

# GUREAK LANEAN, S.A.



## **“b.20.1” PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE**

**4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA)**

---

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA “b.20.1” del A.U. IB.09 GOIENETXE**

**REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACION 4 - 5 - 8  
(DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL)**

**2021eko ekaina  
junio de 2021**

  
**sestra**  
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA



## **INDICE GENERAL**

---

### **DOCUMENTO A.- MEMORIA**

- 1.- Promotor
- 2.- Equipo de redacción
- 3.- Objeto
- 4.- Antecedentes urbanísticos
- 5.- Ámbito de actuación
- 6.- Contenido y marco legal del documento
- 7.- Justificación de la necesidad de la redacción del Estudio de Detalle
- 8.- Justificación urbanística de la propuesta
- 9.- Conclusión

### **DOCUMENTO B. PLANOS**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- IN.01.- Situación y emplazamiento
- IN.02.- Ámbito de actuación - Delimitación
- IN.03.- Estudio de Detalle 2020

#### **PLANOS DE ORDENACION**

- OR.01.- Propuesta de ordenación
- OR.02.- Definición geométrica - b.20.1/4. Plantas
- OR.03.- Definición geométrica - b.20.1/4. Secciones
- OR.04.- Definición geométrica - b.20.1/5. Plantas
- OR.05.- Definición geométrica - b.20.1/5. Secciones
- OR.06.- Urbanización b.20.1/2 – b.20.1/4
- OR.07.- Accesibilidad b.20.1/2 – b.20.1/4
- OR.08.- Edificabilidad b.20.1/4

**A. DOKUMENTUA - MEMORIA**

**DOCUMENTO A.- MEMORIA**



## INDICE

---

### **DOCUMENTO A.- MEMORIA**

- 1.- Promotor
- 2.- Equipo de redacción
- 3.- Objeto
- 4.- Antecedentes urbanísticos
- 5.- Ámbito de actuación
- 6.- Contenido y marco legal del documento
- 7.- Justificación de la necesidad de la redacción del Estudio de Detalle
- 8.- Justificación urbanística de la propuesta
- 9.- Conclusión



## **DOCUMENTO A. MEMORIA**

### **1.- PROMOTOR**

Promueve el presente Estudio de Detalle la sociedad **GUREAK LANEAN, S.A.** domiciliada en Camino Illarra 4, 20018 Donostia (Gipuzkoa) y CIF A20044590.

### **2.- EQUIPO DE REDACCION**

**SESTRA** Ingeniería y Arquitectura, S.L., con domicilio en Donostia, Zuatzu Kalea 2, Edificio Igeldo, interviniendo en su nombre el Arquitecto D. JAIME CARRETERO SANCHEZ, Colegiado n.º 2.970 del COAVN (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro).

### **3.- OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de modificar y ajustar la edificabilidad y las alineaciones y rasantes de las zonas edificables b.20.1/4 y b.20.1/5 pertenecientes a la parcela “b.20.1” del “A.U. IB.09 Goienetxe” y así se posibilite, en una fase inicial próxima, proyectar y construir en la parcela b.20.1/4 el denominado “edificio **iom** eraikiña”.

### **4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

Este Estudio de Detalle se promueve en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastián, (en adelante PGOU 2010) aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010. El ámbito urbanístico “IB.09 Goienetxe” del PGOU 2010 tiene una superficie de 68.320 m<sup>2</sup> y se corresponde con el área “IB.10 Goienetxe” delimitada en el marco del anterior Plan General de 1995.

Las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU 2010 del A.U. IB.09 IBAETA, en el epígrafe II, Criterios y Objetivos Generales de Ordenación, establece la colmatación del suelo disponible libre de edificación en el ámbito mediante la ordenación de un conjunto de nuevas edificaciones con destino a la ampliación de las instalaciones preexistentes. En relación con la finca de la Fundación Goienetxe y objeto de este Estudio de Detalle, el PGOU 2010 regula las condiciones de ordenación y régimen de edificación, dominio y uso del conjunto ordenado, que engloba tanto las nuevas edificaciones ordenadas como la consolidación de las existentes.

El apartado IV. Régimen urbanístico Pormenorizado de las NNPP del ámbito, el punto 1.A.- “Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas”, establece que “ sin perjuicio de limitados ajustes en la delimitación y denominación de aquellas parcelas, esas condiciones tienen su origen en el planeamiento convalidado (MPGOU 95), por lo que, en caso de discordancia y salvo en lo referente a dichos ajustes, se estará a lo dispuesto en ese planeamiento convalidado. Las parcelas pormenorizadas ordenadas en ese contexto son las siguientes:

Parcela “b.20.1”: conjunto edificatorio y urbanizado vinculado a la Fundación Goienetxe.

Parcela “b.20.2”: conjunto edificatorio y urbanizado vinculado a Aspace.

Atendiendo a esos ajustes en la denominación de las subzonas ordenadas g.000.1/x en la MPGOU 95 mencionada anteriormente, en este documento se denominarán b.20.1/x. Para la parcela b.20.1/4, objeto del presente Estudio de Detalle, el PGOU 2010 define una calificación global de Uso Terciario.

El 30/01/2009 fue aprobada, con carácter definitivo, dicha Modificación de elementos del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área “IB.10A Goienetxe” Ibaeta, texto refundido – MPGOU. El documento aprobado recoge la ordenación del área de Goienetxe configurando nueve (9) parcelas de equipamiento comunitario (8 de la Fundación Goyeneche y una de Aspace), consolida la edificabilidad preexistente – 15.452 m<sup>2</sup>(t) s/r y 1.100 m<sup>2</sup>(t) b/r – y asigna un incremento de edificabilidad de 7.214 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 5.108 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante.

En 1991 se otorgó licencia para la construcción denominado Centro Goienetxe, destinado a talleres para el desarrollo de la actividad de la organización Gureak.

El 12 de mayo de 1998 se concedió licencia para la construcción de talleres ocupacionales – expediente de obra mayor OM 1998/030.

En junio de 2010 fue definitivamente aprobado el PGOU de Donostia San Sebastián; que modifica la zonificación global y pormenorizada del A.U. “IB.09 Goienetxe”, pasando del uso de equipamiento comunitario, que recogía el Plan General de 1995, a uso terciario – B.20 y b.20, respectivamente – ; y establece la consolidación de las condiciones, dominio y uso preexistentes en la finca Aspace y la previsión de un incremento (adicional) de edificabilidad urbanística de la parcela Goienetxe (b.20.1), de 900 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y la correspondiente, con carácter general, por la zonificación pormenorizada asignada. Se concreta que el referido incremento de edificabilidad será materializado dentro de la actual volumetría de las edificaciones preexistentes (y consolidadas) en la parcela y que las condiciones reguladoras de la forma de la edificación, altura y número de plantas, serán las establecidas en la MPGOU de 2009, que consolida.

En 2011 se solicitó la habilitación de una entreplanta en uno de los edificios existentes – expediente de obra mayor OM 2011/036.

El 25 de junio de 2020 en pleno municipal se acordó aprobar, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle de la parcela “b.20.1 Goienetxe” en el A.U. “IB.09 Goienetxe” de Ibaeta – expediente ED 2018/150 que, con un objetivo similar al del presente Estudio de Detalle - “...*modificar las alineaciones y rasantes de las zonas edificables b.20.1/2 y b.20.1/3 de la parcela b.20.1 Goienetxe...*” - ha reajustado la ordenación aprobada en la MPGOU, siendo este el documento urbanístico que tomaremos como punto de partida para las modificaciones y ajustes que ahora se promueven con este nuevo Estudio de Detalle.

## **5.- AMBITO DE ACTUACION**

El presente Estudio de Detalle queda circunscrito a la parcela “b.20.1”, correspondiente al conjunto edificatorio y urbanizado vinculado a la Fundación Goienetxe.

La delimitación de la parcela viene detallada en el Documento B – Planos, en el apartado de Planos de Información, plano: IN 02 – Ámbito de actuación - Delimitación

## 6.- CONTENIDO Y MARCO LEGAL DEL DOCUMENTO

El presente documento se redacta de conformidad a lo dispuesto en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País vasco, en los que se establece que:

### *Artículo 73 Estudios de detalle*

*1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

*2.- Las determinaciones de los estudios 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 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.*

*3.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

### *Artículo 74 Documentación*

*El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

*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 o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*

*2.- Planos de información.*

*3.- Planos de ordenación.*

De conformidad a todo ello, el contenido de este documento cuenta con un DOCUMENTO A - MEMORIA, en el que se describe y justifica las nuevas determinaciones propuestas para la zona, y con el DOCUMENTO B - PLANOS, contenedor de los planos de INFORMACIÓN y ORDENACIÓN, en los que se incluye tanto el detalle gráfico informativo de la situación urbanística vigente, así como las especificaciones gráficas de ordenación propositivas que ajustan el régimen urbanístico vigente.

Este Documento que no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada), actuándose, en consecuencia, con las limitaciones propias de un Estudio de Detalle. Y a tal efecto, se redacta el apartado "8.- Justificación urbanística de la propuesta".

La parcela objeto este Estudio de Detalle se encuentra, en base PGOU 2010, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, incluida en el AU “IB.09 Goienetxe” de Ibaeta, en zona global B.20 – Uso Terciario –; tiene asignada la calificación pormenorizada b.20 – uso terciario – y se encuentra incluida en un área acústica de uso residencial.

Además del PGOU, resulta de aplicación la normativa contenida en los siguientes documentos:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, de modificación de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 154/2020, de 22 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), relativa a las determinaciones del paisaje.
- Orden Foral de 10 de noviembre de 1999, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Ranita Meridional (*Hyla Meridionalis*) y se dictan normas complementarias para su protección.
- Modificación y Normativa Complementaria del PGOU de Donostia – San Sebastián, referida a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos, aprobada definitivamente el 30 de abril de 1991.
- Ordenanzas Complementarias de Edificación; aprobación definitiva de 23 de noviembre de 1998.
- Modificación de elementos del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área “IB.10ª Goienetxe” Ibaeta, aprobada con carácter definitivo el 30 de enero de 2009.
- Estudio de Detalle de la parcela “b.20.1 Goienetxe” en el A.U. “IB.09 Goienetxe” de Ibaeta, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2020.

## 7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Gureak Lanean S.A. promueve el desarrollo de una nueva edificación en la parcela “b.20.1 Goienetxe” dentro del A.U. “IB.09 Goienetxe” de Ibaeta, de la que es propietaria. Esta nueva edificación, que tomará en nombre de “**edificio iom-eraikiña**”, se desarrollará sobre la parcela b.20.1/4, que como ya hemos indicado, el PGOU 2010 define con una calificación global de Uso Terciario.

El desarrollo del **edificio iom-eraikiña** tiene para Gureak Lanean S.A. dos objetivos básicos, la promoción de la Formación Profesional Básica y la ampliación de su División de Servicios. Para cumplir el primer objetivo, en sus plantas baja y primera, se prevé la implantación de un módulo de Formación Profesional Básica (FPB) adaptada a personas con discapacidad. En estas nuevas instalaciones de FPB se agrupará la formación de 2 cursos que actualmente ya se están impartiendo, quedará lo suficientemente dimensionado para la incorporación de un 3º curso, y así mismo, dispondrá de una reserva para la incorporación de más especialidades encaminadas a diversificar el programa educativo para personas con discapacidad. Finalmente, para cumplir el segundo objetivo, a la segunda planta del edificio se prevé trasladar las oficinas generales de la División de Servicios de Gureak con el objetivo conseguir una mayor visibilización de esta División y al tiempo conseguir una muy necesaria reestructuración interna.

De este modo, el nuevo edificio iom-eraikiña en Goientxe estará destinado en sus 2/3 partes a la Formación Profesional Básica (FPB) adaptada a personas con discapacidad dando respuesta a los colectivos que actualmente no tienen cabida en la oferta actual. Formación destinada a alumnos de 16-25 años que proceden de Aulas de Aprendizaje de Tareas, ESO, u otros ciclos de FPB o de la bolsa de solicitudes de Gureak. Estos últimos años hemos trabajado en colaboración con el Colegio Ortazar en dar forma al proyecto y buscar alianzas en el departamento de Educación. Gracias al trabajo previo, hemos logrado definir el perfil de alumnado al que nos queremos dirigir y los técnicos del Berritzegune de Donostia han ido derivándonos los casos que ellos consideran adecuados a nuestros objetivos. Actualmente contamos con 4 grupos, 1º y 2º de servicios administrativos y 1º y 2º de servicios comerciales. Los contenidos se trabajan según el contenido oficial estipulado en el Diseño Curricular Base de la FP Básica de Servicios Comerciales y la de Servicios Administrativos.

El objetivo para el curso 2021-2022 es la incorporación de un tercer curso a la Formación Profesional Básica. Es un proyecto nuevo que presenta claras ventajas respecto a la FP básica de 2 años, ya que además de los módulos del currículo se trabajan otras competencias como las habilidades sociales y las nuevas tecnologías, se hace actividad deportiva y se ofrecen refuerzos de idiomas y matemáticas; todo ello teniendo en cuenta las necesidades personales de los alumnos y haciendo un seguimiento personalizado de cada uno de ellos. De esta manera llegarán a las prácticas en las empresas mucho mejor preparados y con mayor madurez, lo que les facilitará la obtención del Título Profesional Básico.

Con el consenso de los técnicos de Gureak Lanean, S.A., desde el encaje del programa de necesidades que se precisa tanto para las dos plantas de Formación Profesional como para la planta de la nueva implantación de la División de Servicios, se ha definido y acordado que el nuevo **edificio iom-eraikiña** a implantar en la parcela b.20.1/4 del A.U. IB.09 – Goientxe, precisa una edificabilidad de 3.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, que se desarrollará desde una planta tipo de 48,2 m de largo por 20,5 m de ancho en una sección de planta baja, primera y segunda, elevadas sobre una estructura porticada de porche, proyectado y habilitado como aparcamiento de vehículos.

Según la Modificación de Elementos del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al área “IB.10ª Goienetxe” aprobada el 30 de enero de 2009 – MPGOU 1995, en lo sucesivo – en la subparcela b.20.1/4 (ahora unidad edificatoria) se establece el siguiente régimen particularizado.

b.20.1/4 Equipamiento Comunitario Asistencial

Superficie: 1.322 m<sup>2</sup>

Uso: Centro Integral de Recursos

Perfil: II(b)/I

Altura: 7 m

Ocupación en planta por la edificación: Según gráficos

Edificabilidad 890 m<sup>2</sup>(t) s/r y 1.032 m<sup>2</sup>(t) b/r

Aparcamiento: 36 plazas (\*)

(\*) Además de los dispuestos en superficie, si se habilitan en sótano, en una superficie inferior al 60% de la superficie s/r

El PGOU 2010 consolida, sin perjuicio de limitados ajustes planteados en las NNPP, los criterios y objetivos de ordenación, así como las determinaciones, establecidos para el ámbito en el expediente MPGOU 95 referido a esta área. Entre los ajustes mencionados, cabe el ajuste en la denominación de la parcela, que pasa a denominarse b.20.1 en lugar de G.000.1. Por ello, las subparcelas ordenadas y afectadas por este estudio de detalle, que en el expediente de MPGOU 1995 de esta área figuran denominadas como g.000.1/1 a g.000.1/8, se denominan en este documento como b.20.1/1 a b.20.1/8.

Para poder desarrollar el nuevo edificio iom-eraikiña sobre la subparcela b.20.1/4, este Estudio de Detalle se establece como objetivo básico, el reajuste de la delimitación de las unidades de edificación, sus alineaciones y la redistribución de la edificabilidad asignada por el PGOU a la parcela.

De otra parte, en el expediente MPGOU 1995, igualmente se establece que las subparcelas edificables del A.U. IB.09 – Goientxe son las renombradas como b.20.1/1 a b.20.1/6, siendo la b.20.1/7 la destinada a viario, y la b.20.1/8, la destinada a espacio libre privado. De las seis primeras subparcelas edificables, la b.20.1/1 ha materializado y consolidado su edificabilidad, la b.20.1/2 y b.20.1/3 han consolidado parte de su edificabilidad y han coordinado la restante mediante un Estudio de Detalle aprobado en junio de 2020 y la b.20.1/6 tan solo puede desarrollar edificabilidad bajo rasante; en consecuencia, el intercambio de edificabilidad que este Estudio de Detalle propone, tan solo afecta inicialmente a las dos subparcelas restantes, la b.20.1/4 y la b.20.1/5, ambas hoy, sin desarrollo edificatorio alguno.

También según la MPGOU 1995, en la subparcela b.20.1/5 (ahora unidad edificatoria) se define el siguiente régimen particularizado.

b.20.1/5 Equipamiento Comunitario Asistencial

Superficie: 2.090 m<sup>2</sup>

Uso: Residencia Protegida Adaptada

Perfil: III(b)/I

Altura: 10 m

Ocupación en planta por la edificación: Según gráficos

Edificabilidad 3.504 m<sup>2</sup>(t) s/r y 1.612 m<sup>2</sup>(t) b/r

Aparcamiento: 18 plazas (\*)

(\*) Además de los dispuestos en superficie, si se habilitan en sótano, en una superficie inferior al 60% de la superficie s/r



En consecuencia, este Estudio de Detalle propone realizar los siguientes ajustes en la parcela b.20.1 del A.U. IB.09 – Goientxe:

- 1.- Modificación de la geometría en planta de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5
- 2.- Trasvase de edificabilidad desde la unidad b.20.1/5 a la b.20.1/4
- 3.- Modificación del perfil edificatorio de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5
- 4.- Reajuste de la ocupación en planta de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5
- 5.- Nuevas condiciones de edificación
- 6.- Ajuste de la delimitación de la unidad b.20.1/8 – Espacio libre privado
- 7.- Urbanización vinculada a las unidades de edificación
- 8.- Medidas de carácter ambiental
- 9.- Mejora de la accesibilidad en el entorno
- 10.- Eficiencia energética
- 11.- Contaminación acústica.
- 12.- Decreto 90/2014 y Decreto 154/2020 sobre el Paisaje
- 13.- Orden Foral 10/11/1999 sobre la Ranita Meridional
- 14.- Informe Ambiental Estratégico del ED 2020

## 8.- JUSTIFICACION URBANISTICA DE LA PROPUESTA

### 1.- Modificación de la geometría en planta de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5

El desarrollo del nuevo **edificio iom-eraikiña** en la zona b.20.1/4 precisa un reajuste en superficie y geometría de la ocupación asignada a dicha unidad en la MPGOU 1995, superficie fijada desde entonces en total de 1.322 m<sup>2</sup> computados sobre una planta de geometría casi rectangular y paralela la zona b.20.1/2; superficie, geometría y ubicación consolidadas posteriormente en el ED 2020.

El ajuste que este nuevo Estudio de Detalle 2021 propone para la unidad b.20.1/4, mantiene sensiblemente su misma ubicación al conservar el límite y la alineación oeste en paralelo respecto a la unidad b.20.1/2, si bien ahora se precisan dos reajustes, de una parte, un ligero aumento en la alineación norte que se materializa con su desplazamiento en paralelo en 2m, de otra, un ligero aumento también, en la alineación este que se materializa con su desplazamiento en paralelo en 3,5m, y finalmente el reajuste longitudinal del límite sur que mantiene su alineación y tan solo crece es su extremo este. Tras este nuevo encaje, se define una nueva unidad edificatoria de 23,5 m de fondo y longitud variable entre 69,2m y 66,6m; encaje que genera un incremento en superficie de 274 m<sup>2</sup> al pasar de la inicial de 1.322 m<sup>2</sup> a 1.596 m<sup>2</sup>, superficie a restar en consecuencia de la unidad b.20.1/5.

De otra parte, en la en la unidad edificatoria b.20.1/5, la ocupación asignada por la MPGOU 1995 y fijada desde entonces en total de 2.090 m<sup>2</sup>, es la resultante de una planta básicamente rectangular paralela la zona b.20.1/5, ajusta su geometría en su límite sur con el límite perimetral de la parcela b.20.1; como consecuencia de la edificación residencial materializada junto a este límite sur, en la parcela contigua, se ha establecido una relación de servidumbres que coarta la edificabilidad de la propia zona b.20.1/5, circunstancia esta, que mediante este Estudio de Detalle, ahora se propone revertir reajustando, también en superficie y geometría tanto el límite de la unidad edificatoria como la superficie de ocupación edificable de dicha unidad b.20.1/5.

