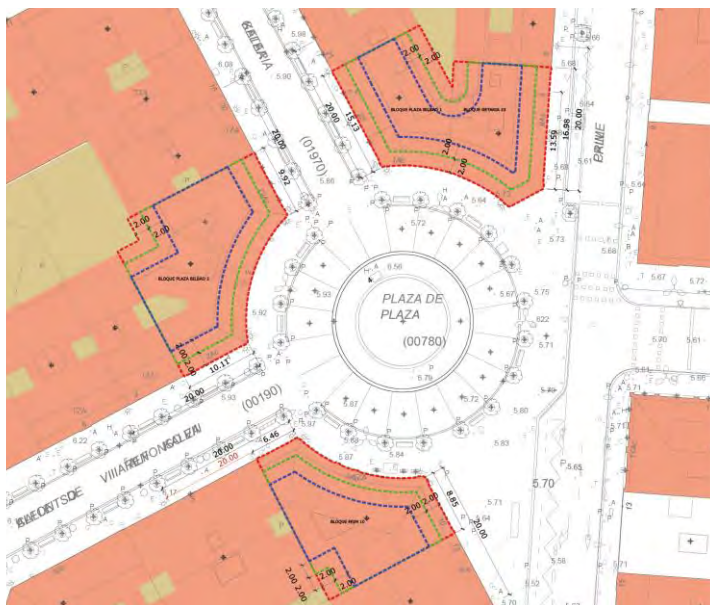




LKS INGENIERÍA, S.COOP.



Estudio de Detalle para los edificios
situados en Pza Bilbao 1, C/ Getaria
23, Pza Bilbao 2 y C/ Prim 10 de
Donostia-San Sebastián

Promotor
BOYTON INVEST S.L

Fecha
2 abril de 2020

Autor
Ane Miren Martínez, arquitecta
Patxi Larizgoitia, arquitecto

Índice

a. memoria

1.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
2.	ENCARGO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
2.1.	Encargo del Estudio de Detalle	1
2.2.	Equipo redactor	1
2.3.	Determinaciones de los Estudios de Detalle según la legislación vigente	1
2.4.	Formulación de Estudios de Detalle de acuerdo al PGOU de Donostia-San Sebastián.....	2
2.5.	Contenido del documento.....	2
3.	CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
3.1.	Delimitación y características físicas del emplazamiento	3
3.2.	Planeamiento urbanístico vigente.....	4
3.3.	Justificación urbanística de la redacción del presente documento.....	10
3.4.	Justificación de la ausencia de relevancia del Plan desde el punto de vista del género.	12
3.4.1.	Consideraciones sobre la naturaleza y contenido de este expediente urbanístico en relación con la Evaluación previa de Impacto de Género:.....	12
3.5.	Evaluación del Impacto lingüístico del Estudio de Detalle	13
4.	CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	14
5.	AFECCIONES ACÚSTICAS	16

b. documentación gráfica

Documento A: Memoria

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

BOYTON INVEST S.L ha adquirido el inmueble situado en la calle Prim 10 de Donostia -San Sebastián. Su intención es rehabilitar y ampliar el edificio.

En este sentido se pretende modificar el perfil edificatorio y las alineaciones actuales de acuerdo a las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, para lo que es necesario tramitar un Estudio de Detalle conforme a la legislación urbanística vigente.

Este edificio forma parte del catálogo de edificios protegidos por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico de la ciudad, con una protección de Grado B.

Conforme a la ficha específica de las Ordenanzas Particulares de dicho Plan Especial, este edificio constituye una "Unidad de Intervención" junto con las edificaciones emplazadas en la Calle Getaria 23 y en la Plaza Bilbao números 1 y 2. Por este motivo desde la oficina técnica del Ayuntamiento se ha trasladado la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle conjunto para los cuatro edificios que conforman la "Unidad de Intervención".

2. ENCARGO Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1. Encargo del Estudio de Detalle

En orden a definir unas nuevas alineaciones y volumetría del edificio situado en la calle Prim 10 y de los situados en calle Getaria 23 y Plaza Bilbao 1, BOYTON INVEST S.L se propone impulsar la redacción del presente Estudio de Detalle para adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana y de acuerdo a las determinaciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.2. Equipo redactor

En la redacción del presente Estudio de Detalle han intervenido:

-Por parte de la empresa LKS Ingeniería S. Coop:

Patxi Larizgoitia Jauregi, arquitecto

Ane Miren Martínez Bardeci, arquitecta

2.3. Determinaciones de los Estudios de Detalle según la legislación vigente

En relación a los Estudios **de Detalle**, la Ley 2/2006 establece en el art.73 que "*los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo*". Además, establece que 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.*

2.4. Formulación de Estudios de Detalle de acuerdo al PGOU de Donostia-San Sebastián

En relación a la utilización de la figura de Estudio de Detalle para el desarrollo del planeamiento, el PGOU establece lo siguiente:

1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

2.5. Contenido del documento

De este modo este Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 2/2006, contiene los siguientes documentos:

- 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*

La documentación gráfica consta de los siguientes documentos:

Planos de información:

- I.01_ Cartografía. Estado actual
- I.02_ CE. 04 Ensanche
- I.03_ Plano 3. Centro_ Zonificación Pormenorizada
- I.04_ Planta, fachada y sección. Edificio Pza. Bilbao 1. Estado actual
- I.05_ Planta, fachada y sección. Edificio C/Getaria 23. Estado actual
- I.06_ Planta, fachada y sección. Edificio Pza. Bilbao 2. Estado actual
- I.07_ Plantas, fachada y sección. Edificio C/ Prim 10. Estado actual

Planos de ordenación:

- O.01_Nuevas alineaciones. Planta
- O.02_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edificio Edificio Pza. Bilbao 1

O.03_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edificio C/Getaria 23

O.04_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edificio Pza. Bilbao 2

O.05_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edificio C/ Prim 10

3. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

El ámbito de actuación se corresponde con la "Unidad de Intervención" compuesta por los edificios emplazados en la Calle Prim 10, Calle Getaria 23 y en la Plaza Bilbao números 1 y 2.



Ilustración 1. Localización de la zona de actuación

Se trata de un conjunto de edificios que conforman la Plaza Bilbao, que es la plaza de encuentro entre la trama de manzanas del ensanche de Donostia y el borde de la calle Prim, con una forma de chaflán circular, que sirve de remate al eje del puente de María Cristina y en relación por tanto con la Estación del Norte. El conjunto de edificios residenciales pertenecientes a las tres manzanas que llegan hasta el círculo fueron construidos entre 1901 y 1905 por Pedro Aristegui y Carlos Ibero con una expresión unitaria de fachada.

Los planos de Información I.04 a I.07 contienen las plantas, alzados y secciones de los proyectos de ejecución de estos edificios, guardados en el archivo municipal. Todos los edificios tienen un perfil edificatorio de Semisótano, planta baja, 5 plantas altas y bajocubierta, excepto el edificio de la calle Prim 10 que dispone además de una planta de ático sobre la planta quinta.



Ilustración 2. Situación de los edificios que conforman la "Unidad de Intervención"

3.2. Planeamiento urbanístico vigente.

Donostia-San Sebastián cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) cuya aprobación definitiva se produjo el 25 de junio de 2010.

De acuerdo con el PGOU los edificios objeto del Estudio de Detalle se encuentran en una zona con calificación global A.20/CE Residencial de Ensanche (Plano 2. Centro_ Zonificación Global), y dentro de una sub-zona con una calificación pormenorizada a.21 Residencial de Ensanche antiguo (Plano 3. Centro_ Zonificación Pormenorizada).

El PGOU incluye un catálogo de planeamiento urbanístico en el que se señala con el Grado de protección II los edificios situados en la C/ Prim 10 y Pza. Bilbao 2, y con el Grado de protección III los edificios situados en la C/ Getaria 23 y Pza. Bilbao 1. A continuación se adjunta una imagen del plano de Catálogo del PGOU.



Ilustración 3. Imagen del plano de planeamiento urbanístico catalogado del PGOU de Donostia

Cuatro años después de la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 27 de febrero de 2014, aprobó definitivamente el **"Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián"** (PEPPUC). De acuerdo con este Plan Especial los edificios situados en Pza. Bilbao 1 y 2, y el edificio de la C/ Getaria 23 se incluyen en el Grado de Protección C, y el edificio situado en la C/ Prim 10 se incluye en el Grado de Protección B.

El Plan Especial se desarrolla mediante unas Ordenanzas Particulares que establecen el Régimen General y el Régimen Específico de protección de cada elemento. De acuerdo con la Ordenanza Particular establecida para el edificio de la C/ Prim 10, se establece el siguiente Régimen de Protección:

1.- Régimen general.

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

En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios reguladores de ese grado de protección, establecidos en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial, siempre que la situación actual no sea acorde con dichos criterios, y su mantenimiento no esté justificado por razones vinculadas a su conformidad con el proyecto arquitectónico objeto de protección.

2.- Régimen específico.

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

B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería, miradores y formato de las carpinterías de plantas altas.

C.- Restricciones particulares de intervención:

* **Constituye una unidad de intervención con las edificaciones emplazadas en las calles Getaria 23 y Prim 10, y en la Plaza Bilbao 1 en lo referente a la determinación de las condiciones de configuración de los levantes autorizados, en su caso, en el planeamiento urbanístico vigente.**

* Dichos levantes se adecuarán a las previsiones establecidas en este Plan Especial (Ordenanzas Generales).

* Se mantendrá, sin modificaciones, el portal con todos sus elementos originales, incluidas las vidrieras.

D.- Restituciones obligadas: no, sin perjuicio de las resultantes, en su caso, de la aplicación de las previsiones anteriores, incluidas las reguladoras del citado régimen general.

Por tanto, de acuerdo con la ordenanza particular, este edificio constituye una Unidad de Intervención junto con los edificios de la C/Getaria 23 y Pza. Bilbao 1 y 2, en lo referente a la configuración de los levantes autorizados en el PGOU. Es por este motivo por el que se redacta el presente Estudio de Detalle conjunto para los cuatro edificios.

Los levantes se regulan en el art.24 del documento **"2.1 Ordenanzas Generales" del PEPPUC**, que establece lo siguiente al respecto, para las edificaciones catalogadas de tipología "a.2. Residencial de Ensanche":

A) Los levantes que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, resulten posibles por encima de la citada cornisa se habilitarán mediante retranqueos mínimos y sucesivos de 2 metros por cada planta, medidos a partir del plano general de la fachada inferior, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento promovido en su desarrollo determine retranqueos mayores. En consonancia con ello, **esos levantes deberán responder a la solución de ático prevista en el planeamiento general vigente**. La configuración de esos áticos se adecuará a los criterios establecidos en la Disposición Adicional Primera de estas Ordenanzas Generales.

En el contexto de la proyección y ejecución de los citados levantes, el tratamiento de las cornisas protegidas se adecuará a los siguientes criterios:

- Criterio general: se mantendrán en su emplazamiento actual.

- Criterio complementario: previa justificación de su conveniencia por razones técnicas o de otra índole, así como de su idoneidad en el marco del régimen de protección de la edificación afectada en cada caso y de su entorno, podrá autorizarse el desplazamiento de las citadas cornisas a otro punto de la fachada.

B) Previa formulación de un Estudio de Detalle, los levantes podrán habilitarse a paño de fachada, salvo en los supuestos en los que bien en las Ordenanzas Particulares de este Plan Especial, bien en el planeamiento urbanístico vigente, se establezcan otro tipo de criterios, en cuyo caso se estará a lo que resulte de la aplicación de éstos. Dicho Estudio de Detalle deberá justificar la idoneidad de ese tipo de soluciones y de su compatibilidad con el régimen de protección planteado en cada supuesto, y, en su caso, las propuestas alternativas que se estimen adecuadas.



Autor y fecha: Pedro Aristegui; 1905.

Descripción:

Este edificio forma parte de la plaza de encuentro entre la trama de manzanas y el borde de la calle Prim, como chaflán de manzana en alineación circular. Una forma preparada también como remate al eje del puente de María Cristina y en relación por tanto con la estación del Ferrocarril del Norte. El conjunto de edificios residenciales pertenecientes a las tres manzanas que llegan hasta el círculo fueron construidos entre 1901 y 1905 por Pedro Aristegui y Carlos Ibero con una expresión unitaria de fachada. Sin embargo el esquema de las plantas es más diverso debido a la distribución parcelaria; Tras la fachada común de la plaza se encuentran viviendas diferentes. Su perfil original es de planta baja, cinco plantas superiores y bajo-cubierta (en este caso sustituida por un levante retranqueado de Luis Elizalde de 1920), construidas convencionalmente con estructura de madera y muros acabados con sillares de arenisca. Como tantos otros edificios de la época sigue la tradición neoclásica pero adaptada a las influencias eclécticas del momento. A este respecto se hacen notar los aparejos con junta simulando encadenados de piedra en las esquinas y en verticales intermedias con el objeto de dividir la pared con una decoración. Destaca la solución en el detalle de las esquinas, en el encuentro entre las superficies curvas y planas de las fachadas, como articulación del giro. Otro elemento destacado es el remate unitario a los tres edificios con un balcón corrido en la quinta planta que hace de cornisa y marca una referencia común. Los otros tres edificios que conforman la plaza están también catalogados. Por otro lado, merece protegerse el portal, por sus motivos Art Nouveau en vidrieras y forjas. Este edificio tuvo en su planta baja una marquesina metálica, hoy desaparecida, proyectada por Manuel Ugarte y Manuel Domínguez Barros en 1906.

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

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

En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios reguladores de ese grado de protección, establecidos en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial, siempre que la situación actual no sea acorde con dichos criterios, y su mantenimiento no esté justificado por razones vinculadas a su conformidad con el proyecto arquitectónico objeto de protección.

2.- Régimen específico.

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

B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería, miradores y formato de las carpinterías de plantas altas.

C.- Restricciones particulares de intervención:

- Constituye una unidad de intervención con las edificaciones emplazadas en las calles Getaria 23 y Prim 10, y en la Plaza Bibao 1 en lo referente a la determinación de las condiciones de configuración de los levantes autorizados, en su caso, en el planeamiento urbanístico vigente.

- Dichos levantes se adecuarán a las previsiones establecidas en este Plan Especial (Ordenanzas Generales).

- Se mantendrá, sin modificaciones, el portal con todos sus elementos originales, incluidas las vidrieras.

D.- Restituciones obligadas: no, sin perjuicio de las resultantes, en su caso, de la aplicación de las previsiones anteriores, incluidas las reguladoras del citado régimen general.

Ilustración 4. Ficha de la Ordenanza particular del edificio de la C/Prim 10 del Plan Especial

El documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU, establece en el art.34 el Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche", y en el apartado 3.3 de dicho artículo se establecen las determinaciones para la tipología "a.21 Residencial de ensanche antiguo" en la que se encuentran los edificios objeto del presente Estudio de Detalle.

En este apartado se define un perfil edificatorio y una volumetría o envolvente máxima para cada edificación en función del tipo de calle al que da frente, permitiéndose un levante de la edificación actual con una envolvente máxima.

A continuación, se incluyen aquellos puntos del apartado 3.3 que tienen incidencia en la definición de las alineaciones, y volumetría de la edificación, y que son determinantes para la redacción del presente Estudio de Detalle:

A.- Variantes u órdenes de parcelas.

En atención a la anchura o dimensión de la calle o espacio público al que dan frente, se diferencian los siguientes órdenes o variantes de parcelas:

- * Primer orden: > 20,01 m.
- * Segundo orden: < 20,00 m.; > 12,01 m.
- * Tercer orden: < 12,00 m.; > 10,01 m.
- * Cuarto orden: < 10,00 m.; > 8,01 m.
- * Quinto orden: < 8,00 m.

En todo caso, sobre esas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada, se reflejan en los gráficos "Condiciones de edificación y dominio" incluidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se ordenan parcelas de esta tipología. En esos gráficos se asigna de forma directa a cada parcela un orden específico, que responde al orden edificatorio general del correspondiente tramo de calle o manzana.

En este caso se trata de calles de edificios que dan frente a una calle de primer orden como se puede ver en la imagen del plano "CE.04 Ensanche" incluido en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)", que se adjunta a continuación:



Ilustración 5. Imagen del plano CE.04 Ensanche

B.- Condiciones de parcelación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", así como las que, en su caso, determine el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento de las edificaciones incluidas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio.

C.- Alineaciones de edificación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".

D.- Número de plantas y altura de edificación.

a) Condiciones básicas.

Las condiciones básicas reguladoras de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en las distintas variantes de parcelas mencionadas en el anterior apartado "A" son las siguientes:

* Parcelas con frente a espacios públicos **de primer orden**:

- Número de plantas: VI (a y b, o 2a, o 2b)⁽¹⁾/IV
- Altura de edificación⁽²⁾: 22,50m (3,20m; 6,40m)
- Altura de las diferentes plantas:
 - . Planta baja, o entresuelo y semisótano alternativos: 4,30 m.
 - . Aticos y bajocubiertas: 2,70 m.
- El suelo del primer ático coincidirá con el plano superior de la cornisa.
- Retranqueo del ático: 2,00 m.

En el anexo 2 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edificación. A los efectos de la correcta lectura y aplicación del contenido de esos gráficos se ha de tener en cuenta que el objetivo de los mismos es el de reflejar la altura y el perfil globales de las correspondientes edificaciones, y, en ese contexto, **las consiguientes soluciones volumétricas o envolventes máximas. Así, en lo referente a las plantas altas de esas edificaciones, dichas soluciones son compatibles con la habilitación bien de plantas de ático, bien de plantas bajocubierta, siempre que la normativa urbanística las autorice.** Eso sí, esas plantas han de ser habilitadas dentro de la correspondiente envolvente máxima. Complementariamente, se ha de tener en cuenta que las previsiones referidas a la ubicación y a las alturas interiores de las plantas reflejadas en esos gráficos son orientativas y no vinculantes. Los criterios reguladores de la altura y el número de plantas de edificación expuestos se entenderán complementados con los reguladores de los torreones mencionados tanto en el siguiente apartado G, como en el artículo "58.3" de estas Normas Particulares, en los supuestos en los que se autorizan los mismos.

Con carácter general, sin perjuicio de las particularidades establecidas tanto en el siguiente apartado "d", como en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, la aplicación de las condiciones básicas anteriores en los supuestos en los que una misma parcela dé frente a espacios de diverso orden se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* En el caso de que cada uno de esos espacios tenga definido un orden expreso, serán de aplicación en cada frente de parcela los criterios de regulación de la edificación establecidos para cada uno de dichos espacios.

En el caso de los espacios que no tengan definido un orden expreso, serán de aplicación los criterios de regulación de la edificación establecidos para el frente de parcela que sí tenga definido dicho orden.

En todo caso, tanto en lo referente a la citada altura, como en cuanto a las restantes previsiones expuestas en este apartado se entenderán de aplicación preferente las determinaciones establecidas en el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad. Así, aquellas previsiones serán de aplicación obligatoria en la medida en que sean compatibles y/o no sean contradictorias con las de ese plan especial.

En el anexo 2 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edificación.

Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.21 Residenciales de Ensanches Antiguos"

Perfil y altura de edificación

PERFIL BÁSICO 1er y 2º ORDEN

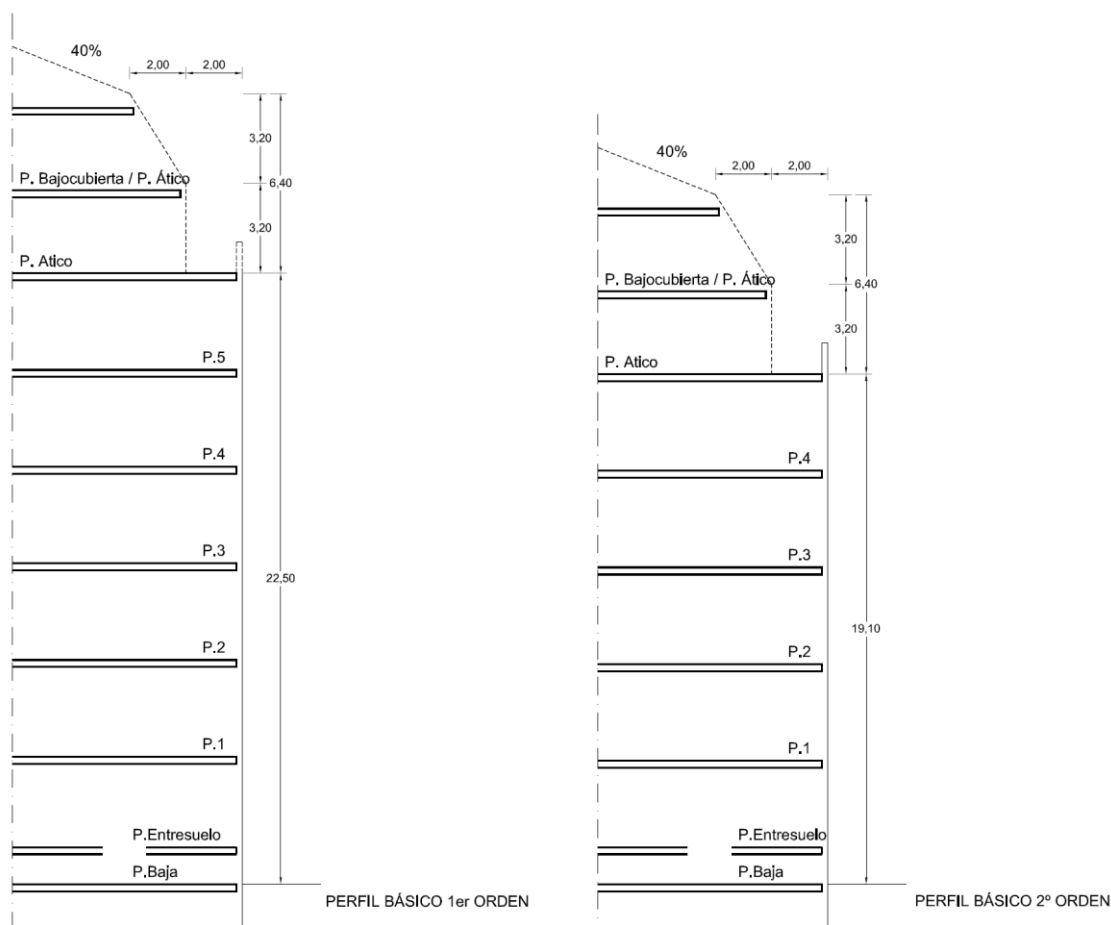


Ilustración 6. Imagen del anexo 2 a las Normas Particulares

b) Criterios generales de adaptación de las citadas condiciones básicas.

