



ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA PARCELA UBICADA EN PASEO BERABERA N.82

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Memoria y documentación gráfica

Paseo de Berabera n.82, 20009 Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa) | Noviembre de 2018

Índice

1. Antecedentes.....	01
A. Presentación del Estudio de Detalle.....	02
B. Ámbito.....	02
C. Ordenación vigente.....	02
D. Promotor y redactor del Estudio de Detalle.....	04
E. Catalogación de la edificación existente.....	04
2. Objetivo y justificación.....	06
3. Ordenación propuesta.....	07
A. Antecedentes y descripción de la parcela.....	07
B. Alineación propuesta.....	10
C. Rasantes propuestas.....	11
D. Justificación de la alineación y las rasantes propuestas.....	12
E. Retiros.....	13
F. Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas.....	15
4. Edificabilidad bajo rasante.....	16
A. Destino de la edificabilidad bajo rasante.....	16
B. Edificabilidad propuesta bajo rasante.....	16
C. Cómputo de la edificabilidad prevista bajo rasante.....	17
5. Planos de información.....	19
i.01. Situación y ámbito	
i.02 Emplazamiento	
i.03 Zonificación pormenorizada PGOU	
i.04 Plano Topográfico. Estado Actual	
i.05 Secciones. Estado Actual	
6. Planos de ordenación.....	20
o.01 Planta. Alineación y rasantes	
o.02 Secciones. Alineación y rasantes	
7. Evaluación del impacto de género.....	21
8. Evaluación del impacto sociolingüístico.....	23
Anexo I Documento Ambiental Estratégico	
Anexo II Estudio de Impacto Acústico	

1. ANTECEDENTES

A. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

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

[Artículo 53, punto 2]

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

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

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

(...)

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

B. ÁMBITO

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

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

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

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

C. ORDENACIÓN VIGENTE

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

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

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

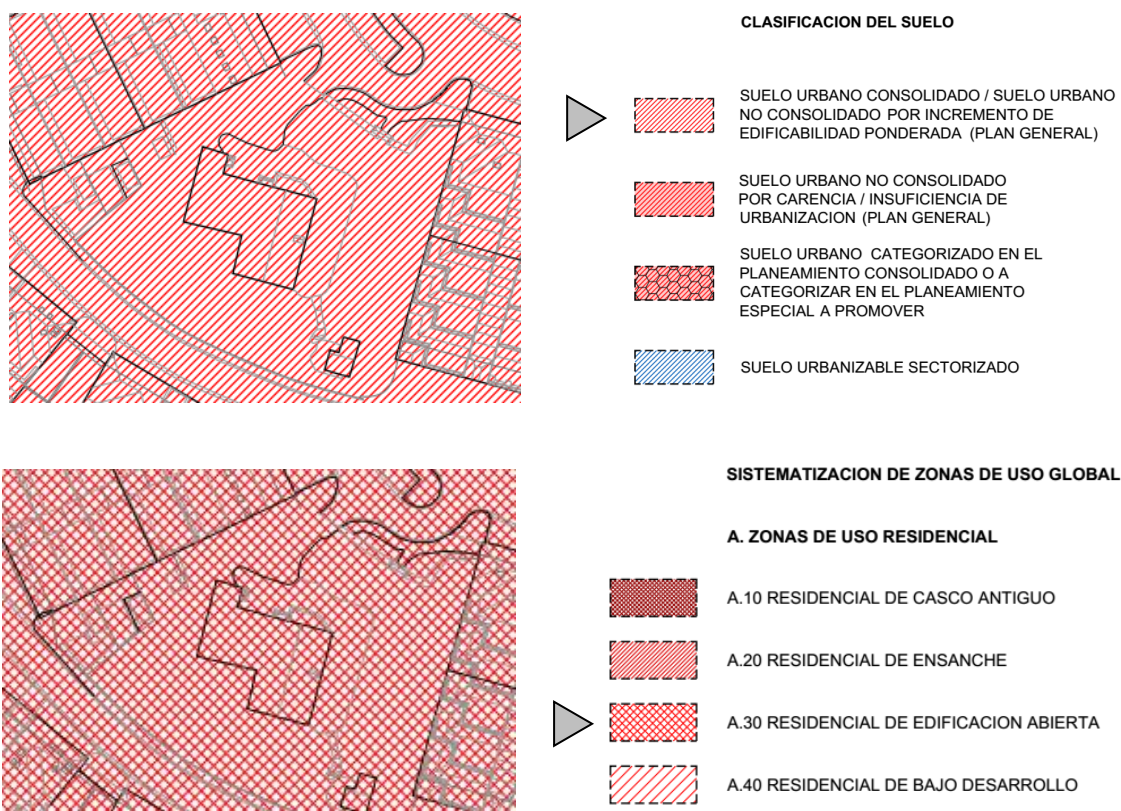
Asimismo, tanto la normativa mencionada, como las Normas Urbanísticas Generales del PGOU en su artículo 30.3.A, autorizan la edificabilidad de cuatro plantas bajo rasante.