Consecuentemente, el ajuste que este Estudio de Detalle propone para la unidad b.20.1/5, mantiene también básicamente la misma ubicación de la unidad, al conservar todos sus límites y tan solo precisar un ajuste de su límite norte, límite que se propone desplazar en paralelo hacia el sur 13,05m en su ancho constante de 21m. Este reajuste genera una reducción en superficie de 274 m<sup>2</sup> al pasar de la inicial de 2.090 m<sup>2</sup> a 1.816 m<sup>2</sup>, superficie exactamente equivalente con la que se amplía en la b.20.1/4.

## 2.- Traspase de edificabilidad desde la unidad b.20.1/5 a la b.20.1/4

Como ya hemos adelantado en apartados anteriores, para el desarrollo del nuevo **edificio iom-eraikiña** en la unidad edificatoria b.20.1/4 se precisa incrementar la edificabilidad sobre rasante asignada desde la MPGOU 1995, inicialmente fijada en 890 m<sup>2</sup> hasta un nuevo total de 3.400 m<sup>2</sup>, por lo que este Estudio de Detalle propone un traspase de edificabilidad desde la zona b.20.1/5 en una cantidad de 2.510 m<sup>2</sup>.

La argumentación de este traspase radica principalmente en la justificación de la necesidad del Estudio de Detalle en sí mismo, esto es, la promoción por Gureak Lanean S.A. de la Formación Profesional Básica (FPB) adaptada a personas con discapacidad dando respuesta a los colectivos que actualmente no tienen cabida en la oferta actual, promoviendo una nueva edificación en la que se pueda dar respuesta a las necesidades presentes y futuras del área de formación; e integrando en un mismo edificio dicha formación con la División de Servicios al objeto de potenciar sinergias entre con ciertos ciclos formativos. Objetivo este que a nuestro entender encaja de forma clara y nítida con las condiciones de uso fijadas en la MPGOU 1995 para esta zona.

*... El Área se destina a la implantación de “Equipamiento Comunitario Asistencial”, en forma de Centro Integral de Recursos. Este centro dará una respuesta integral atendiendo las necesidades específicas de integración sociolaboral de las personas con discapacidad, a través de la puesta en marcha de medidas innovadoras (Recursos innovadores para la Capacitación en el ámbito de la discapacidad, Plataforma Digital, I+D en torno a las NTICs en la discapacidad) en lo que a individualización de procesos, detección de perfiles profesionales demandados vinculados a los nuevos nichos de mercado detectados, planes competenciales, diagnósticos formativos, adecuación de puestos de trabajo y reorganización de procesos hace referencia.*

De igual modo en las condiciones de uso ligadas a la unidad b.20.1/5 en la MPGOU 1995 se establece:

*... El Área se destina a la implantación de “Equipamiento Comunitario Asistencial”, en forma de Residencia Protegida Adaptada. Conjunto de viviendas autónomas, unipersonales y/o de grupo, que cuentan con servicios colectivos, de uso facultativo, y que den alojamiento a personas con discapacidad y una situación psico-física y social que no precisa de recursos de mayor intensidad.*

Consecuentemente entendemos justificado el traspase de edificabilidad desde la unidad b.20.1/5 a la unidad b.20.1/4, siendo como es el objeto de la edificación en esta última, la concentración del ciclo formativo y del uso facultativo en un único y mismo edificio.

Al objeto de la merma de edificabilidad en la unidad edificatoria b.20.1/5, cabe indicar que hasta la fecha de hoy el uso de residencia protegida adaptada no ha sido ni es una demanda que se precise desde los colectivos o al menos que así se haya detectado. De igual modo, respecto de la previsión de alojamientos dotacionales, (Art. 81 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) no se establece reglamentariamente ninguna cuantía mínima de reserva en ámbitos destinados a equipamiento comunitario. Si bien es criterio del promotor mantener tanto este uso como el condicionado de la propia parcela con una edificabilidad menor (994 m<sup>2</sup>) con la que al menos se podrá dar respuesta, si así se precisa en el futuro, al desarrollo de un conjunto residencial con una dotación de 15 apartamentos y sus respectivos servicios comunes.

### 3.- Modificación del perfil edificatorio de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5

Las determinaciones de perfil y altura están consideradas de carácter estructural en la norma particular del PGOU de Donostia-San Sebastián, en consecuencia, este Estudio de Detalle promueve ajustar la sección de las zonas b.20.1/4 y b.20.1/5 hasta el límite establecido por la Norma Particular fijando el perfil y la altura máximo en III(b)/IV y 12,20 m.

Perfil edificatorio que, con el consenso del promotor, si bien mantiene edificación bajo rasante con garajes cerrados en cuatro niveles en las dos parcelas, ahora se propone la materialización de un aparcamiento totalmente abierto bajo porche. Aparcamientos en los que, dada la geometría de los perfiles transversales del terreno, su explanación nos propiciará el equilibrio en el movimiento de tierras. minimizando o evitando el transporte del material sobrante hacia vertederos autorizados y en consecuencia, el coste energético que ello produce.

Sobre rasante en cambio, este Estudio de Detalle propone una medida de cierto equilibrio, al proponer ajustar en la medida correspondiente los perfiles edificatorios con las necesidades del trasvase ya definido; de tal modo que, si bien la U.E. b.20.1/4 optimiza al máximo la altura máxima de edificación de 12,2 m del PGOU con un perfil de tres plantas s/r - III(b); -, de otra parte, la U.E. b.20.1/5 ajusta su altura edificable a 8m y reduce el perfil edificatorio hasta dos plantas s/r – II(b). Sobre estos tan solo podrá emerger en núcleo de escaleras para dar acceso a las cubiertas de uso auxiliar para instalaciones.

Estos ajustes se complementan de manera gráfica en el Documento B.- Planos, más concretamente en los planos OR.02 y OR.03 en los que se detalla la nueva definición geométrica de las dos zonas afectadas con este Estudio de Detalle.

### 4.- Reajuste de la ocupación en planta de las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5

El desarrollo del nuevo edificio iom-eraikiña en la zona b.20.1/4 precisa un reajuste de la ocupación en planta asignada desde la MPGOU 1995. Así, una vez fijada la nueva geometría de la unidad b.20.1/4 descrita en el primer apartado de esta justificación urbanística, en cierto modo, el ajuste de la ocupación en planta sobre y bajo rasante que ahora se propone mantiene los mismos criterios que los seguidos en su ajuste de su geometría, esto es, conservar el límite y la alineación oeste en paralelo a la zona b.20.1/2 y reajustar los límites sur, este y norte con la nueva geometría de la unidad, el sur ligeramente ampliado respecto al fijado en la MPGOU, el este sobre la vertical de la alineación máxima de la nueva unidad edificatoria y el norte retranqueado 3,5m respecto a esta nueva alineación máxima. Y para su alineación bajo rasante, los mismos límites que los de la alineación sobre rasante el los frentes sur, norte y oeste, y un retranqueo de 2,5m en la alineación este favoreciendo una solución más ajustada del encaje sobre el frente con terreno en máxima pendiente.

De igual modo este Estudio de Detalle, rectifica las alienaciones de la ocupación en planta asignada desde la MPGOU 1995 para la unidad b.20.1/5. Una vez fijada la nueva geometría de dicha unidad, también descrita en el primer apartado de esta justificación urbanística, el ajuste de la ocupación en planta sobre y bajo rasante que ahora se propone tiene como objetivo prioritario aproximar dicha ocupación en planta hacia el norte y hacia el oeste, acercándola a la unidad edificatoria b.20.1/1 y alejando el futuro edificio de la zona de pendiente más pronunciada del terreno. Así, al igual que en el caso de la unidad b.20.1/4, se conserva el límite y la alineación oeste en paralelo a la zona b.20.1/1 y se reajustan los límites sur, este y norte con la nueva geometría de la unidad, tanto en su perfil sobre rasante como bajo rasante. Ajustes, en ambas unidades, grafiados en los planos de definición geométrica de la nueva ordenación.

Será en el momento de la tramitación de las correspondientes licencias de obra cuando se determinará el valor del incremento de la edificabilidad lucrativa correspondiente al concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y el momento del abono del valor económico de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales.

Se atenderá, a la modificación del uso de equipamiento comunitario asistencial a uso terciario por arte del PGOU, así como al incremento de la edificabilidad que conlleven las distintas propuestas.

En el Documento B - Planos, de este Estudio de Detalle se incorpora el plano OR.08 relativo al cómputo de la edificabilidad de la U.E. b.20.1/4, en base a lo antes indicado cabe apuntar al respecto, que el contenido de dicho plano es de carácter meramente orientativo y por ello, no es normativo ni vinculante.

#### 5.- Nuevas condiciones de edificación

##### b.20.1/4 - Equipamiento Comunitario Asistencial

Superficie: 1.596 m<sup>2</sup>

Uso: Centro Integral de Recursos

Perfil: III / IV

Altura máxima: 12,2 m

Ocupación/planta de la edificación: S/gráficos

Edificabilidad s/r: 3.400 m<sup>2</sup>(t)

Aparcamiento: 36 plazas (\*)

Arbolado: 43 nuevas unidades

##### b.20.1/5 - Equipamiento Comunitario Asistencial

Superficie: 1.816 m<sup>2</sup>

Uso: Residencia Protegida Adaptada

Perfil: II / IV

Altura máxima: 8,0 m

Ocupación/planta de la edificación: S/gráficos

Edificabilidad s/r: 994 m<sup>2</sup>(t) s/r

Aparcamiento: 18 plazas (\*)

Arbolado: 12 nuevas unidades

(NOTA: La edificabilidad bajo rasante autorizada es la equivalente a cuatro plantas bajo rasante)

#### 6.- Ajuste de la delimitación de la unidad b.20.1/8 – Espacio libre privado

El ajuste en geometría de la unidad b.20.1/4 descrito en el primer apartado de esta justificación urbanística ha precisado la ampliación de la planta inicial asignada desde la MPGOU 1995 a dicha unidad en una superficie de 274m<sup>2</sup> que han sido restados de la unidad limítrofe, esto es la unidad b.20.1/8. De igual modo, esta ampliación ha sido compensada con una reducción equivalente en la unidad edificatoria b.20.1/5, reducción que, para lograr el equilibrio entre las tres parcelas afectadas, pasa a sumar como superficie de la b.20.1/8 de Espacio Libre Privado, de tal modo que lo restado en los frentes norte y este de la unidad b.20.1/4, ahora se suma en el frente norte de la unidad b.20.1/4.

#### 7.- Urbanización vinculada a las unidades de edificación

Consultada la MPGOU de 2009 en vigor, en la que se definen los subámbitos de la urbanización general que se han de vincular a cada unidad edificatoria, y en coherencia con ello, este Estudio de Detalle mantiene que las UG1, UG2 y UGB se vinculen al desarrollo de la U.E. b.20.1/4, y las UG1 y UGA al desarrollo de la U.E. b.20.1/5. (Plano C.6.b – MPGOU)

Cabe indicar que la UG2, actualmente ya materializada, precisará ciertos ajustes en su mitad norte para su realineación con la nueva geometría que este Estudio de Detalle propone en la U.E. b.20.1/4. De igual modo, sobre la UG3 se procederá con una nueva urbanización del trazado viario en la que, si bien se mantiene la geometría en planta, se cambia su perfil longitudinal para hacerlo accesible con pendientes inferiores al 6% reglamentado y al tiempo, facilitar el acceso a cota a los nuevos edificios. Tanto estos ajustes como los que precisen en los otros subámbitos se adecuarán a la normativa de la MPGOU convalidada (Documento C. Documentación Normativa. I Criterios y Objetivos de Ordenación).

## 8.- Medidas de carácter ambiental

Consultada la MPGOU de 2009 en vigor, se observa que para la parcela b.20.1 se prevé preservar 28 árboles y la plantación de 222 ejemplares nuevos, resultando en consecuencia una dotación aproximada de 1 árbol cada 79 m<sup>2</sup>(t).

Como consecuencia, a la unidad b.20.1/4 le corresponderá una dotación de 43 árboles (3.400/ 79) y a la unidad b.20.1/5, una dotación de 12 árboles (994/ 79).

Este Estudio de Detalle, consecuente con la nueva ordenación definida en las dos unidades, traslada la materialización de esta dotación en la unidad b.20.1/8 de espacios libres privados.

En general, toda intervención en la parcela b.20.1 se ajustará a las normas de protección ambiental, paisajística y ambiental del PGOU, y aquéllas que conlleven la pérdida de arbolado, al artículo 123, en particular.

En consecuencia, se atenderá a lo establecido en dicho artículo y que en caso de que las actuaciones conlleven la pérdida de arbolado de interés, se adoptarán las medidas oportunas para su replantación o se sustituirán por la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de especies y talla similar a los eliminados.

Finalmente cabe indicar, que según se indica en el Documento Ambiental Estratégico del ED aprobado en 2020, en su Apartado 9 – Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente –, las intervenciones que conlleven la eliminación de arbolado incluirán un inventario en el que se indicará la especie y talla de cada uno de los ejemplares que se prevea eliminar.

## 9.- Mejora de la accesibilidad en el entorno

Como consecuencia del desarrollo del nuevo **edificio iom-eraikiña** en la zona b.20.1/4 y al objeto de asegurar la accesibilidad universal al propio edificio es preciso un reajuste del perfil longitudinal del viario intermedio a las zonas b.20.1/2 y b.20.1/4. Viario que en su trazado actual no cumple la normativa vigente y quedará ajustado con pendientes inferiores al 6% y aceras de al menos 2 m, con la materialización del nuevo desarrollo de la unidad b.20.1/4.

Mejora esta que, prolongando el ajuste del longitudinal del vial hasta su cota más alta, también redundará en una mejora de la accesibilidad peatonal de las zonas b.20.1/2 y b.20.1/3 alcanzando la plataforma común de acceso entre ambas mediante un itinerario peatonal accesible según la normativa vigente en materia de accesibilidad.

## 10.- Eficiencia energética

Como el objetivo de hacer que, tanto en desarrollo de la unidad b.20.1/4 como el propio de la b.20.1/5, se puedan fomentar edificaciones eficientes y sostenibles energéticamente, sobre las secciones edificatorias se ha definido, tanto en fachada como en cubierta, un volumen envolvente en el que se posibilita la implantación de instalaciones y sistemas vinculados a la mejora de la eficiencia energética del edificio.

## 11.- Contaminación acústica.

El A.U IB.09 IBAETA se integra en el área acústica de uso terciario. Se corresponden con las áreas de tipología “d” reguladas en el artículo 5.1 Real Decreto de 19 de octubre de 2007. Este Decreto establece en los artículos 14 y siguientes, los objetivos de calidad acústica. El Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco completa el Decreto estatal.

Artículo 31. Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos.

1. Los valores objetivos de calidad en el espacio exterior, para áreas urbanizadas existentes son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo 1 del presente Decreto.
2. Las áreas acústicas para las que se prevea un Nuevo desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivo de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivo que las áreas urbanizadas existentes.
3. Los valores objetivos de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales son los detallados en las tablas B y C de la parte 1 del anexo 1 del presente Decreto.

Artículo 34. Valores objetivo de calidad para zonas tranquilas urbanas. Las zonas tranquilas presentarán un objetivo de calidad al menos 5 dBA inferior a los presentes en la tabla A, parte 1 del anexo 1 del presente Decreto en lo referente a zonificación acústica. Estos objetivos de calidad deberán presentar en todo caso la mejor calidad sonora, compatible con el desarrollo sostenible del área.

Artículo 35. Procedimiento de verificación de su cumplimiento. La verificación se efectuará conforme a los procedimientos de evaluación fijados en el anexo II del presente Decreto, siguiendo además las siguientes consideraciones:

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en los párrafos 1, 2, del artículo 31 y los artículos 32, 33 y 34 cuando:

- Ningún valor promedio anual supere los valores fijados en la tabla A del anexo I del presente Decreto.
- El 97% de todos los valores diarios no superen en 3dBA los valores fijados en la correspondiente tabla A del anexo 1 del presente Decreto.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica para ruido establecidos en el párrafo 3 del artículo 31 cuando:

- Ningún valor promedio anual supere los valores fijados en la tabla B del anexo I del presente Decreto.
- El 97% de todos los valores diarios no superen en 3dBA los valores fijados en la correspondiente tabla B del anexo 1 del presente Decreto.

En el caso de vibraciones estacionarias, se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el párrafo 3 del artículo 31 cuando ningún valor del índice supere los valores fijados en la tabla e, del anexo I.

4. En el caso de vibraciones transitorias, los valores fijados en la tabla e, del anexo 1 del presente Decreto podrán superarse para un número de eventos determinado de conformidad con las disposiciones siguientes:

También se indican los procedimientos de medición de los índices acústicos.

Los valores límites aplicables al presente caso se indican a continuación.

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

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		$L_d$	$L_n$	$L_{dn}$
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

1) Se consideran los dos periodos temporales de evaluación siguientes: periodo día, comprendido entre las 07:00- 23:00 horas y periodo noche, comprendido entre las 23:00 - 07:00 horas.

2) En el periodo nocturno no se permite ningún exceso.

3) En ningún caso se permiten excesos superiores a 5 dB.

4) El conjunto de superaciones no debe ser mayor de 9. A estos efectos cada evento cuyo exceso no supere los 3 dB será contabilizado como 1 y si los supera como 3.

En este caso el índice de ruido a adoptar, en el límite de la parcela, será de 55 dBA, al ser un sector de territorio con predominio de suelo residencial (A)

**Artículo 51.- Valores límite aplicables a focos emisores acústicos nuevos.**

Los valores límite aplicables a focos emisores acústicos nuevos son los detallados en el anexo I parte 2 del presente Decreto en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y los de la tabla B y C del anexo I parte 1 referente a los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

**Artículo 52.- Procedimiento de verificación del cumplimiento de los valores límite**

3.- En relación con los valores límite aplicables a focos emisores acústicos nuevos, detallados en el anexo I parte 2 se atenderá a lo siguiente:

b) Para infraestructuras portuarias y actividades nuevas:

3) Ningún valor diario superará en 3 dBa los valores fijados en la tabla F del anexo I del presente Decreto.

4) Ningún valor medido en un tiempo de muestreo representativo del índice de evaluación superará en 5 dBA los valores fijados en la tabla F del anexo I del presente Decreto

5) A los efectos de la inspección de infraestructuras portuarias y actividades nuevas, se considerará que un emisor en funcionamiento cumple los valores límite correspondientes cuando los valores de índices acústicos evaluados conforme con el anexo II del presente Decreto cumplan lo especificado en los puntos 3 y 4 de este apartado b).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>K,d</sub>	L <sub>K,e</sub>	L <sub>K,n</sub>
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	50	50	40
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial (1).	55	55	45
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en	60	60	50
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	65	65	55

Nota: los valores límite en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

## ORDENANZA MUNICIPAL

Las perturbaciones o ruidos que pueden generar las distintas instalaciones y uso del edificio, no sobrepasarán los valores incluidos en el Anexo 1 de la Ordenanza Reguladora de la Actuación municipal frente a la Contaminación Acústica por Ruidos y Vibraciones, que son:

GUNEAK ZONAS O USOS	KANPOKO GIROA AMBIENTE EXTERIOR		BARRUKO GIROA AMBIENTE INTERIOR			
	SOINU MAILA OROKORRA NIVEL SONORO GLOBAL L <sub>eq</sub> / dB(A)		SOINU MAILA OROKORRA NIVEL SONORO GLOBAL L <sub>eq</sub> / dB(A)		ERREFERENTZIA KURBA (ISO 2631) K BALIOA VALOR K	
	EGUNA/DÍA	GAUA/NOCHE	EGUNA/DÍA	GAUA/NOCHE	EGUNA/DÍA	GAUA/NOCHE
SENTIKORTASUN BEREZIKO GUNEAK SENSIBILIDAD ESPECIAL	50	40	30	25	1	1
BIZITEGIAK/RESIDENCIAL	60	50			2	1,4
- Logelak eta egongelak/Dormitorios y salas de estar			37	27		
- Beste barruko zonalde batzuk/Otras zonas interiores			40	30		
- Erabilera orokorreko			45	40		
BULEGO-GUNEAK/OFICINAS	65	50	45	40	4	4
MERKATARITZA- GUNEAK/COMERCIAL	65	55	50	50	4	4
INDUSTRIA- GUNEAK/INDUSTRIAL	70	65	60	60	8	8

Se entiende por día al conjunto horario entre las 8:00h y las 22:00h, excepto en zonas sanitarias que será de las 8:00h a las 21:00h, el resto de las horas del total de las 24h integrarán el periodo de noche.