* Tratándose de edificaciones no sujetas a las condiciones formales singulares a las que se hace referencia en el siguiente apartado "c" y que cuenten con un número de plantas inferior a las asignadas al orden atribuido a la parcela, a partir del nivel inferior de la cornisa de la fachada existente, y dentro de la altura de edificación establecida para el correspondiente perfil básico, se levantarán las plantas adicionales que posibilite el perfil autorizado, reproduciendo con criterios filológicos el tratamiento de las plantas inferiores y, recolocando la cornisa originaria como remate de la fachada a la altura correspondiente.

A partir de dicha cornisa se dispondrán el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.

* Tratándose de edificaciones no afectadas por las condiciones formales singulares mencionadas en el siguiente apartado "c" y que se adecuen al perfil básico del orden asignado a la parcela, se dispondrán, a partir de la cornisa de la fachada existente, el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.

* Tratándose de edificaciones con un perfil superior al básico del orden asignado a la parcela, se dispondrá:

- Exclusivamente la cubierta autorizada con carácter general, a partir de la cornisa de la fachada existente y con un retranqueo de 0,45 m., si la fachada supera en una (1) planta el citado perfil básico. No se autoriza en ese caso la construcción de un ático.

- Exclusivamente la pendiente autorizada del 40% con el citado, con el citado retranqueo de 0,45 m., si el exceso es de dos (2) plantas, sin que pueda habilitarse la bajocubierta amansardada autorizada en el resto de los casos.

d) Número de plantas de los edificios de las parcelas de esquina, con fachadas a espacios públicos de distinto orden.

Con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común":

** Las edificaciones de esas parcelas dispondrán del número de plantas correspondiente a las de mayor orden en una longitud de 20,00 m. a partir del encuentro con la calle de orden superior, en el caso de que la otra calle a la que dé frente la parcela sea del orden inmediatamente inferior. Si no es así, el número de plantas correspondiente a la calle de orden menor será igual a la de orden mayor en una longitud máxima de 10,00 m.*

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

e) Número de plantas y altura de edificación en los patios de manzana:

En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, y con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común":

Las condiciones reguladoras del número de plantas y altura de los cuerpos de edificación en las fachadas a los patios de manzana serán las mismas que las de la fachada exterior, situándose en aquéllas la cornisa de remate al mismo nivel que en esta última. De igual modo, a partir de la cornisa se dispondrá, en su caso, el ático, y, sobre éste la pendiente de cubierta autorizada. En atención a ese tipo de condicionantes, se entenderá a todos los efectos que el perfil de edificación en el patio de manzana es simétrico al de la fachada principal.

Los patios de manzana podrán ocuparse tanto bajo rasante como en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será la fijada para ésta en el anterior apartado "a", en función del orden o variante de parcela en la que se encuentre.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

f) En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, con la salvedad que se expone a continuación, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones generales expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento.

En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

3.3. Justificación urbanística de la redacción del presente documento.

Como se ha comentado en el apartado de Antecedentes, los propietarios del edificio de la C/ Prim número 10 de Donostia, tienen la intención de rehabilitar y ampliar dicho edificio para transformarlo bien en un edificio de viviendas, bien en un edificio hotelero.

El edificio en cuestión, tal y como se ha comentado en el apartado anterior se encuentra catalogado con el grado de protección B, de acuerdo al Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián" (PEPPUC). La Normativa Particular de este PEPPUC establece que este edificio constituye una "Unidad de Intervención" junto con las edificaciones emplazadas en la Calle Getaria 23 y en la Plaza Bilbao números 1 y 2, y por tanto se establece la necesidad de redactar un

Estudio de Detalle conjunto para las cuatro edificaciones en orden a establecer una solución unitaria para la configuración física de los edificios (perfil edificatorio, levante, envolvente máxima), de acuerdo con la Normativa urbanística general del PGOU y las Ordenanzas Generales del PEPPUC.

Las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, permiten un levante de las edificaciones actuales objeto de este Estudio de Detalle, en su artículo 34 tal y como se describe en el apartado anterior de esta memoria.

De acuerdo a toda la normativa del PGOU y del PEPPUC, el presente Estudio de Detalle establece la configuración física de los edificios de la siguiente manera:

- Se establece como perfil edificatorio el definido en las Normas Generales del PGOU para las **parcelas "A.21 Residencial de Ensanche Antiguo" para parcelas con frente a espacio público de primer orden**. En todos casos, los edificios dan frente a espacios públicos de distinto orden:
 - Pza. Bilbao 1: da frente a espacios de orden 1 y 2
 - C/ Getaria 23: da frente a espacios de orden 1 y 2
 - Pza. Bilbao 2: da frente a espacios de orden 1 y 2
 - C/ Prim 10: da frente a espacios de orden 1 y 2

Sin embargo, las longitudes de fachada son en todos los casos inferiores a 20m, por lo que de acuerdo con el apartado 3.3 d) del art.34 Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas **para la tipología "a.21 Residencial de ensanche antiguo"**, el perfil edificatorio será el de mayor orden, en este caso el de primer orden. (Ver plano de Información I.02_CE.04 Ensanche y plano O.01_Nuevas alineaciones. Planta)

- A partir de la cornisa actual situada sobre la planta quinta de los edificios se disponen dos áticos retranqueados conforme al perfil edificatorio, y sobre ellos se sitúa la cubierta con una pendiente máxima del 40%.

El perfil edificatorio de las fachadas que dan a patio interior es simétrico al definido para las fachadas que dan frente a espacio público, tal y como se establece en las Normas Generales del PGOU.

El nuevo perfil edificatorio definido para los cuatro edificios objeto de este Estudio de Detalle es el definido en los siguientes planos de Ordenación:

- O.02_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edif. Edificio Pza. Bilbao 1
- O.03_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edif. C/Getaria 23
- O.04_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edif. Pza. Bilbao 2
- O.05_Alineaciones, perfil edificatorio y envolvente máxima. Edif. C/ Prim 10

En estos planos se incluyen unas secciones de los edificios acotadas. La altura de cornisa, definida en estos planos, es la que se ha obtenido de un reciente medición. Esta medición queda reflejada además en **el plano de información "I.01_Cartografía. Estado Actual" en el que se incluyen las rasantes obtenidas en una reciente medición insitu**.

En cualquier caso, esta altura se deberá verificar y ajustar a la realidad física, pudiendo ajustarse en el proyecto de rehabilitación, siempre que sea inferior a los 22,5m de altura máxima establecida en el perfil edificatorio definido en las Normas Generales para estos edificios.

3.4. Justificación de la ausencia de relevancia del Plan desde el punto de vista del género.

3.4.1. Consideraciones sobre la naturaleza y contenido de este expediente urbanístico en relación con la Evaluación previa de Impacto de Género:

El presente documento urbanístico, teniendo en cuenta el rango de norma de los Estudios de Detalle, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del Estudio de Detalle cumplimentando lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, y en la Directriz Tercera: **"La memoria explicativa y aprobación de la norma o acto administrativo"** del anexo al Acuerdo por el que se aprueban las Directrices sobre la realización previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad entre mujeres y hombres.

De acuerdo a los apartados 2.1.a y 2.1.d de la Directriz Primera, de las "Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres" (Resolución 40/2012, de 21 de agosto), no requieren de Informe de Impacto en Función del Género los siguientes proyectos:

- a) *Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.*
- d) *Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.*

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre parcelas y edificaciones ya existentes en la trama urbana consolidada de la ciudad, que están urbanizadas en su integridad. El objetivo del documento no es el de generar un nuevo desarrollo urbanístico cuya ordenación deba responder, entre otros extremos, a la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y que, para garantizar su consecución, requiera su análisis desde el punto de vista de sus posibles impactos en materia de género.

El objetivo del Estudio de Detalle es reajustar puntualmente el régimen urbanístico vigente de las **edificaciones que constituyen la "Unidad de Intervención"**. El Estudio de Detalle consiste única y exclusivamente en la definición del perfil edificatorio, las alineaciones y rasantes de manera unitaria para los cuatro edificios que **componen la "Unidad de Intervención"**, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Normativa urbanística general del PGOU y las Ordenanzas Generales del PEPPUC.

Las modificaciones se refieren exclusivamente a las plantas elevadas del edificio, en las que se incluyen dos plantas de ático retranqueadas. El Estudio de Detalle no modifica los usos establecidos por la Normativa Urbanística, cuestión que podría alterar las condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, ni modifica la configuración espacial de la ordenación urbanística, y por tanto no se cambian las condiciones de seguridad del espacio urbano que pudiera generar alguna situación de riesgo.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se estima que el presente Estudio de Detalle se puede considerar incluido en las dos excepciones de los apartados 2.1.a y 2.1.d de la Directriz Primera relativa al informe de impacto en función del género.

3.5. Evaluación del Impacto lingüístico del Estudio de Detalle .

De conformidad con lo establecido en la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (**artículo "7.7")**, 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 de la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente Estudio de Detalle tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle se limita a ordenar un nuevo perfil edificatorio para las edificaciones que conforman la **"Unidad de Intervención"** junto con el edificio situado en la calle Prim 10 de Donostia-San Sebastián.

Parámetros edificatorios vinculantes para la ejecución de las obras de rehabilitación de los **edificios incluidos en la "Unidad de Intervención": edificios situados en la calle Prim 10, en calle Getaria 23 y Plaza Bilbao 1 y 2:**

- El perfil establecido para los edificios se corresponde con el establecido para los edificios que dan frente a espacios públicos de primer orden. En este caso: Semisótano, planta baja, 5 plantas altas y 2 áticos retranqueados.
- Las alineaciones son las establecidas en los planos de ordenación de este Estudio de Detalle. Las plantas de ático se retranquean tanto en la fachada a vía pública como en el patio interior de manzana 2 metros respecto de la planta inferior. Sobre la segunda planta de ático se ordena la cubierta con una pendiente máxima del 40%. La configuración concreta de la cubierta se ordenará en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación, cuando se solicite licencia para su rehabilitación. En la zona de cubierta de directriz curva la pendiente de dicho tramo se podrá adaptar superando dicho límite para mantener la línea de cornisa y cumbreras horizontales.
- Altura de cornisa, la actual.
- Material de fachada de las plantas de ático retranqueadas y cubierta: Será el mismo material **para todos los edificios de la "Unidad de Intervención"**, siendo obligatorio el uso de zinc en tonalidad gris para significar los levantes frente a las fachadas protegidas.
- Cubierta: se realizará en zinc con junta alzada. El canalón en fachadas a plaza será del tipo oculto, existiendo continuidad en despiece y material entre la cubierta y el frente del dintel del último nivel.
- El frente de forjado del primer levante se revestirá en zinc con despiece acorde a la cubierta.
- El resto de elementos de cubierta y fachada de las dos plantas guardará unidad cromática con el zinc.
- No se establece material obligatorio para los pavimentos de las terrazas.
- Los frentes de fachada de los levantes se constituirán por dos elementos en planos diferenciados:
 - Plano exterior que se situará en la línea de retranqueo de cada planta con la geometría resultante del retranqueo en todo su trazado y que estará configurado por elementos verticales de lamas de zinc que se adaptarán a la curvatura de la plaza y con anchos de lama igual o inferiores a 8 cm, pudiéndose emplear lamas desiguales en ancho. En este plano se dispondrán los huecos de acuerdo a las reglas que se detallan más adelante.
 - Plano interior que estará retranqueado respecto al plano anterior un mínimo de 15 cm y que estará configurado por la carpintería y el vidrio que discurrirá de forma continua por detrás del plano exterior. Esta carpintería será de coloración semejante al color del zinc y podrá incorporar elementos de madera. La modulación de la carpintería será acorde a la modulación de huecos del plano exterior. El color del vidrio será acorde al color gris no admitiéndose vidrios tintados ni reflectantes. La solución final que se adopte en la primera licencia que se otorgue, será extensiva al resto de fincas de la unidad de intervención.

- Reglas de composición de huecos en el plano exterior:
 - Los ejes de los huecos de los levantes mantendrán la posición de los ejes de la fachada protegida, trasladándose el eje de forma radial en los retranqueos en las zonas curvas.
 - El ancho de hueco de los levantes será:
 - En las fachadas a calles:
 - en la vertical de miradores será de 2 m como mínimo y hasta un máximo igual al ancho del mirador.
 - en la vertical de huecos de balcones será como mínimo a , y como máximo de $2,5 a$, siendo a el ancho del hueco en la fachada protegida situado en la parte inferior.
 - En las fachadas a plaza el ancho de huecos será de un mínimo de a , y un máximo de $2,5 a$, siendo a el ancho del hueco en la fachada protegida situado en la parte inferior.
 - Las esquinas entre calle y plaza se podrán adoptar soluciones de acristalamiento completo o frente de lamas completo en función de la distancia de los ejes a la esquina y de la funcionalidad requerida interiormente.
 - Se establece como referencia para el ancho de zona de lamas un ancho mínimo de 80 cm.
- Las alturas de hueco serán del máximo posible entre forjados que permitan resolver constructivamente impermeabilización y dinteles de huecos.
- Elementos sobre el plano de cubierta a plaza: Se permitirá superar el plano de cubierta sólo por:
 - Claraboyas, elevándose la cota mínima para dar solución al remate de la impermeabilización de la misma. Las claraboyas podrán incorporar elementos de lamas como protección solar siempre en el mismo material de la cubierta.
 - Chimeneas de ventilación que presentarán un diseño acorde a la solución de cubierta y se situarán de forma ordenada en la cubierta. Serán preferentemente de sección circular, siendo el diseño del primer proyecto que se tramite extensivo al resto de fincas de la unidad de intervención.
 - Las chimeneas y ventilaciones de mayor tamaño se tratarán de situar en los faldones a patio.
- Elementos sobre el plano de cubierta a patios: Se permitirá superar el plano de cubierta por los elementos siguientes:
 - elementos constructivos o instalaciones siempre de manera justificada
 - por claraboyas y cubiertas de escaleras
 - por placas fotovoltaicas que sólo se podrán situar en estos faldones.
- Barandillas de las plantas de ático retranqueadas: Se resolverán mediante barandillas de vidrio con el radio de curvatura de la fachada. En el primer nivel irán retranqueadas 50cm respecto al plano de fachada inferior.
- Las separaciones entre viviendas en las terrazas de las plantas de ático se realizarán con pantallas de vidrio con butiral traslúcido con chaflán superior en el extremo de fachada.

Las soluciones que se planteen en la primera de las licencias que se tramite conlleva la obligación de que el resto de las fincas de la Unidad de Intervención adopten el mismo planteamiento y disposición de los dos áticos de los levantes a ejecutar, ajustándose al presente documento y a las definiciones específicas de los demás aspectos que afecten a los materiales, acabados, disposición de los ejes y tamaño de los huecos, barandillas, etc..., al objeto de configurar una imagen de coronación homogénea de la Unidad de Intervención.

5. AFECCIONES ACÚSTICAS

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.


A tal efecto, el presente Estudio de Detalle incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Anexo 1.

Donostia-San Sebastián a 2 de abril de 2020

Por parte del Equipo Redactor

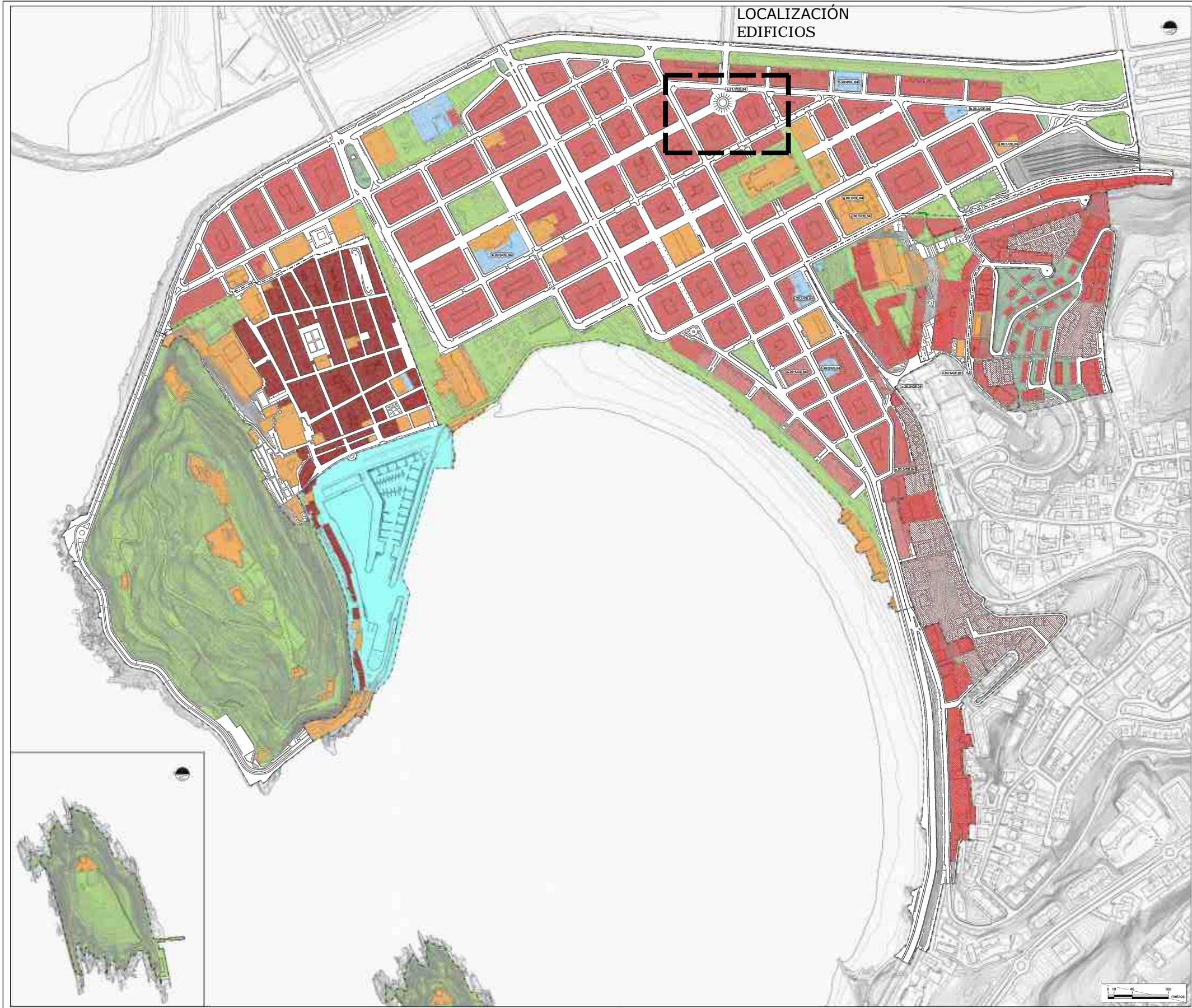


Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta

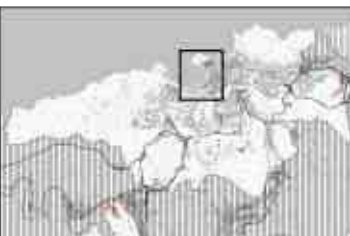


Patxi Larizgoitia
Arquitecto

Documento B: Documentación gráfica



1. RESERVA URBANA	2. PARCELA RESIDENCIAL
LENDIKO BIZTETIK KOKAPENGA 1.10	2.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
ZABALDINE ANTIKUTETIK BIZTETIA 2.20	2.20 RESIDENCIAL DE ENSAJO COMÚN
LENDIKO ZABALDINE BIZTETIA 2.21	2.21 RESIDENCIAL DE ENSAJO ANTIGUO
ZABALPEN BERTETIKO BIZTETIA 2.22	2.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSAJES
ERAKUNTZA BERTETIKO BIZTETIA 2.30	2.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
ERAKUNTZA BERTETIKO BIZTETIA 2.40	2.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO EN EL CASCO
ERAKUNTZA BERTETIKO BIZTETIA 2.41	2.41 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
3. HIRI-ORDENAZIO Sektorea	3. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
3.10 INDUSTRIAL	3.10 INDUSTRIAL
3.20 TERCIO	3.20 TERCIO
4. KOMUNIKAZIO Sektorea	4. SISTEMA DE COMUNICACIONES
4.10 RED DE COMUNICACIÓN VARIAS	4.10 RED DE COMUNICACIÓN VARIAS
4.20 RED DE COMUNICACIÓN FERROVIARIA	4.20 RED DE COMUNICACIÓN FERROVIARIA
4.30 ESPACIO PORTUARIO	4.30 ESPACIO PORTUARIO
4.40 APARCAMIENTO	4.40 APARCAMIENTO
5. ESPAZIO LIBRE	5. ESPAZIO LIBRE
5.10 ESPAZIO LIBRE URBANO	5.10 ESPAZIO LIBRE URBANO
5.20 ESPAZIO LIBRE URBANO COMÚN	5.20 ESPAZIO LIBRE URBANO COMÚN
5.30 CAJAS VERDES	5.30 CAJAS VERDES
6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
6.10 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	6.10 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
7.10 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	7.10 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS