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

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

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

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



[Fig.1] Clasificación de suelo y uso de la parcela Paseo de Berabera nº82, extraído del PGOU.

D. PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto D. Nicolás Gutiérrez Pérez, colegiado número 21.876 del COAM.

E. CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

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

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

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

1. Régimen general:

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

2. Régimen específico:

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

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

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

D.- Restituciones obligadas: no.

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

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

CASERIO BERA BERA
GRADO C

BERABERA, PS DE 82



Autor y fecha desconocidos.

Descripción.

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

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

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

2.- Régimen específico.

- A.- Elementos o partes excluidos de la protección: no.
- B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
- C.- Restricciones particulares de intervención: no se autorizan levantes.
- D.- Restituciones obligadas: no.

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

2. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

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

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

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

Todo ello, nos permite corroborar que existe una incompatibilidad entre lo establecido en las Normas Urbanísticas (respecto a las alineaciones) y lo recogido en el PEPPUC (respecto a la protección del edificio). Es decir, resulta materialmente imposible llevar a consecución la edificabilidad recogida en las normas bajo el criterio actual de alineaciones (bajo rasante).

Por tanto, y en base a lo expuesto, se justifica el desarrollo del presente Estudio de Detalle para definir una alineación alternativa de la edificabilidad bajo rasante, tal como se establece en el artículo 73.a de la Ley del Suelo del País Vasco (2006), y el artículo 53.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU (2010); ambas expuestas en la página 1 de este documento (apartado 1.A).

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

A. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

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

[Geometría de la parcela]

- a) La parcela tiene una forma trapezoidal que se asemeja a la de un abanico.
- b) Su perímetro lo conforman cuatro lados; dos de ellos limitan con el viario circundante (Paseo de Berabera al norte, y Paseo de las Aves al sur) y los restantes forman medianera con parcelas colindantes que albergan un uso residencial colectivo.
- c) Existe una importante diferencia de cota entre los viales que delimitan la parcela de ± 18 metros; la cota superior se halla en el Paseo de Berabera (+68.00) y la inferior en el Paseo de las Aves (+50.00).



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

[Delimitación y contención de la parcela]

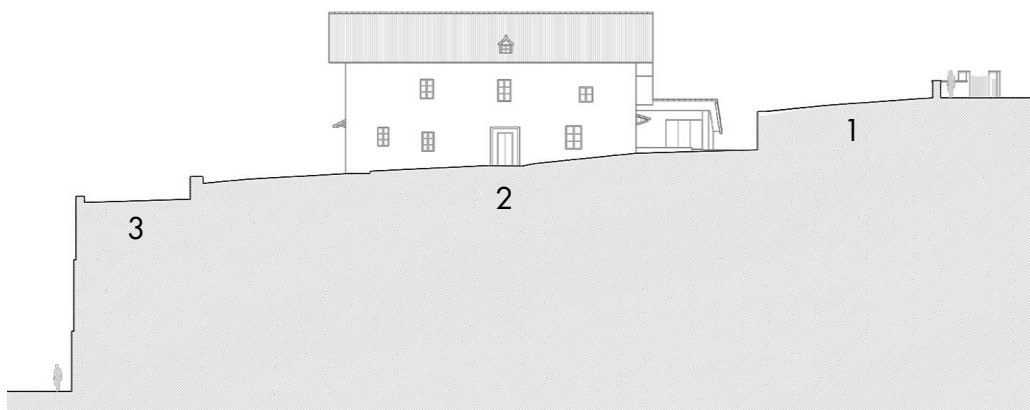
- d) Paseo de Berabera. Este frente de parcela se halla a la misma cota que el viario público colindante y, por tanto, conforma su acceso. Constituye el único límite que permite la comunicación física entre el exterior y el interior de la parcela.
- e) Paseo de las Aves. En este frente existe una diferencia de cota de ± 11 metros entre el límite interior de la parcela y dicho viario. Esta diferencia de altura se resolvió mediante la ejecución de un muro de contención escalonado que permitió mantener la edificación en su ubicación original.
- f) Medianeras. Los frentes noroeste y este limitan con sendas parcelas edificadas con uso residencial colectivo ("A.30 Residencial de edificación abierta"). En concreto, se tratan de un conjunto de viviendas escalonadas que se adaptan al desnivel expresado entre los mismos viales. Debido a la diferencia de cota que existe entre las viviendas aterrazadas y la propia parcela, se construyó un muro de contención que permitió mantener en su ubicación original las tierras del caserío.
- g) Por todo ello nos encontramos ante una parcela que se halla comprendida por muros de contención en tres de sus frentes, cuya construcción (c.1970) ha permitido que la edificación mantenga su integridad hasta la actualidad. Tanto la conservación del inmueble, como la construcción de esta importante infraestructura contenedora, se deben a D. Francisco Aranaz Darrás, quien adquirió el caserío en la década de 1950. Tras su fallecimiento, la propiedad ha pasado a manos de sus descendientes, que son quienes promueven el presente Estudio de Detalle con el fin de poder acometer la rehabilitación integral del caserío.