En este caso el uso del edificio se puede considerar como residencial, la jornada laboral será diurna, permaneciendo cerrado por las noches, por lo que los límites sonoros que se deberán cumplir serán:

- Ambiente exterior diurno: 60 dB(A)
- Ambiente exterior nocturno: 50 dB(A)



En lo que al diseño acústico del sistema de aire acondicionado se refiere, deberá conducir a un nivel del ruido de fondo que tenga una intensidad suficientemente baja como para no interferir con los requerimientos de los ocupantes de los espacios. Además, tendrá una calidad que cumpla con las siguientes condiciones:

- Tendrá una intensidad sensiblemente constante, sin que las variaciones sean mayores de  $\pm 3$  dB(A).
- Será agradable en su carácter, es decir, tendrá una distribución espectral bien equilibrada en una amplia gama de frecuencias.
- No tendrá sonidos de marcadas características tonales, como gemidos, silbidos, zumbidos o retumbos.

En el caso de las Vibraciones, para mantener los niveles por debajo de un nivel aceptable, los equipos y las conducciones deben aislarse de los elementos estructurales del edificio según se indica en la instrucción UNE 100153.

A todos los efectos, en las nuevas las edificaciones de las U.E - b.20.1/4 y U.E. - b.20.1/5, los datos de sus niveles acústicos se deberán corresponder con los del estudio acústico recogido en el Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Detalle aprobado en 2020, al ser estos, los más actualizados.

#### 12.- Decreto 90/2014 y Decreto 154/2020 sobre el Paisaje

Con fecha de 3 de junio de 2014 desde el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, se impulsa y aprueba el Decreto 90/14 sobre sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y como consecuencia del mismo, con fecha de 22 de septiembre de 2020 su Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, ha aprobado definitivamente la Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), que tiene por objeto la introducción de las determinaciones del paisaje en el referido PTP.

El Área Funcional de Donostialdea distingue 29 Unidades de Paisaje (UP), ámbitos paisajísticamente homogéneos, con identidad diferenciada respecto del resto del territorio, sobre los que resulta oportuno establecer un régimen de protección, gestión y ordenación paisajística. Entre ellas, la AC1 - Alineación Costera Mendizorrotz (Costa de Igeldo), la Bahía y Área Urbana del Litoral BU.01 - Bahía de Donostia y el Cinturón periférico de Donostia BU.02, entre cuyas delimitaciones se ubica la parcela "b.20. Goienetxe de la "A.U. IB.09 Ibaeta" y, en consecuencia, sus unidades edificatorias b.20.1/4 y b.20.1/5.

La referida unidad del paisaje BU.02 es considerada un Área de Especial Interés Paisajístico y requiere la elaboración de un Plan de Acción del Paisaje, según se regula en el D 90/2014, dirigido a la ordenación de su paisaje (restauración, mejora o modificación).

Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de carácter general para el conjunto del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) – artículo 5, D 154/2020 -

Los ajustes urbanísticos de las unidades edificatorias b.20.1/4 y b.20.1/5 que este Estudio de Detalle promueve, inicialmente no implican ningún tipo de afección en el arbolado de contorno desarrollado en la unidad b.20.1/8, si bien, en caso de que cualquier actuación conlleve la eliminación de arbolado de interés, se tomarán las medidas oportunas, bien para su replantación, bien para su sustitución a fin de impedir la disminución de las condiciones naturales preexistente en la parcela. Y a tal objeto, tras la edificabilidad asignada y transferida entre las unidades b.20.1/4 y b.20.1/5, en la unidad b.20.1/8 se procederá a la plantación de 43 nuevas unidades de árboles con el desarrollo de la unidad edificatoria b.20.1/4 y de 12 nuevas unidades de árboles con el desarrollo de la unidad edificatoria b.20.1/5.

### 13.- Orden Foral 10/11/1999 sobre la Ranita Meridional

Con fecha de 3 de abril de 2019, el Ayuntamiento de San Sebastián completa la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Detalle de la parcela b.20.1 del AU. IB 09 Goienetxe, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

A 23 de septiembre de 2019, se publica la resolución del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Estudio de Detalle de la parcela b.20.1 del AU. IB 09 Goienetxe, en San Sebastián, en la que se determina que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que el Estudio de Detalle de la parcela «b.20.1» del AU. IB 09 Goienetxe de San Sebastián, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En consecuencia con lo que se indicaba en el Informe Ambiental Estratégico desarrollado con la tramitación del mencionado Estudio de Detalle de junio de 2020, y como aplicación de las normas complementarias de la Orden Foral 10/11/1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de la Ranita Meridional, la actuación concreta sobre que este nuevo Estudio de Detalle promueve sobre la unidad edificatoria b.20.1/4, se desarrolla dentro de un perímetro de 100 m alrededor del área protegida de la Charca de Goienetxe, en consecuencia, en la posterior tramitación del desarrollo edificatorio de dicha parcela, será necesaria la autorización y permiso expreso a tal efecto, del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### 14.- Informe Ambiental Estratégico del ED 2020

Con la tramitación del Documento Ambiental Estratégico para la evaluación ambiental estratégica simplificada ante el Órgano Ambiental en la tramitación del ED 2020, se emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico, cuyas medidas protectoras y correctoras son de aplicación en el Estudio de Detalle que ahora se promueve. Medidas protectoras y correctoras que se enumeran a continuación:

1. En la ejecución del proyecto utilizar un *Manual de buenas prácticas por parte del personal de obra*.
2. *Asegurar el establecimiento de medidas destinadas a la protección del patrimonio natural*. Se deberá evitar el desbroce de la vegetación autóctona en aquellas áreas donde no se prevea una ocupación directa. A tal efecto, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá realizar una delimitación precisa y balizado de los ejemplares y rodales de arbolado autóctono. Se adoptarán medidas de actuación para la erradicación y control de las especies alóctonas invasoras. Se establecerá un protocolo de actuación que incluya medidas de erradicación y control de los ejemplares existentes, entre otros Cortaderia selloana, para eliminarlos y evitar su dispersión por efecto de las obras.
3. *Gestión de tierras y sobrantes*: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
4. *Producción y gestión de residuos*: Los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012 de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición. Los recipientes y envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 de Real Decreto 833/1998 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado,

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

*5. Control de los suelos excavados:* Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de San Sebastián y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. - *Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica:* De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre ( modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, y en las normas complementarias. Se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

*6. Edificación y construcción sostenible:* Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, prioridad 17, respecto a fomentar una edificación más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse recomendaciones contenidas en la Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco con objeto de potencial el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Las medidas a implementar deberán incidir en las siguientes áreas de actuación, en función de su aplicabilidad, para el caso concreto:

- Reducción del consumo de energía y / generación de energía a partir de fuentes de energía a partir de fuentes no renovables
- Reducción del consumo de materias primas no renovables
- Reducción de los procesos de transporte de materiales
- Reducción en la generación de residuos sólidos
- Reducción en la ocupación del suelo
- Reducción del consumo de agua potable
- Reducción en la generación de aguas grises
- Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
- Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento de la biodiversidad
- Reducción de los procesos de transporte de personas y mejora de la movilidad de las mismas
- Mejora de la calidad del aire interior
- Mejora del confort y de la salud

## 9.- CONCLUSION

Considerando suficientemente documentado y argumentado el presente **Estudio de Detalle de la parcela "b.20.1" del A.U. IB.09 – Goienetxe. Referido a las Unidades de Edificación 4 - 5 - 8**, lo presentamos para su tramitación urbanística ante Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián para así, proceder a su Aprobación Inicial.

En Donostia-San Sebastián, junio de 2021



**Fdo.: Álvaro Zumelaga Goyoaga**  
Ingeniero de Caminos, C.C. y P.



**Fdo.: Jaime Carretero Sánchez**  
Arquitecto

## **B. DOKUMENTUA - PLANOAK**

### **DOCUMENTO B.- PLANOS**

## **DOCUMENTO B. PLANOS**

### **INFORMACIÓN**

IN.01.- Situación y emplazamiento

IN.02.- Ámbito de actuación - Delimitación

IN.03.- Estudio de Detalle 2020

### **ORDENACION**

OR.01.- Propuesta de ordenación

OR.02.- Definición geométrica - b.20.1/4. Plantas

OR.03.- Definición geométrica - b.20.1/4. Secciones

OR.04.- Definición geométrica - b.20.1/5. Plantas

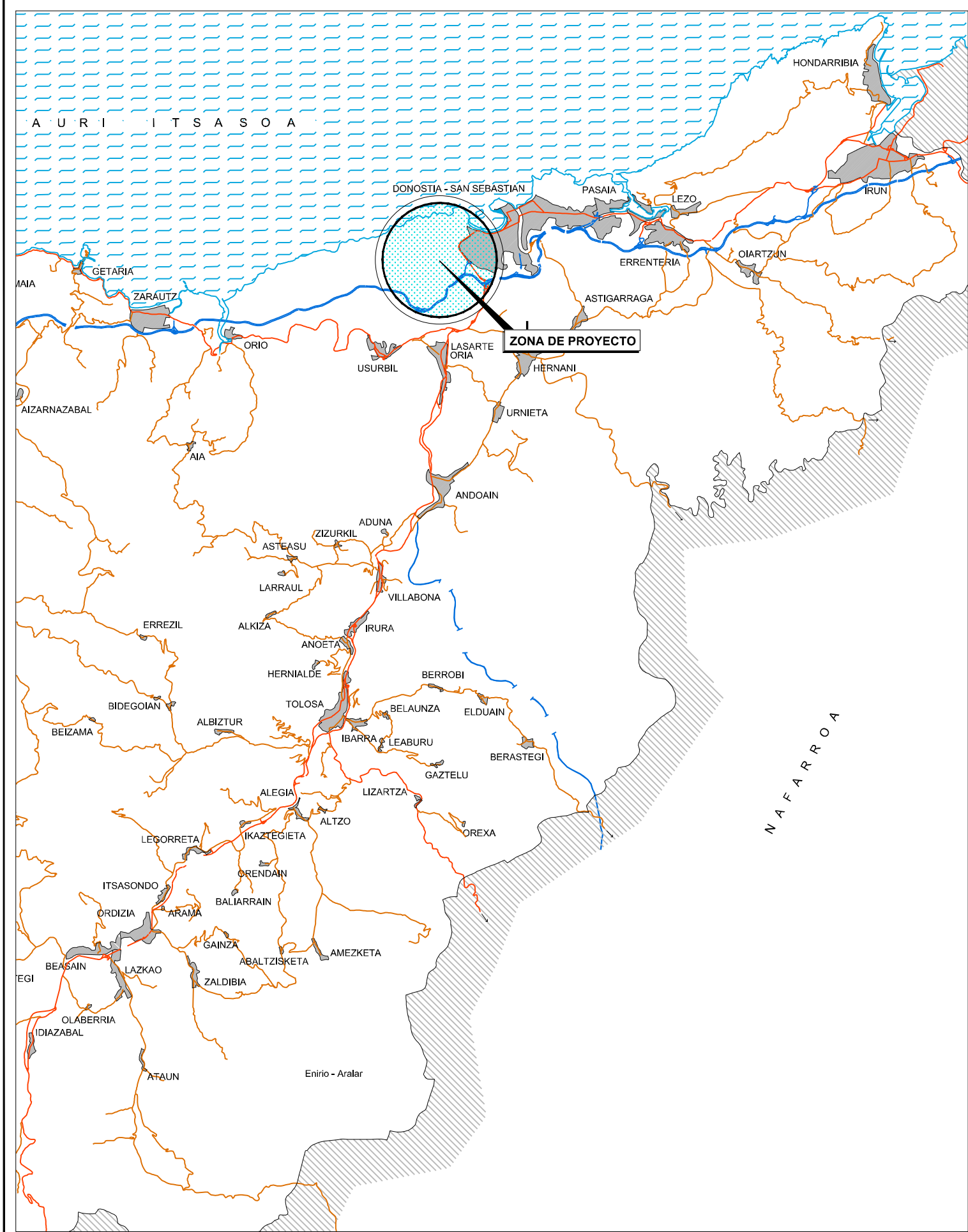
OR.05.- Definición geométrica - b.20.1/5. Secciones

OR.06.- Urbanización b.20.1/2 – b.20.1/4

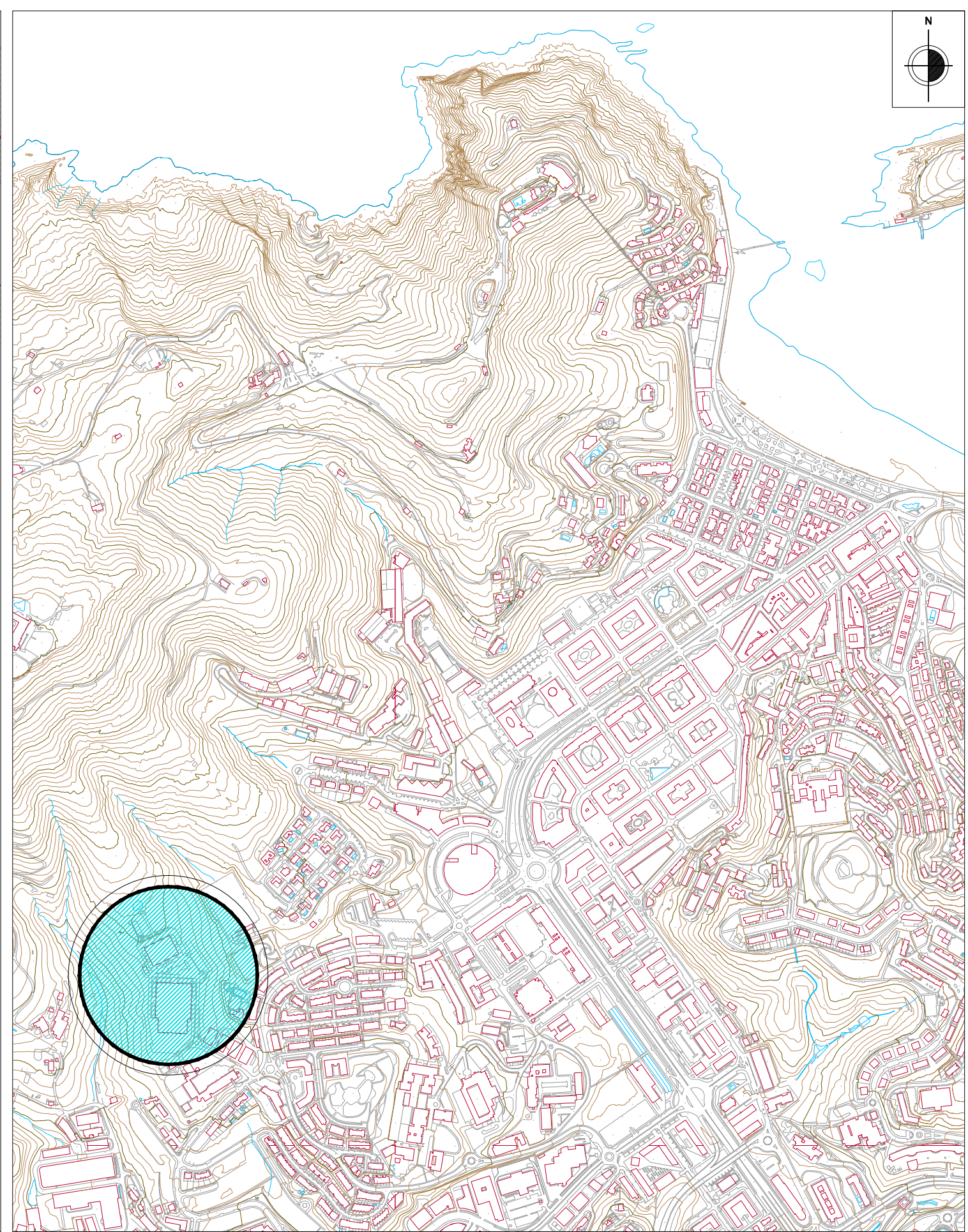
OR.07.- Accesibilidad b.20.1/2 – b.20.1/4