ERDIGUNEA / CENTRO

3. XEHETARUNEZKO ZONAGINTZA 3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

1:2.000 ESKALA ESCALA 1:2.000

DONOSTIAKO HIRI-ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN**

HASIERAKO OINPEA APROBACIÓN INICIAL

2008ko OTZARUA FEBRERO 2008

PLAN ORDENAZIOKO BULEGUA **OFICINA DEL PLAN URBANO**

0 5 10 15 20 25 A1: 1/500 A3: 1/1000

proyecto data nº 1810000214 ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 y 2, C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

promotor BOYTON INVEST S.L.

revisión

validación R00 AHED 24/05/2018

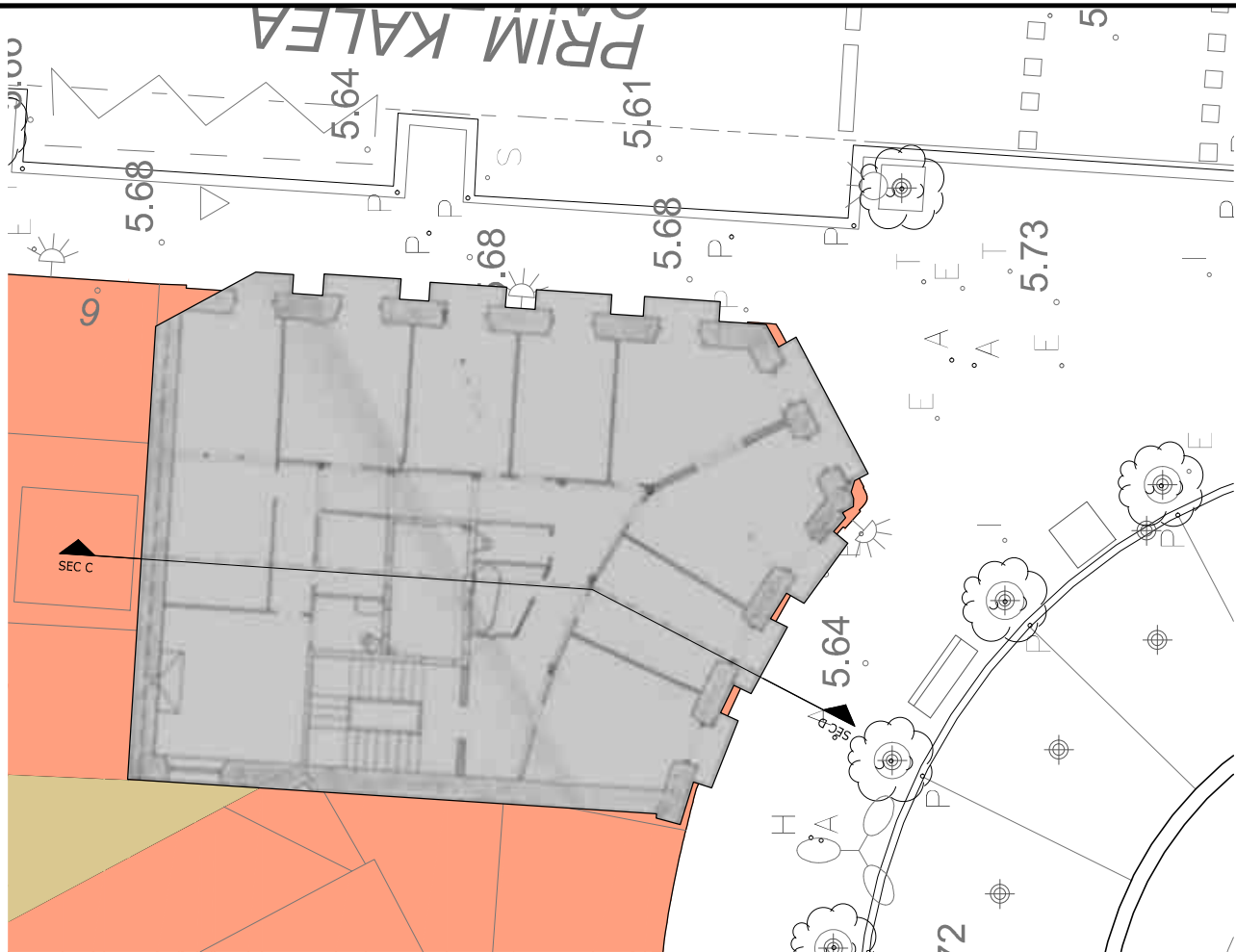
plano escala A1: S/E A3: S/E

Centro 3. Zonificación Pormenorizada (PGOU)

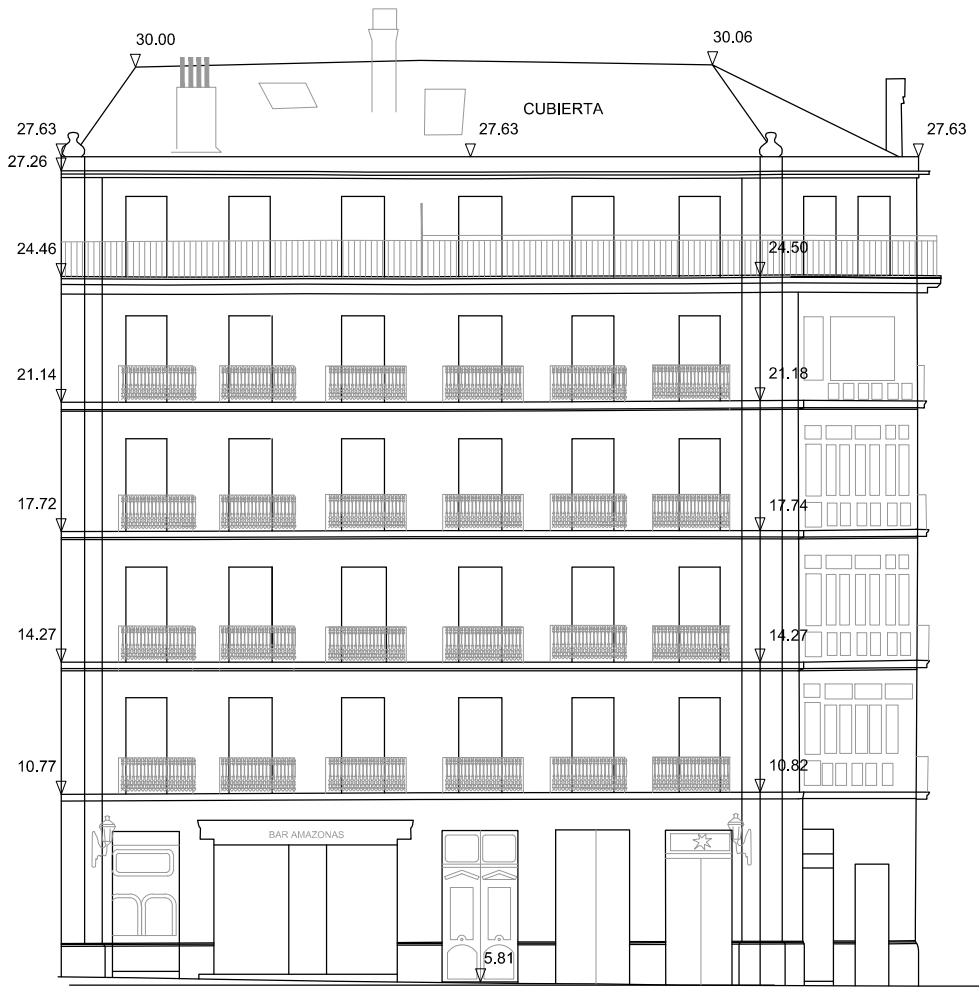
nº plano **I-03**

proyectista Arquitecto Colegiado nº : 2875 Patsi Larizgoitia Arquitecta Colegiada nº : 2667 Ane Miren Martínez

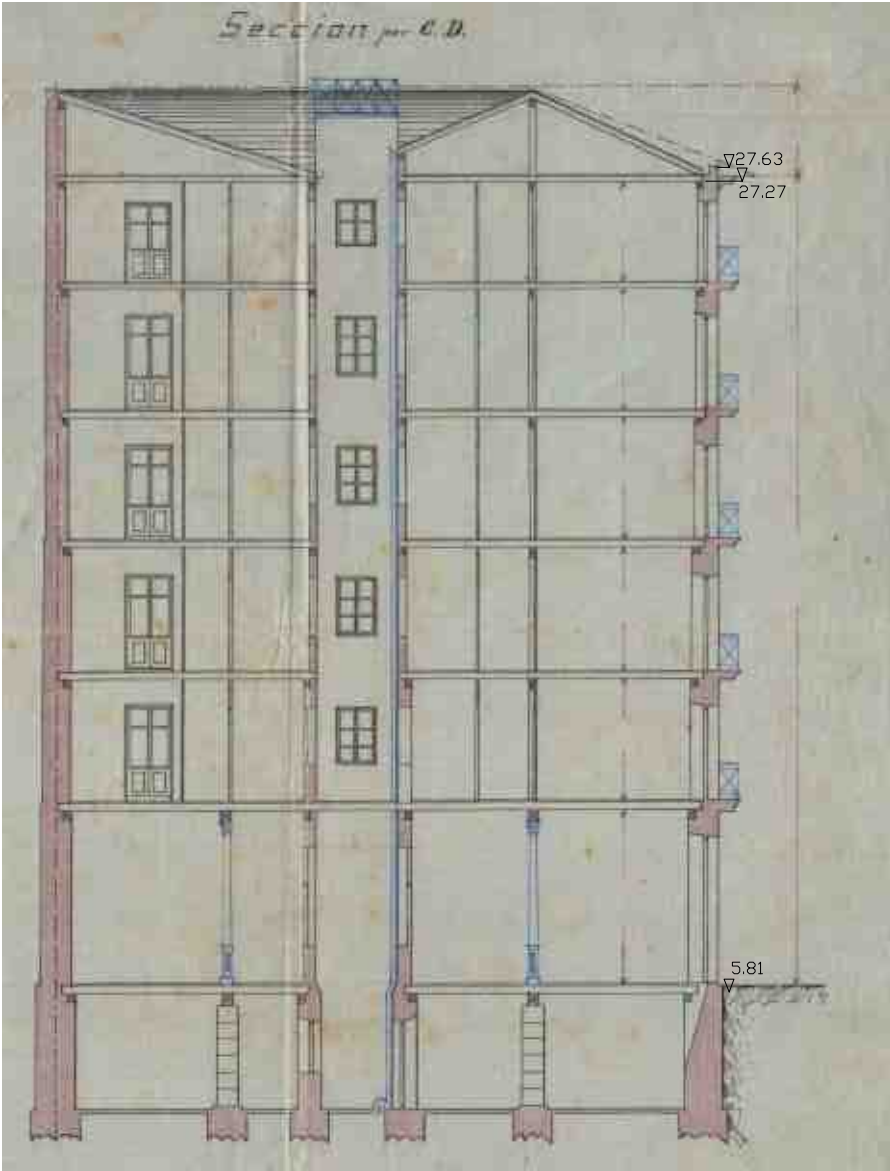
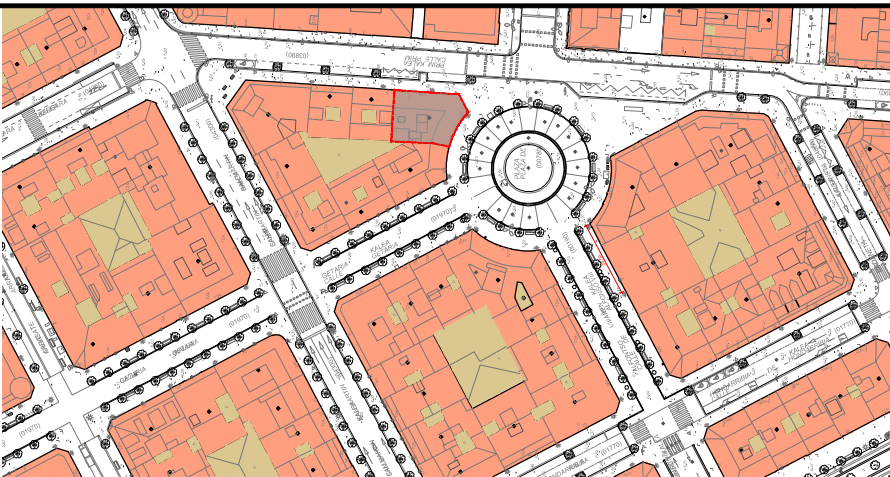
LKS



PLANTA



ALZADO A PLAZA BILBAO. LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL



SECCIÓN C-D SEGÚN PROYECTO ORIGINAL



proyecto data nº
1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación
DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

promotor
BOYTON INVEST
S.L.

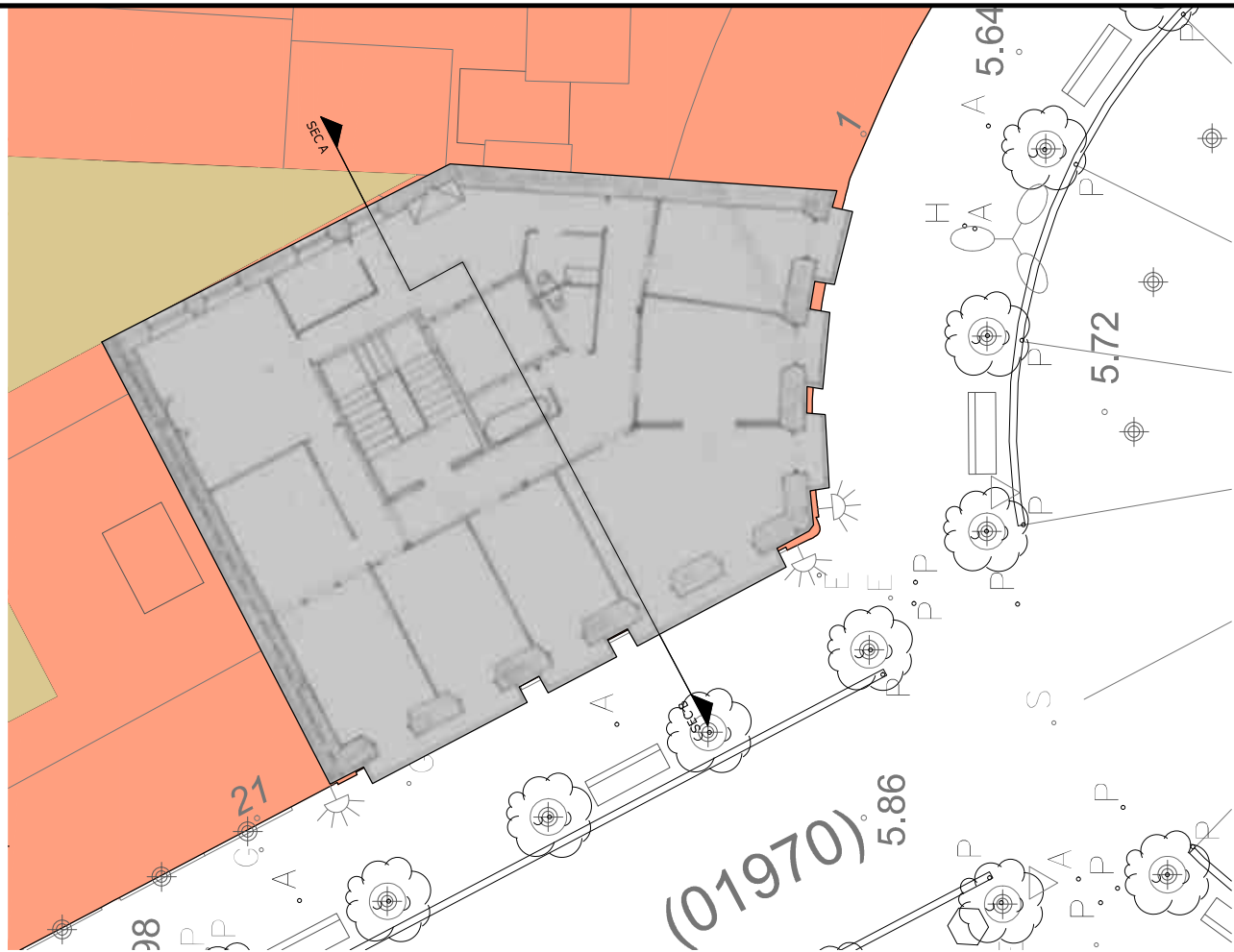
revisión
Actualización alzado
R00 Validación
AHED
03/09/2018
AHED
24/05/2018

plano
A1: 1/100
A3: 1/200

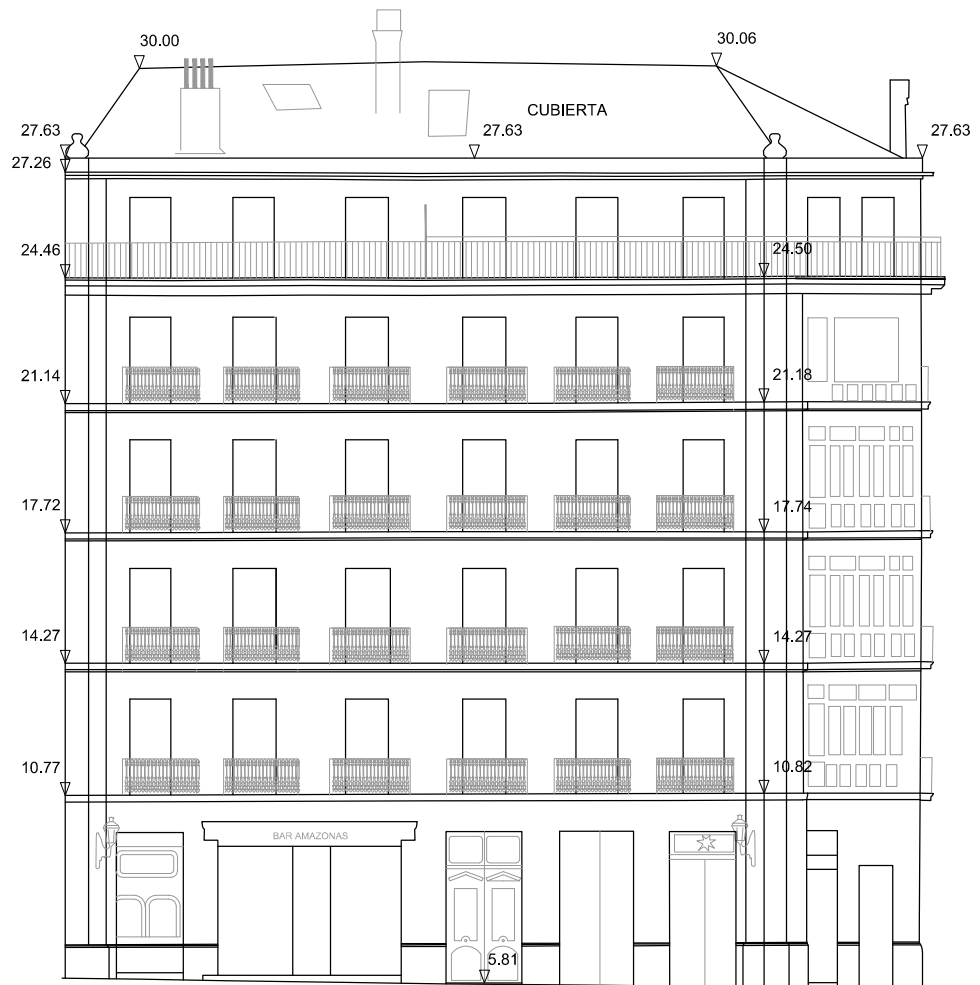
Planta, fachada y sección
Edificio Pza. Bilbao 1
Estado Actual