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

[Fisionomía interior de la parcela]

- h) El caserío Berabera se encuentra ubicado, de forma exenta y aislada en todo su perímetro, en el centro de la parcela, aunque presenta una ligera desviación hacia el noroeste; se trata de la edificación principal que la ocupa. También, existe un cenador cubierto en la esquina sur de la parcela.
- i) El perfil interior de la parcela presenta un desnivel de $\pm 6,5$ metros desde su punto más alto, el cual limita con el Paseo de Berabera, hasta su punto más bajo, que se halla junto a la coronación del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves.
- j) La topografía interior de la parcela se puede sintetizar en tres estratos distintos:
 1. La terraza más elevada permite (e integra) el acceso peatonal y rodado al interior de la finca y se encuentra a la misma cota que el viario público colindante: Paseo de Berabera, con una cota aproximada de +68.00. Su forma es trapezoidal y conforma una crujía uniforme de $\pm 11,75$ metros en paralelo al frente de parcela, aunque queda interrumpida por la rampa (descendente) de acceso rodado.
 2. La terraza intermedia rodea el caserío y, por tanto, permite el acceso al interior de la edificación tras recibir el desembarco de la rampa de vehículos y el de la escalera de acceso peatonal a la finca. Esta plataforma se halla a una cota media de +64.00, aunque presenta un desnivel de 1,50 metros desde su punto más alto (al norte) hasta el más bajo (al sur).
 3. La terraza inferior conforma una franja perimetral que bordea la parte superior del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves. Su cota es aproximadamente de +61.50.



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

B. ALINEACIÓN PROPUESTA

La alineación de la edificación bajo rasante que se propone en el presente Estudio de Detalle se ubica adosada de forma longitudinal al frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera. Esta nueva alineación se corresponde con una terraza natural que actualmente existe en su interior (ver Fig.4, punto 1, y Fig.5) y, por tanto, su geometría se corresponde con la misma, formando un trapecio isósceles alargado cuya delimitación es la siguiente:

[Lados largos]

- a) Frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera en toda su dimensión.
- b) Línea paralela a ésta y distante 11,75 metros, formando una crujía uniforme en todo su ancho hasta alcanzar las medianeras de la parcela. Su alineación coincide con el talud existente que divide la terraza superior de la inferior.

[Lados cortos]

- c) Ambos lados se corresponden con la parte correspondiente de las medianeras de la parcela que permiten cerrar el trapecio en sus testeros.

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



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

C. RASANTES PROPUESTAS

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

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

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

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

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

- a) La rasante principal se establece en la cota +68.00.
Ésta es coincidente con el perfil actual del terreno en el emplazamiento de la alineación propuesta, y con la cota del viario público colindante (Paseo de Berabera) desde el cual se realiza el acceso al interior de la parcela. Supondrá, por tanto, la cubierta de la edificación bajo rasante, la cual mantendrá su tamiz vegetal actual.
- b) Se establece una plataforma intermedia a la cota +64.70.
Ésta coincide con el perfil actual del terreno en el emplazamiento inmediato a la alineación propuesta hacia el interior de la parcela, y da continuidad a la terraza de acceso al interior del caserío. Desde esta plataforma se producirá el acceso al interior de la futura edificación y albergará fundamentalmente garajes.
- c) La plataforma inferior se establece, *a priori*, en la cota +61.50.
Ésta se encuentra en contacto con el terreno y, por tanto, quedará supeditada a las conclusiones del Estudio Geotécnico sobre las características del suelo. Esta plataforma albergará únicamente trasteros.