OR.08.- Edificabilidad b.20.1/4



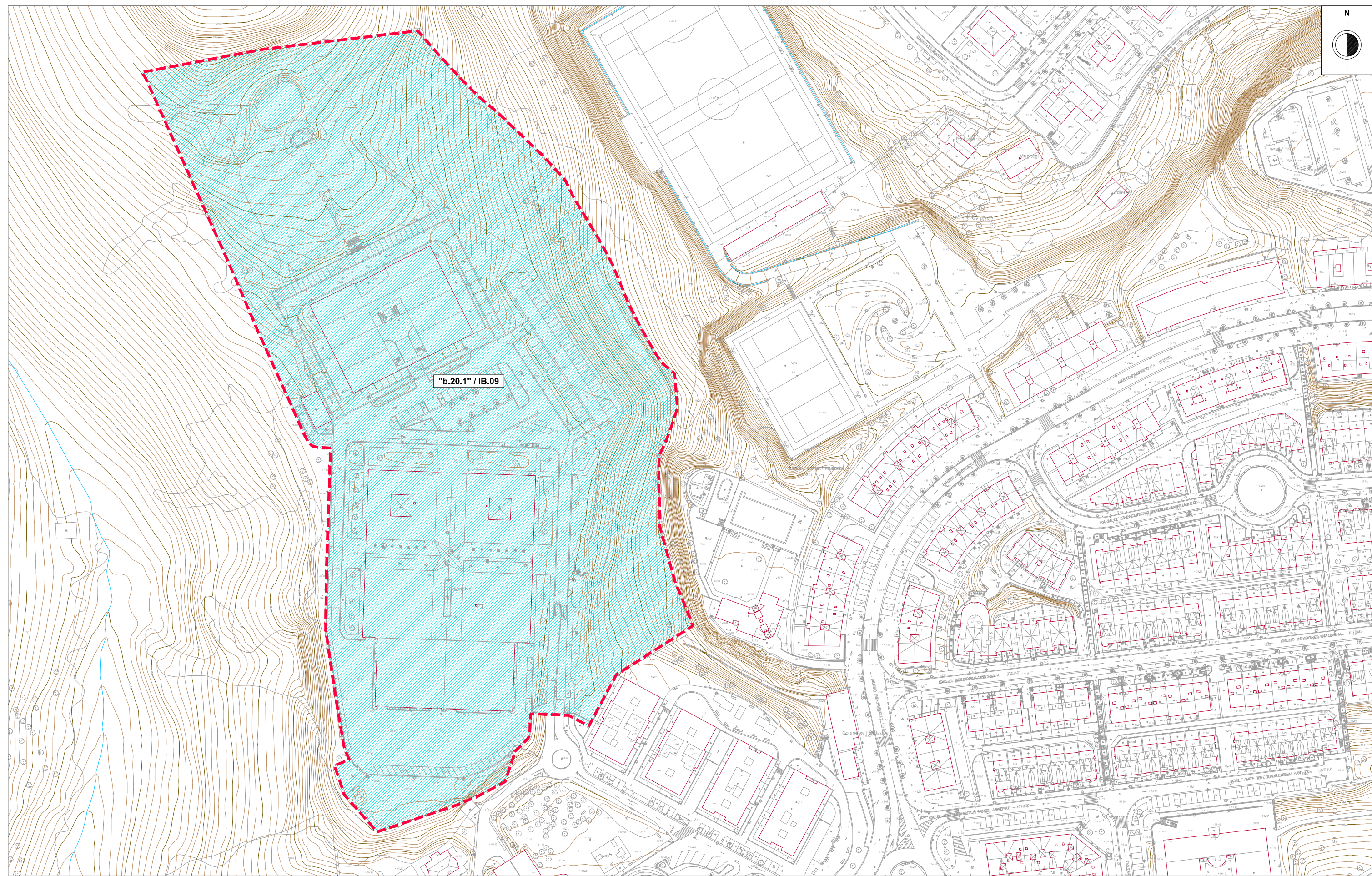



SITUACIÓN  
E(A3)=1/200.000



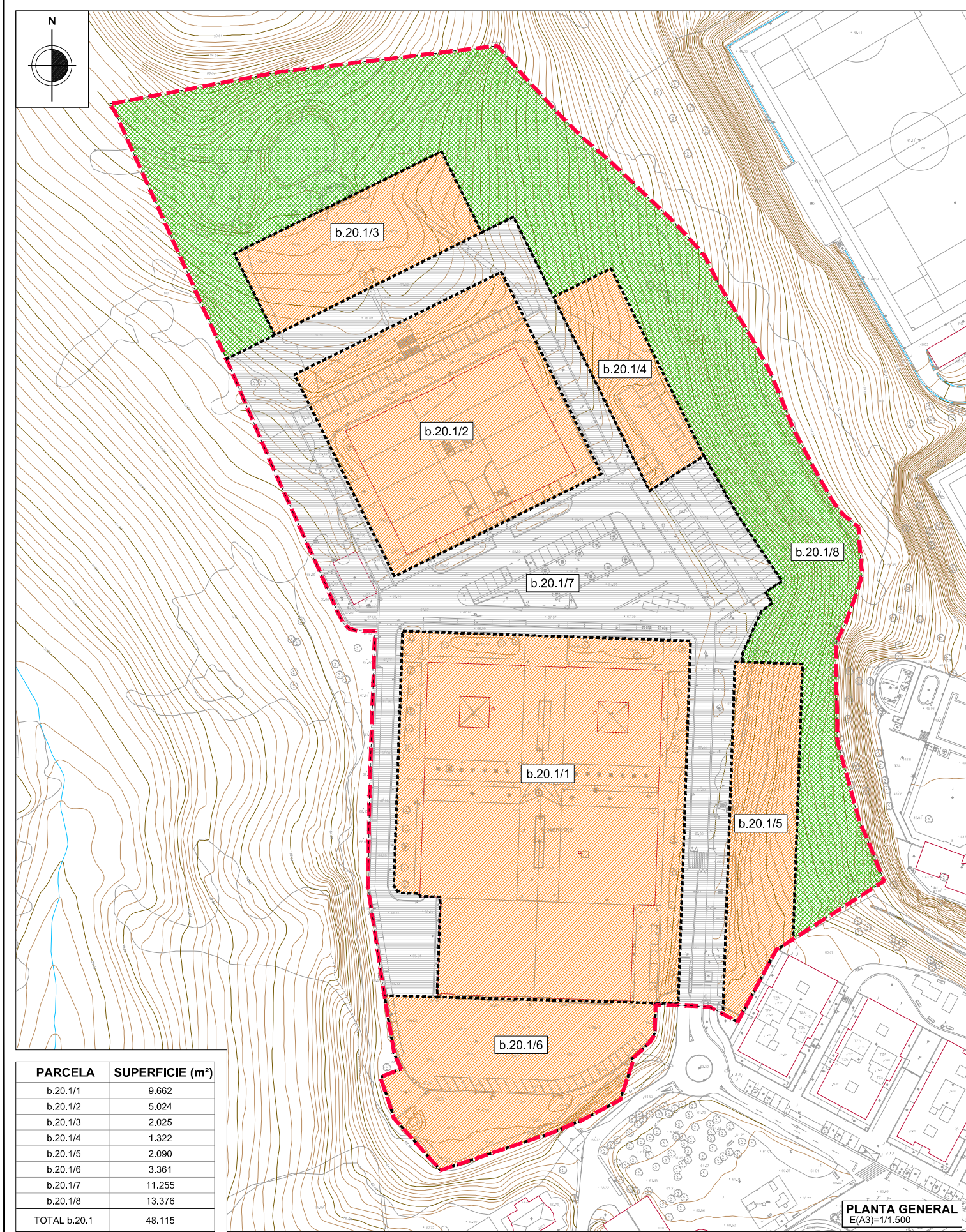
EMPLAZAMIENTO  
E(A3)=1/100.000





 LÍMITE PARCELA "b.20.1" ZONA DE USO TERCIARIO





PARCELA	SUPERFICIE (m²)
b.20.1/1	9.662
b.20.1/2	5.024
b.20.1/3	2.025
b.20.1/4	1.322
b.20.1/5	2.090
b.20.1/6	3.361
b.20.1/7	11.255
b.20.1/8	13.376
TOTAL b.20.1	48.115

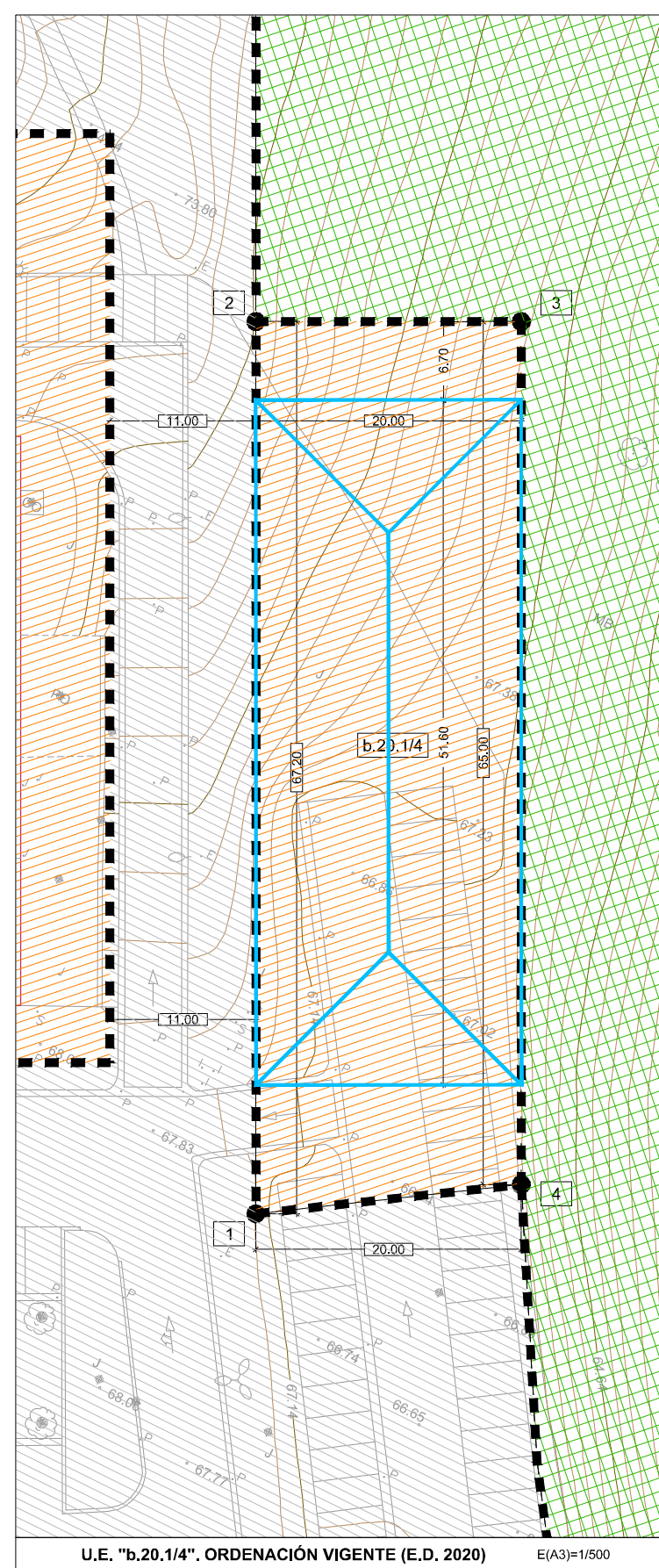
LÍMITE PARCELA "b.20.1"

b.20.1/x ZONA DE USO TERCIARIO / EDIFICACIÓN

ZONA DE USO TERCIARIO / ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

ZONA DE USO TERCIARIO / VIARIO, APARCAMIENTO PRIVADO

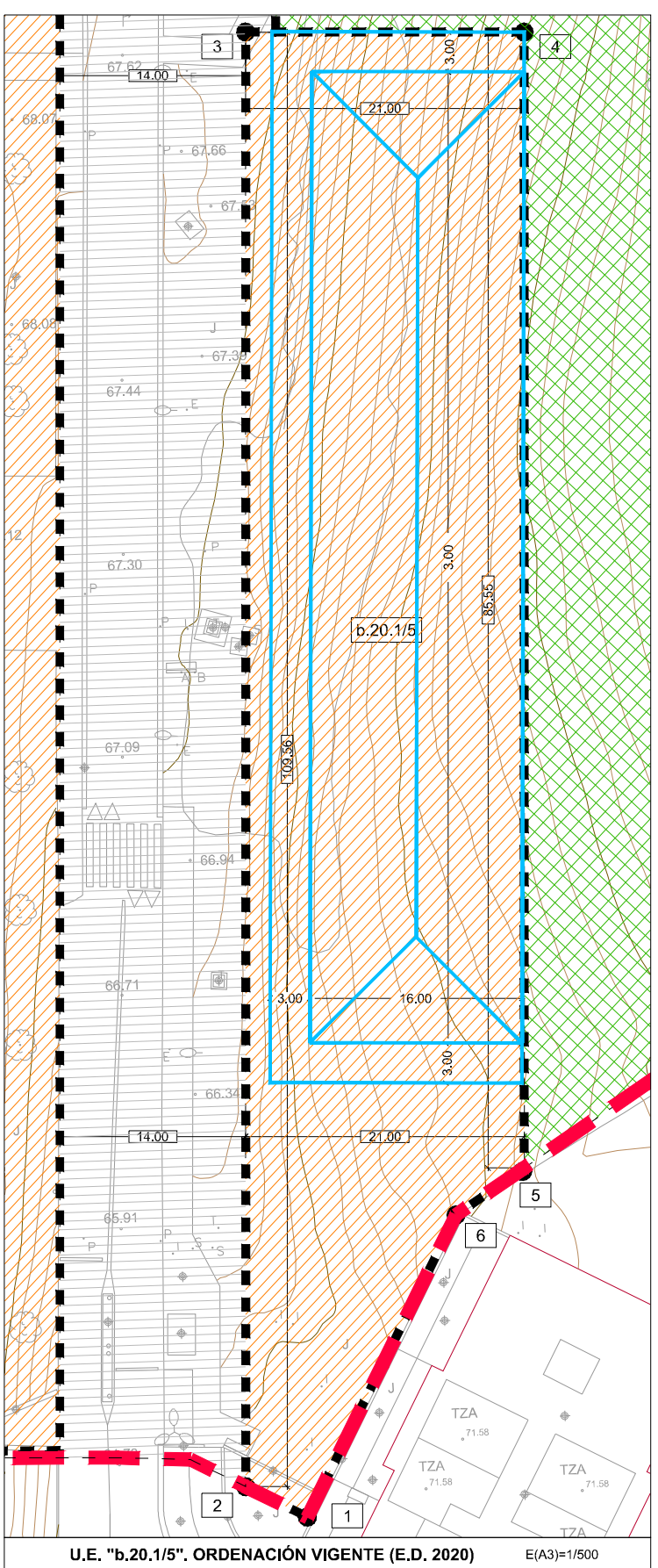
PLANTA GENERAL  
E(A3)=1/1.500



U.E. "b.20.1/4". ORDENACIÓN VIGENTE (E.D. 2020)

E(A3)=1/500

	X	Y
①	579574.912	4795390.991
②	579545.049	4795451.198
③	579562.965	4795460.085
④	579591.848	4795401.856



U.E. "b.20.1/5". ORDENACIÓN VIGENTE (E.D. 2020)

E(A3)=1/500

	X	Y
①	579602.294	4795225.945
②	579597.715	4795228.397
③	579601.468	4795337.895
④	579622.455	4795337.176
⑤	579619.400	4795251.417
⑥	579614.270	4795248.317



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA  
PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK  
AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto



C.2020007A

DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO  
"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onespenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

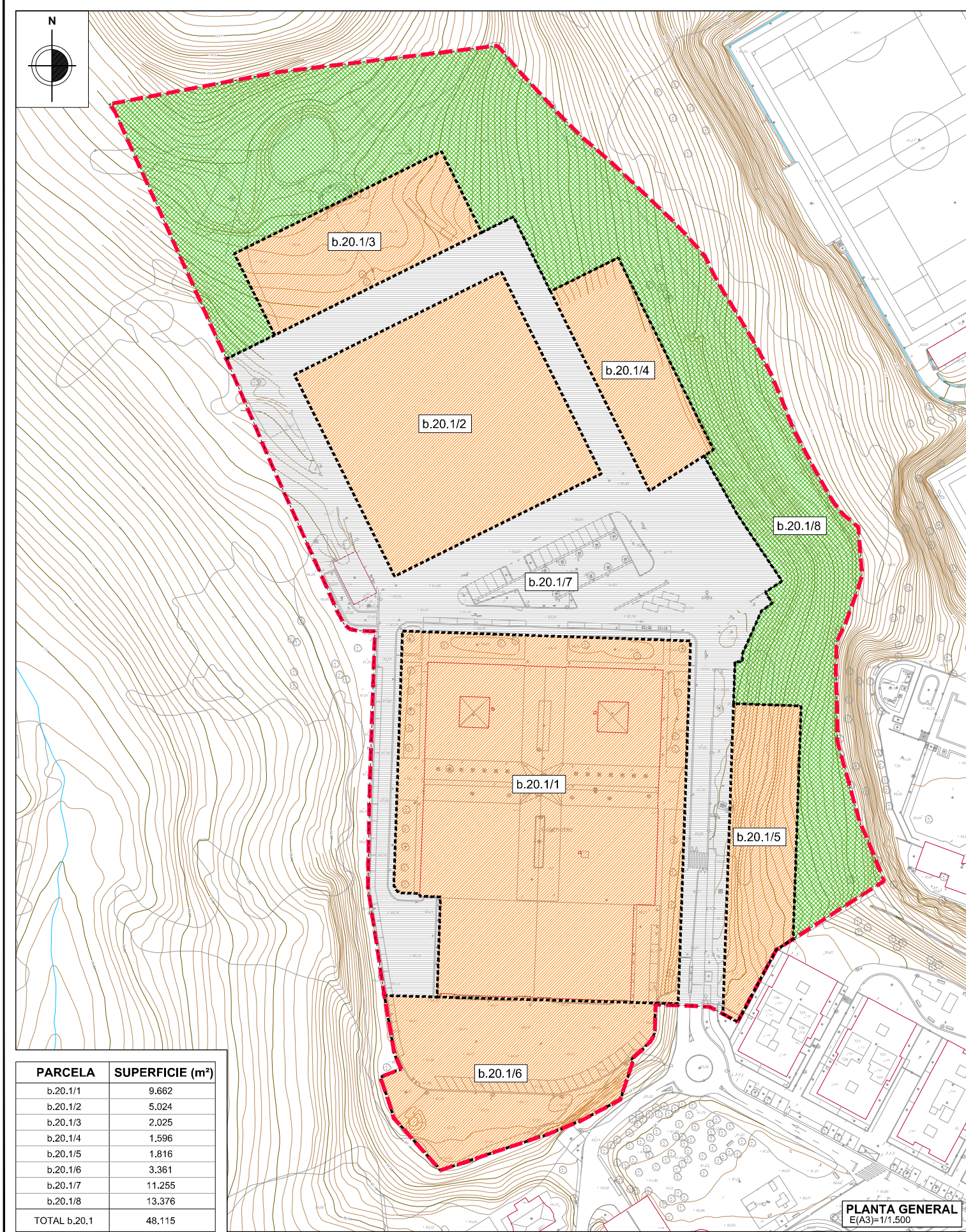
ESKALA(K)  
ESCALA(S)  
(DIN A-3) VARIAS

IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN  
INFORMACIÓN  
ESTUDIO DE DETALLE 2020

Zbka/ Nº

IN.03





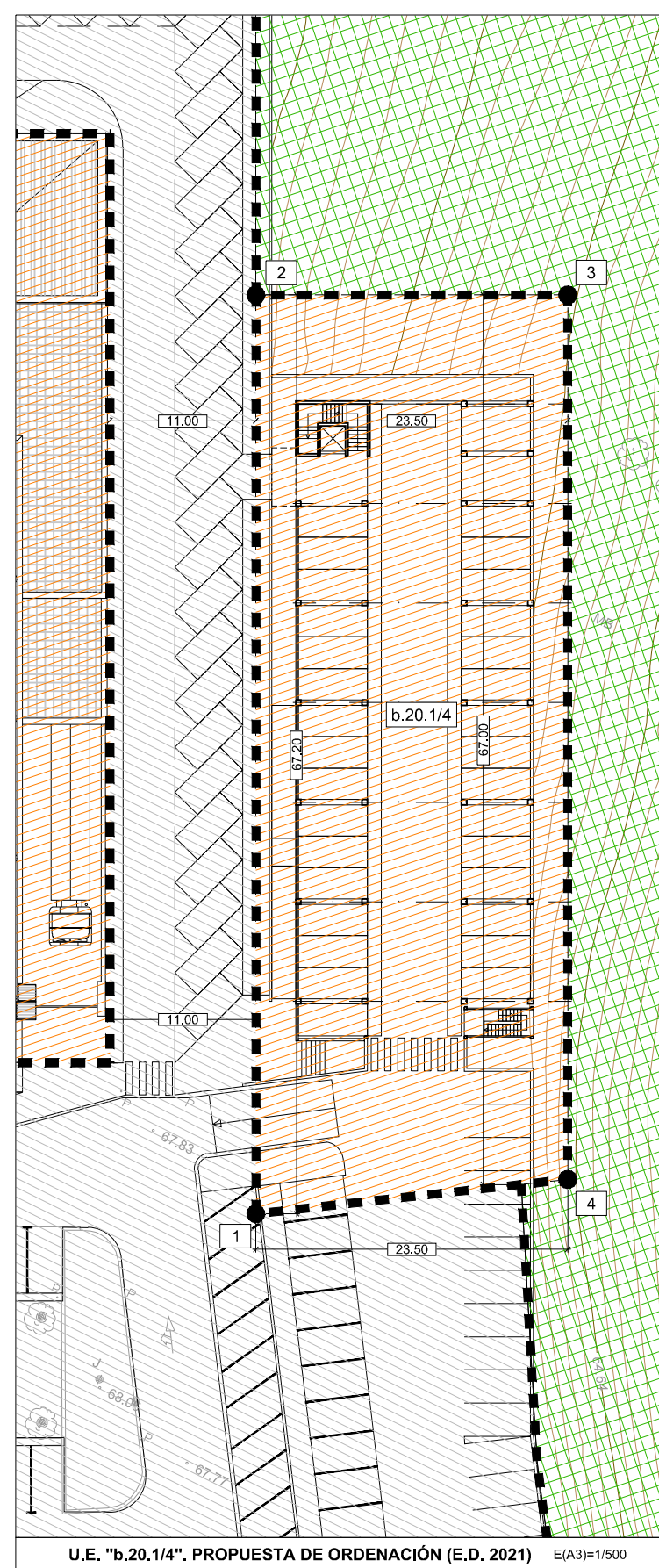
PARCELA	SUPERFICIE (m²)
b.20.1/1	9.662
b.20.1/2	5.024
b.20.1/3	2.025
b.20.1/4	1.596
b.20.1/5	1.816
b.20.1/6	3.361
b.20.1/7	11.255
b.20.1/8	13.376
TOTAL b.20.1	48.115

LÍMITE PARCELA "b.20.1"