nº plano
I-04

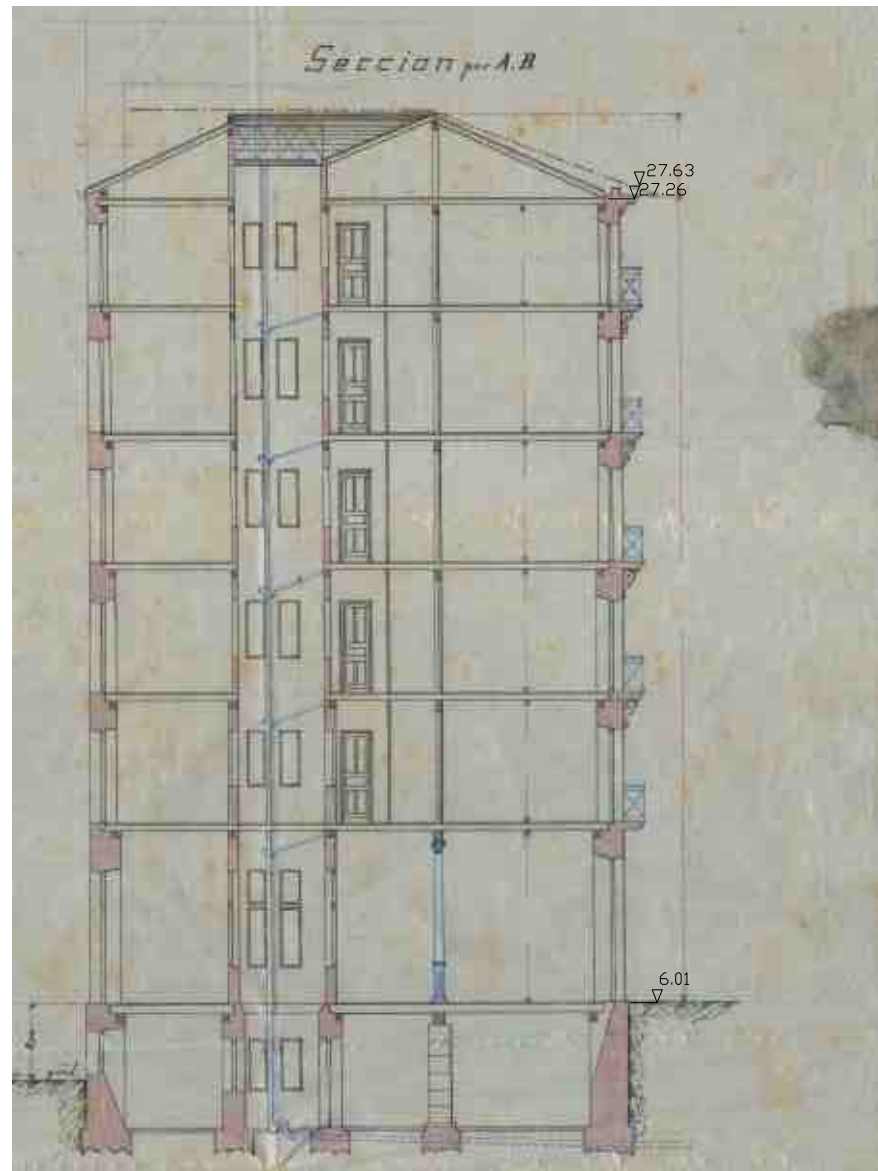
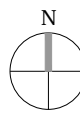
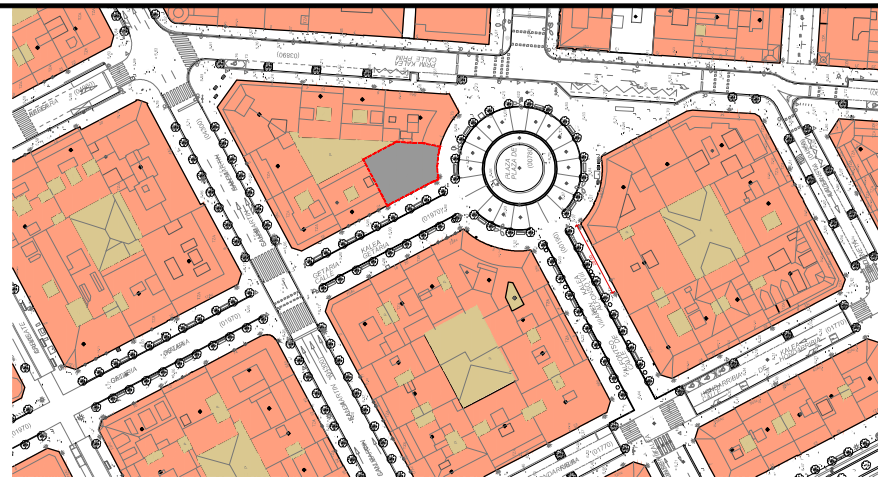
proyectista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS
Ingeniería



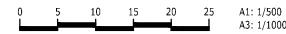
PLANTA



ALZADO A PLAZA BILBAO. LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL



SECCIÓN A-B SEGÚN PROYECTO ORIGINAL



proyecto data nº
1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación
DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

promotor
BOYTON INVEST
S.L.

revisión
Actualización alzado
R00 Validación
AHED 03/09/2018
AHED 24/05/2018

escala
A1: 1/100
A3: 1/200

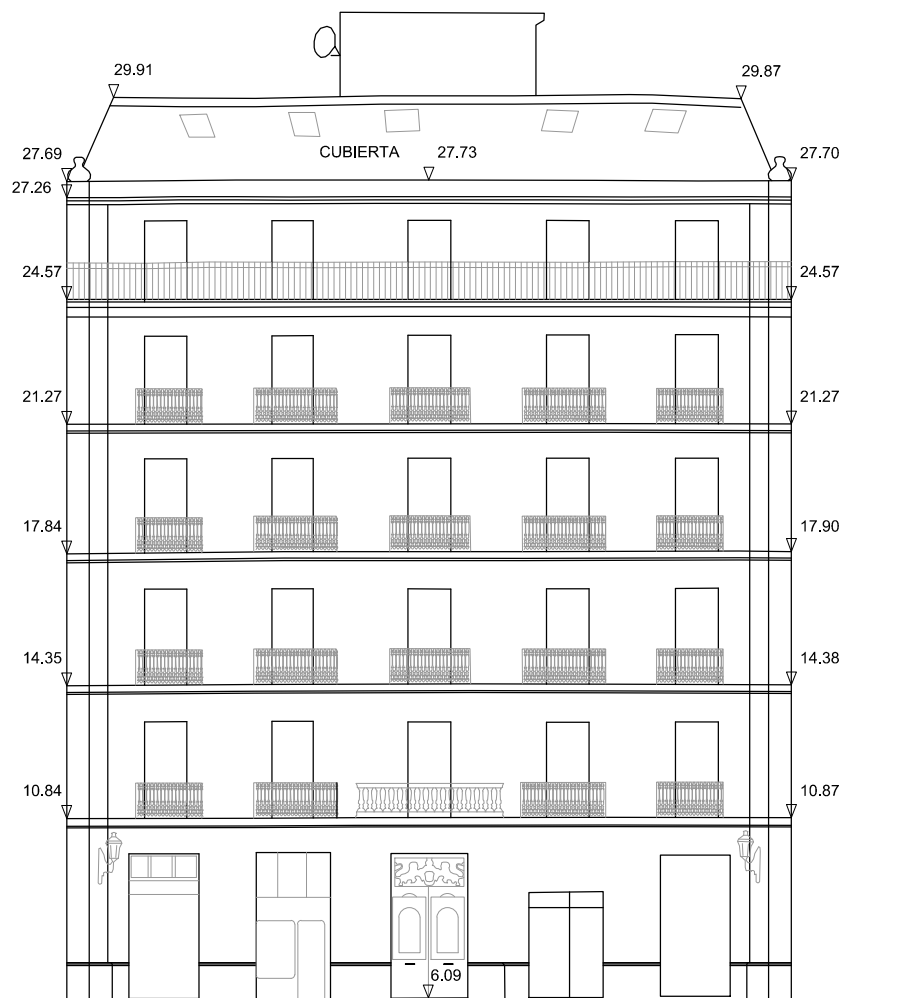
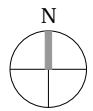
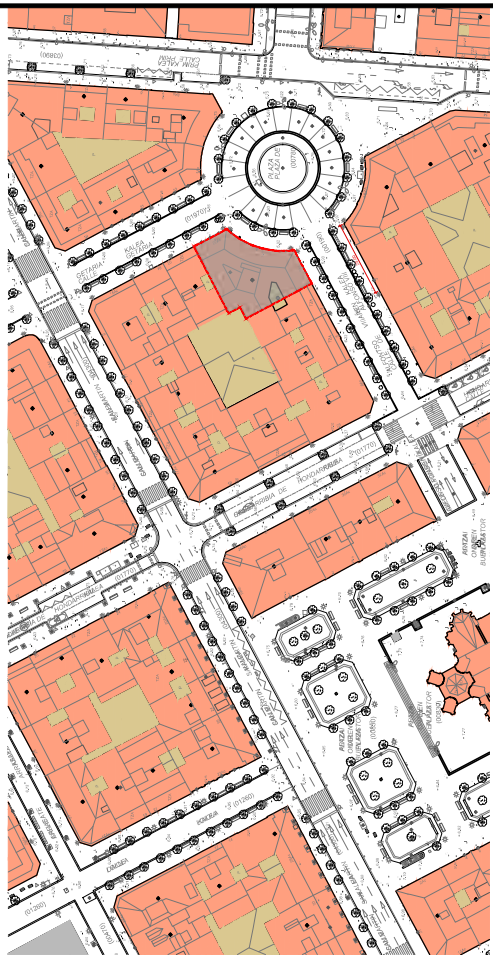
plano
Planta, fachada y sección
Edificio C/ Getaria 23
Estado Actual

nº plano
I-05

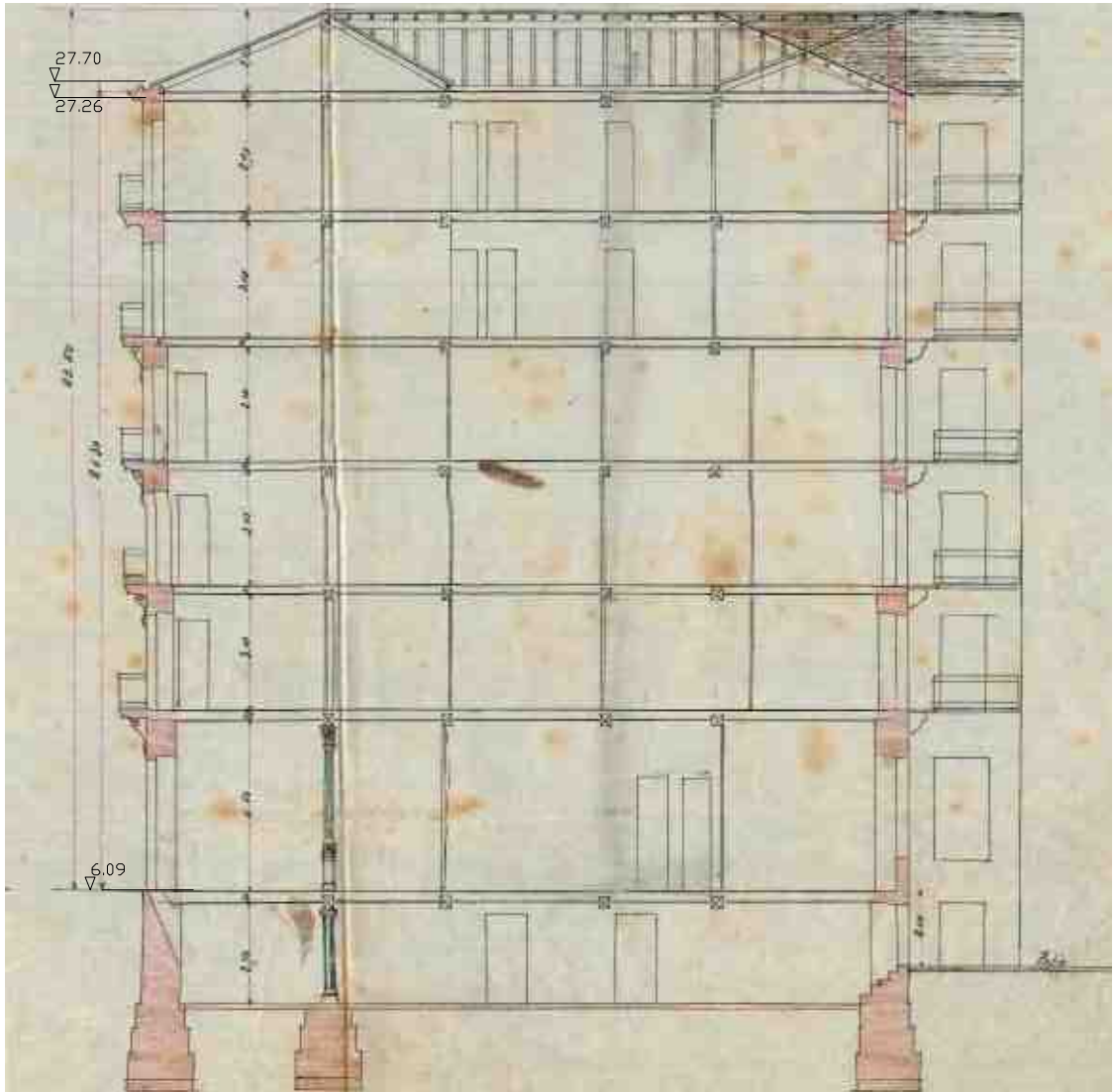
proyectista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS Ingenieria



PLANTA



ALZADO A PLAZA BILBAO. LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL



SECCIÓN A-B SEGÚN PROYECTO ORIGINAL

0 5 10 15 20 25 A1: 1/500 A3: 1/1000

proyecto data nº
1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación
DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

promotor
BOYTON INVEST
S.L.

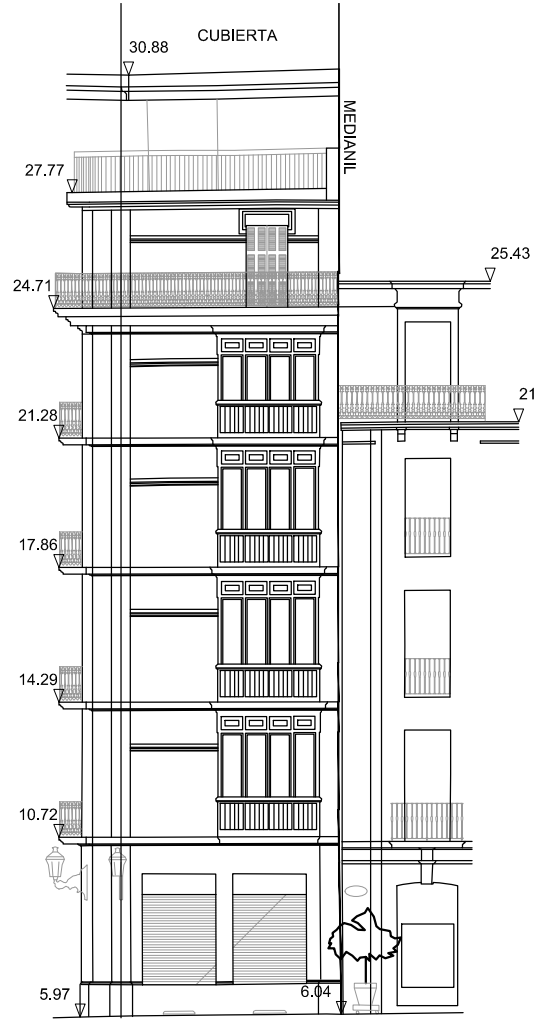
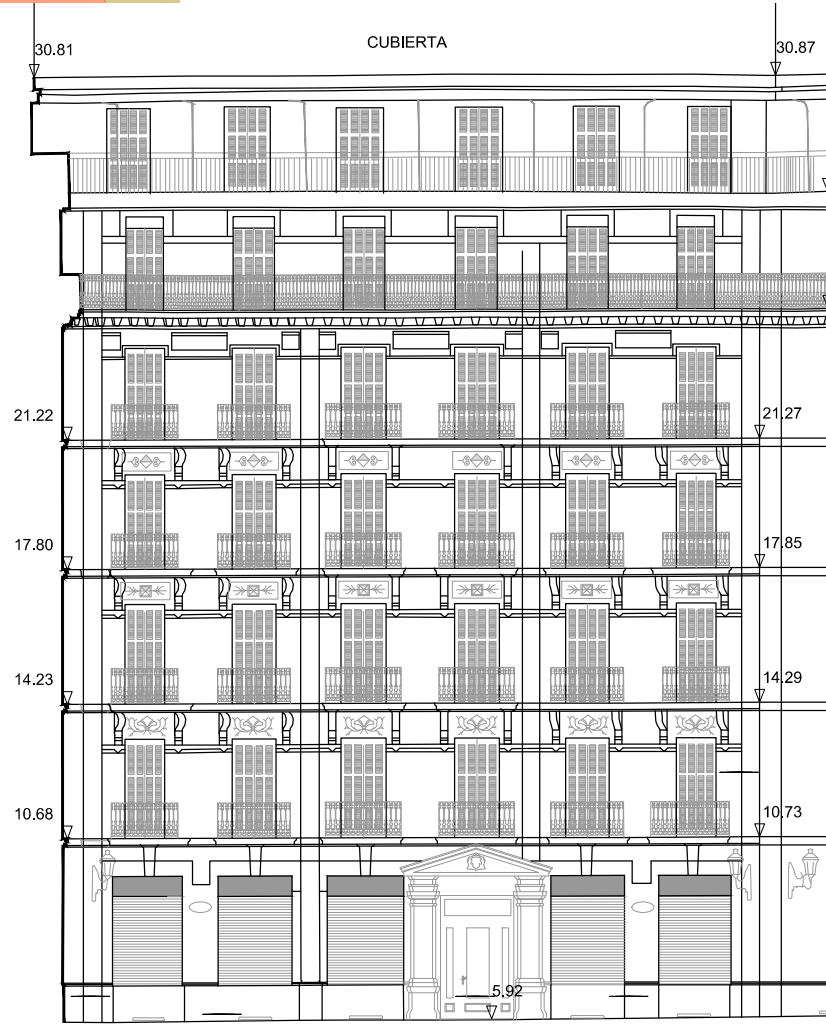
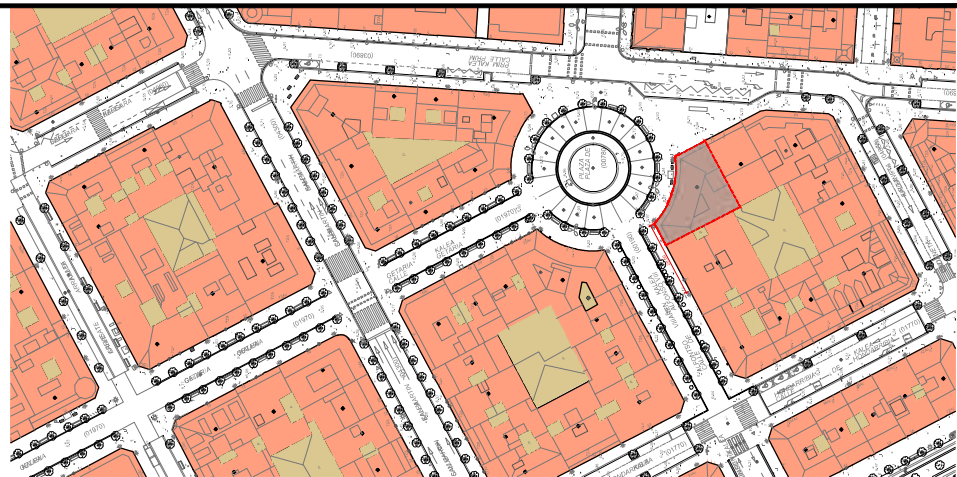
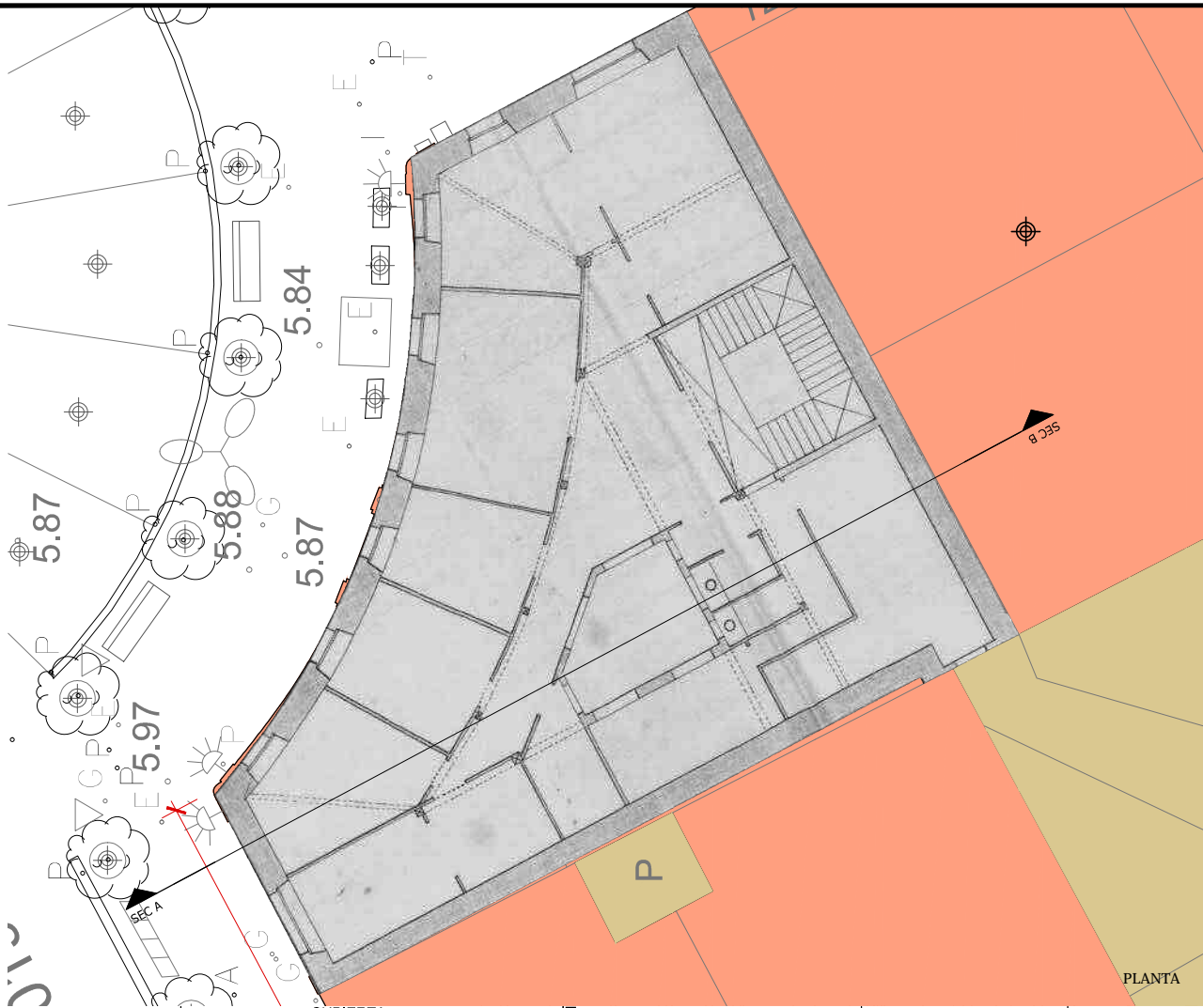
revisión
Actualización alzado
R00 Validación
AHED 03/09/2018
AHED 24/05/2018

escala
A1: 1/100
A3: 1/200

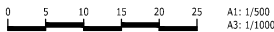
plano
Planta, fachada y sección
Edificio Pza. Bilbao 2
Estado Actual

nº plano
I-06

proyectista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS Ingenieria



ALZADOS EDIFICIO CALLE PRIM 10



1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

BOYTON INVEST
S.L.