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

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

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

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

- Planta cuya cota es +61.50, tiene consideración de Planta Sótano:

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

D. JUSTIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN Y LAS RASANTES PROPUESTAS

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

- a) La alineación y rasantes propuestas se integran por completo bajo la terraza descrita ubicada en el frente de parcela y, por tanto, no alteran su rasante (perfil del terreno), ni su volumetría y fisionomía actual. Una vez ejecutadas las obras, se recuperará el tamiz vegetal que la recubre.
- b) Como se ha expuesto, la parcela se halla suspendida por muros de contención, en tres de sus frentes; ello ha permitido mantener en su emplazamiento original el caserío y las tierras que lo circundan. Por ello, la alineación propuesta se justifica ante la incertidumbre que supondría ejecutar la edificación adosada a alguno de estos paramentos, de los cuales desconocemos su puesta en obra, cimentación, resistencia a nuevos esfuerzos, etc.

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

E. RETIROS

En el presente Estudio de Detalle no se contemplan retiros respecto a la alineación bajo rasante propuesta en esta parcela. A continuación, se exponen los criterios que lo motivan:

- a) En las Normas Urbanísticas Generales y Particulares (AY.17 Berabera) del PGOU no se especifican retiros para las parcelas con calificación "a.30 Residencial de edificación abierta". Por tanto, la normativa no contempla retiros para esta parcela.
- b) El frente de parcela se separa 18 metros del vial principal rodado (Paseo de Berabera). Entre ambos se halla consolidada una plaza para el aparcamiento de vehículos articulada por un vial secundario rodado, el cual da acceso al caserío. Por tanto, se comprende que existe margen suficiente para posibles intervenciones en el viario principal, sin afectar la ausencia de retiros de la edificación bajo rasante de esta parcela.
- c) La edificación colindante que limita, al este, con la parcela se halla adelantada 18 metros respecto a la alineación de la parcela objeto de estudio. También, se halla edificada (plantas baja, primera y bajo cubierta) al borde exterior de parcela (Paseo

de Berabera) y, por tanto, sin retiros. Asimismo, la edificación que limita al oeste, y que si está alineada con la parcela objeto de estudio, se encuentra construida también al borde exterior de parcela (sin retiros). Por todo ello, carece de sentido establecer en el Estudio de Detalle un retiro bajo rasante, ya que las edificaciones sobre rasante de las parcelas colindantes se hallan consolidadas en su forma y altura actual según el PGOU (Normas Particulares AY.17 Berabera, III, A, b): *Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante; y se encuentran construidas a borde de parcela.*

- d) La edificación sobre rasante (caserío) se halla retirada 19 metros del frente de parcela hacia el Paseo de Berabera y 15 metros hacia el Paseo de las Aves. Asimismo, y como se ha expuesto, la alineación sobre rasante de la parcela, se halla consolidada en su perfil y altura actual según las Normas Particulares "AY.17 Berabera", III, A, b del PGOU. Por tanto, y en comparación a las parcelas colindantes (las cuales se encuentran edificadas sin retiros a ambos viales), se entiende que establecer retiros de la alineación bajo rasante supondría una descompensación muy importante respecto a las de su entorno inmediato y misma calificación. Análogamente, y como apoyo a lo expresado, cabe destacar que, en las parcelas calificadas como "a.40. Residencial de bajo desarrollo" (situadas también en este ámbito urbanístico), el artículo 36 (punto 3.3.B) de las Normas Urbanísticas Generales contempla la ausencia de retiros cuando así se considere en la ordenación pormenorizada, y sin limitaciones.



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

F. REGULACIÓN DE ASPECTOS Y CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

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

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

a) Cubierta:

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

b) Fachada interior de la alineación (semisótano):

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



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

4. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

A. DESTINO DE LA EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

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

Con la intervención propuesta, y una vez ejecutadas las obras, la propiedad pretende llevar a cabo una rehabilitación integral del caserío con el fin de destinarlo por completo a un uso residencial, tal como establecen los criterios de calificación que afectan a esta parcela ("a.30 Residencial de edificación abierta") y, por tanto, a la edificación existente sobre rasante (caserío Berabera). Se trata de comenzar a construir la edificación bajo rasante, para que pueda custodiar, durante la fase de obras de rehabilitación del mismo, los objetos que se hallan actualmente en el interior del caserío, y que posteriormente (y una vez rehabilitado) pueda servir como complemento (aparcamiento y trastero) a dicha edificación residencial.

B. EDIFICABILIDAD PROPUESTA BAJO RASANTE

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

A estos efectos, y con el fin de determinar la edificabilidad bajo rasante establecida según los criterios expuestos, se ha utilizado el perímetro (medido en el plano horizontal) de la edificación sobre rasante (caserío Berabera); es decir, la delimitación de la alineación sobre rasante de esta parcela, cuya superficie es de 386m². Con ello, y según el criterio normativo, la superficie total edificable bajo rasante equivale a 1.544m² (4 plantas x 386m²).

