientes:

-Régimen básico de "edificación" y "uso" definido para dichas "parcelas" por el vigente "Plan General de Ordenación Urbana",

-Condiciones generales del régimen particularizado establecido en el Capítulo 2.1 del Plan Parcial para el ámbito A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA".

-Condiciones particulares reguladas para cada una de las parcelas" contenidas en las "Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables" del Título Cuarto del Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 Atotxa Erreka".

-Determinaciones complementarias contenidas en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

#### 2) Parcelación y Unidades de Edificación

-La parcelación y delimitación de la parcela a.500.79 queda definida en el plano O-01 del presente Estudio de Detalle. Los límites de la parcela no han variado respecto al Plan Parcial.

- A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto, a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes "proyecto básico de edificación" y licencia municipal, cada una de las "parcelas a" definidas en el presente proyecto constituirán una "unidad de edificación" indivisible e independiente.

#### 3) Edificabilidad

La edificabilidad urbanística será la definida en la correspondiente ordenación pormenorizada, en concreto en el Plan Parcial. La edificabilidad máxima destinada a uso residencial que se autoriza en la parcela a.500.79 es de 464 m<sup>2</sup>.

La edificación en subsuelo responderá a las siguientes determinaciones: La edificabilidad física bajo rasante autorizada 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" del Plan General (artículo 30), que dice:

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

***-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.*

#### **4) Ocupación / Alineaciones**

-En el Plano O-01 se define el área de la ocupación. La nueva ocupación modifica las alineaciones definidas en el Plan Parcial pero no modifica la ocupación máxima establecida en las Normas Generales del PGOU (sobre rasante del 60% y bajo rasante del 80%)

-Se consideran alineaciones máximas las definidas en el Plano O-01. En ellas la disposición de las fachadas será libre. Se establece con carácter general, un "retiro" de 5,00m para la definición de las alineaciones máximas. Dicho criterio es de aplicación directa en los frentes de parcela a vial público y límites laterales.

Para la ocupación "bajo rasante" de las edificaciones, dicho retiro se reduce a 3,00m

#### **5) Rasantes**

En el Plan Parcial se definen con carácter referencial las rasantes de parcela y las del viario público al que se enfrenta la parcela. Dicho Plan menciona que deberán considerarse de carácter orientativo, supeditando su concreción definitiva al Proyecto de Urbanización del área. Estas últimas difieren de las del Plan Parcial.

En el momento de redacción de este Estudio de Detalle, se dispone de un estudio topográfico, el cual fija las rasantes existentes, las cuales utilizaremos como referencia.

En el plano I-02 se reflejan las rasantes del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización mientras que en el plano O-02 se reflejan las del Estudio Topográfico y las propuestas en este Estudio de Detalle.

#### **6) Altura y perfil de edificación**

Resultan de aplicación las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares correspondientes al Plan Parcial. El perfil de edificación máximo es III/I y la altura de edificación máxima es de 10m.

#### **7) Vuelos, retranqueos y elementos salientes**

Se aplicarán las condiciones generales de regulación establecidas en las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Urbana y lo que al respecto establezcan las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

*(PGOU) 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.*

#### **8) Cubiertas**

Se aplicarán las condiciones generales de regulación establecidas en las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Urbana y lo que al respecto establezcan las Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

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

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

*Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; las buhardas de frente máximo de 2,00 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí y situadas al menos a una distancia de 1,20 m. de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.*

*Los elementos técnicos de la edificación diversos deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.*

*Estas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.*

### **9) Espacios “no edificados sobre rasante”**

-Con carácter general, para las parcelas residenciales se autoriza la implantación de "construcciones auxiliares" en los espacios "no edificados sobre rasante" independientemente del edificio principal.

Se autoriza, en consecuencia, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a "usos recreativos" o "deportivos" de carácter privativo de la "parcela" -"frontones" y otras instalaciones similares-, que respeten las condiciones de "altura de edificación" y "retiro" establecidas. Si las citadas construcciones son cerradas lateralmente y se disponen "sobre rasante", deberán computarse como parte del "aprovechamiento edificatorio" asignado a la "parcela".