revisión	Actualización alzado	AHEO 03/09/2018
validación	R00 Validación	AHEO 24/05/2018

A1: 1/100
A3: 1/200

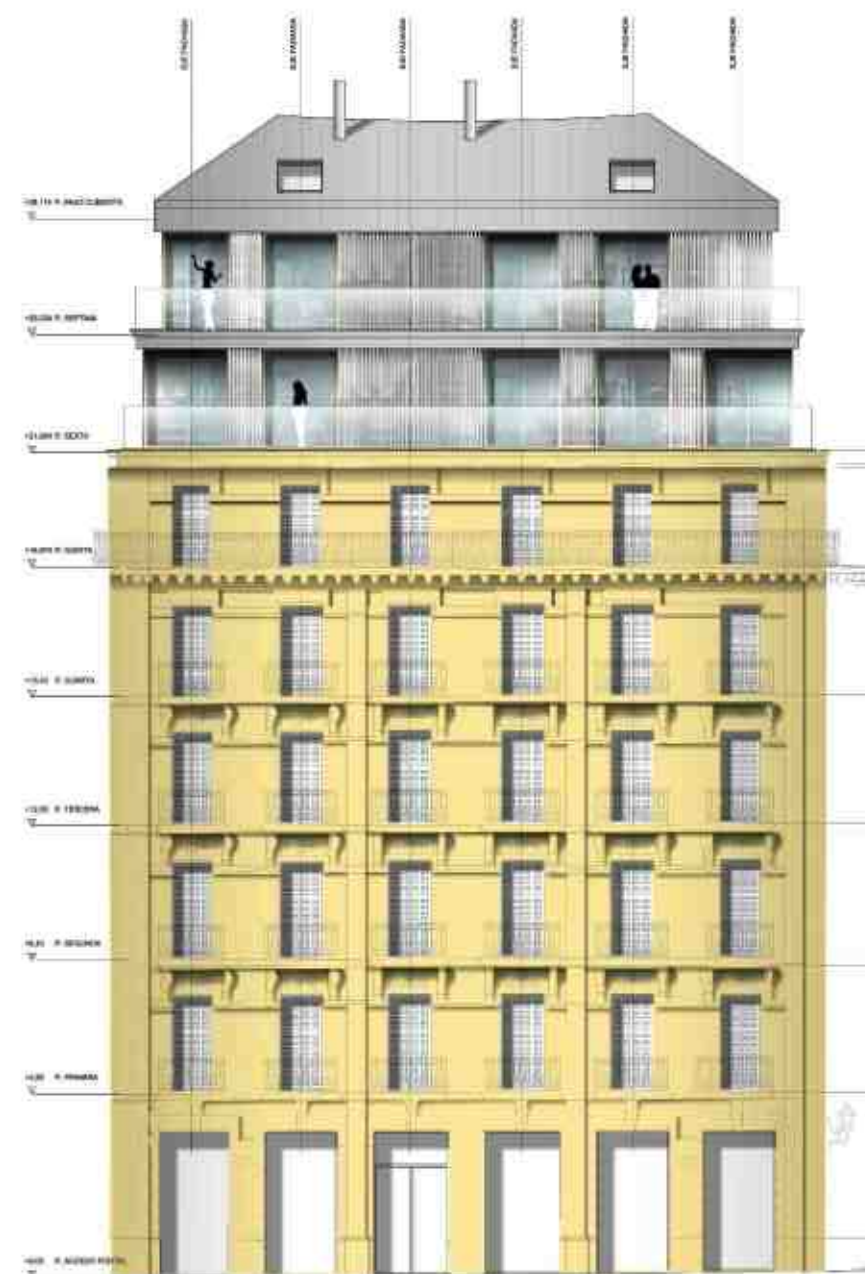
Planta y fachada
Edificio C/ Prim 10
Estado Actual

I-07.1

proyectorista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS
ingeniería



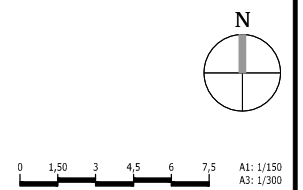
ALZADO CALLE PRIM



ALZADO PLAZA BILBAO



ALZADO CALLE ALFONSO VIII



proyecto data nº
1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación
DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

promotor
BOYTON INVEST
S.L.

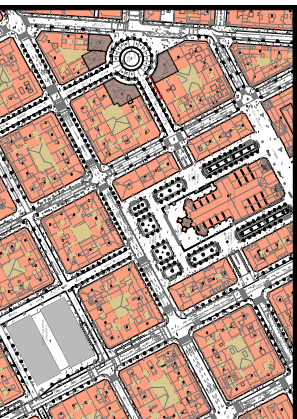
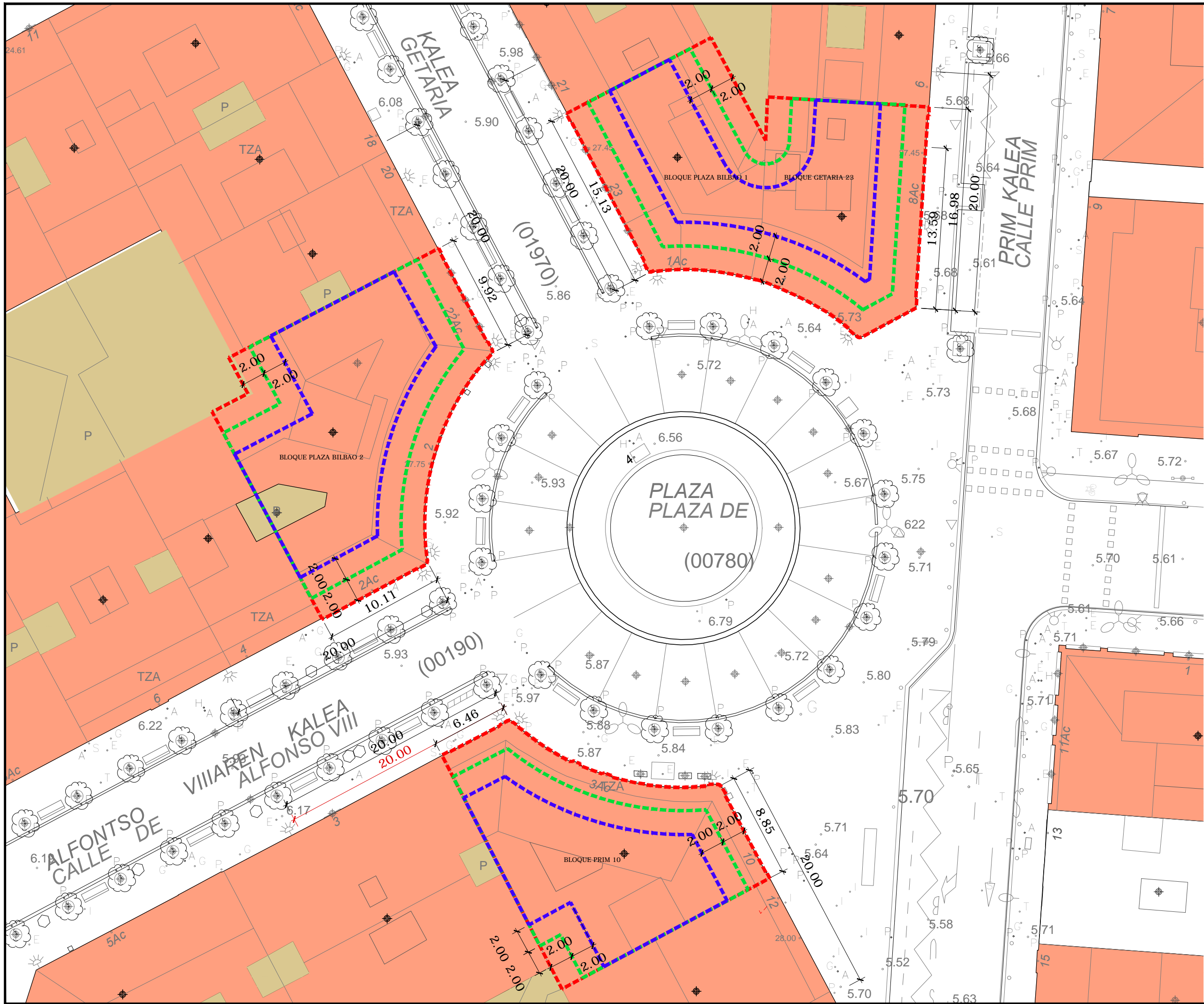
revisión
Sección
R00 Validación
AHED
03/09/2018
AHED
24/05/2018

plano
escala
A1: 1/100
A3: 1/200

**PLANO ORIENTATIVO DE
CONFIGURACIÓN DE
FACHADAS**

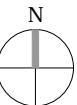
nº plano
II.01

proyectista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patxi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS
Korean



LEYENDA

- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 2º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 1º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.B a P.5



0 1 2 3 4 5 A1: 1/100 A3: 1/200

proyecto data nº
1810000214
ABRIL 2020
FASE DE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

situación
DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

promotor
BOYTON INVEST
S.L.

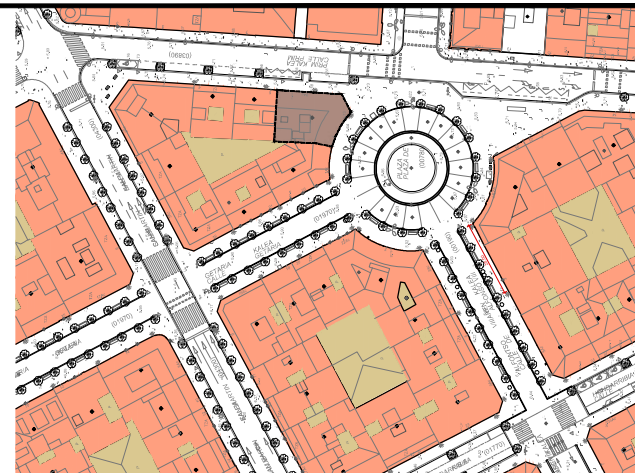
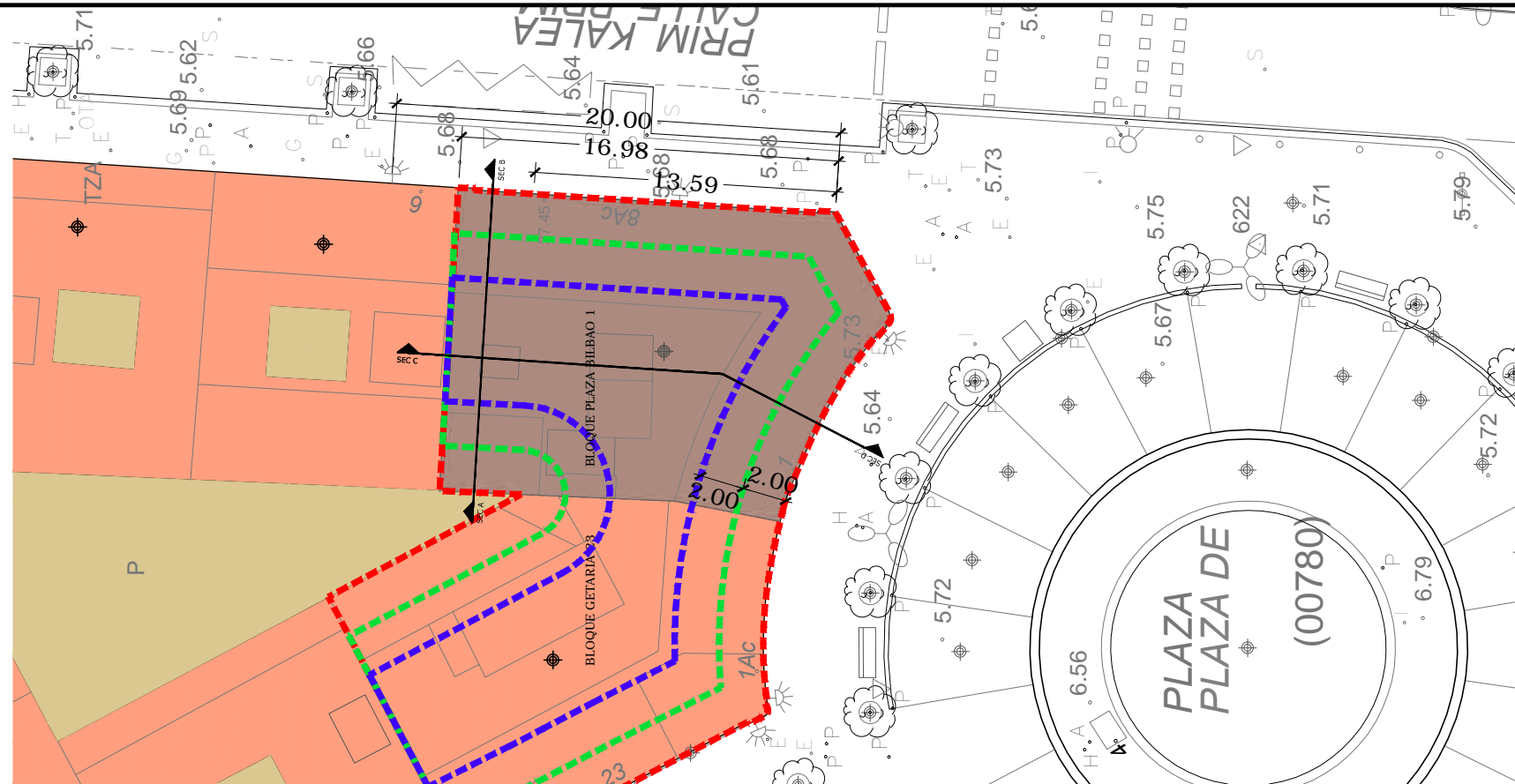
revisión
R00 Validación
AHED
24/05/2018

escala
A1: 1/100
A3: 1/200

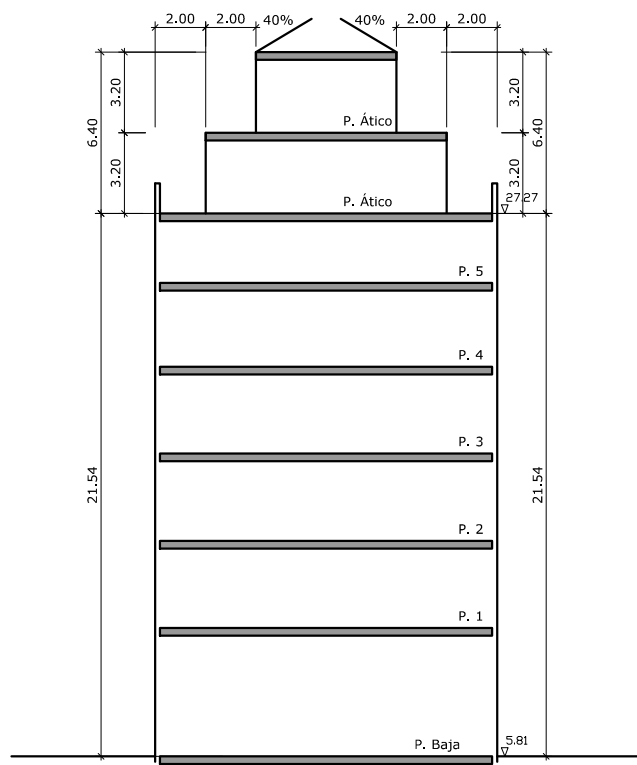
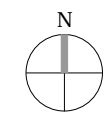
plano
NUEVAS ALINEACIONES
PLANTA

nº plano
0.01

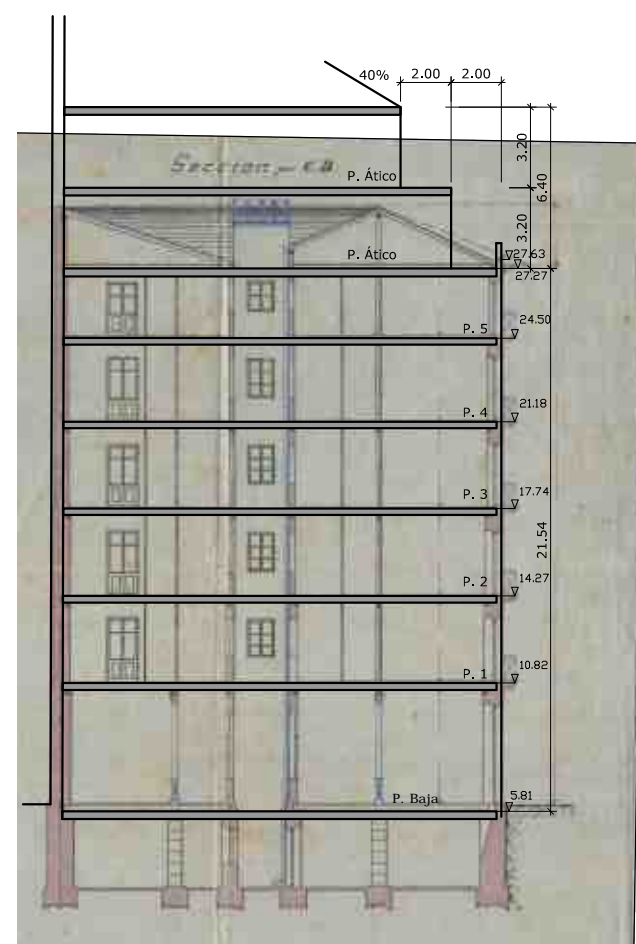
proyectista
Arquitecto
Colegiado nº : 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº : 2667
Ane Miren Martínez
LKS Ingenieria



- LEYENDA**
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 2º
 - ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 1º
 - ALINEACIÓN MÁXIMA P.B a P.5