La alineación bajo rasante propuesta en el presente Estudio de Detalle (ver apartado 3.2) tiene una superficie de 363m²; por ello, y en atención a las rasantes propuestas (ver apartado 3.4) la edificabilidad total bajo rasante que se contempla en el mismo es de 726 m² (2 plantas x 363m²); equivalente al 47% de la edificabilidad máxima autorizada calculada anteriormente (1544 m²). En esta cuantificación no se ha tenido en consideración el espacio que ha de dedicarse a la rampa de acceso rodado y a los accesos peatonales (rampa accesible y escalera) que deberán situarse forzosamente sobre esta alineación.

A modo comparativo, y con el fin de contextualizar la edificabilidad bajo rasante propuesta, exponemos los criterios más restrictivos establecidos en las Normas Urbanísticas que afectan a este ámbito urbanístico, y que se corresponden a la calificación "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

[Artículo 30.3.A.]

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

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

Atendiendo a esta consideración, y a la información catastral de esta finca (que indica una edificabilidad sobre rasante de 800 m²; ver apartado siguiente), se puede comprobar que la edificabilidad bajo rasante propuesta cumple incluso con los valores ajenos más restrictivos, asociados al residencial de bajo desarrollo (90% de lo permitido en dicha catalogación).

C. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA BAJO RASANTE

El Catastro Urbano de Guipúzcoa ofrece los datos pormenorizados de la edificación sobre rasante construida y consolidada, y que se corresponden en su totalidad con el edificio principal existente en esta parcela: el caserío Berabera. Su extracto es el siguiente:

- Planta Baja:
 - Vivienda: 260 m² (útil)
 - Garaje cerrado: 70 m² (útil)
 - Trastero: 10 m² (útil)
- Planta Primera:
 - Vivienda: 260 m² (construido)
- Planta Bajo Cubierta:
 - Trastero: 200 m² (construido)

Total: 800 m² (340 m² útiles y 460 m² construidos)

Como se ha expuesto en apartados antecedentes, tras la ejecución del volumen bajo rasante propuesto en este Estudio de Detalle, el total de la edificación sobre rasante será destinado a un uso residencial (800 m²), tras proceder a la rehabilitación integral del caserío, y conforme a lo que se establece en la calificación pormenorizada del PGOU que afecta a esta parcela.

De forma complementaria al uso principal (residencial), la edificabilidad bajo rasante se destinará a aparcamiento y trastero, y, previsiblemente, albergará las estancias descritas a continuación. Asimismo, se exponen de forma orientativa las superficies útiles aproximadas contempladas *a priori*, las cuales se confirmarán durante la fase de obtención de licencia urbanística:

-Semisótano (P -1)

-Garajes: 124 m²

-Trasteros: 80 m²

-Vestíbulo de acceso a escalera de bajada a P -2: 10 m²

Total: 214 m² (útiles)

-Sótano (P -2)

-Trasteros: 315 m²

-Vestíbulo de independencia de acceso a trasteros: 10 m²

-Vestíbulo de acceso a escalera de subida a P -1: 10 m²

Total: 335 m² (útiles)

Total edificación bajo rasante aproximada: 549 m² (útiles) / 638 m² (construidos)

Como se puede comprobar, la superficie que se contempla construir es menor que la del cómputo de la edificabilidad descrito en el apartado anterior (726 m²), ya que éste fue extraído directamente de la alineación propuesta, sin tener en cuenta para ello el espacio destinado a la rampa de acceso rodado, y a la escalera y rampas accesibles que conectarán el interior y el exterior de la parcela en el ámbito de la alineación propuesta.

En conclusión, el presente Estudio de Detalle pretende aportar una solución razonable para llevar a consecuencia la edificabilidad bajo rasante que se contempla en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad. Para ello, se ha procurado elegir el emplazamiento más favorable para su consecución, y el que menor impacto pueda causar al caserío (tanto visualmente, como durante la fase de obras). En este sentido, la edificabilidad que se ha propuesto es muy inferior a la que se halla contemplada en la normativa respecto a la calificación de uso de la parcela (47% de lo permitido), y supera incluso, los valores más restrictivos que afectan a otras calificaciones de uso residencial de bajo desarrollo en las parcelas del mismo contexto urbanístico (90% de lo permitido). Con todo ello, se trata de no establecer un perjuicio comparativo respecto a las parcelas colindantes por el hecho de poseer (y conservar) una edificación catalogada en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido.