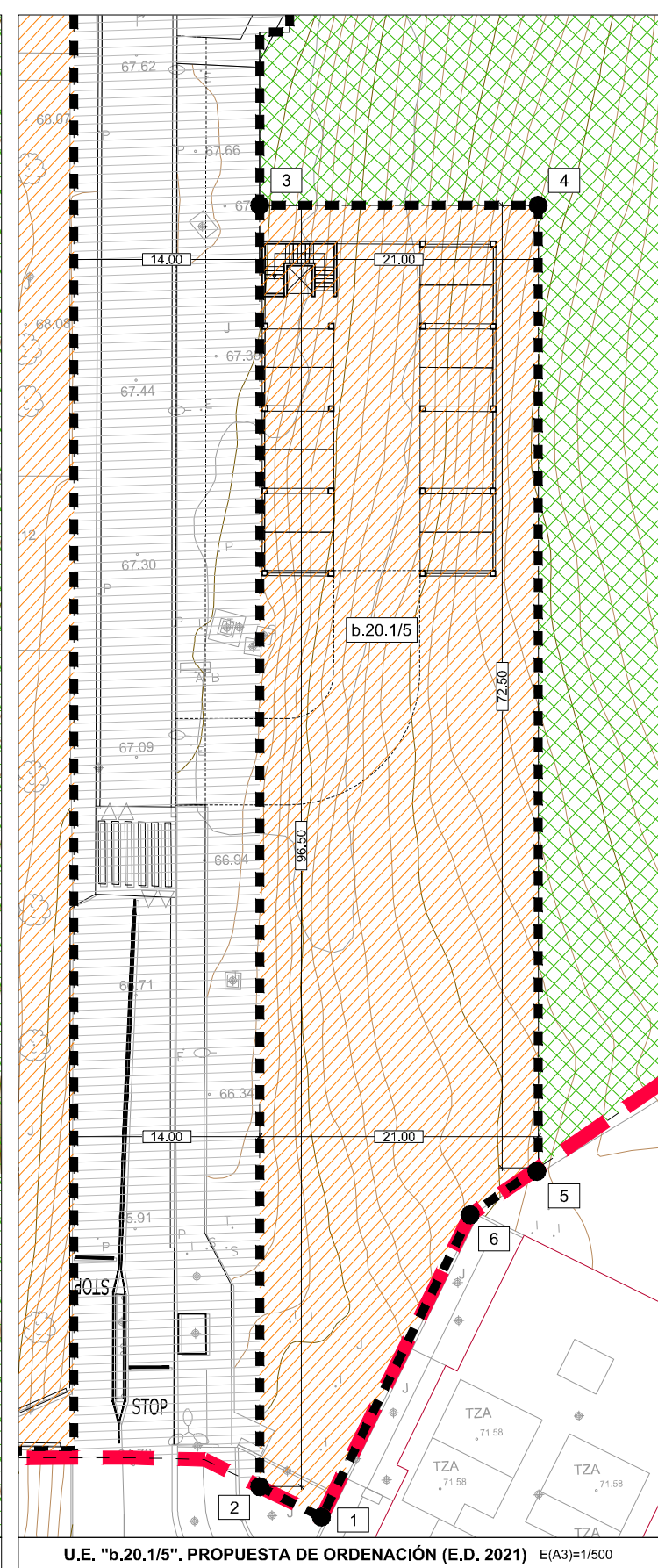
b.20.1/x ZONA DE USO TERCIARIO / EDIFICACIÓN

ZONA DE USO TERCIARIO / ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

ZONA DE USO TERCIARIO / VIARIO, APARCAMIENTO PRIVADO

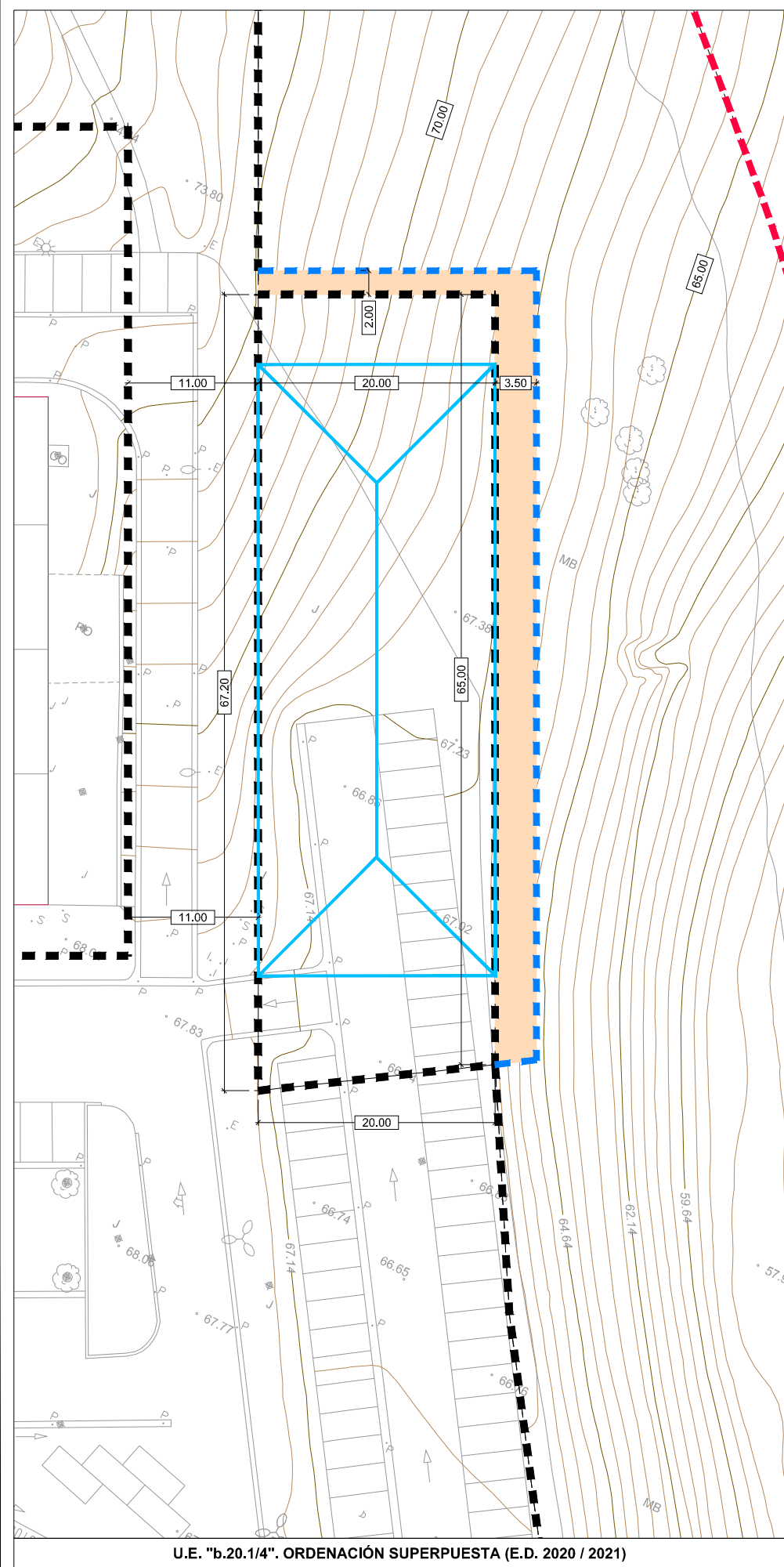


	X	Y
①	579574.912	4795390.991
②	579544.157	4795452.995
③	579565.210	4795463.437
④	579594.812	4795403.757

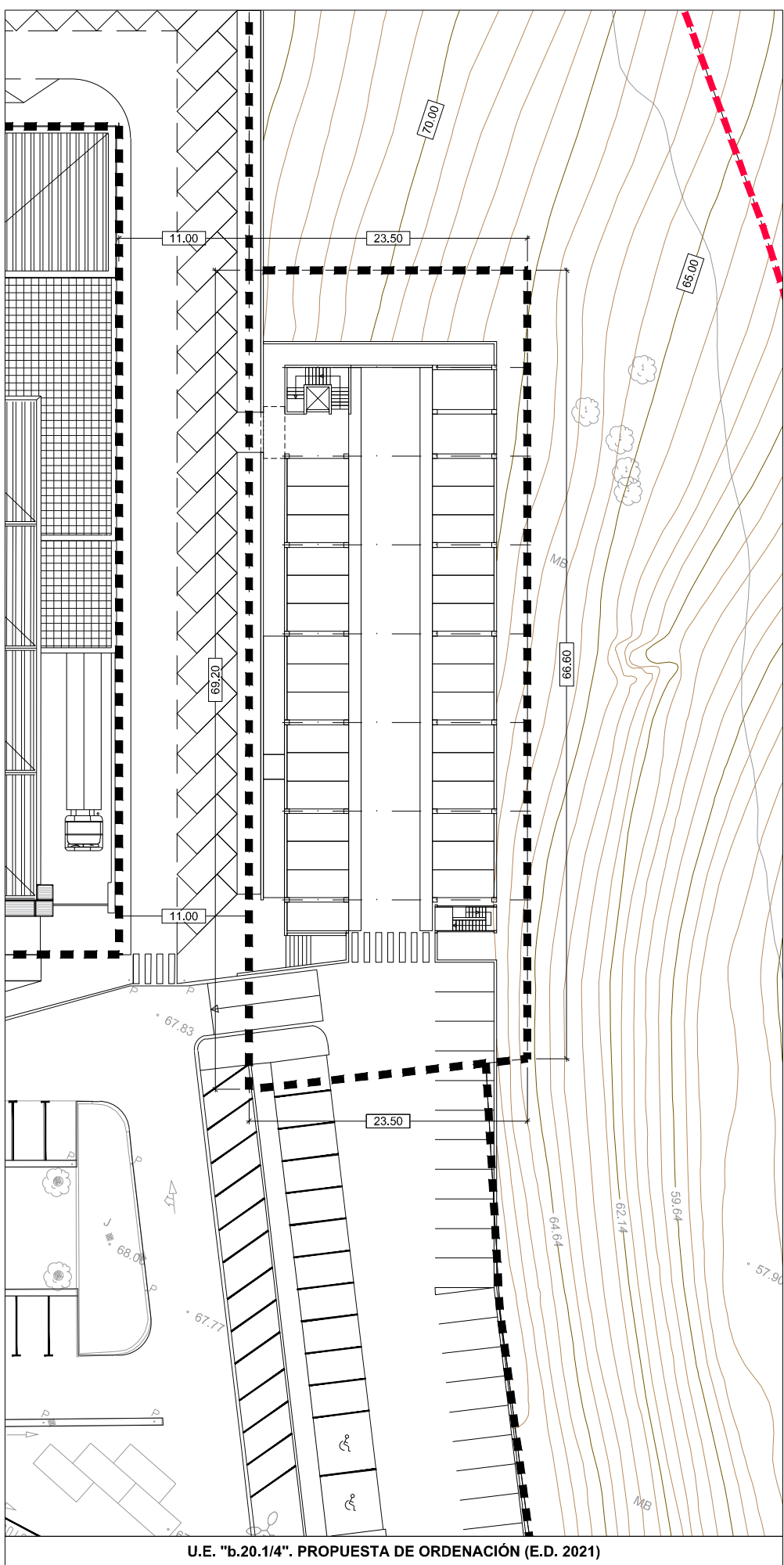


	X	Y
①	579602.294	4795225.945
②	579597.715	4795228.397
③	579601.021	4795324.853
④	579622.008	4795324.133
⑤	579619.400	4795251.417
⑥	579614.270	4795248.317

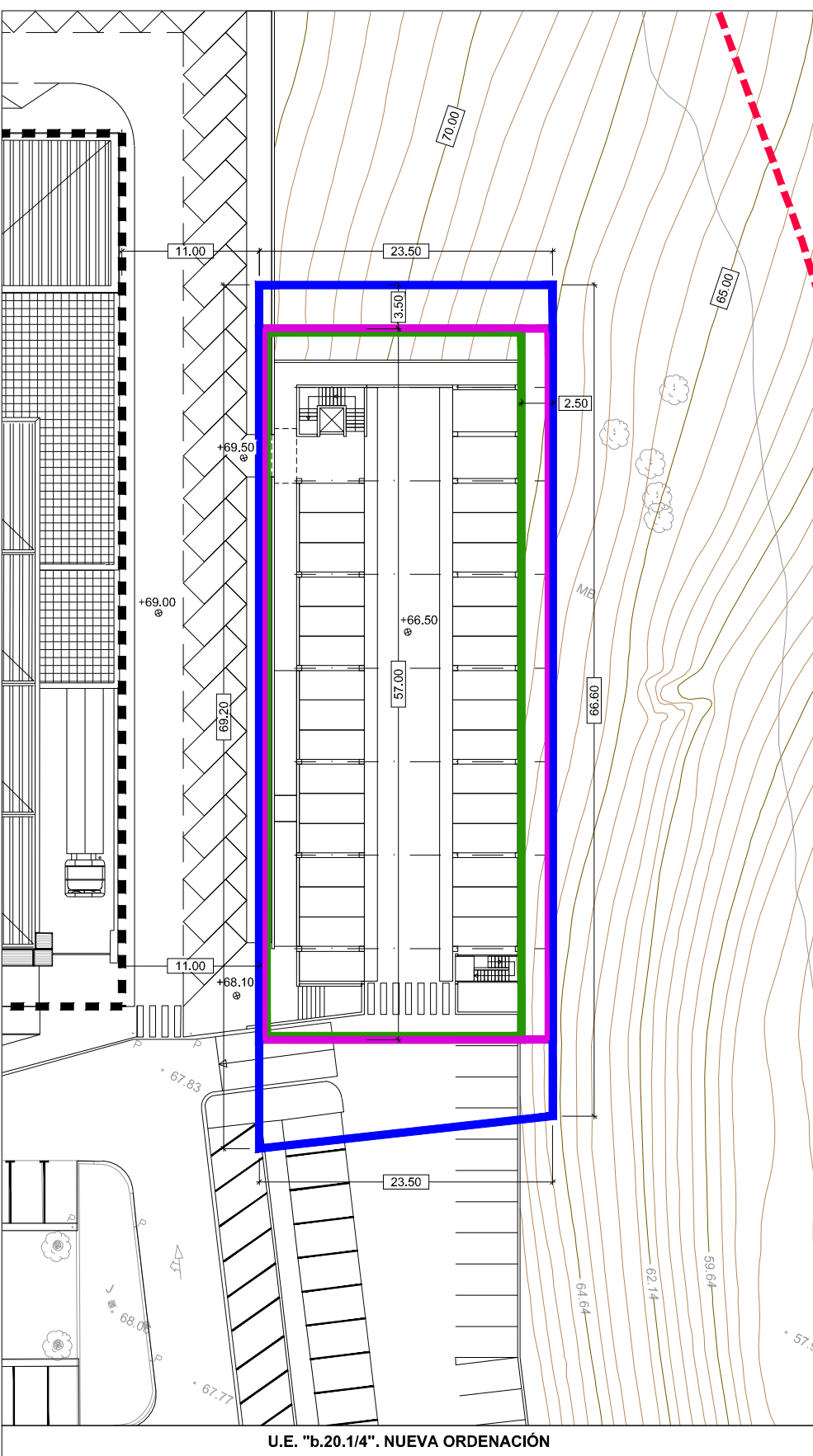




U.E. "b.20.1/4". ORDENACIÓN SUPERPUESTA (E.D. 2020 / 2021)



U.E. "b.20.1/4". PROPUESTA DE ORDENACIÓN (E.D. 2021)



U.E. "b.20.1/4". NUEVA ORDENACIÓN

- DELIMITACIÓN U.E. PREEXISTENTE
- DELIMITACIÓN NUEVA U.E.
- AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE (S = 274 m<sup>2</sup>)  
TRASVASE DE "b.20.1/5" A "b.20.1/4"

- LÍMITE PARCELA "b.20.1"
- LÍMITE U.E. "b.20.1/4"
- ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN BAJO RASANTE
- ALINEACIÓN MPGOU 2009



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA  
PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK  
AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto



C.2020007A

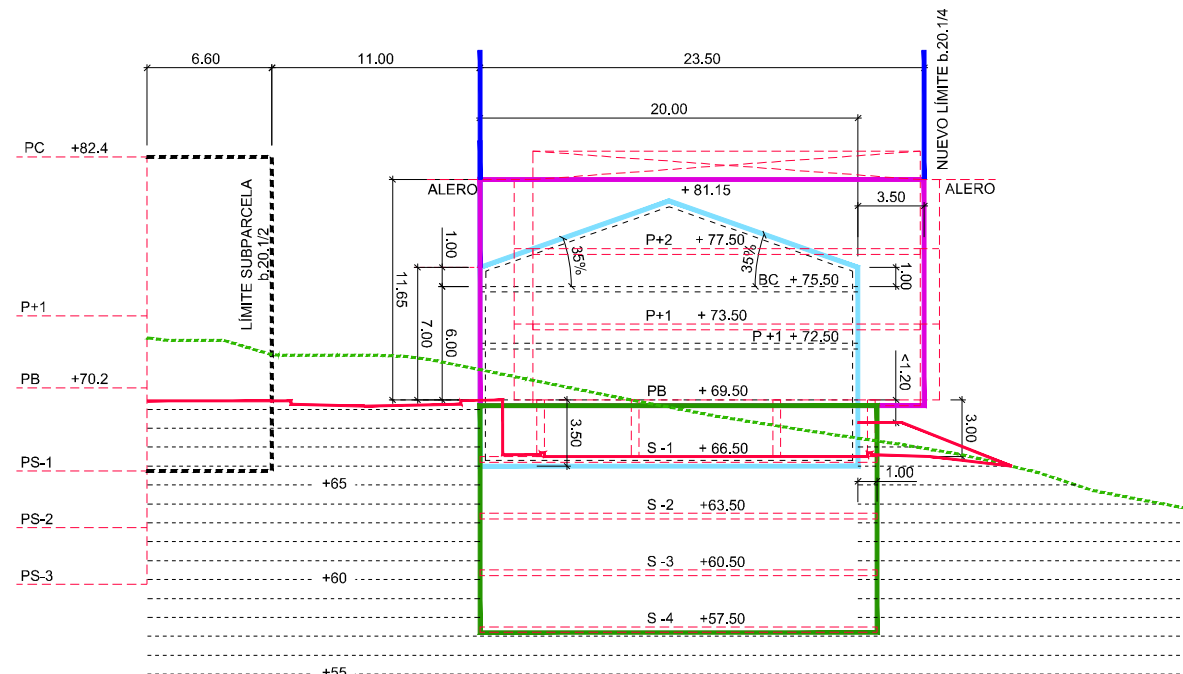
DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO  
"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onespenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

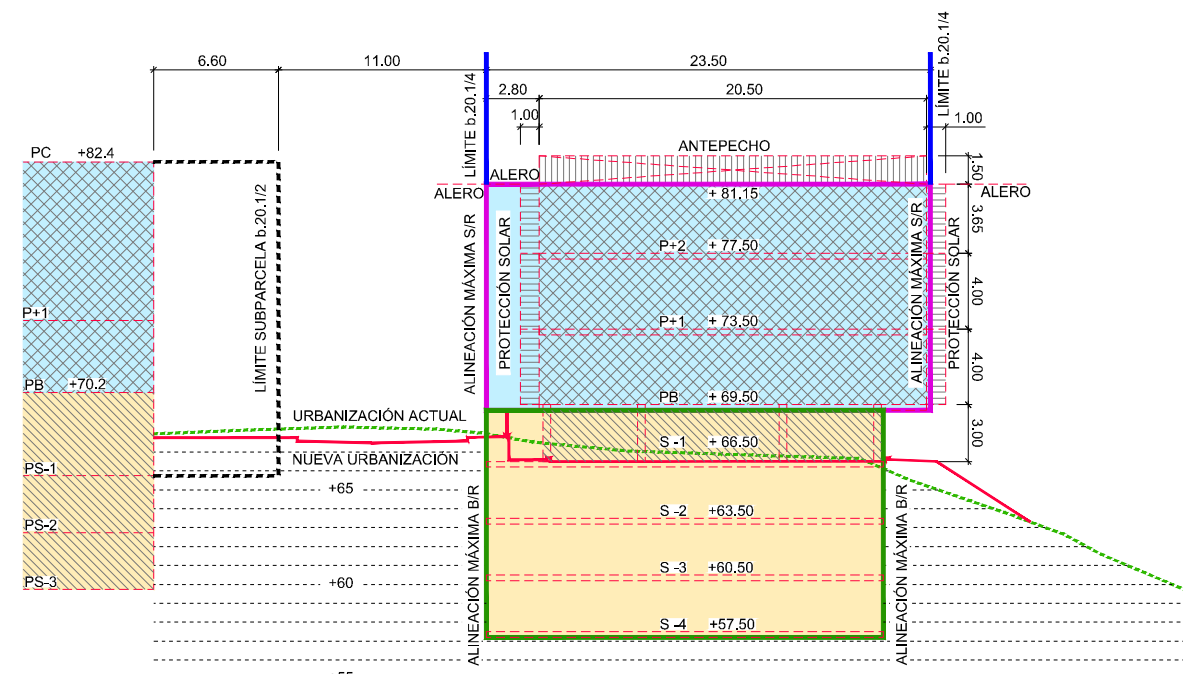
ESKALA(K)  
ESCALA(S)  
(DIN A-3) 1/500

IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN  
ORDENACIÓN  
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA - U.E. "b.20.1/4"  
PLANTAS