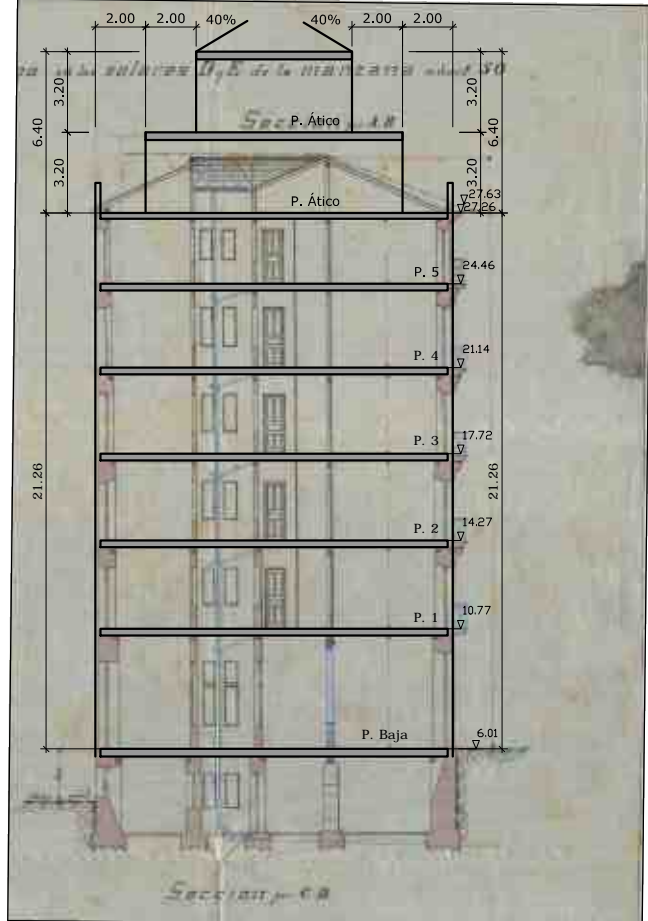
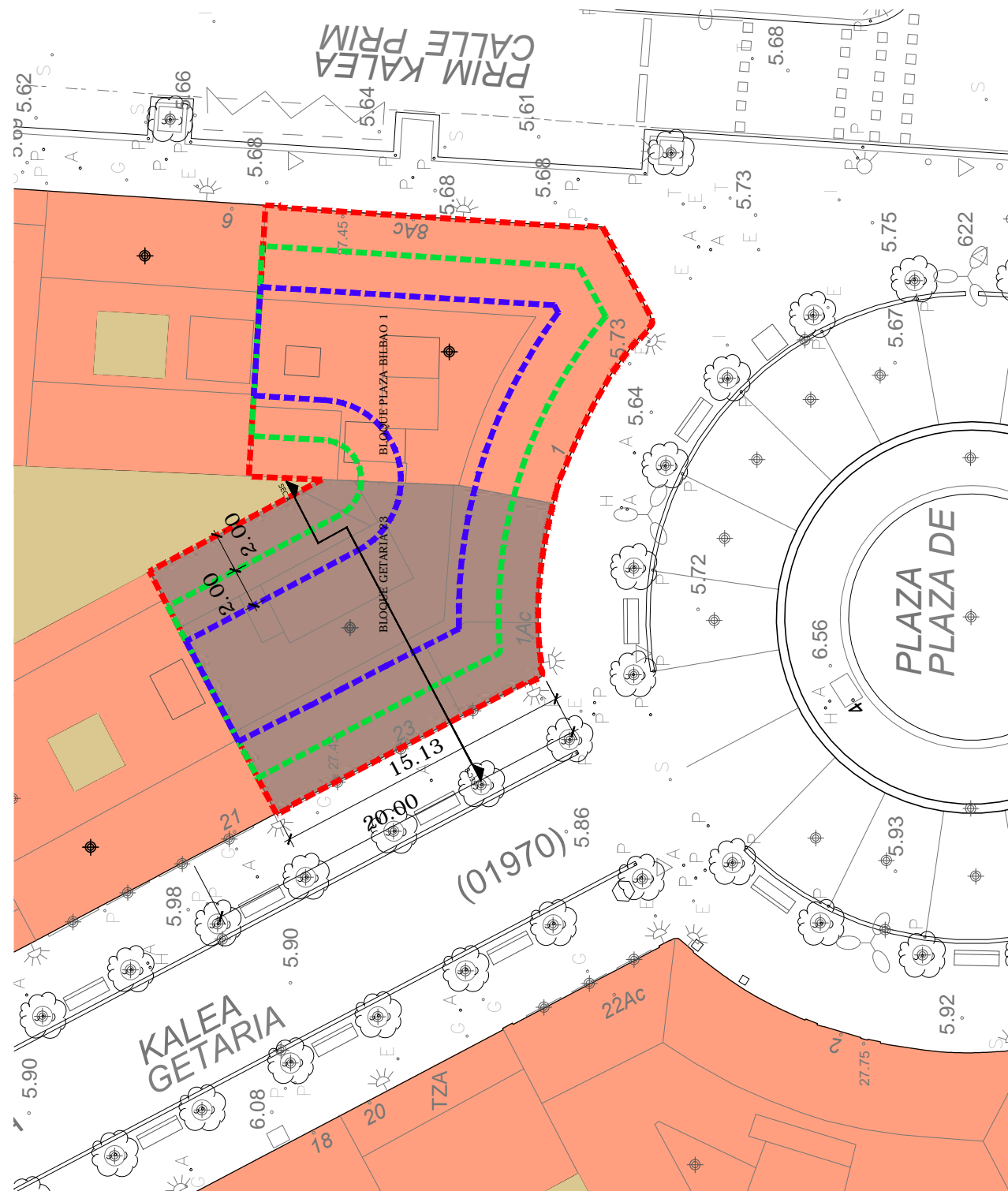


SECCIÓN A-B

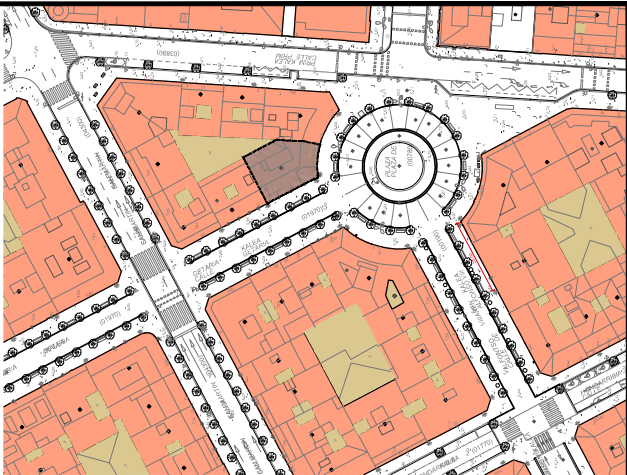


SECCIÓN C-D

proyecto	data nº	1810000214
		ABRIL 2020
		FASE DE PROYECTO
		ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 y 2, C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10
situación		DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN
promotor		BOYTON INVEST S.L.
revisión		
escala		A1: 1/150 A3: 1/300
plano		ALINEACIONES, PERFIL EDIFICATORIO Y ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICIO PZA. BILBAO 1
nº plano		0.02
proyectista		Arquitecto Colegiado nº : 2875 Patsi Larizgoitia Arquitecta Colegiada nº : 2667 Ane Miren Martínez

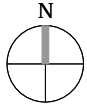


SECCIÓN A-B



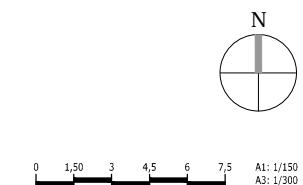
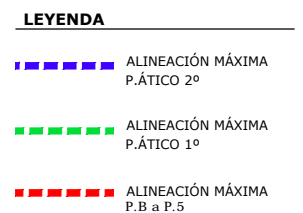
LEYENDA

- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 2º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 1º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.B a P.5

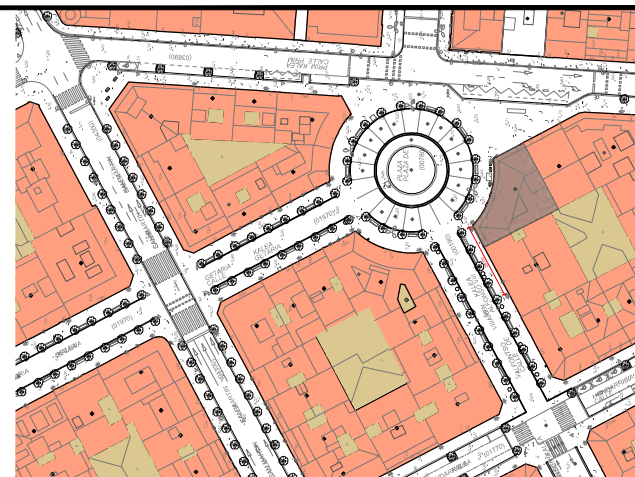
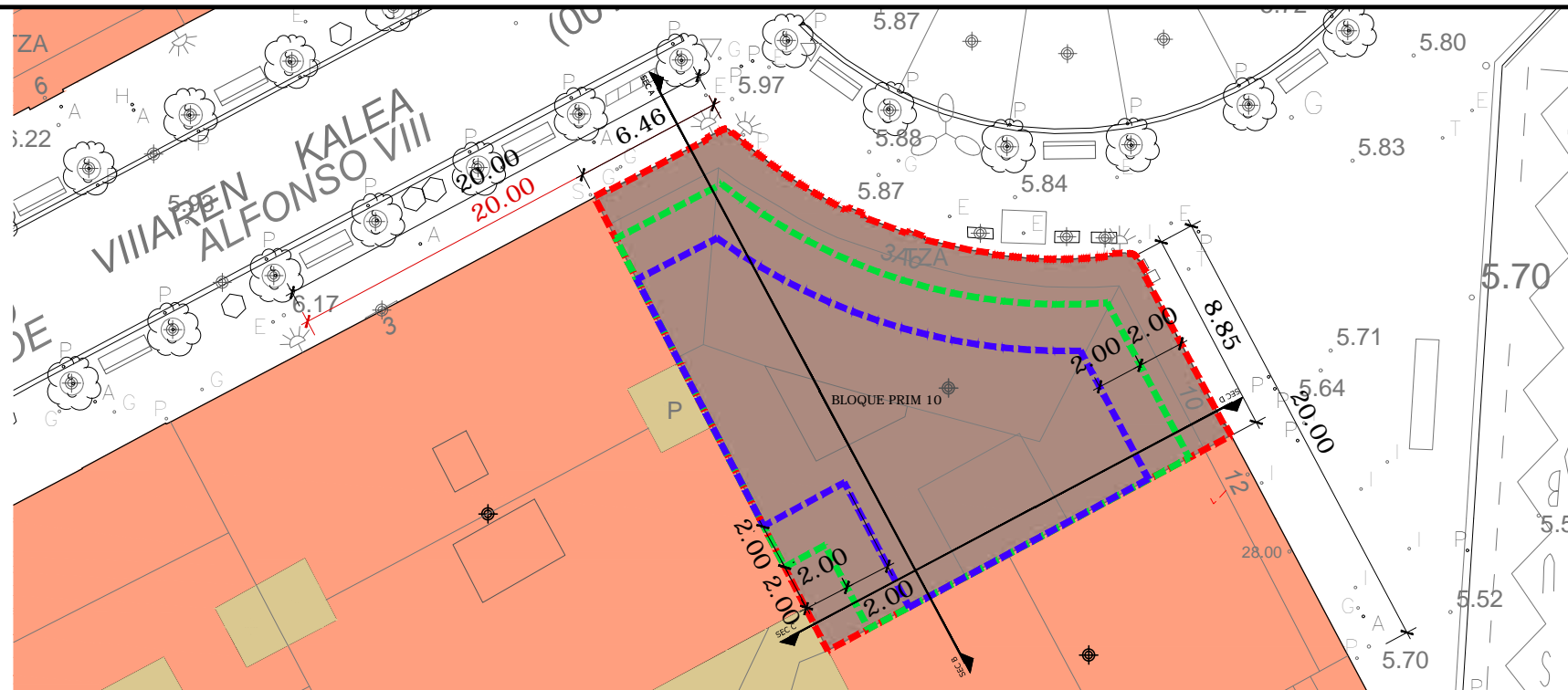


0 1.50 3 4.5 6 7.5 A1: 1/150 A3: 1/300

proyecto	data nº	1810000214
		ABRIL 2020
		FASE DE PROYECTO
		ESTUDIO DE DETALLE PARA
		LOS EDIFICIOS SITUADOS
		EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
		C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10
situación		DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
promotor		BOYTON INVEST S.L.
revisión		
escala		
plano		
nº plano		0.03
proyectista		
	Arquitecto Colegiado nº : 2875	
	Arquitecta Colegiada nº : 2667	
	Patsi Larizgoitia	
	Ane Miren Martínez	
	LKS Ingenieria	

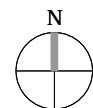


proyecto	data nº	1810000214
		ABRIL 2020
FASE DE PROYECTO		
ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS EDIFICIOS SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 y 2, C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10		
DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN		
BOYTON INVEST S.L.		
revisión		
promotor		
escala		
plano		
nº plano		
proyector		

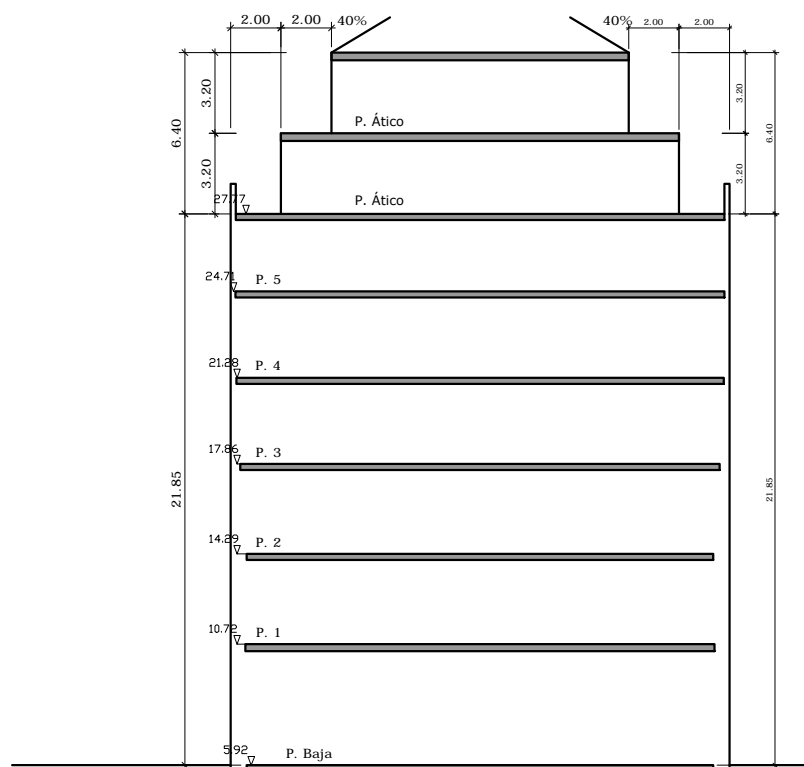


LEYENDA

- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 2º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.ÁTICO 1º
- ALINEACIÓN MÁXIMA P.B a P.5

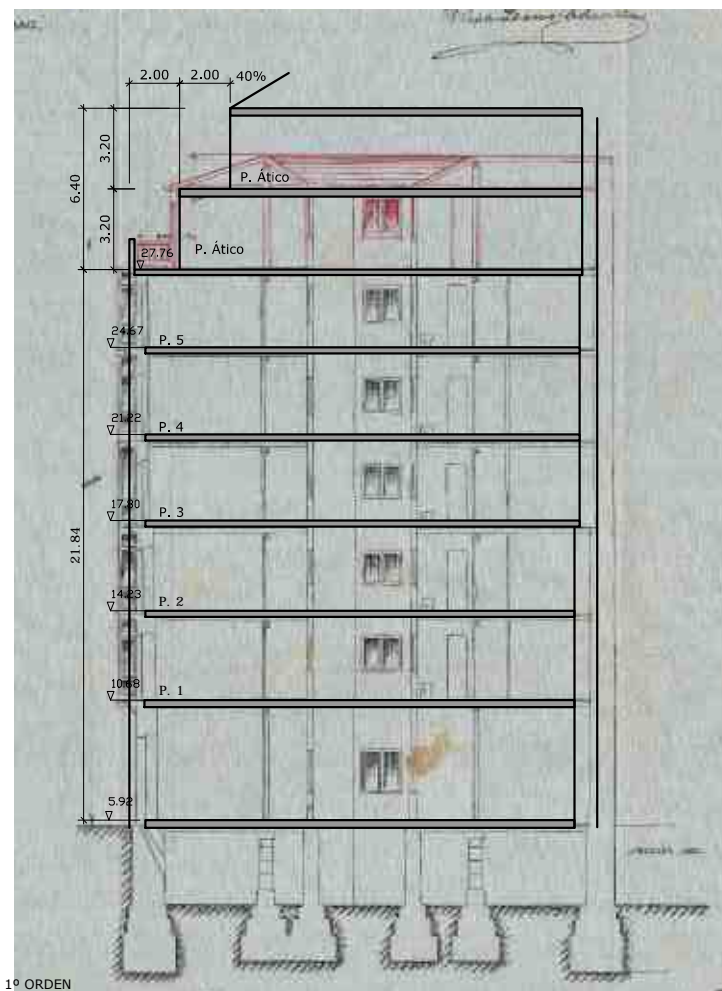


0 1,50 3 4,5 6 7,5 A1: 1/150 A3: 1/300



PERFIL BÁSICO 1º ORDEN

SECCIÓN A-B



PERFIL BÁSICO 1º ORDEN

SECCIÓN C-D

1810000214
ABRIL 2020

FASE DE PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA
LOS EDIFICIOS SITUADOS
EN LA PZA. BILBAO 1 y 2,
C/ GETARIA 23 y C/ PRIM 10

DONOSTIA-
SAN SEBASTIÁN

BOYTON INVEST
S.L.

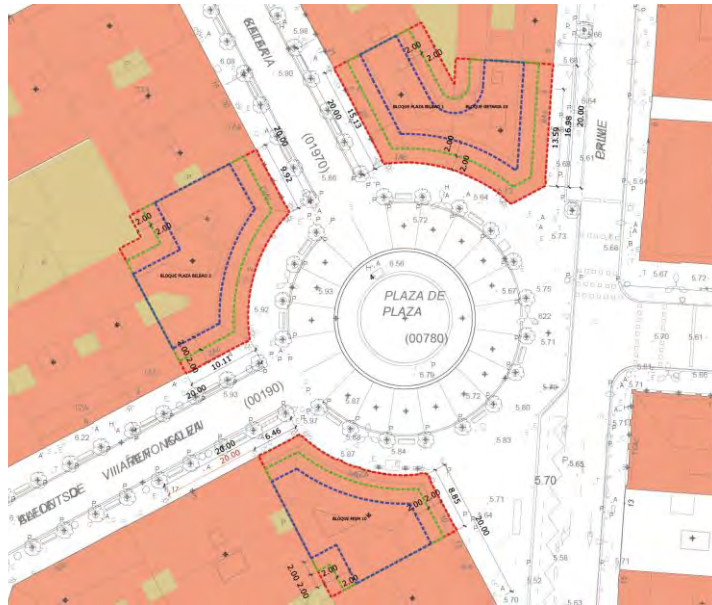
revisión
Sección
Validación
R00
AHED
03/09/2018
AHED
24/05/2018

A1: 1/150
A3: 1/300

ALINEACIONES, PERFIL
EDIFICATORIO Y
ENVOLVENTE MÁXIMA
EDIFICIO C/ PRIM 10

0.05

proyectorista
Arquitecto
Colegiado nº: 2875
Patsi Larizgoitia
Arquitecta
Colegiada nº: 2667
Ane Miren Martínez
LKS
Ingeniería

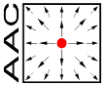


Anexo 1_ Estudio Acústicos de los edificios situados en Pza Bilbao 1, C/ Getaria 23, Pza Bilbao 2 y C/ Prim 10 de Donostia-San Sebastián

Promotor
BOYTON INVEST S.L

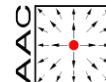
Fecha
2 abril de 2020

Autor
Mónica Tomás, Ingeniera de Telecomunicaciones
Alberto Bañuelos Irusta, Doctor ingeniero Industrial



CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto



INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL ESTUDIO DE DETALLE PARA LOS FUTUROS EDIFICIOS SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 Y 2, C/GETARIA 23 Y C/ PRIM 10 EN EL MUNICIPIO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)

exp.: 18077	doc.: 180322	UBA / MTG	fecha: 27-06-18
-------------	--------------	-----------	-----------------

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre los futuros edificios situados en la Plaza Bilbao 1 y 2, c/ Getaria 23 y c/ Prim 10, en el municipio de Donostia-San Sebastian (Gipuzkoa).

El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de niveles en fachadas a todas las alturas. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco*. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 65 dB(A) en los periodos día y tarde, y 55 dB(A) en el periodo noche, puesto que se consideran edificios residenciales.

Los edificios de estudio cumplen con los OCA en la ampliación que se prevé realizar en el futuro, por lo que no es necesario el análisis se medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta

Mónica Tomás Garrido

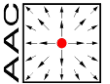
ÍNDICE

Pág.

1. Objeto	5
2. Descripción del ámbito	6
3. Metodología	7
4. Criterios de valoración	9
5. Datos de partida	12
6. Análisis acústico de las fuentes sonoras.	13
7. Definición de medidas correctoras	17
8. Conclusiones y recomendaciones	19

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS

**Equipo Técnico de AAC:**

Mónica Tomás Garrido

Unai Baroja Andueza

1. OBJETO

Asistencia técnica para la elaboración del estudio de detalle para los edificios situados en la plaza Bilbao 1 y 2, c/ Getaria 23 y c/ Prim 10 en Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se sitúa en la plaza Bilbao del municipio de Donostia-San Sebastián, limitando con las calles Prim, Getaria y Alfonso VIII. Se presenta una imagen de la zona de estudio:



Ortofoto del ámbito de estudio

Se prevé la creación de una planta en forma de ático en el edificio situado en la calle Prim número 10, y la creación de dos plantas en forma de ático en el resto de los edificios de estudio, es decir, el de la calle Getaria número 23, y los números 1 y 2 de la Plaza Bilbao.

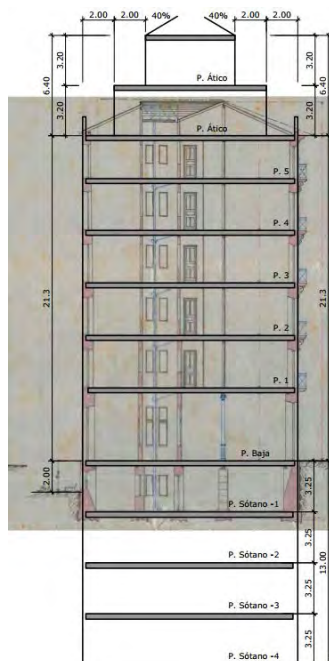


Imagen de ampliación del edificio de la C/ Getaria nº 23

3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.

El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

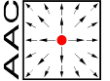
Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utiliza el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la



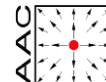
propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.



4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

*1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*

*2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

Entendido futuro desarrollo como:

Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.

d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Donde el apartado b) del Artículo 207 de La Ley 2/2006 dice:

b) las obras de construcción, edificación e implementación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

Con lo cual, en aplicación de estas definiciones, la ampliación del número de plantas de estos edificios no se considera como un futuro desarrollo, y por tanto, deberán satisfacerse los OCA establecidos según la zonificación acústica del área.