5. PLANOS DE INFORMACIÓN

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

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



Plano: **i.01**

Situación y ámbito

Escala: 1/10.000

0 100 500m

ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS





AY.17 BERA-BERA



Plano: **i.02**

Emplazamiento

Escala: 1/1.000

50m

0 10

ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS

Formato Din A3



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



Plano: **i.03**

Zonificación pormenorizada PGOU

Escala: 1/1.000

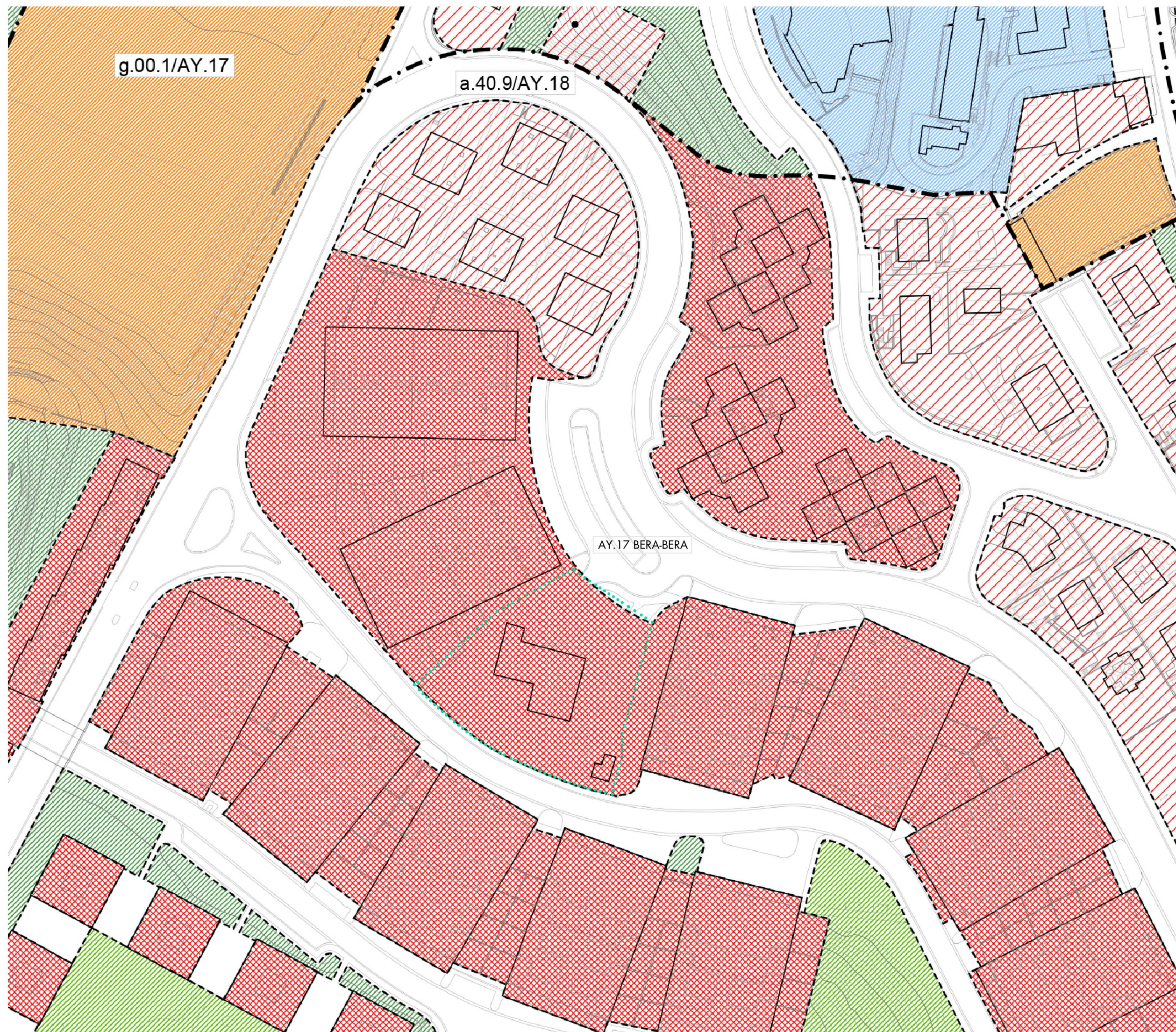
0 10 50m

ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS



ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
delimitación de la parcela

ALINEACIÓN ACTUAL SOBRE RASANTE
edificada y consolidada

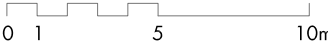
ALINEACIÓN ACTUAL BAJO RASANTE
no edificada
sin ordenación pormenorizada
planteada según criterio general PGOU