Dichas "construcciones auxiliares" quedan expresamente prohibidas para las citadas parcelas residenciales, en aquellos frentes de parcela hacia vial público en los que el presente proyecto establece una "alineación de referencia obligatoria".

-Se autoriza la disposición, en los espacios "no edificados sobre rasante", de instalaciones deportivas o recreativas "descubiertas" y carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras.

-Será obligatoria en todo caso la construcción de "cierres" en los linderos de la "parcela", los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las vigentes Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

Dichos cierres deberán ejecutarse en los términos establecidos en las Ordenanzas Urbanísticas Municipales o las Ordenanzas Complementarias de Edificación vigentes en el término municipal. En ausencia de estas deberán preferentemente ejecutarse mediante soluciones "de muro de fábrica" o con "verja" sobre "muro" -altura mínima 0,50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2,00 m., siendo la del "muro" no superior a 1,20 m. en los que limiten con la vía pública.

-En el conjunto de las parcelas residenciales ("a") ordenadas se posibilita la configuración de "Espacios privados comunes" como espacios libres privados de diversas parcelas "a". El régimen de edificación y uso de dichos "Espacios privados

comunes" se regirá por el régimen correspondiente a los "Espacios no edificados sobre rasante" de las parcelas residenciales regulado en el presente artículo.

En dichos "espacios privados comunes" quedan expresamente prohibidas las "construcciones auxiliares" en aquellos frentes de parcela hacia vial público en los que el presente proyecto establece una "Alineación de referencia obligatoria".

-Será obligatoria salvo justificación expresa, la plantación de arbolado en los espacios no edificados sobre rasante en las parcelas residenciales en una relación mínima de:

\*Parcelas a.500: 2 árboles por cada vivienda.

-Con carácter general, para las parcelas residenciales se limita la ejecución de posibles muros de contención, en el interior de las mismas, a una altura máxima de 3,00 metros, salvo excepciones debidamente justificadas en el proyecto edificatorio-urbanizador de la parcela correspondiente.

## **10) Condiciones de acceso**

El sistema de accesos rodados a la parcela a.500.79, queda regulado en el presente Estudio de Detalle, quedando definidos los mismos en los planos O-04 y O-07 del presente proyecto.

Los mismos han sido reajustados en el Estudio de Detalle, respetando los condicionados de las Ordenanzas de Parcela individualizadas y la ordenación pormenorizada del sistema local viario definido. La creación de este nuevo acceso a la parcela desde el este, provoca modificaciones en la urbanización prevista que se ven reflejados en el plano O-07.

## **11) Condiciones de uso**

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.40 Residencial de Bajo Desarrollo", establecidas en el Plan General.

*(PGOU) Artículo 59.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas "a")*

1.- Criterios generales.

A.- En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

...

2.- Condiciones generales de implantación de los usos autorizados

...

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

A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Se implantará en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".

B.- Usos auxiliares. de la vivienda.

Se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta"...

En ese contexto, las condiciones de autorización del uso de aparcamiento serán, entre otras, las siguientes:

\* Se autoriza la implantación del uso de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.): - Con carácter general, en las plantas bajo rasante. - Asimismo, en la planta baja, en las condiciones autorizadas en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".

\* La autorización de aparcamientos para bicicletas se adecuará a las previsiones expuestas en el anterior apartado "2.1.C.b" de este mismo artículo...

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

2.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

A.- Con carácter general, tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos, previstos tanto en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos lucrativos, en el interior de la parcela y/o edificación privada...

4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas...

a) Edificaciones residenciales: 1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción...

## **6.2.- CONDICIONES DE DOMINIO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

### **1) Condiciones generales de dominio**

La parcela a.500.79 será objeto de dominio privado en la totalidad de su ámbito, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

## **6.3.- CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

### **1) Condiciones generales**

Todas las edificaciones que se desarrollen de acuerdo con el presente Plan Parcial cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

## 6.4.- CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

### 1) Condiciones de uniformidad y de tratamiento de parcela

Las construcciones que se desarrollen en la parcela a.500.79 deberá responder a un criterio unitario en el tratamiento de los elementos exteriores -fachadas, cubiertas, etc.-, tanto en lo que respecta a los criterios de diseño como a los materiales utilizados.