Zbka/ N°  
OR.02



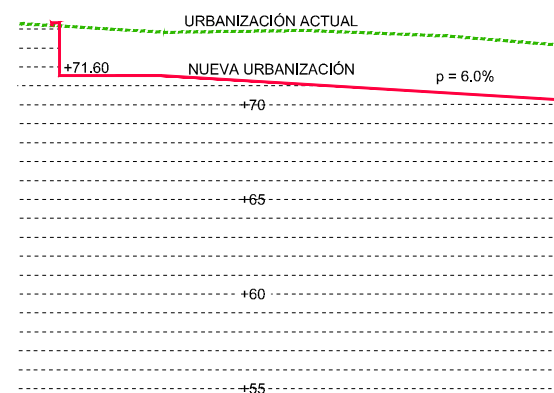
SECCIÓN SUPERPUESTA



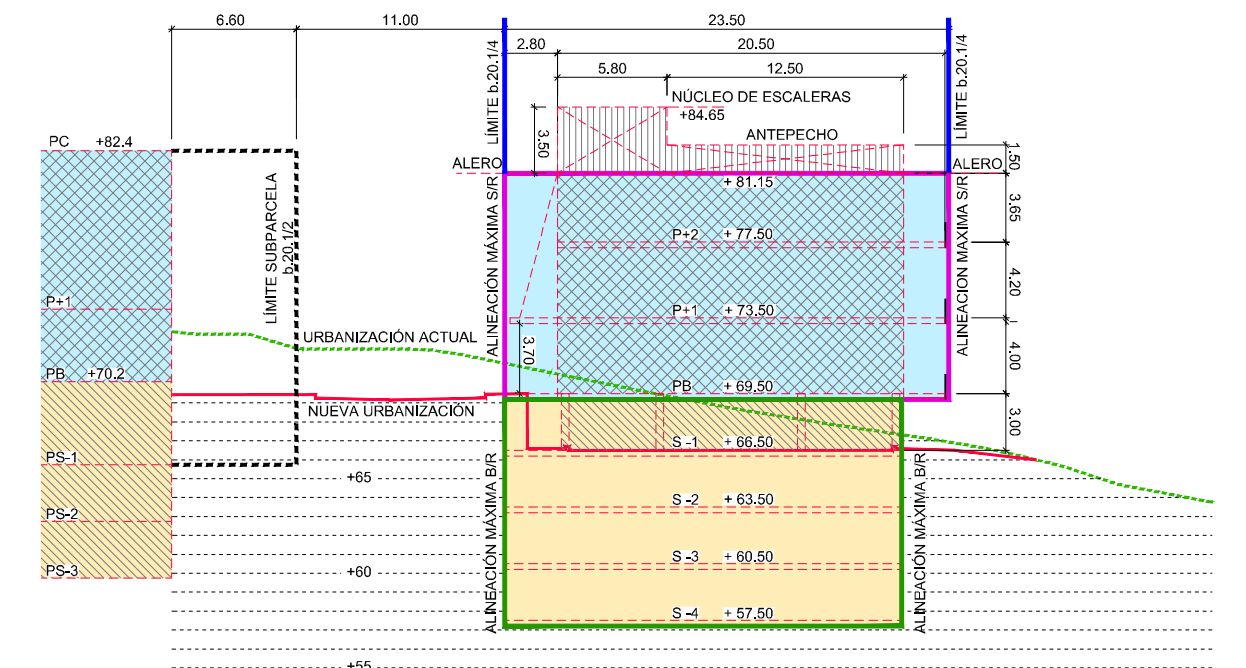
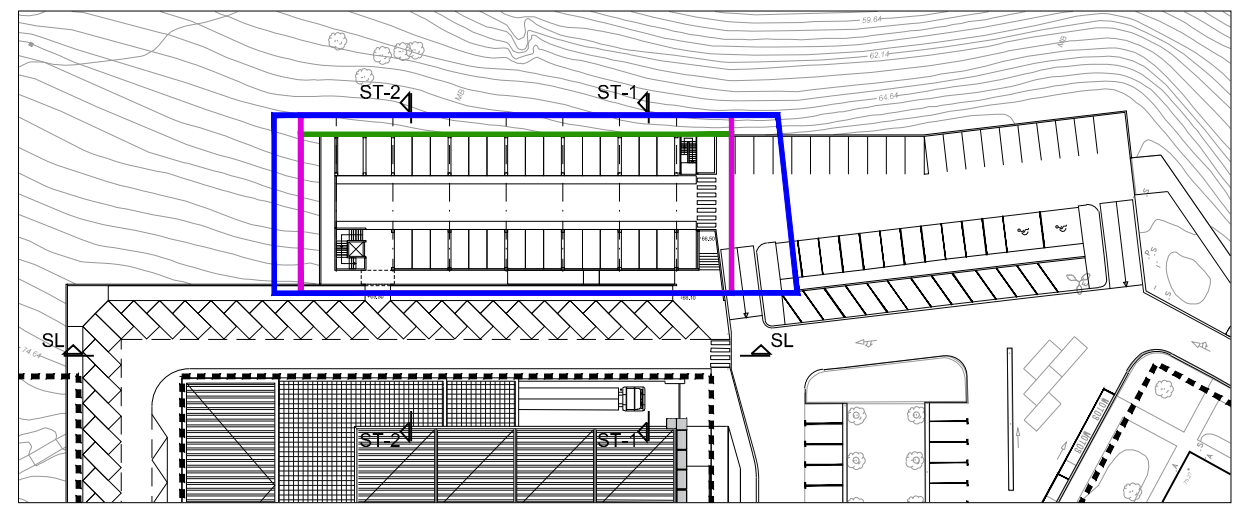
SECCIÓN TRANSVERSAL 1

LEYENDA

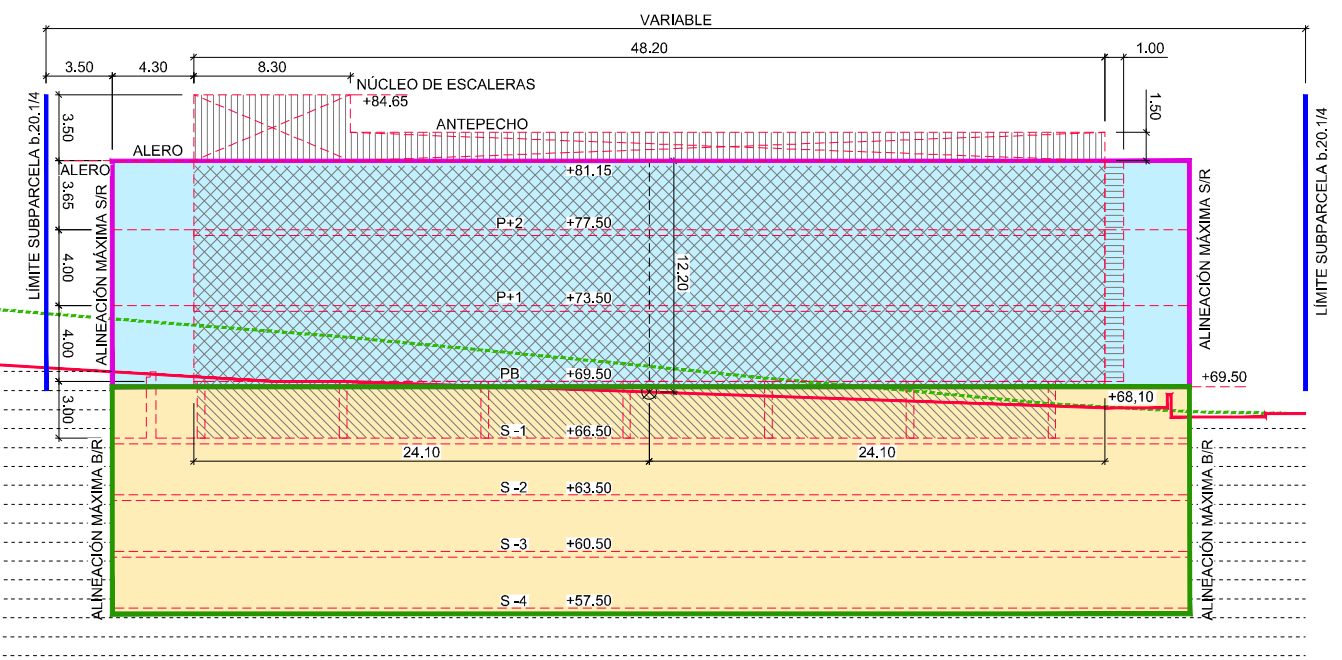
- |                                    |   |                             |
|------------------------------------|---|-----------------------------|
| LIMITE DE SUBPARCELA b.20.1/4      | USO TERCIARIO SOBRE RASANTE   | USO AUXILIAR BAJO RASANTE   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE    | EDIFICADO SOBRE RASANTE   | EDIFICADO BAJO RASANTE      |
| ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE     | USO AUXILIAR ZONA DE INSTALACIONES  | ENVOLVENTE PROTECCIÓN SOLAR |
| ALINEACIÓN MÁXIMA SEGUN MPGOU 2009 | PERFIL AUTORIZADO EXCLUSIVAMENTE PARA DAR ACCESO A LAS CUBIERTAS DE USO AUXILIAR PARA INSTALACIONES |                             |



SECCIÓN LONGITUDINAL



SECCIÓN TRANSVERSAL 2



SECCIÓN LONGITUDINAL



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA  
PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK  
AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto



C.2020007A

DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO  
"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onespenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

ESKALA(K)  
ESCALA(S)  
(DIN A-3) 1/400

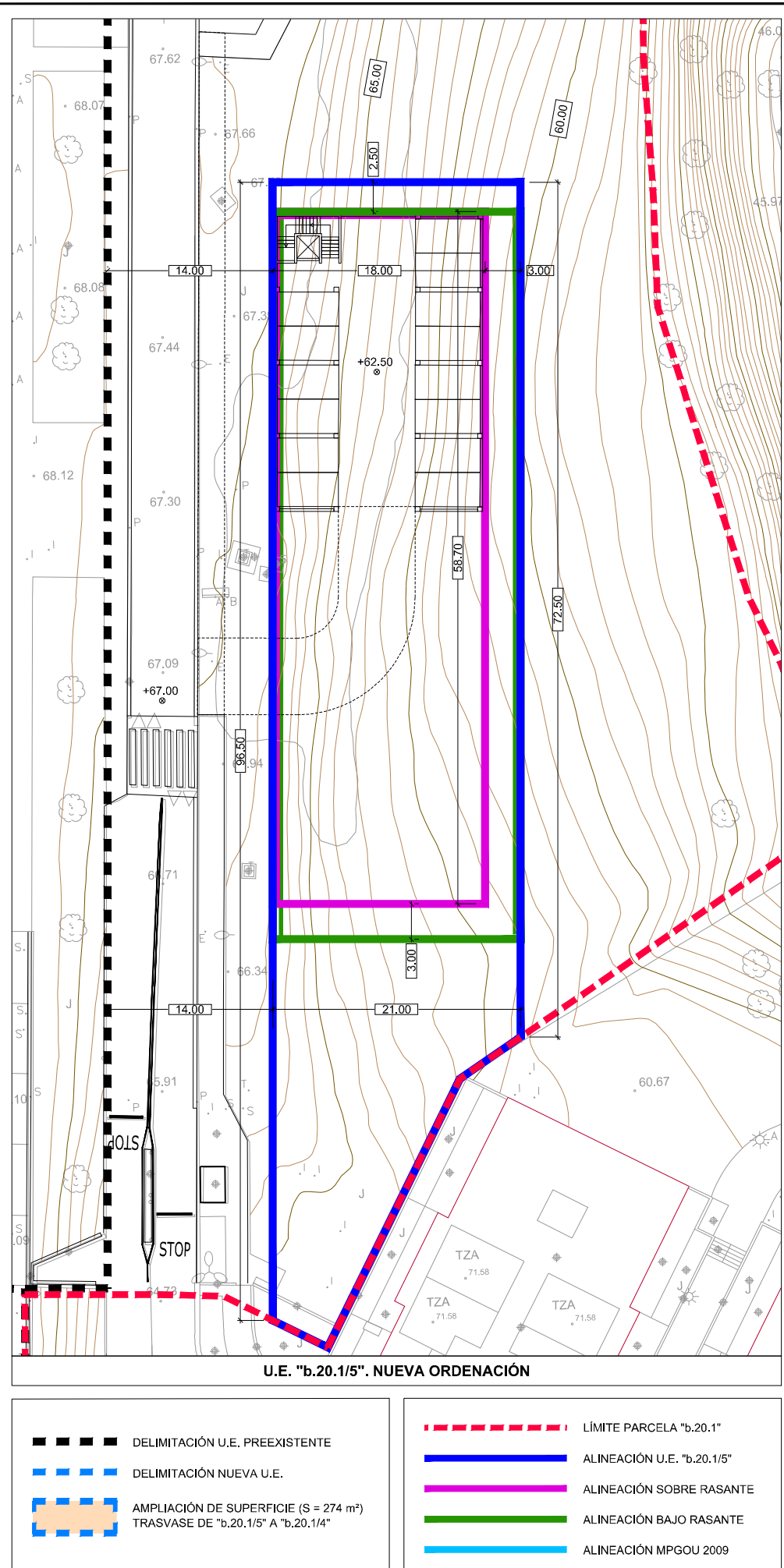
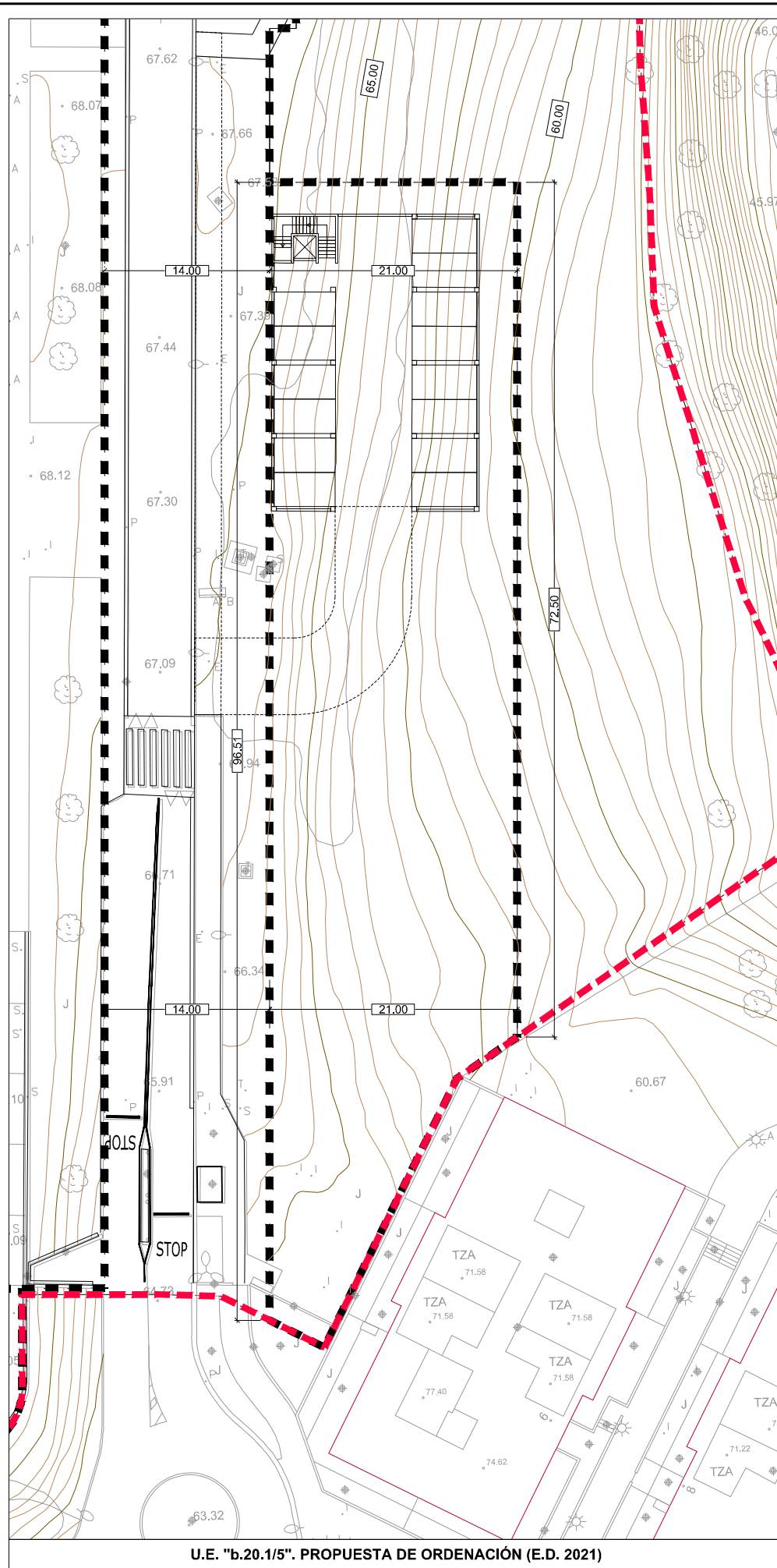
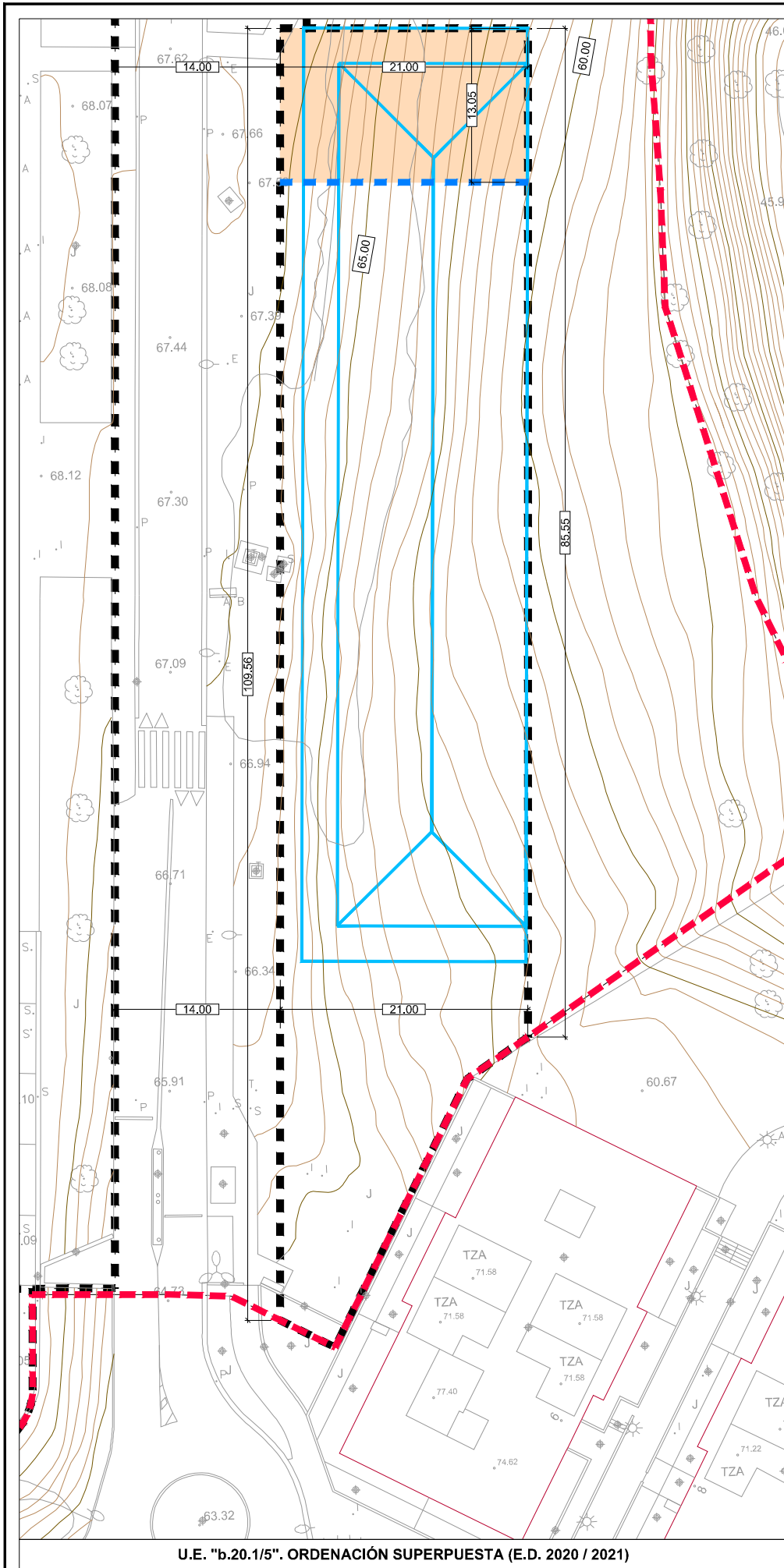
IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN