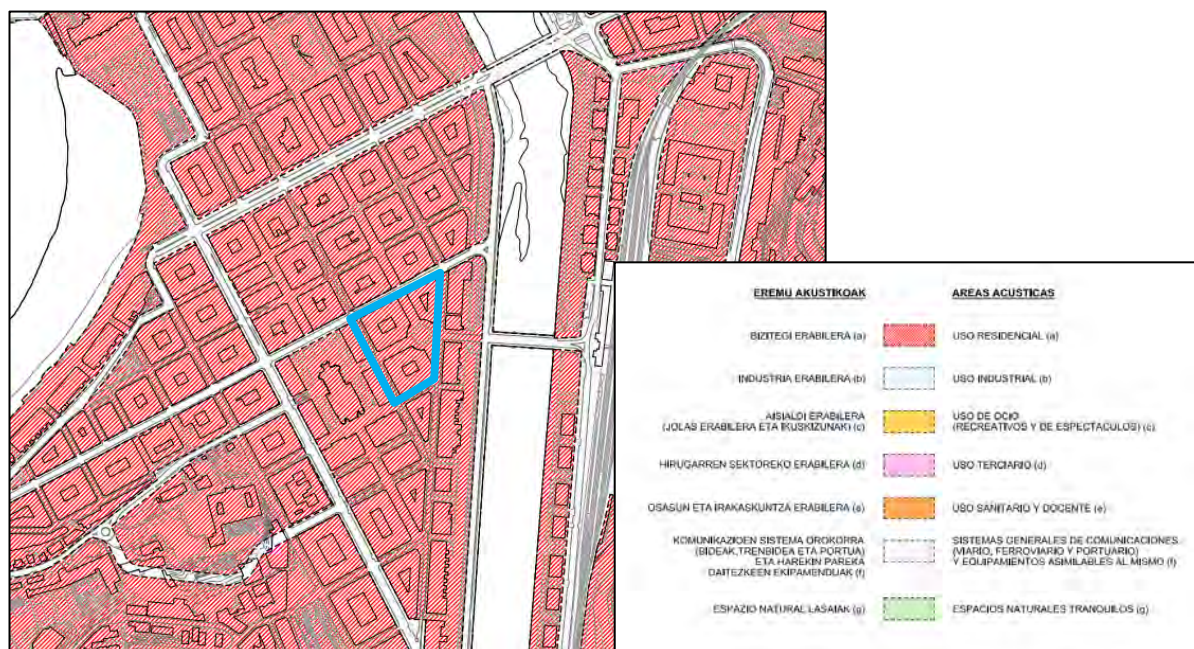
A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/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	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio.

En el caso de la zonificación acústica del municipio de Donostia-San Sebastián, se puede ver que la zona objeto de estudio se encuadra dentro un área acústica tipo a), es decir uso residencial, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Zonificación Donostia

En aplicación del Decreto autonómico, el ámbito de estudio se considera de uso residencial, con lo que deberá cumplir con los siguientes objetivos de calidad acústica:

Tipo área	OCA dB(A)	
	$L_{d/e}$	L_n
a) Uso Residencial	65	55

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a todas las alturas de las fachadas con ventana.

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 a los usos de los edificios en este caso mayoritariamente residenciales. Según la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, para una edificación de uso residencial los **objetivos de calidad en el espacio interior** son:

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
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

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

5. Datos de entrada

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario urbano), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados para el escenario actual, se obtienen:

- **CALLES**

Los datos de aforos de las calles que afectan a la zona de estudio han sido obtenidos a partir de conteos de tráfico realizados por los técnicos de AAC. Siendo los datos los siguientes:

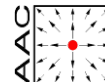
CALLE	IMD
Calle Prim	4.001-8.000
Calle Urdaneta	1.001-2.000
Calle Hondarribia	1.001-2.000
Calle San Martin	8.001-16.000

Para la situación futura se considera el mismo tráfico que el existente en la actualidad, ya que se considera que la modificación del número de plantas de los edificios de estudio no va a generar un número significativo de vehículos que hagan cambiar el rango de IMD indicados en la tabla anterior.

5.2 Cartografía

La modelización tridimensional del sector objeto de estudio se ha realizado con la cartografía facilitada por el cliente. Para el desarrollo del proyecto es necesario modelizar una zona más amplia que la ocupada por el sector exclusivamente, para lo que se ha recurrido a la cartografía 1:5.000 del Gobierno Vasco

Para el escenario futuro se tiene en cuenta la información facilitada por el cliente.



6. Análisis acústico de las fuentes sonoras

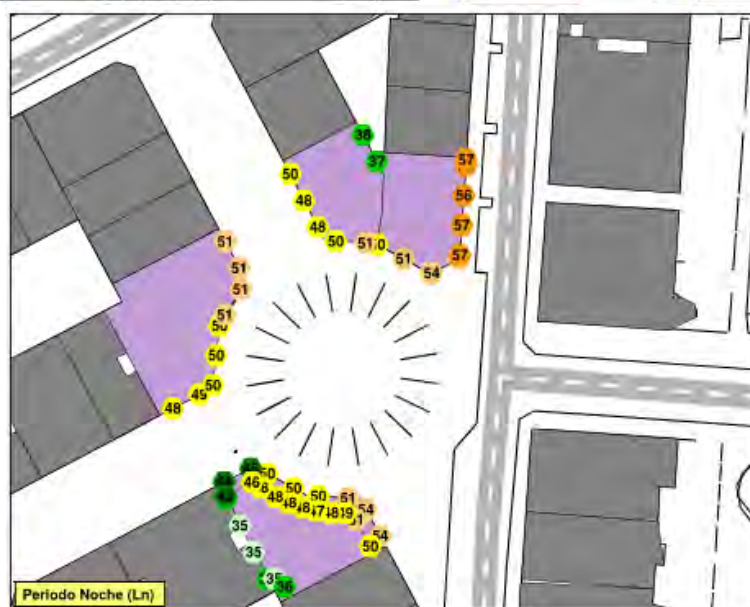
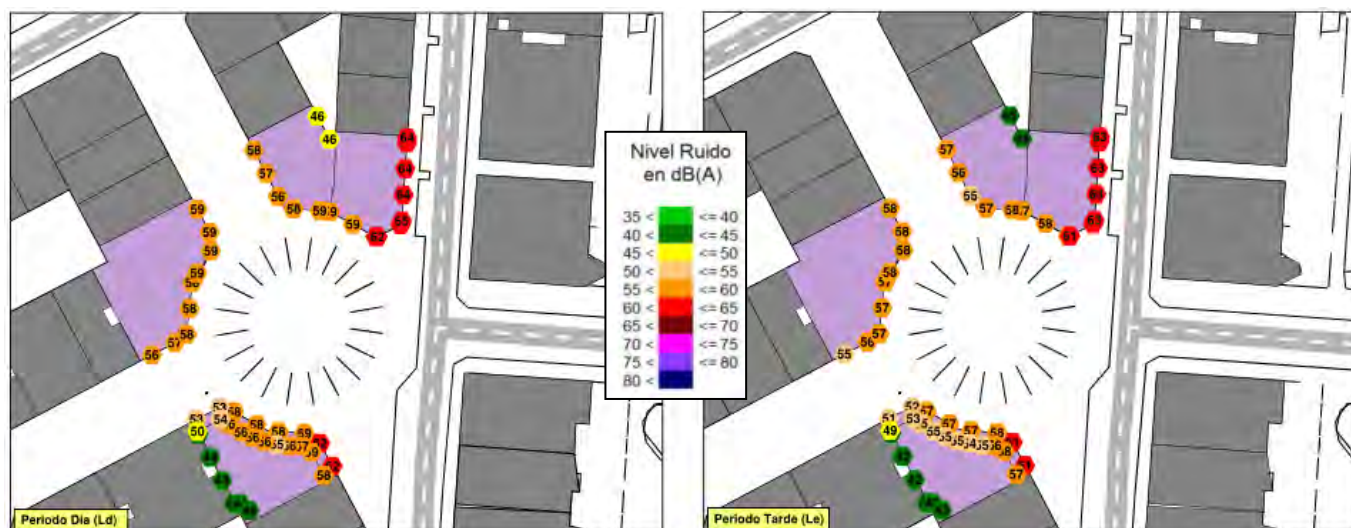
Aunque no se considera un futuro desarrollo urbanístico, ni un cambio de calificación urbanística, se analiza la afección que existe en los edificios en el momento actual y en un escenario futuro a 20 años

6.1 Escenario actual

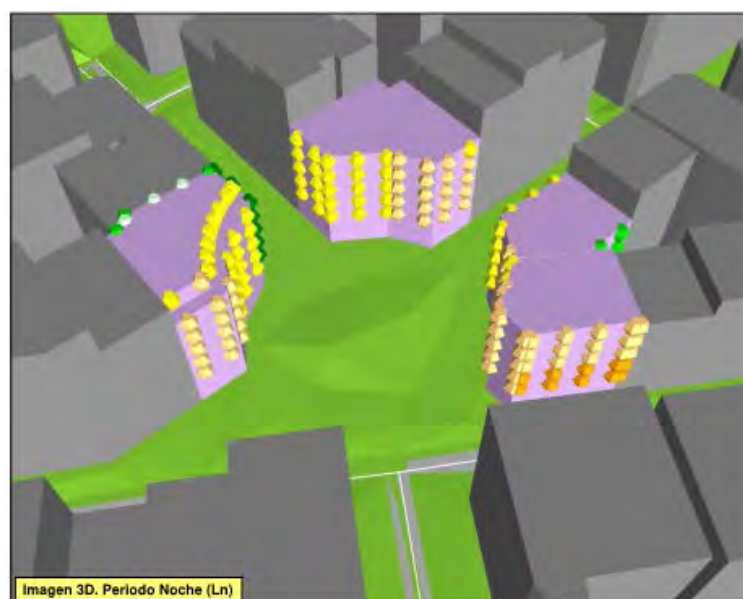
Los resultados que se obtienen para todas las plantas de las fachadas de los edificios en el estado actual. Los mapas de ruido en 2D representan el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa de ruido en 3D que representa el periodo más desfavorable (periodo noche):

- Periodos día y tarde: los niveles de ruido cumplen con los OCA aplicables a un área a) residencial, ($L_{d/e}=65 \text{ dB(A)}$).
- Sin embargo, durante el periodo noche los niveles de ruido superan el OCA establecidos para un área a) residencial ($L_n=55 \text{ dB(A)}$), en 1-2 dB(A) en las plantas inferiores de fachada orientada a la calle Prim del edificio de la Plaza Bilbao número 1, cumpliéndose los objetivos en el resto de fachadas de todos los edificios analizados.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:



Niveles en fachada. Escenario actual



Niveles de ruido en fachada 3D. Ln. Escenario futuro

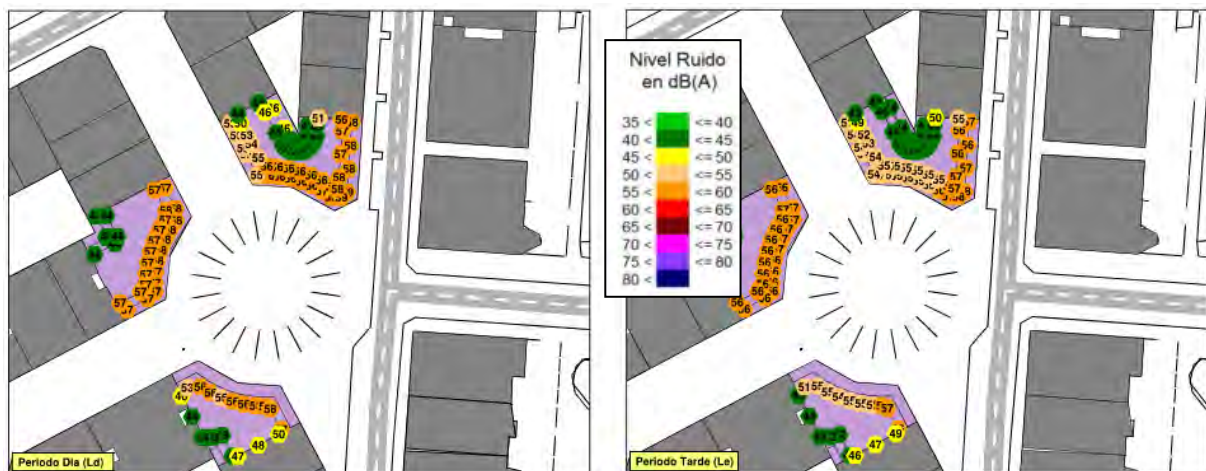
6.2 Escenario futuro

En el escenario futuro se analizan los niveles de ruido que llegaran a los receptores de las nuevas plantas que se construirán en los edificios de estudio.

Los resultados que se obtienen para las plantas a construir de las fachadas de los edificios de estudio. Los mapas de ruido en 2D representan el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa de ruido en 3D que representa el periodo más desfavorable (periodo noche):

- Periodos día y tarde: los niveles de ruido cumplen con los OCA aplicables a un área a) residencial, ($L_{d/e}=65$ dB(A)), para las fachadas de los áticos que se prevén construir.
- De igual manera, durante el periodo noche los niveles de ruido cumplen el OCA establecidos para un área a) residencial ($L_n=55$ dB(A)), para las fachadas de los futuros áticos.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:





Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro



Niveles de ruido en fachada 3D. Ln. Escenario futuro

Por tanto, actualmente se incumplen los OCA en parte de la fachada orientada hacia la calle Prime del edificio de la Plaza Bilbao número 1, mientras que en las nuevas plantas que se pretenden construir se cumplirán los OCA.

7. Definición de medidas correctoras

El incumplimiento en las plantas existentes no es objeto de este análisis, puesto que no se van a realizar reformas integrales en las mismas, si no que la única modificación consiste en la ampliación del número de plantas permitidas en los edificios.

El cumplimiento de los OCA en estos edificios se debe enmarcar dentro del Plan de Acción global de la ciudad de Donostia-San Sebastián que buscará reducir la afección por ruido en la ciudad.

En cuanto a las nuevas plantas que se plantean, no se incumplirán los OCA aplicables, por lo que no es necesario analizar medidas correctoras para reducir el ruido en el exterior.

Y por tanto, solo se establecen los aislamientos necesarios para cumplir el OCA en el espacio interior, que según el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) son los siguientes.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).				
Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
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

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

Así, en función de los niveles de ruido diurnos existentes en el exterior, el DB-HR establece un aislamiento mínimo de fachada, que se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d .

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario ⁽¹⁾ , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

Sin embargo, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas durante el periodo nocturno, hay que tener en cuenta también los niveles de ruido obtenidos por la noche.

Así, el aislamiento necesario para cada fachada, según el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$ será de 30 dB(A) tanto para estancias como para dormitorios.

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución del edificio donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

8 Conclusiones y recomendaciones

Los edificios objeto de estudio se encuentran en el número 10 de la calle Prim, en el número 23 de la calle Getaria, y en los números 1 y 2 de la plaza Bilbao del municipio de Donostia-San Sebastián. Éstos se encuentran en un área acústica tipo A: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente residencial, siendo los OCA para el espacio exterior 65 dB(A) para los periodos día y tarde y 55 dB(A) para el periodo noche.

Los mapas de sonido incidente muestran que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior en el escenario actual, con la excepción de las plantas inferiores de la fachada orientada hacia la calle Prim del edificio situado en el número 1 de la plaza Bilbao, donde se superan los OCA establecidos en 1-2 dB(A) durante el periodo nocturno.