Dicho tratamiento se definirá con la suficiente precisión en los Proyectos Básicos que las desarrollen

### 2) Fachada

-Con excepción de las bajantes de aguas pluviales de cubierta, se prohíbe el tendido de instalaciones vistas en fachada, así como los conductos de ventilación y salida de humos adosadas a las mismas. Se exceptúa de dicha limitación y, por tanto, se autoriza la disposición de chimeneas, o elementos equivalentes, vistas en fachada cuando las mismas quedan integradas en el diseño arquitectónico del edificio, como elementos pertenecientes a su configuración arquitectónica general.

-Cualquier modificación del tratamiento de fachadas en las distintas plantas de los edificios -considerándose como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas-, exigirá un tratamiento homogéneo en el conjunto del mismo, pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto suscrito por técnico competente si se considera que la importancia de la modificación lo hace necesario. En todo caso, se exigirá la presentación, junto a la correspondiente solicitud de licencia, de un plano de fachada completa resultante.

-Los tendederos exteriores se deberán cubrir, en todo caso, con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuya configuración se integrará en el conjunto del tratamiento de fachada del edificio.

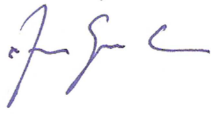
### 3) Cubiertas

-La cubierta de los edificios que constituyen las distintas Unidades de Edificación deberá ser unitaria, y de un mismo material o combinaciones de ellos, y con un tratamiento de cornisas o aleros coordinado.

-Asimismo, se deberán respetar las referencias en las alturas de aleros o cornisas dentro de una misma parcela edificable, y entre las de los edificios correspondientes a distintas parcelas, cuando así se establezca en las Ordenanzas Particulares aplicables a las parcelas edificables.

En Donostia-San Sebastián a 13 de Agosto de 2021, firmado:

El arquitecto:



J. E. CARO CALZADA  
Arquitecto: N° Colegiado 309.664

## ANEJO I: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS / FICHA URBANÍSTICA

<b>CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN</b>	
-Superficie parcela a.500.79	1 647,57 m2
-Tipología de parcela	a.40 Residencial de bajo desarrollo
-Edificabilidad sobre rasante	464 m2
-Edificabilidad bajo rasante	464 m2
-Ocupación máxima de la parcela	60% SR / 80% BR
-Alineaciones máximas SR (frentes a vial y límites laterales)	Retiro de 5m
-Alineación máxima BR	Retiro de 3m
-Rasantes de implantación (oeste / este)	+64.17 / +72.07
-Rasantes de edificación (oeste / este)	+64.79 / +72.85
-Perfil de edificación máxima	III/IV
-Altura de edificación máxima	10 m
-Vuelos, retranqueos y elementos salientes	Libre, cumplir retiro
-Cubiertas	NNGG / OCE
-Plantación arbolado SR	2 árboles/viv.
-Accesos	Oeste / Este
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
-Uso característico	Residencial, vivienda
-Régimen de promoción	Libre
-Tipología edificatoria	<b>a.400</b> / a.401
-Nº máximo de viviendas	<b>4 en bloque</b> / 3 adosadas
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS</b>	
-Aparcamiento de vehículos	0.35 pl/25m2= 7 plazas
-Aparcamiento de bicicletas	1 pl/100m2= 5 plazas
<b>CONDICIONES DE DOMINIO</b>	
-Dominio	Privado

## **ANEJO II: OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN**

Atotxa Erreka Bidea, que rodea la parcela tiene su urbanización totalmente acabada, y recepcionada. Al implantar en este Estudio de Detalle, un nuevo acceso en la parte alta de la parcela (zona Este), se ve necesario ejecutar una obra complementaria ocasionada por el desarrollo de la edificación, para realizar una acometida de agua y saneamiento en dicha zona de la parcela. A parte, serán necesarias las obras para la ejecución del muro de cierre de la parcela con frente al vial público, la construcción de "cierres" en los linderos laterales y enganches a acometidas.