ORDENACIÓN  
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA - b.20.1/4  
SECCIONES

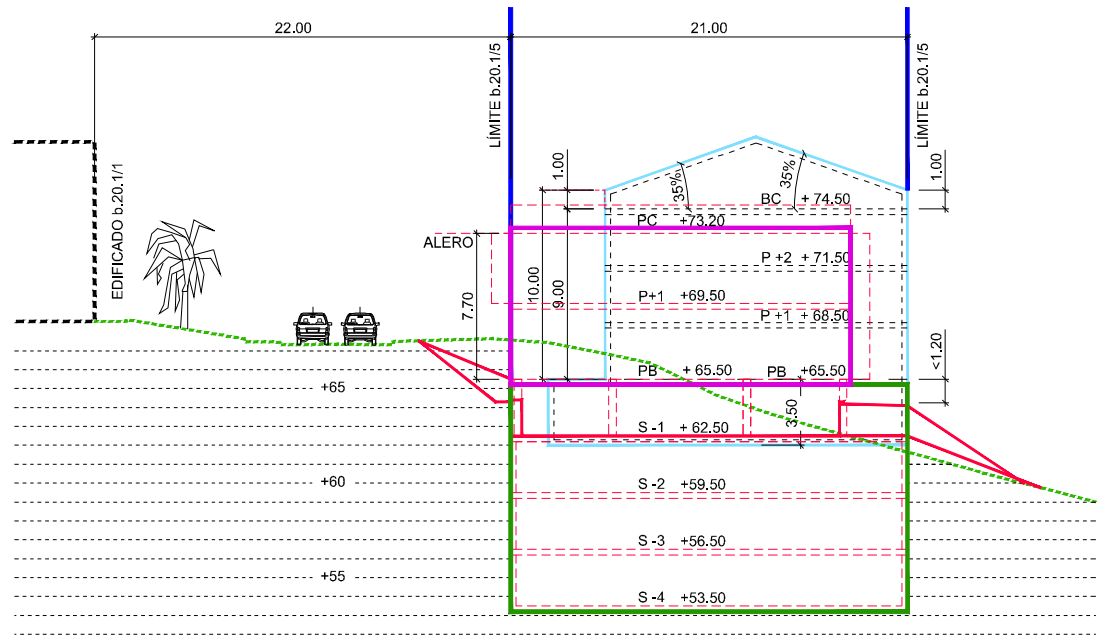
Zbka/ N°

OR.03

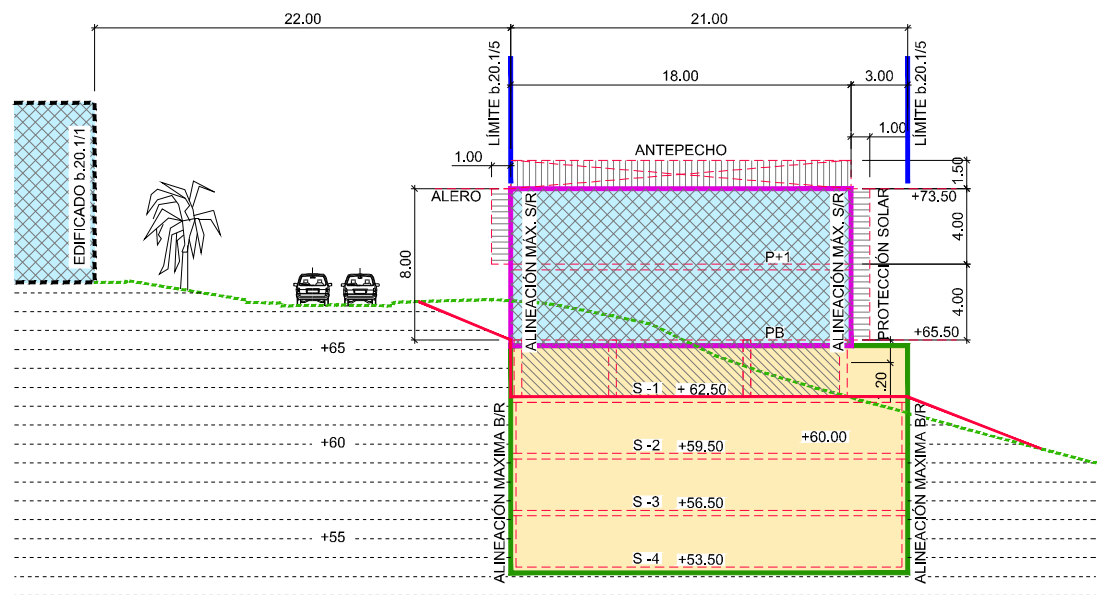




	DELIMITACIÓN U.E. PREEXISTENTE		LÍMITE PARCELA "b.20.1"
	DELIMITACIÓN NUEVA U.E.		ALINEACIÓN U.E. "b.20.1/5"
	AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE (S = 274 m²) TRASVASE DE "b.20.1/5" A "b.20.1/4"		ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
			ALINEACIÓN BAJO RASANTE
			ALINEACIÓN MPGOU 2009



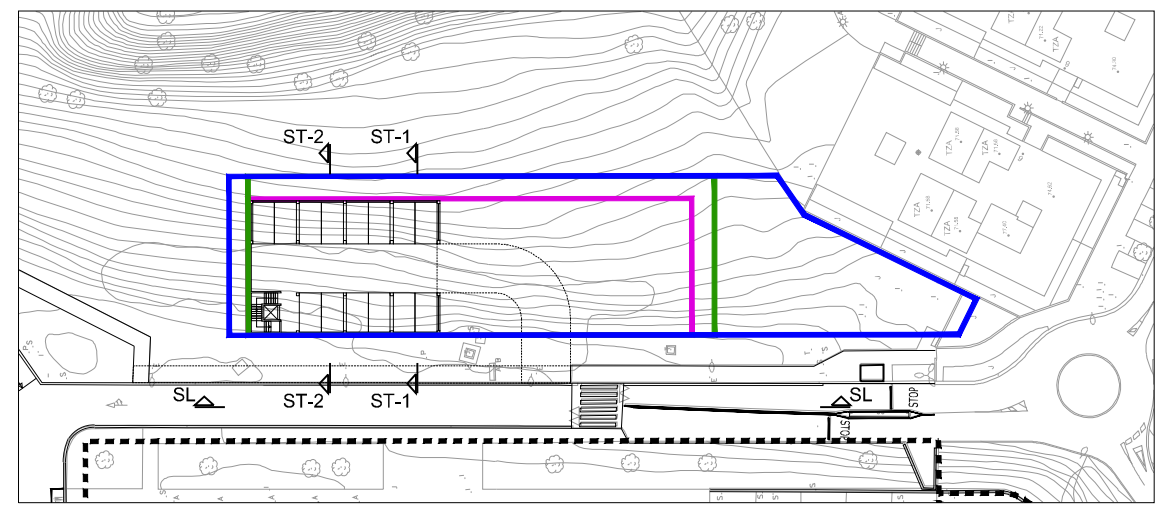
SECCIÓN SUPERPUESTA



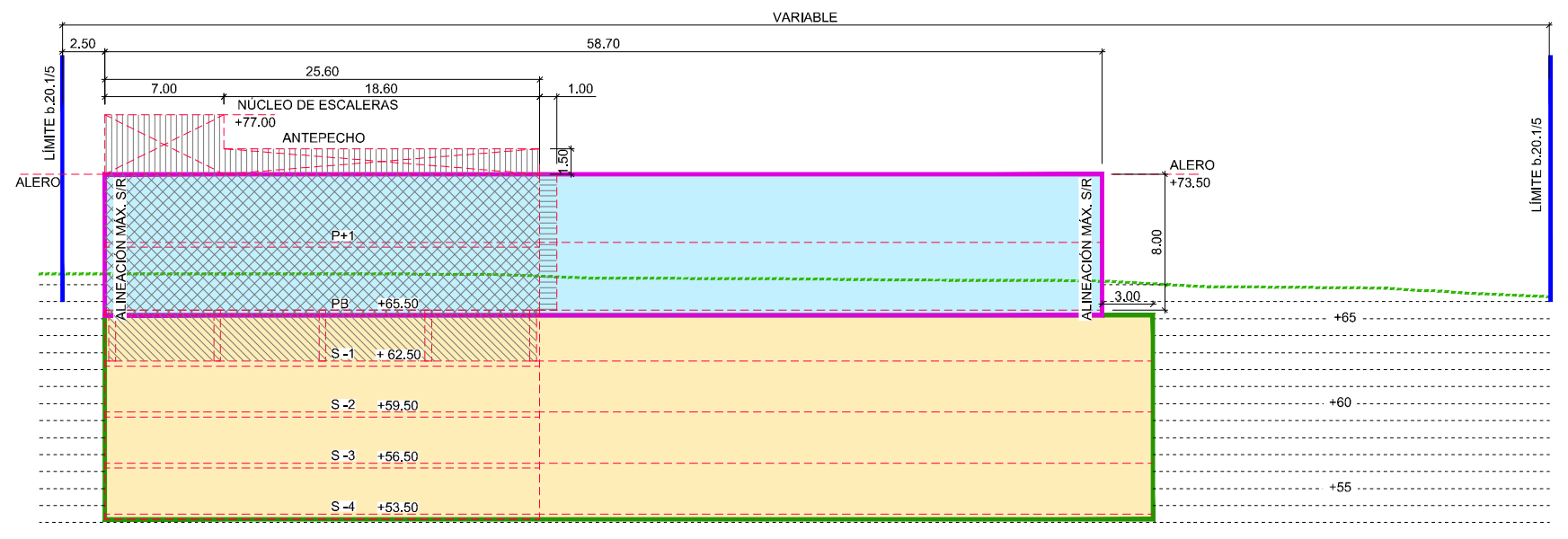
SECCIÓN TRANSVERSAL 1

LEYENDA

	LÍMITE DE SUBPARCELA b.20.1/4		USO Terciario sobre rasante		USO AUXILIAR BAJO RASANTE
	ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE		EDIFICADO SOBRE RASANTE		EDIFICADO BAJO RASANTE
	ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE		USO AUXILIAR ZONA DE INSTALACIONES		ENVOLVENTE PROTECCIÓN SOLAR
	ALINEACIÓN MÁXIMA SEGUN MPGOU 2009		PERFIL AUTORIZADO EXCLUSIVAMENTE PARA DAR ACCESO A LAS CUBIERTAS DE USO AUXILIAR PARA INSTALACIONES		



SECCIÓN TRANSVERSAL 2



SECCIÓN LONGITUDINAL



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto



C.2020007A

DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO

"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onepenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

ESKALA(K) ESCALA(S)  
(DIN A-3) 1/400

IZENDAPENA DESIGNACIÓN

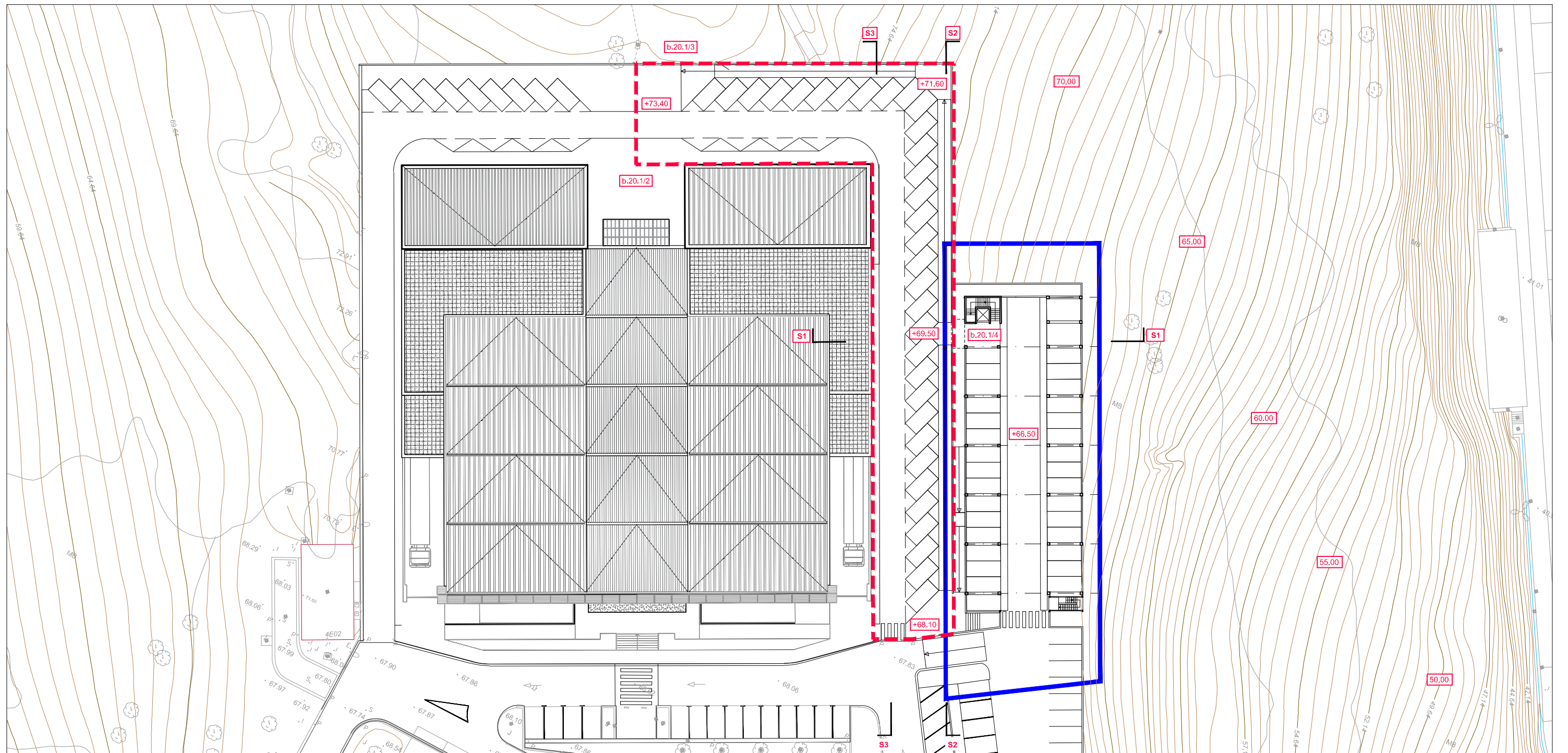


ORDENACIÓN  
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA - b.20.1/5  
SECCIONES

Zbka/ Nº

OR.05

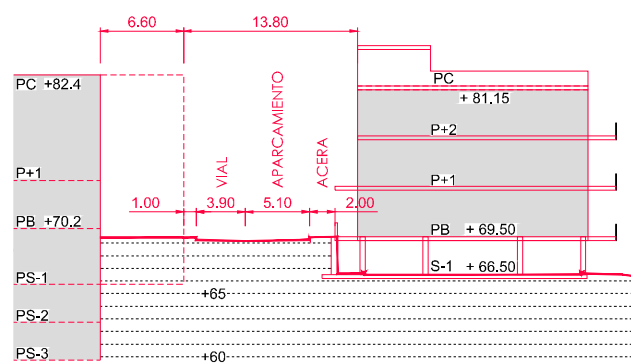




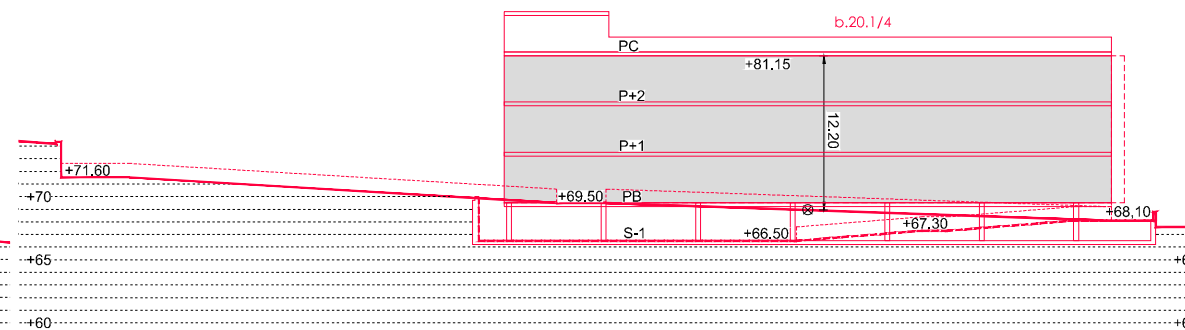
PLANTA GENERAL

URBANIZACIÓN  
COMPLEMENTARIA b.20.1/4

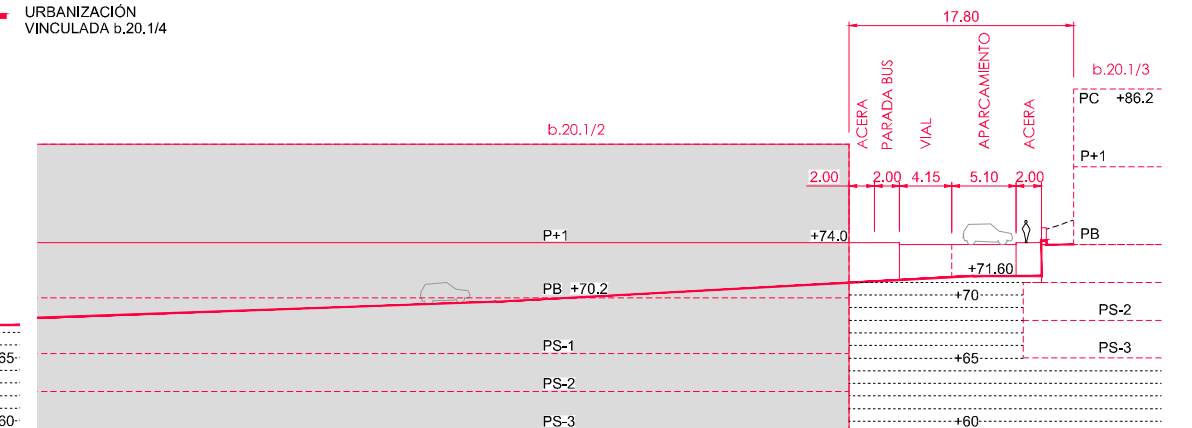
URBANIZACIÓN  
VINCULADA b.20.1/4



SECCIÓN S1



SECCIÓN S2



SECCIÓN S3



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA  
PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK  
AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto

sestra  
INGENIERIA Y ARQUITECTURA

C.2020007A

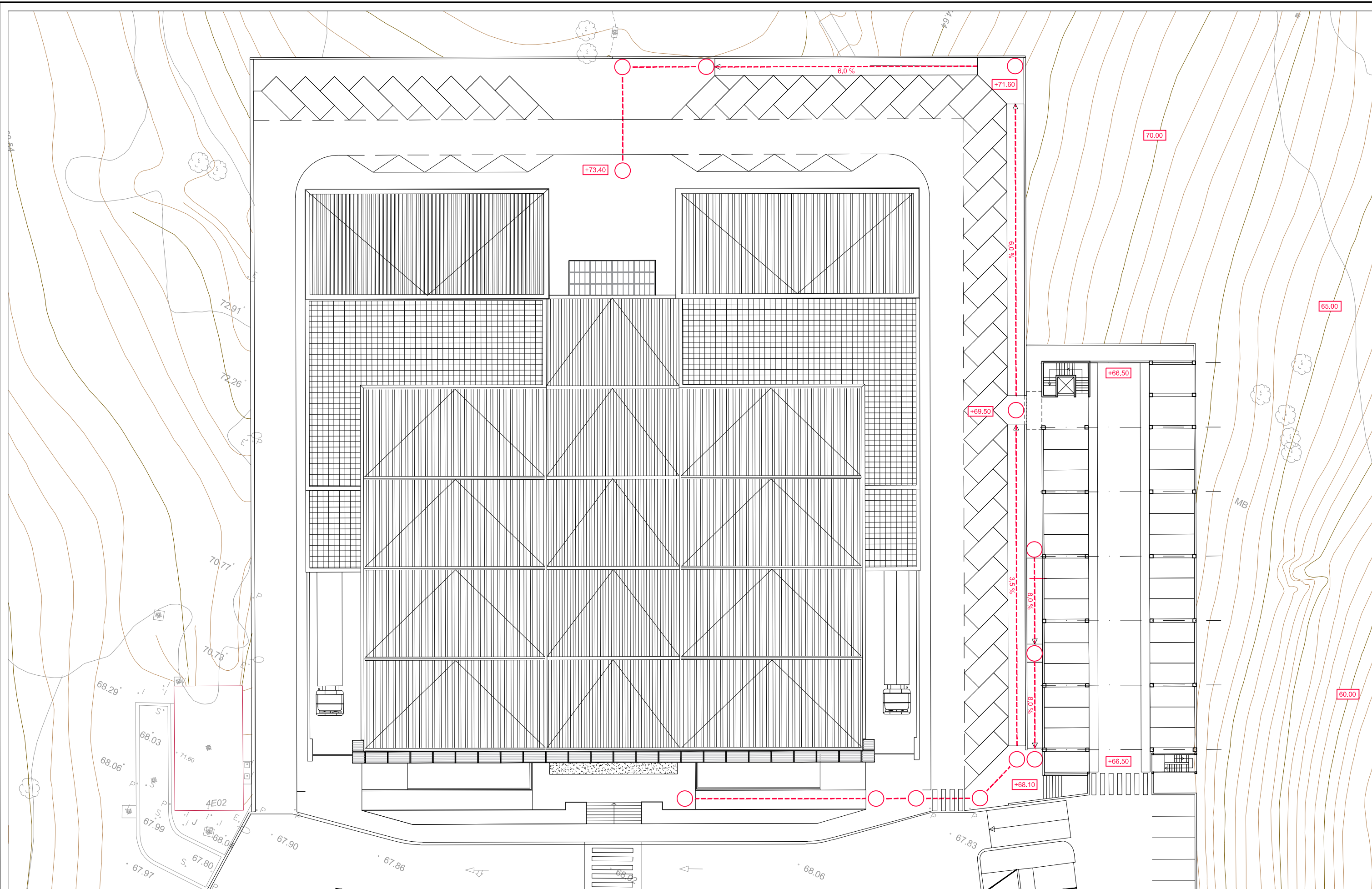
DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO  
"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onespenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