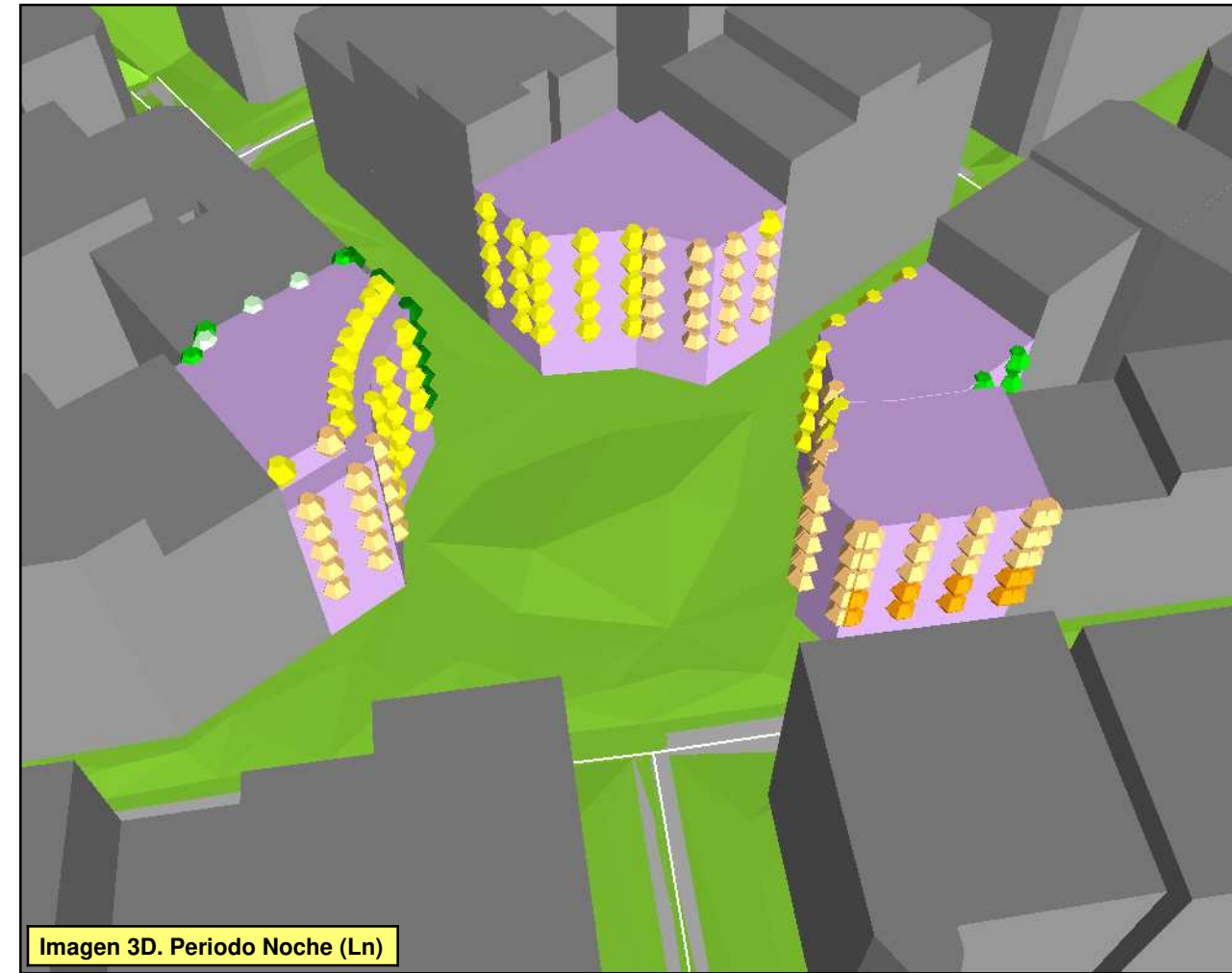
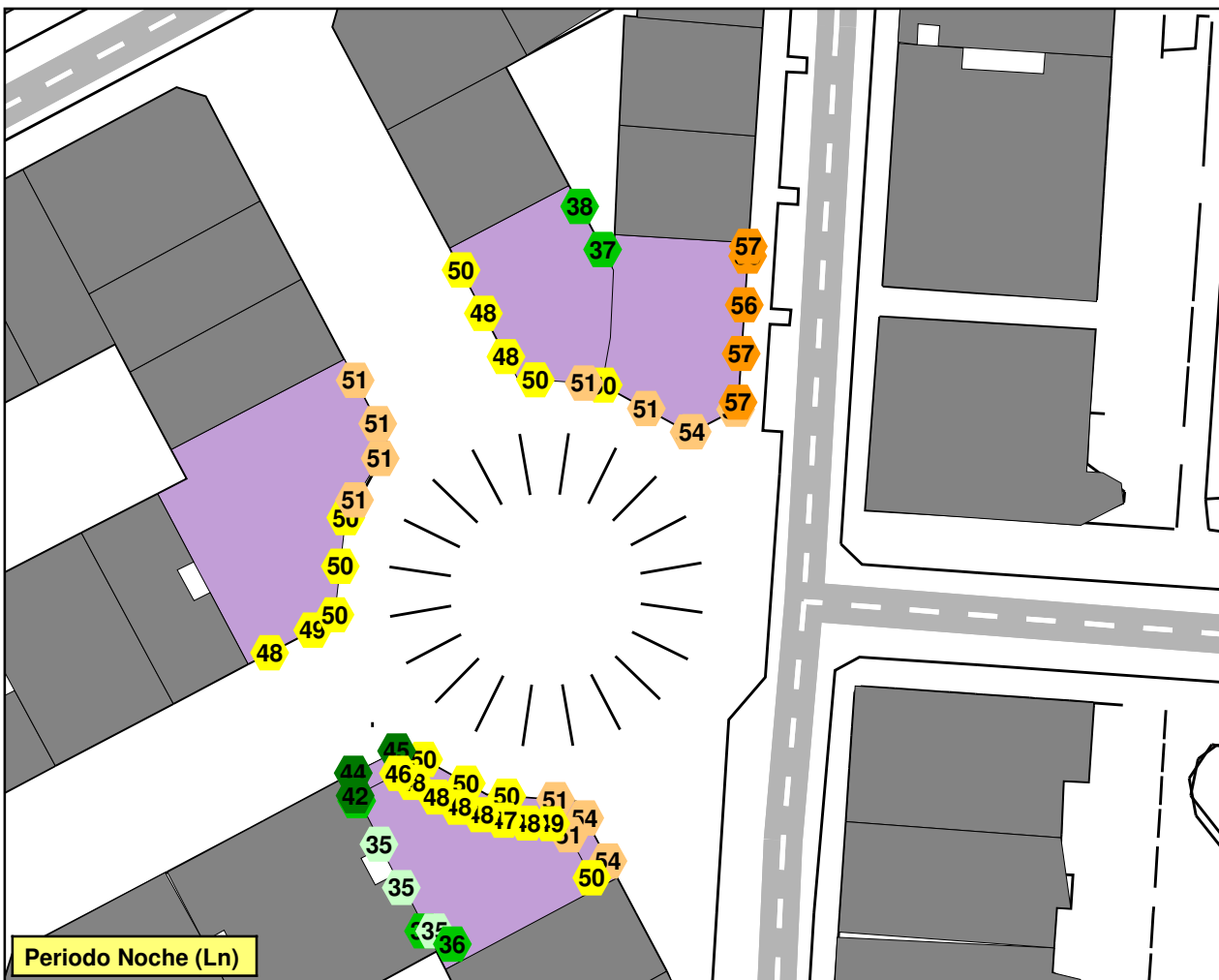
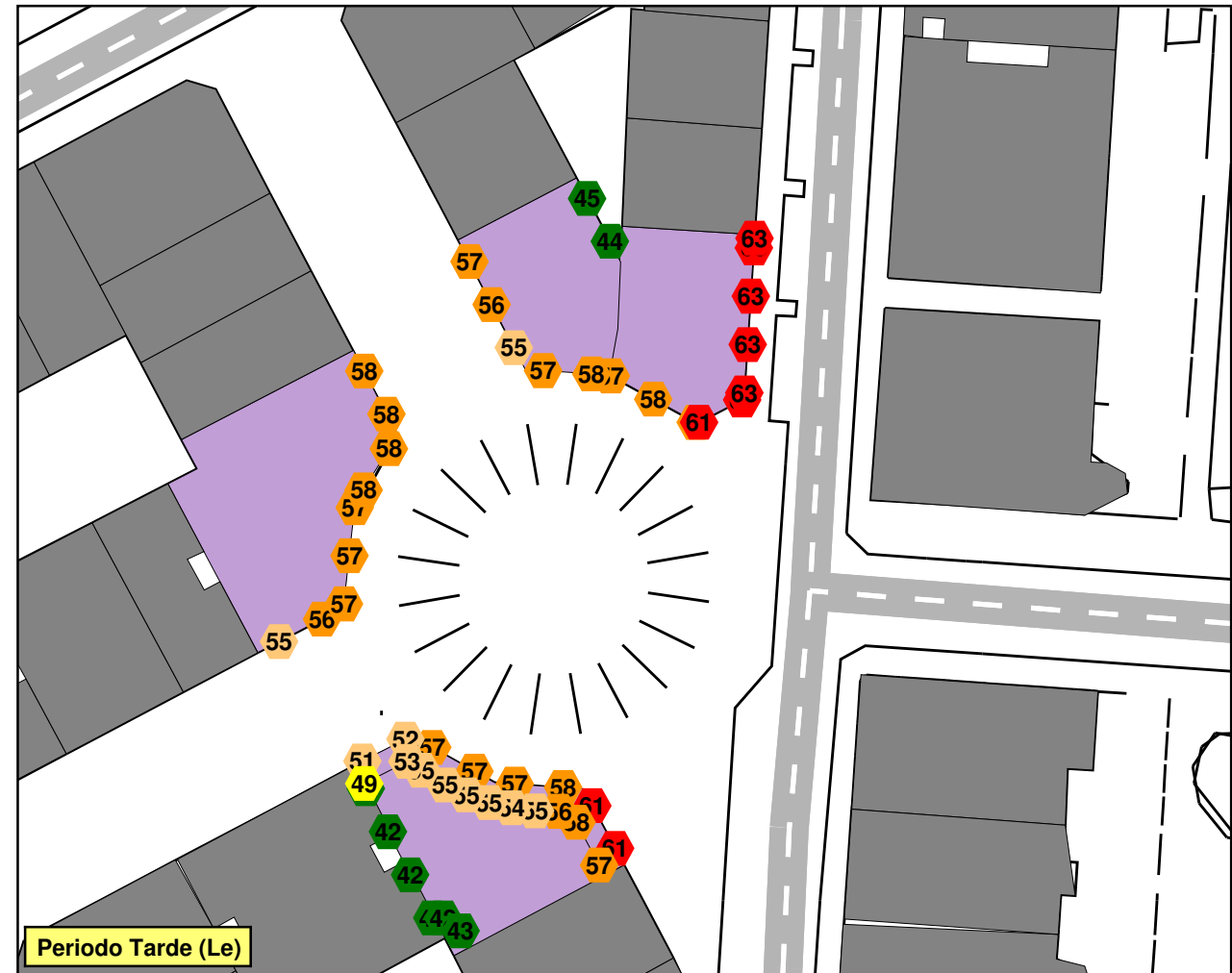
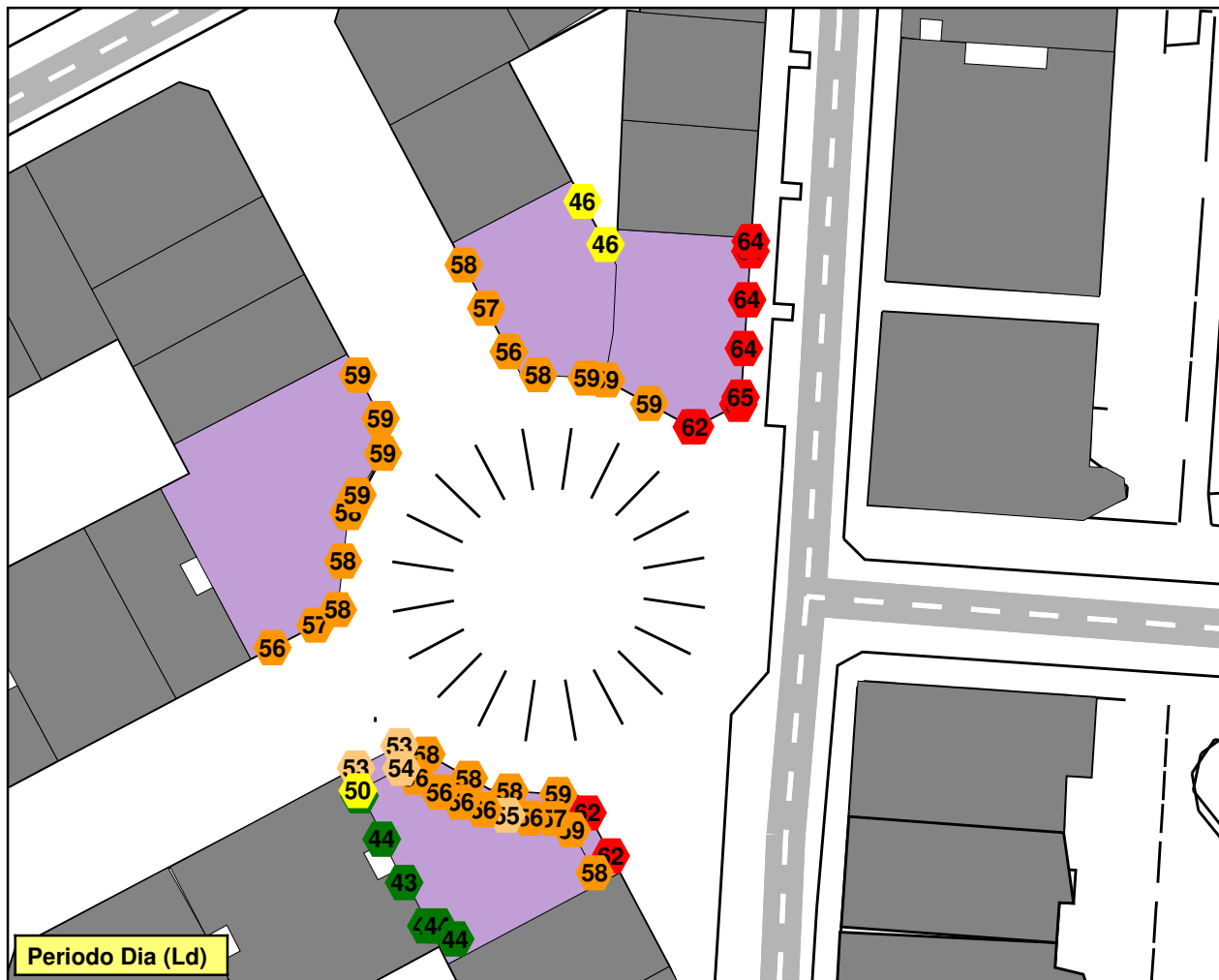
Por otro lado, en el mapa de sonido incidente en fachadas del escenario futuro, es decir de las nuevas plantas a construir en forma de áticos, se observa que se cumplirán los OCA en todas las fachadas para todos los periodos del día.

Por tanto, se cumplirán los OCA aplicables al espacio exterior para las nuevas plantas y no es necesario adoptar medidas correctoras para reducir los niveles de ruido.

Se han establecido los aislamientos mínimos de las fachadas, que quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios, donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

ANEXO I. PLANOS

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO ACTUAL	1
2	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO	1



AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com



ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA LOS FUTUROS EDIFICIOS
SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 Y 2
C/ GETARIA 23 Y C/ PRIM 10 EN EL
MUNICIPIO DE DONOSTIA

Exp.: 18077
Doc. nº: AAC180322

MAPA Nº: M-1

OBJETO

MAPA DE FACHADAS
NÚMERO DE PLANTAS ACTUAL

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Legenda

- EDIFICIO ESTUDIO
- RESTO EDIFICIOS
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE

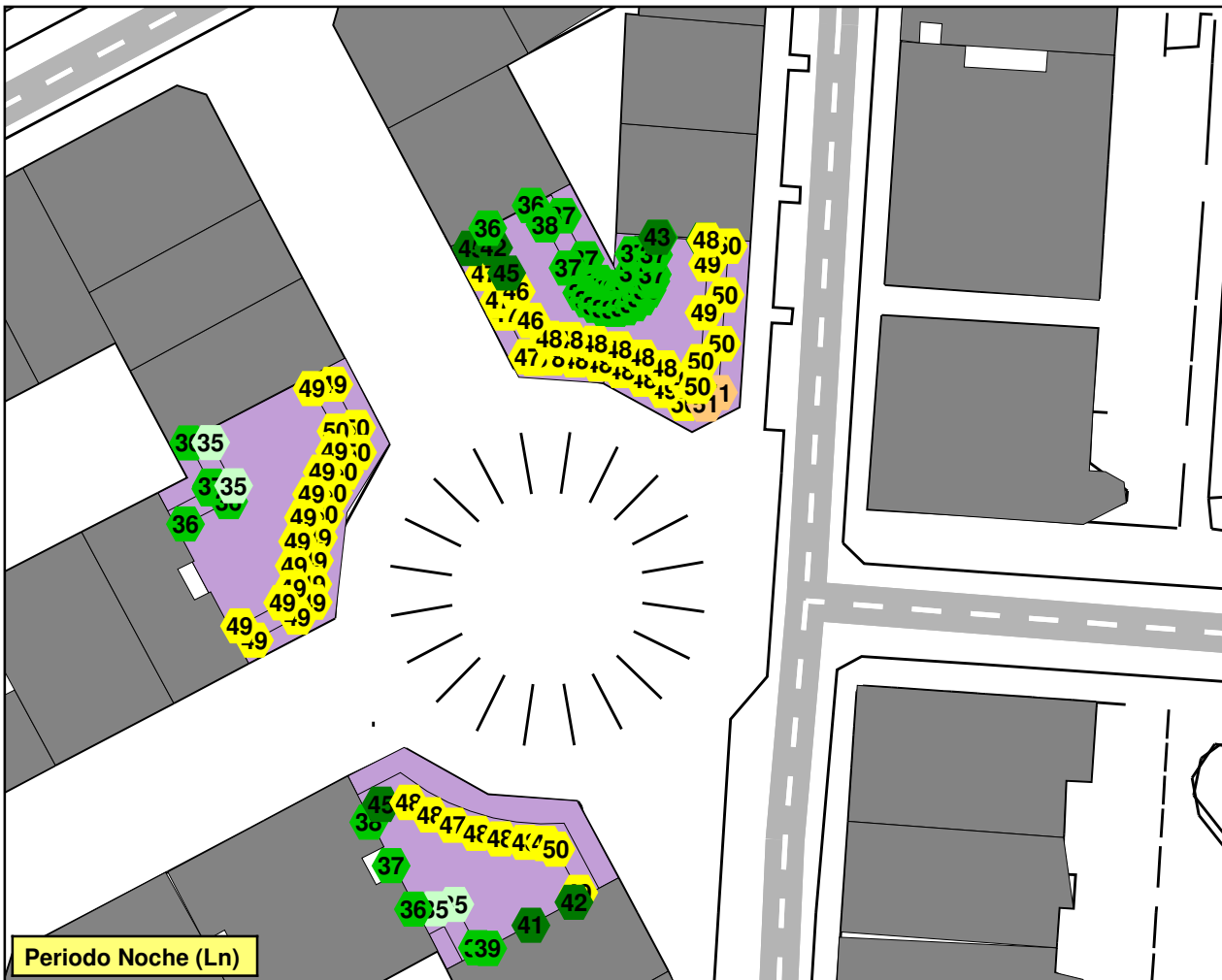
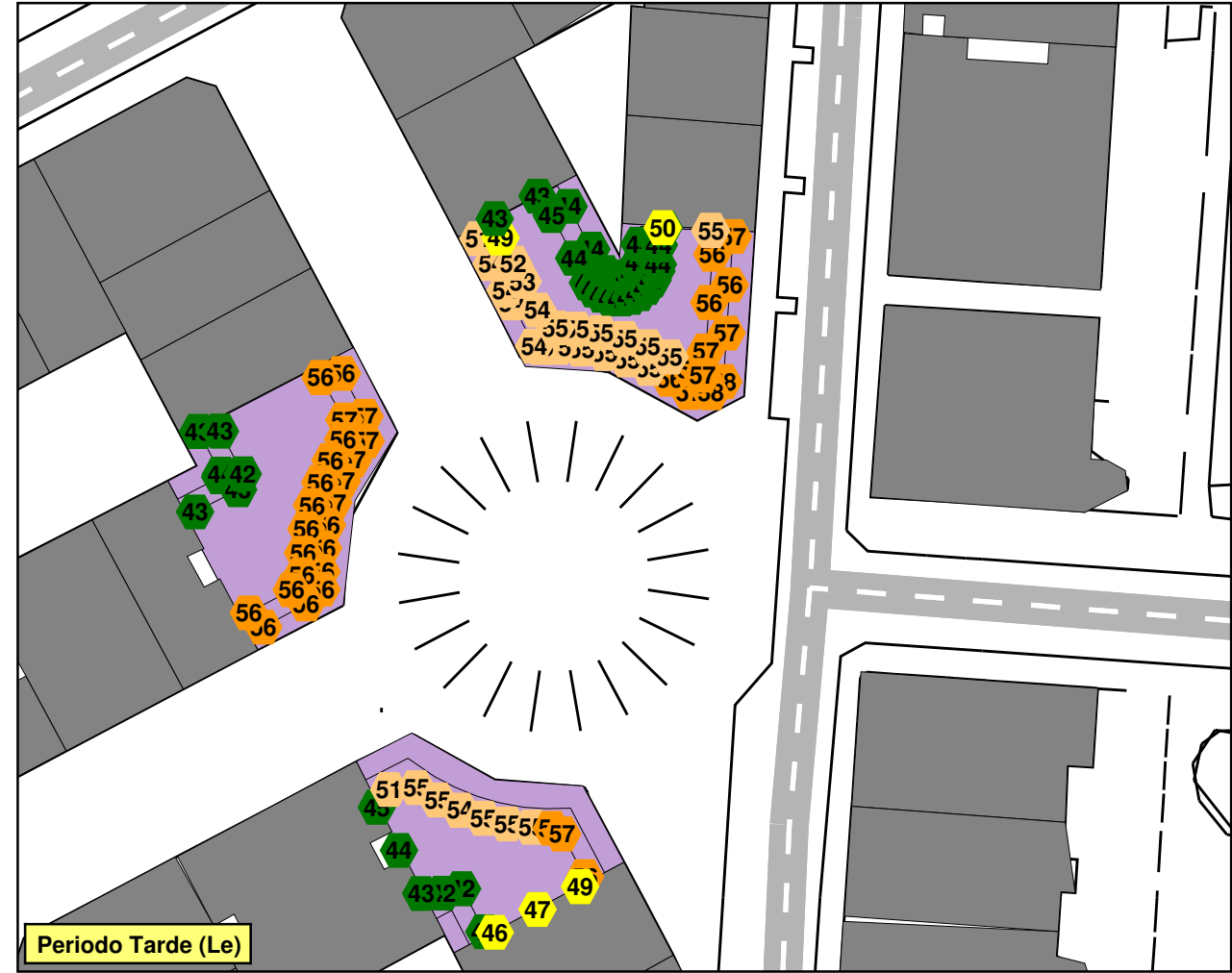
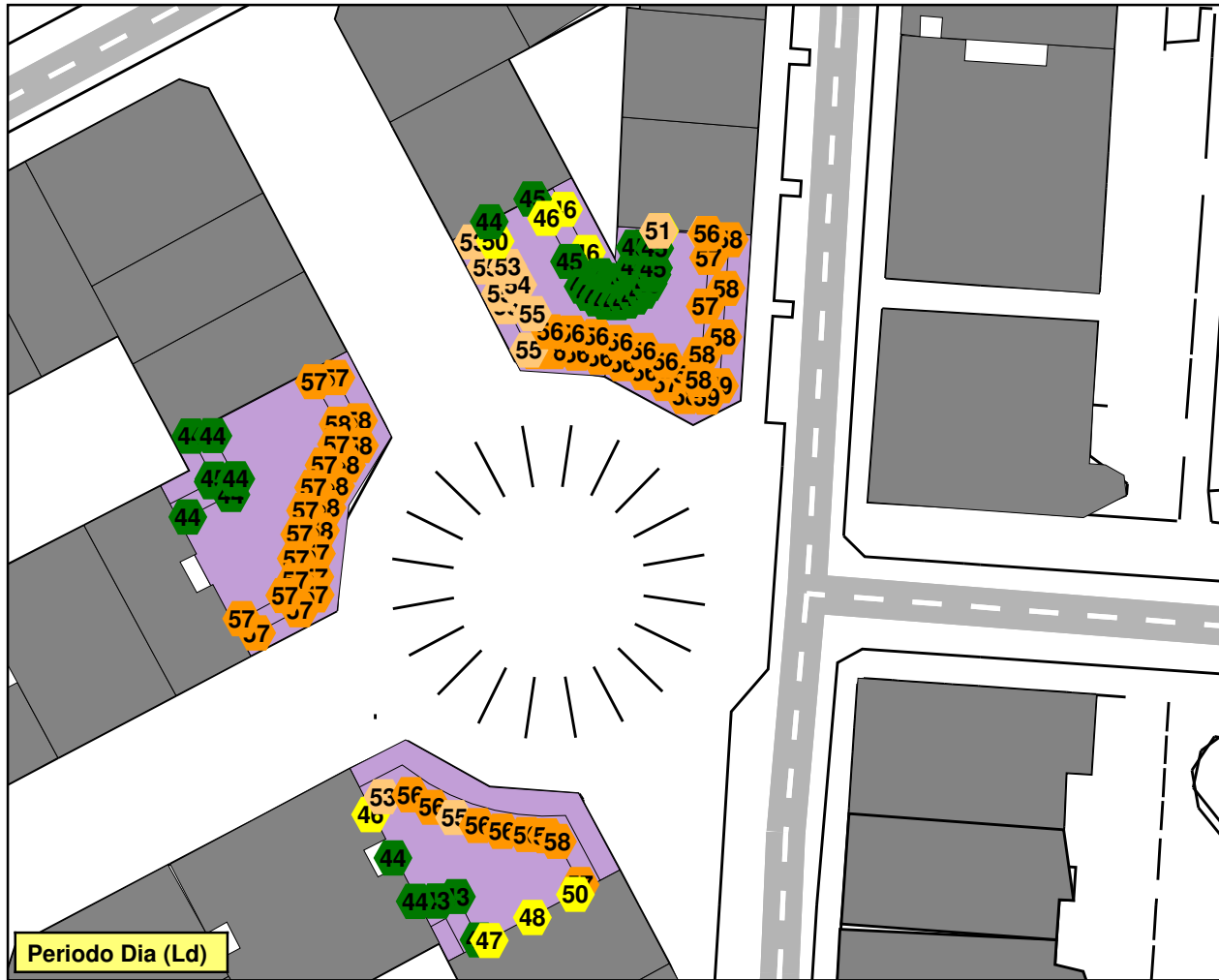
Nivel de Ruido
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- 80 <

Escala 1:750

0 3,75 7,5 15 22,5 m





AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com



ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA LOS FUTUROS EDIFICIOS
SITUADOS EN LA PZA. BILBAO 1 Y 2
C/ GETARIA 23 Y C/ PRIM 10 EN EL
MUNICIPIO DE DONOSTIA

Exp.: 18077
Doc. nº: AAC180322

MAPA Nº: M-2

OBJETO

MAPA DE FACHADAS
PLANTAS A CONSTRUIR

Periodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

Legenda

- EDIFICIO ESTUDIO
- RESTO EDIFICIOS
- EMISIÓN VIARIA
- BORDE

Nivel de Ruido
dB(A)

- <= 35
- 35 < <= 40
- 40 < <= 45
- 45 < <= 50
- 50 < <= 55
- 55 < <= 60
- 60 < <= 65
- 65 < <= 70
- 70 < <= 75
- 75 < <= 80
- 80 <

Escala 1:750

0 3,75 7,5 15 22,5 m