En el Proyecto de Edificación se recogerán estos aspectos de la Urbanización Complementaria, donde se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como las características del acceso peatonal y rodado, cierre tipo, etc. Aun así, en el plano O-07 se refleja una propuesta para esa modificación que afecta al vial público (acera, aparcamientos, ...)

Tanto la ejecución como el abono de las obras descritas serán consideradas como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico proyectado en esa parcela.

## **ANEJO III: ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN EL ENTORNO URBANO**

La propuesta de este Estudio de Detalle, prevé la edificación a dos rasantes de implantación, garantizando un mejor cumplimiento de la accesibilidad.

Tal y como se ha descrito anteriormente, la urbanización en el ámbito urbanístico "AÑ.01 Atotxa Erreka" está ejecutada y en ella se cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

El presente Estudio de Detalle no altera ni tiene implicación alguna sobre las condiciones de accesibilidad en el ámbito urbano, ya que sólo se alteran condiciones de ocupación en el interior de parcelas privadas. La propuesta que se refleja en el plano O-07 como modificación de urbanización (se propone desplazar 2 plazas de aparcamiento) tiene carácter de propuesta que estará a lo que el informe de movilidad determine, no empeora las condiciones de accesibilidad del entorno urbano.

En el interior de la parcela deberán cumplirse también los aspectos de la normativa de accesibilidad que le sean aplicables, que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Edificación.

## **ANEJO IV: JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA SECCIÓN SI-5 DE LA SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DEL C.T.E.**

En lo que se refiere a las medidas de protección contra incendios Atotxa Erreka Bidea cuenta con hidrantes enterrados en la acera modelo "San Sebastián", situados a una distancia, entre ellos, inferior a los cien metros. Así mismo, la red hidráulica que abastece a los hidrantes permite 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.

El correspondiente proyecto de construcción del edificio deberá justificar el cumplimiento del CTE-DB-SI, especialmente en lo referido a las escaleras y los recorridos de evacuación en función de sus diferentes usos, medios de protección contra incendios, etc.

## **ANEJO V: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA DEL DECRETO 213/2012

### **1. REFERENCIAS NORMATIVAS GENERALES**

Con fecha 16 de octubre de 2012 se aprobó el Decreto "213/2012, de contaminación acústica", que desarrolla la legislación europea y estatal para la prevención de la contaminación acústica y sus efectos, y, obliga al planeamiento urbanístico de nuevo desarrollo a la aplicación de sus previsiones, y, a la formulación de un "estudio de impacto acústico" referido a su ámbito de intervención –artículos 36 a 37-.

Asimismo, en desarrollo de la legislación reseñada, el Plan General de Donostia / San Sebastián incorpora el correspondiente plano de "zonificación acústica" (plano "III.4 Condicionantes superpuestos. Áreas acústicas") que zonifica el territorio municipal de acuerdo con sus "usos predominantes" con el fin de establecer los límites de ruido admisible definidos por la citada legislación, y, dando cumplimiento al mandato expreso de la misma, el Ayuntamiento ha aprobado –Junta de Gobierno Local de 12/07/2013- el "Plan de Acción de mejora del ambiente sonoro en el Municipio de Donostia / San Sebastián".