ESKALA(K)  
ESCALA(S)  
(DIN A-3) 1/600

IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN  
ORDENACIÓN  
URBANIZACIÓN b.20.1/2 - b.20.1/4

Zbka/ N°  
OR.06



Ø1.80 m

--- VIA PEATONAL ACCESIBLE  
OINEZKOENTZAKO IBILBIDEA

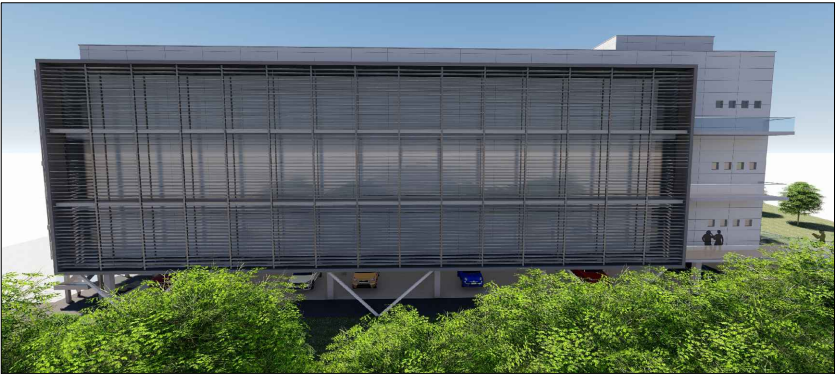




PROPUESTA FACHADA OESTE



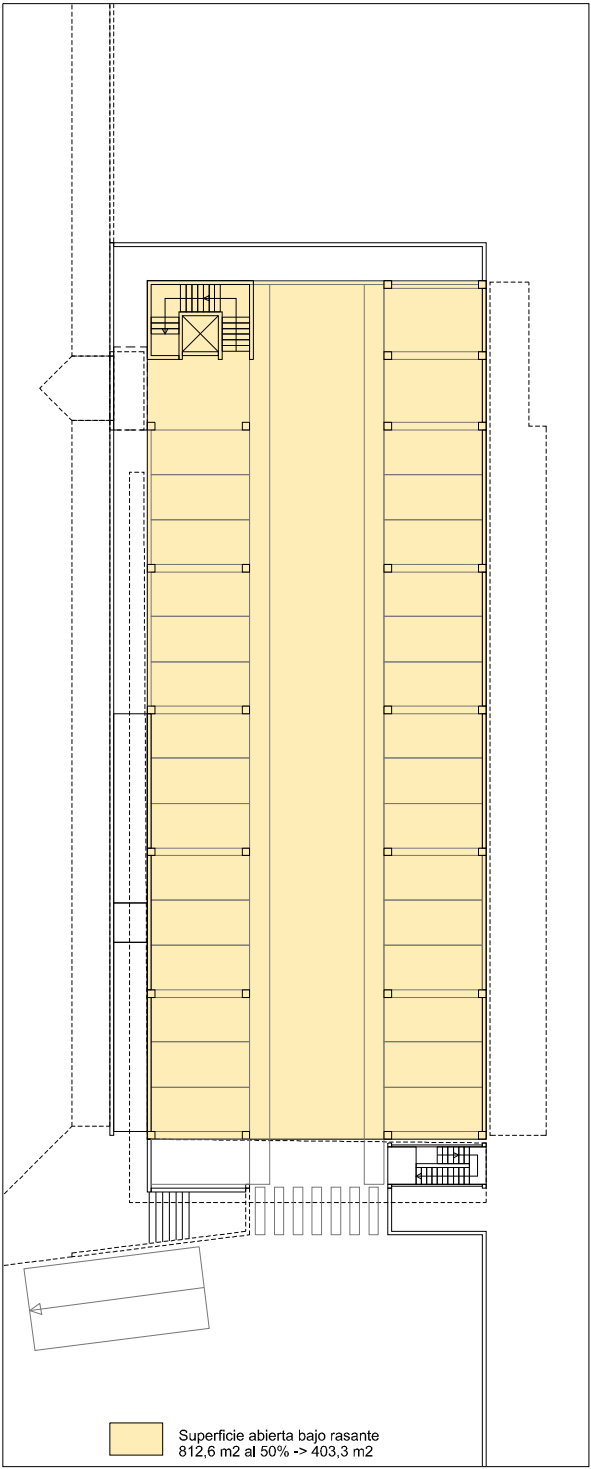
PROPUESTA VISTA SUR



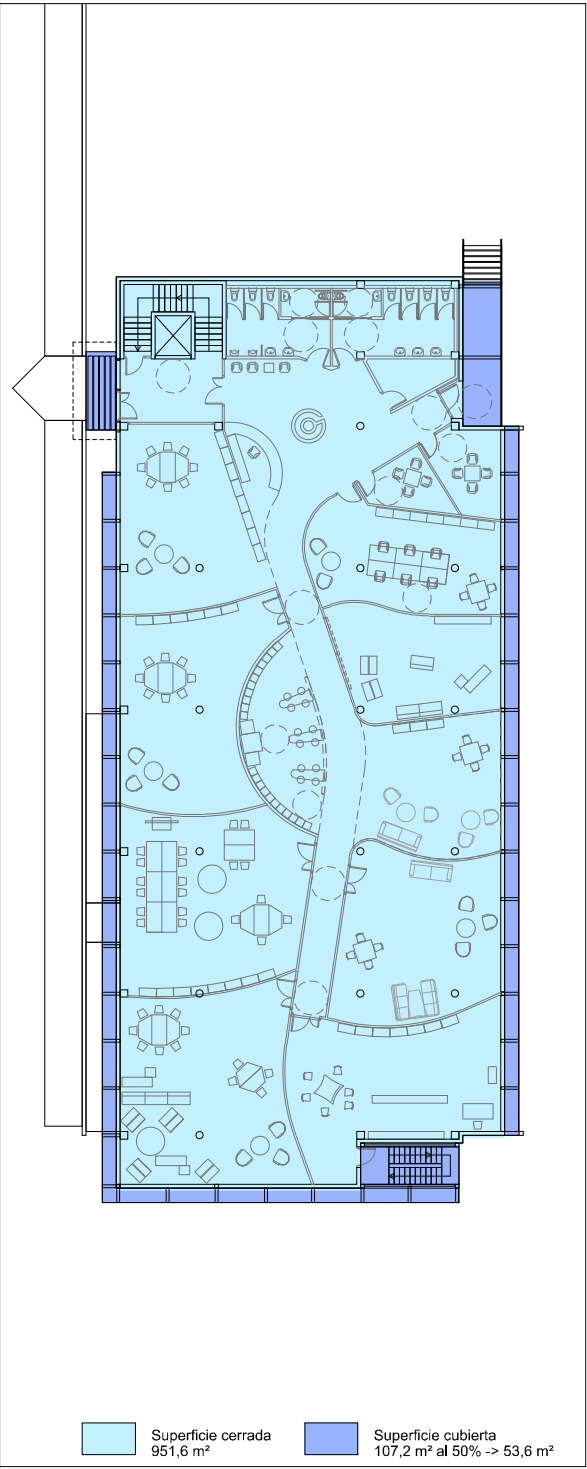
PROPUESTA FACHADA ESTE

PLANTAS	BAJO RASANTE ABIERTA / 50%	SOBRE RASANTE CERRADA	SOBRE RASANTE ABIERTA / 50%
S-1	812,60 / 403,30	-	-
PB	-	951,60	107,20 / 53,60
P+1	-	951,60	99,80 / 49,90
P+2	-	951,60	67,80 / 33,90
PC	-	48,60 <sup>(1)</sup>	744,40 <sup>(2)</sup>
(1) NÚCLEO DE ESCALERAS (2) CUBIERTA DE INSTALACIONES			
SUMA	403,30	2.854,80	137,40
TOTAL			3.395,50 m²

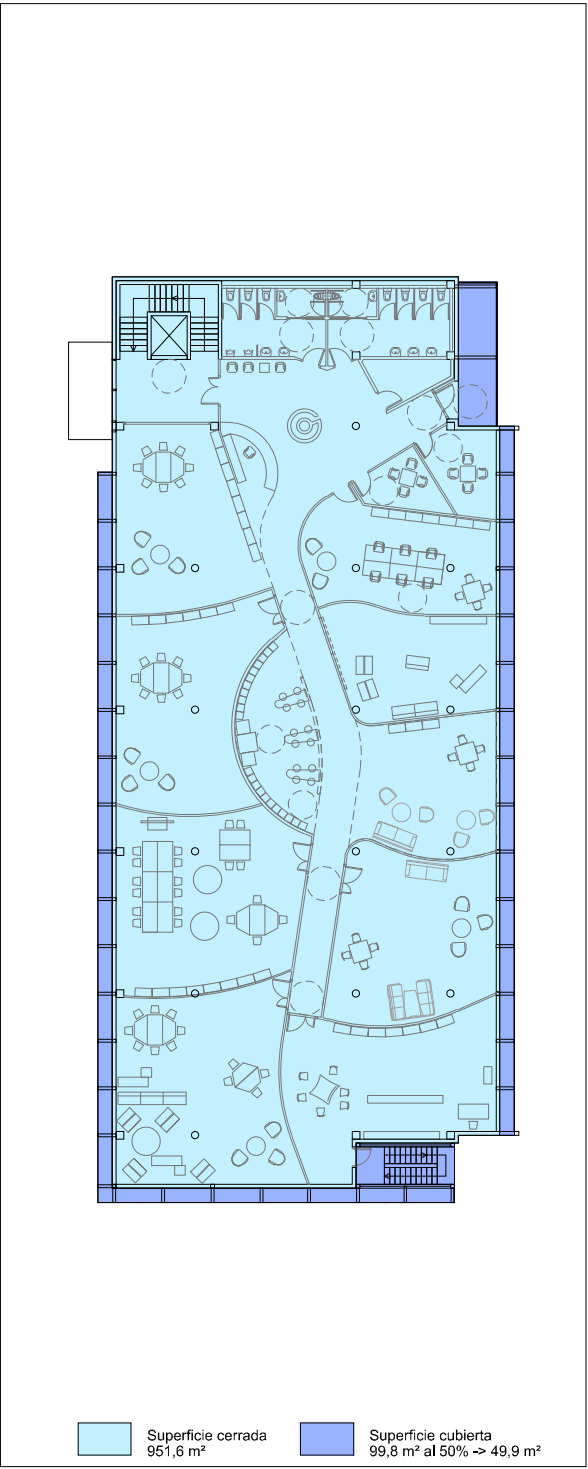
NOTA: EL CONTENIDO DE ESTE PLANO ES DE CARÁCTER ORIENTATIVO, POR ELLO NO ES NORMATIVO NI VINCULANTE



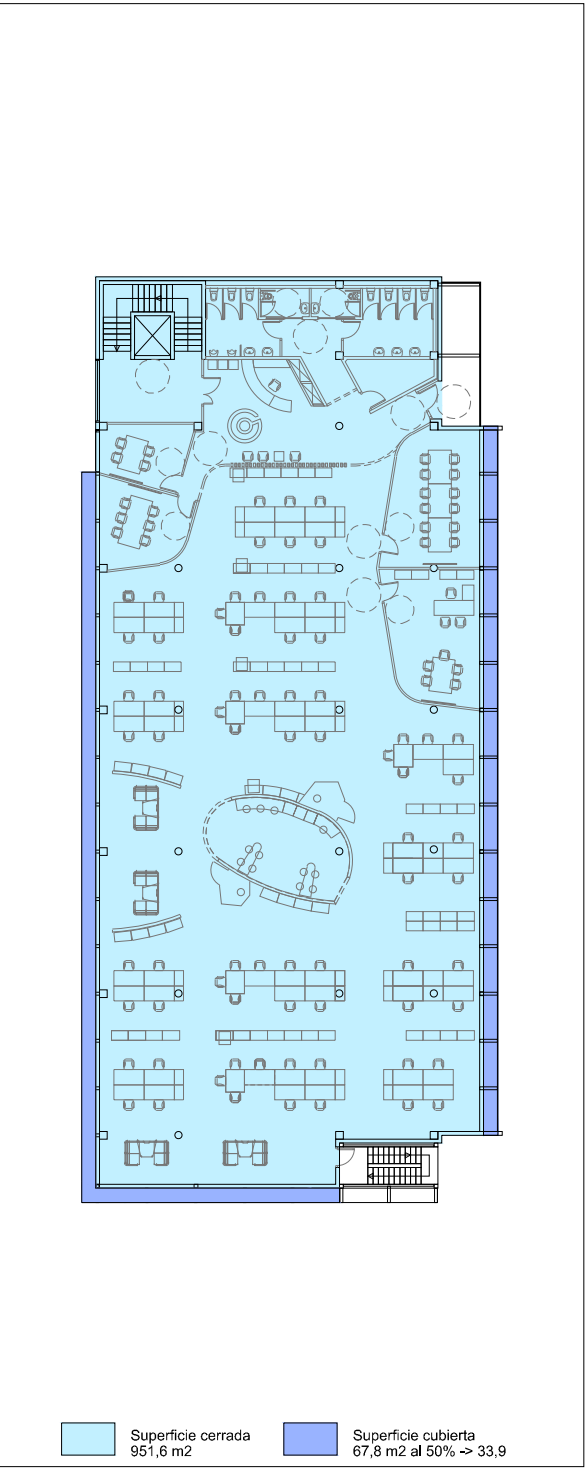
PLANTA S -1



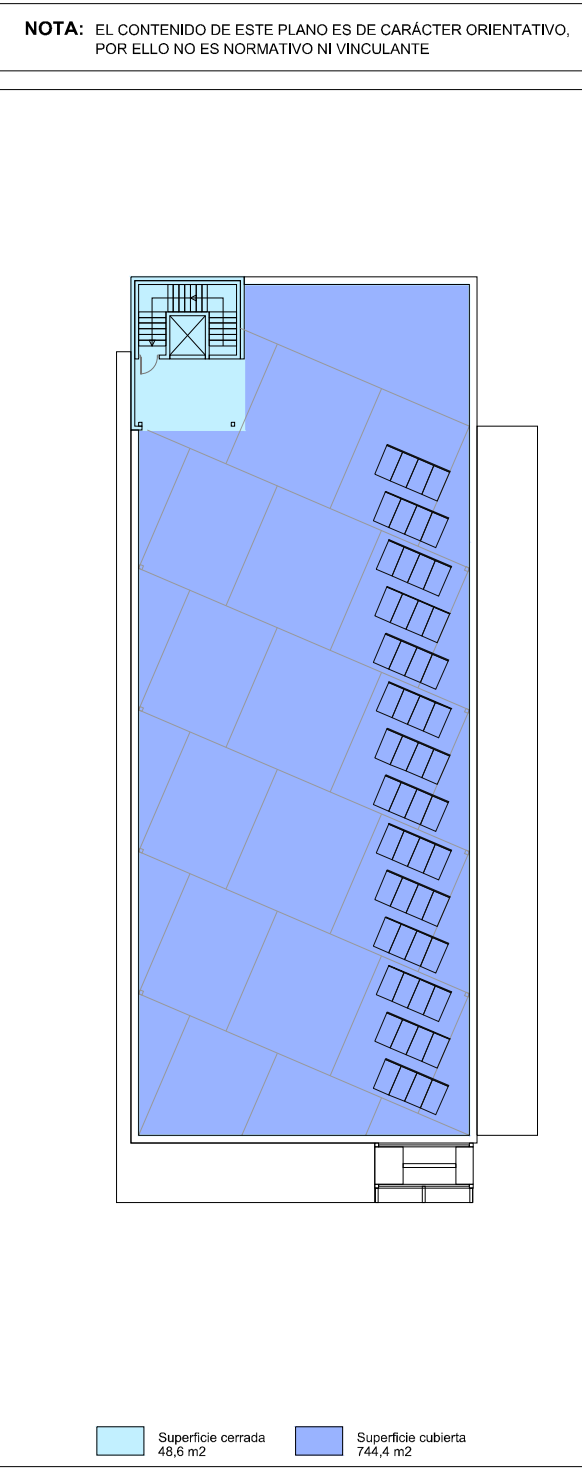
PLANTA PB



PLANTA P1



PLANTA P2



PLANTA PC



GUREAK LANEAN, S.A.

ERAGILEA  
PROMOTOR

AZTERKETAREN EGILEAK  
AUTORES DEL ESTUDIO

ALVARO ZUMELAGA  
Ing. Caminos, C. C. y P.

JAIME CARRETERO  
Arquitecto



C.2020007A

DATA / FECHA  
2021eko EKAINA  
JUNIO 2021

IZENBURUA / TITULO  
"b.20.1" PARTZELAREN XEHETASUN-AZTERKETA A.U. IB.09 GOIENETXE  
4 - 5 - 8 ERAIKIN UNITATEEI DAGOKIENA  
(Hasierako Onespenerako Dokumentua)  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "b.20.1" DEL A.U. IB.09 GOIENETXE  
REFERIDO A LAS UNIDADES DE EDIFICACIÓN 4 - 5 - 8  
(Documento para Aprobación Inicial)

ESKALA(K)  
ESCALA(S)  
(DIN A-3) 1/400

IZENDAPENA  
DESIGNACIÓN  
ORDENACIÓN  
EDIFICABILIDAD b.20.1/4

Zbka/ N°  
OR.08



Zuatzu Kalea, 2  
Edificio Igeldo, local 10  
20018 Donostia-San Sebastián  
Gipuzkoa

T. +34 943 316 655  
F. +34 943 316 273

[www.sestra.es](http://www.sestra.es)