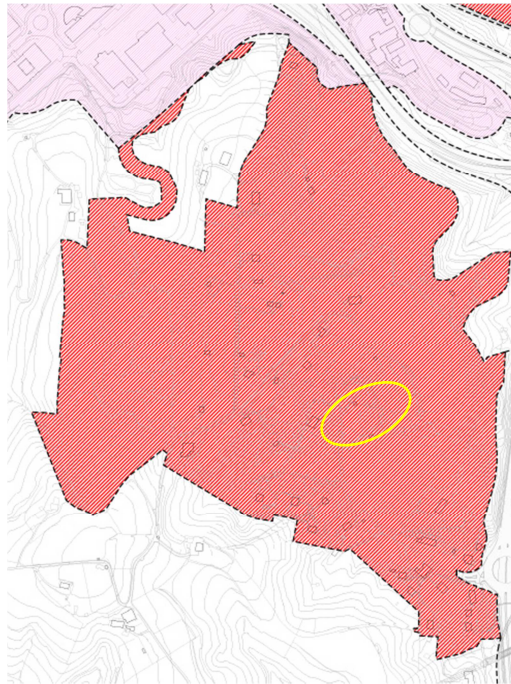
El conjunto de previsiones normativas descritas configura el marco de referencia para la formulación del presente Estudio.

### **2. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO DEL PLAN GENERAL Y DEL "PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO EN EL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN" (12/07/2013)**

#### **2.1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL**

Como se ha señalado, el Plan General define en el plano "III.4 Condicionantes superpuestos. Áreas acústicas" la zonificación acústica del territorio municipal, calificando el Ámbito AIU "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" como "área acústica de uso residencial".





EREMU AKUSTIKOAK	AREAS ACUSTICAS
BIZITEGI ERABILERA (a)	USO RESIDENCIAL (a)
INDUSTRIA ERABILERA (b)	USO INDUSTRIAL (b)
AISIALDI ERABILERA (JOLAS ERABILERA ETA IKUSKIZUNAK) (c)	USO DE OCIO (RECREATIVOS Y DE ESPECTACULOS) (c)
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA (d)	USO TERCIARIO (d)
OSASUN ETA IRAKASKUNTZA ERABILERA (e)	USO SANITARIO Y DOCENTE (e)
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK, TRENBIDEA ETA PORTUA) ETA HAREKIN PAREKA DAITEZKEEN EKIPAMENDUAK (f)	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES (VIARIO, FERROVIARIO Y PORTUARIO) Y EQUIPAMIENTOS ASIMILABLES AL MISMO (f)
ESPASIO NATURAL LASAIAK (g)	ESPACIOS NATURALES TRANQUILOS (g)

De ello se deduce, de acuerdo con las previsiones del Decreto “213/2012” – artículo “31”, que remite al Anexo “I”- que los objetivos de calidad acústica aplicables actualmente al mismo, en su espacio exterior, son los siguientes:

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E	60	60	50
A	65	65	55
D	70	70	65
C	73	73	63
B	75	75	65
F	(1)	(1)	(1)

Sin embargo, de acuerdo con lo establecido por el apartado “2” del citado artículo, el nuevo desarrollo proyectado deberá cumplimentar unos límites 5 db(A) más exigentes que el reseñado en la tabla citada, siendo estos:

L<sub>d</sub>=60      L<sub>e</sub>=60      L<sub>n</sub>=50

Además de los OCA aplicables al espacio exterior indicados en el párrafo anterior, en último caso se debe asegurar el cumplimiento de los OCAs para el espacio interior correspondientes al uso del edificio en este caso residencial. Según la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, para una edificación de uso residencial o vivienda, los objetivos de calidad en el espacio interior son:

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

## 2.2. "PLAN DE ACCIÓN DE MEJORA DEL AMBIENTE SONORO EN EL MUNICIPIO DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN"

En el año 2013, el Ayuntamiento elaboró y aprobó el **Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica de la aglomeración de San Sebastián**, basado en los resultados de los mapas estratégicos de ruido. Este documento marca la estrategia y las acciones a adoptar en materia de ruido del Ayuntamiento durante los siguientes cinco años.

El citado Plan de Acción, que da cumplimiento al mandato establecido en el Decreto "213/2012" (artículo "10"):

- incorpora el correspondiente "mapa de ruido" del término municipal
- define en las áreas centrales de la ciudad, diversas "zonas de protección acústica especial" para los que se prevé la formulación y aprobación de los correspondientes "planes de acción zonales"
- establece estrategias generales de actuación para la reducción de los impactos acústicos existentes, algunas de las cuales ya se están aplicando.

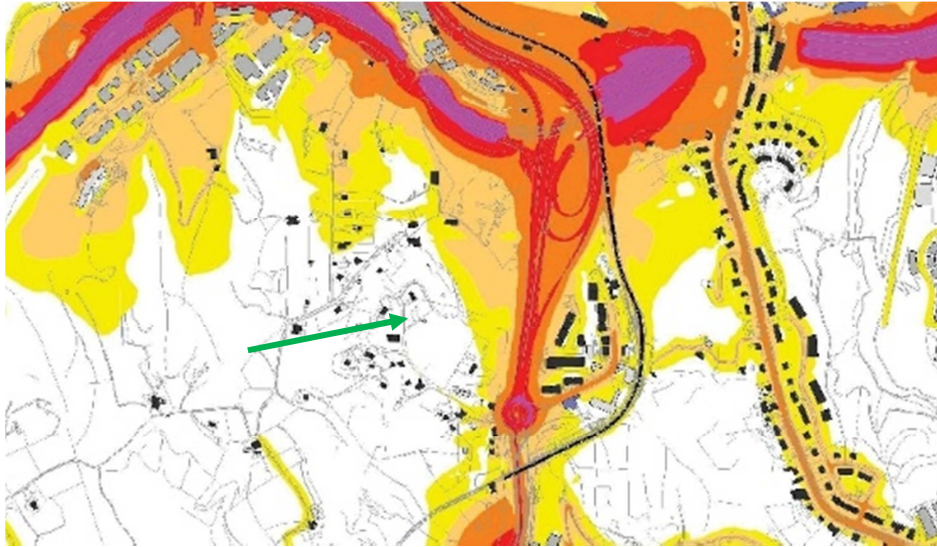
De conformidad con la normativa sobre ruido ambiental, en el año 2012, el Ayuntamiento de San Sebastián realizó y aprobó el primer **Mapa Estratégico de Ruido del Municipio**. Pasados cinco años, en 2017, se llevó a cabo la actualización de dicho mapa.

En el mapa estratégico se analizan y evalúan los resultados de los focos de ruido ambiental que afectan a la aglomeración de San Sebastián, como son:

- El tráfico viario de calles y carreteras
- El tráfico ferroviario
- La actividad industrial

Mediante los correspondientes **mapas estratégicos de cada foco** de ruido se

obtiene una evaluación cuantitativa de la afección acústica en cada zona de la ciudad a partir de los indicadores de población afectada.



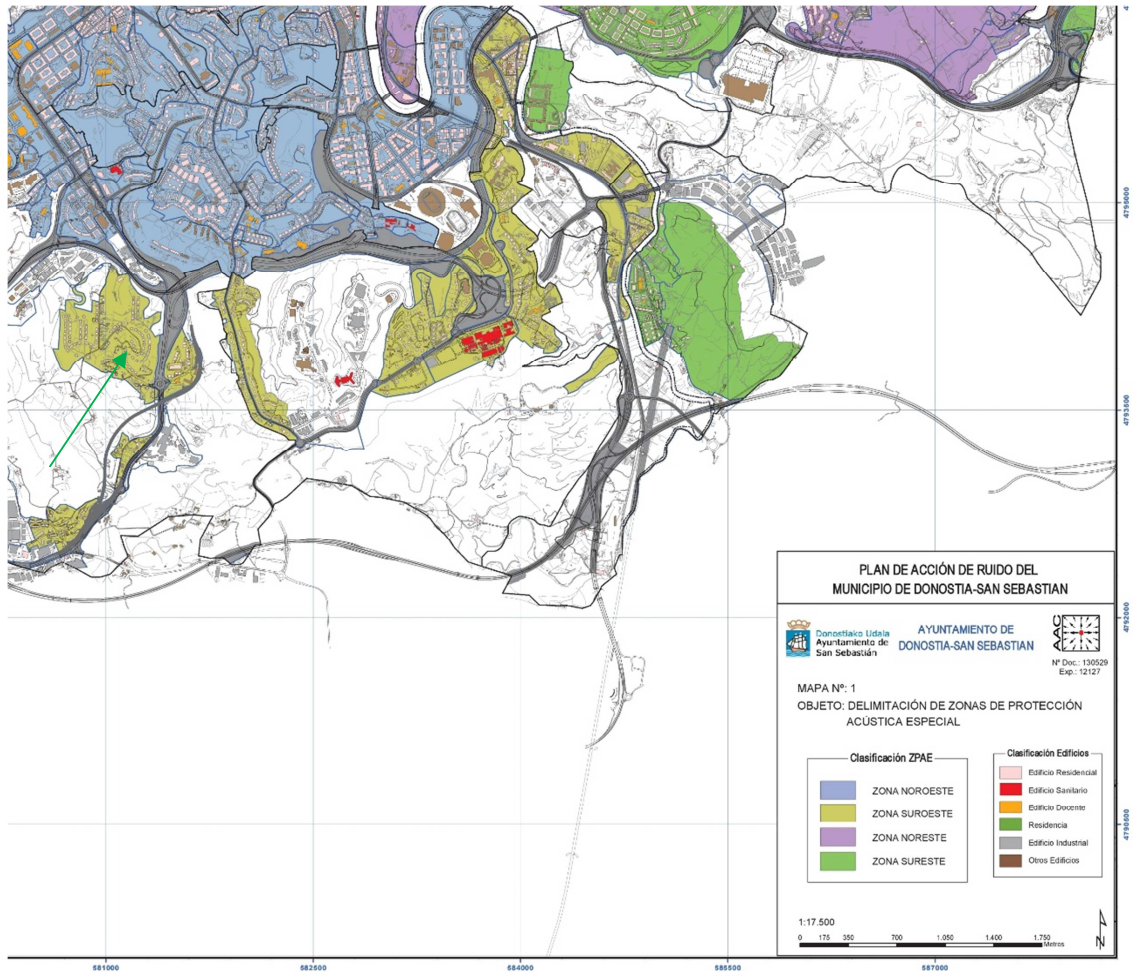
1 MAPA DE RUIDO AMBIENTAL TOTAL (MER 2017)

Según el mapa de ruido ambiental (total), la parcela a.500.79 del ámbito de Atotxa Erreka, cumple los objetivos de calidad acústica (OCAs).

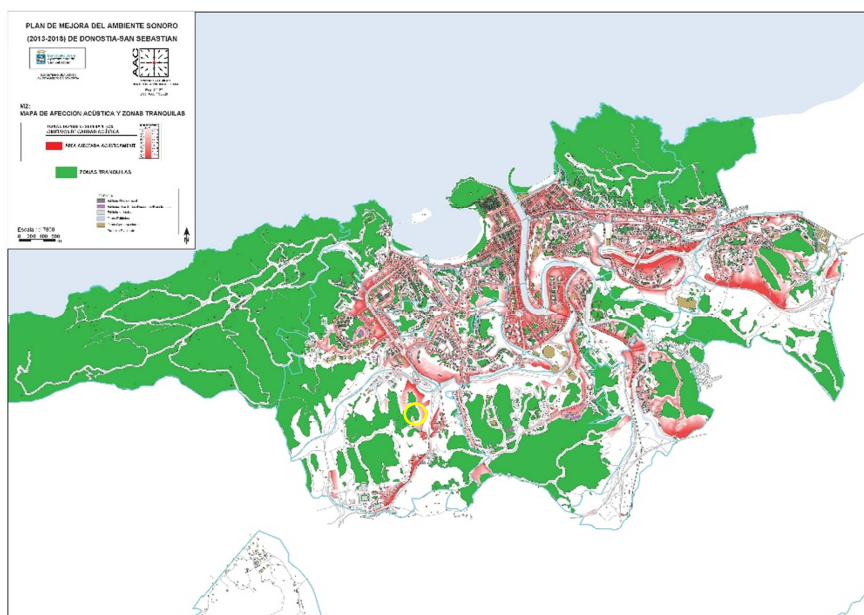
En el PAMAS del 2013, dentro de las acciones a llevar a cabo de la línea correctiva, hay una declaración de las Zonas de protección acústica especial (ZPAE), zonas en las que se superan los objetivos de calidad acústica. Los criterios que se siguieron para delimitar las ZPAE fueron:

- Que los límites de la ZPAE sean fácilmente reconocibles
- Por otro lado, aunque únicamente parte de un ámbito supere los objetivos de calidad acústica, se incluye todo el ámbito en la ZPAE, ya que al final las actuaciones que se pongan en marcha afectarán en general a todo el ámbito.

La parcela a estudio está incluida en ZPAE\_SUROESTE, como puede verse en el siguiente plano, que deberá ser objeto del correspondiente "plan de acción zonal" con el objeto de instrumentar en detalle las medidas para conseguir que se cumplan en ella los objetivos de calidad acústica establecidos por la legislación.



También se puede apreciar en el siguiente plano, que dada la inexistencia de focos emisores de ruido o la nula afección en el ámbito de la parcela a.500.79, se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos y se identifica como “zona tranquila” (artículo “3” del Decreto 213 /2012)



## PLANES ZONALES ELABORADOS

A día de hoy, el Ayuntamiento dispone del "Plan zonal del Antiguo" (aprobado en diciembre de 2016), que incluye parte de los barrios de Antiguo, Ibaeta, Aiete y Añorga, como plan de acción a llevar a cabo.

La parcela a.500.79, perteneciente al ámbito de Atotxa Erreka, y objeto de este Estudio de Detalle, estaría incluido en este Plan Zonal. En él, el ámbito aparece grafiado como "Residencial Futuro". Como se ha comentado antes, para zonas de futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanas existentes.

## ANEJO VI: IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

### 1. OBJETO

El objeto del presente informe es el de satisfacer el requisito de redacción de informe de evaluación sociolingüística establecido por el artículo 7.7 de la ley 2/2016 de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, que exige:

“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.”

### 2. IMPACTOS ADVERTIDOS

Visto que con ocasión de la nueva ordenación pormenorizada proyectada no altera en absoluto ningún parámetro que tenga que ver con los habitantes del entorno ya que únicamente se propone ampliar la plataforma edificatoria garantizando dos frentes edificatorios, la conclusión inequívoca a la que se llega es la de que la ordenación consignada en el Estudio de Detalle que nos ocupa, **no genera impacto alguno en relación a las circunstancias de índole sociolingüísticas concurrentes en el ámbito ordenado.**

### 3. CONCLUSIÓN

En atención a lo expuesto, se considera que el Estudio de Detalle propuesto no afecta a la situación sociolingüística del municipio. 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.

#### NOTA:

En base a la normativa que resulta de aplicación, el presente documento no requiere evaluación ambiental y está exento de realizar la evaluación previa de impacto de género.

## II. LISTADO DE PLANOS

<b>INFORMACIÓN</b>		
I-00	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	E:1/10.000 E:1/1000
I-01	ALINEACIONES PLAN PARCIAL	E:1/300
I-02	RASANTES (PLAN PARCIAL Y PROY. URBANIZACIÓN)	E:1/300
I-03	ACOMETIDAS DE INFRAESTRUCTURAS	E:1/400
I-04	PROPUESTA PLAN PARCIAL	E:1/400
<b>ORDENACIÓN</b>		
O-01	ALINEACIONES PROPUESTAS	E:1/300
O-02	RASANTES (PP, PU, EXISTENTES Y PROPUESTAS)	E:1/300
O-03	ACOMETIDAS DE INFRAESTRUCTURAS	E:1/400
O-04	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	E:1/400
O-05	SECCIONES TRANSVERSALES Y LONGITUDINAL	E:1/250
O-06	ALZADOS DE PROPUESTA	E:1/100
O-07	PROPUESTA DE URBANIZACIÓN	E:1/400
O-08	PLANTAS SÓTANO PROPUESTAS	E:1/250
O-09	PLANTAS BAJA PROPUESTAS	E:1/250