Plano: i.04

Plano Topográfico Estado Actual

Escala: 1/250

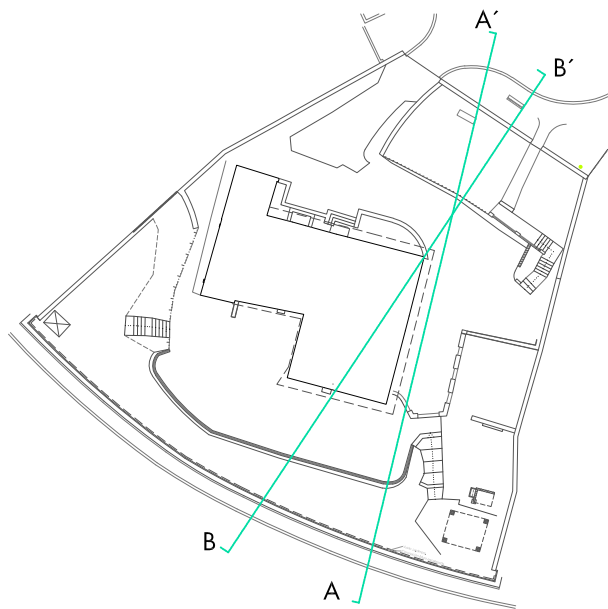


ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS



ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
perfil actual del terreno

ALINEACIÓN ACTUAL SOBRE RASANTE
edificada y consolidada

ALINEACIÓN ACTUAL BAJO RASANTE
no edificada
sin ordenación pormenorizada
plantada según criterio general PGOU



Plano: **i.05**

Secciones Estado Actual

Escala: 1/250

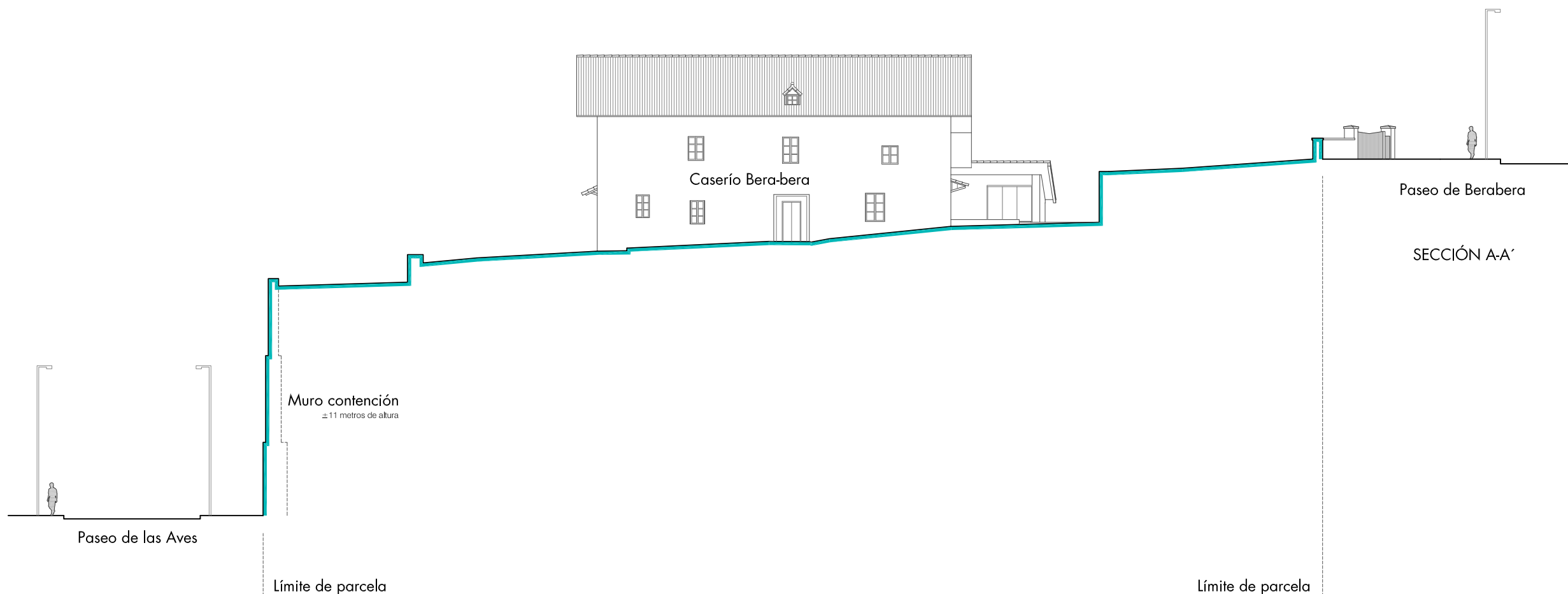
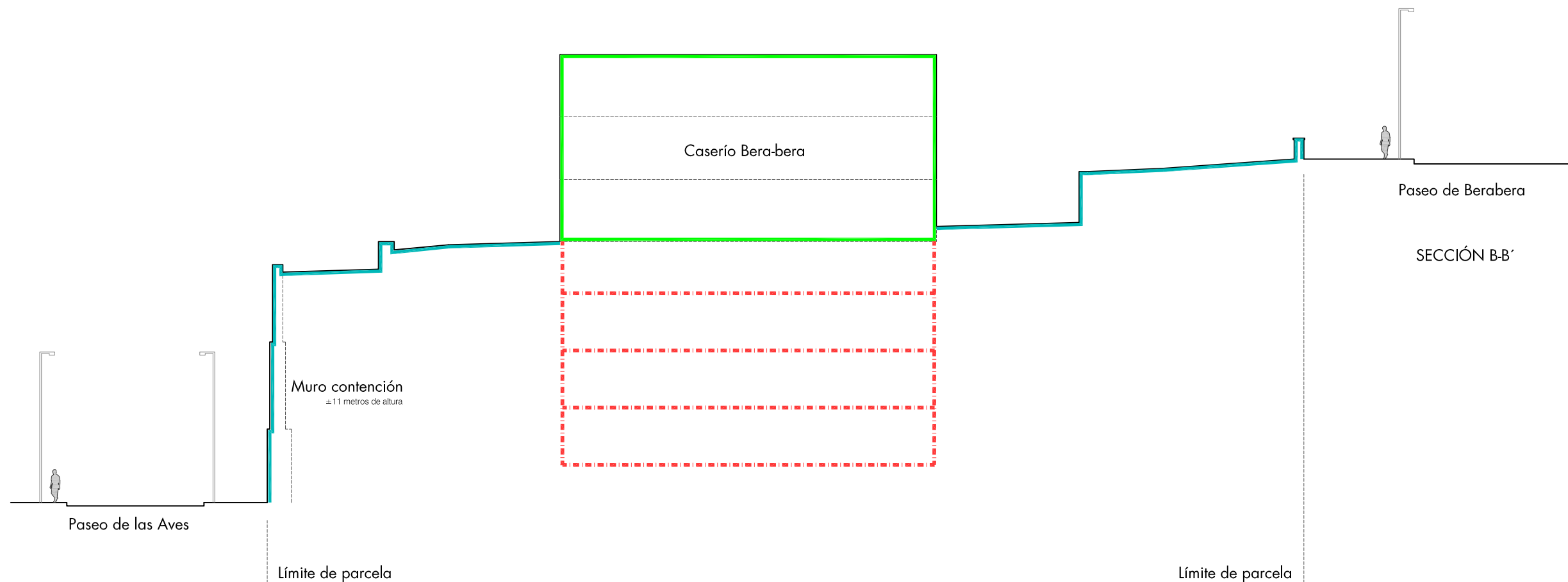
0 1 5 10m

ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS



6. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

- o.01 Planta. Alineación y rasantes
- o.02 Secciones. Alineación y rasantes

ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
delimitación de la parcela

ALINEACIÓN ACTUAL SOBRE RASANTE
edificada y consolidada

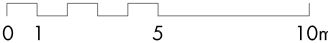
ALINEACIÓN BAJO RASANTE
delimitación propuesta



Plano: 0.01

Planta Alineación y rasantes

Escala: 1/250



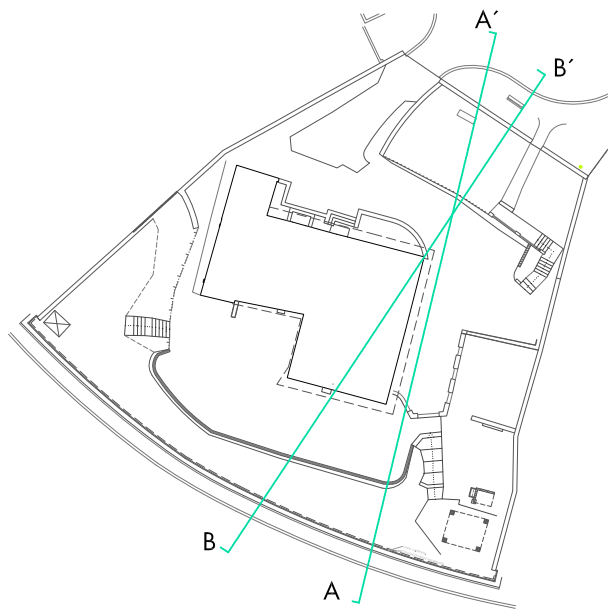
ESTUDIO DE DETALLE

PASEO BERA BERA nº82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS





ÁMBITO ESTUDIO DETALLE
se mantiene el perfil actual del terreno

ALINEACIÓN ACTUAL SOBRE RASANTE
edificada y consolidada

ALINEACIÓN BAJO RASANTE
delimitación propuesta



Norte

Plano:

o.02

Secciones Alineación y rasantes

Escala: 1/250

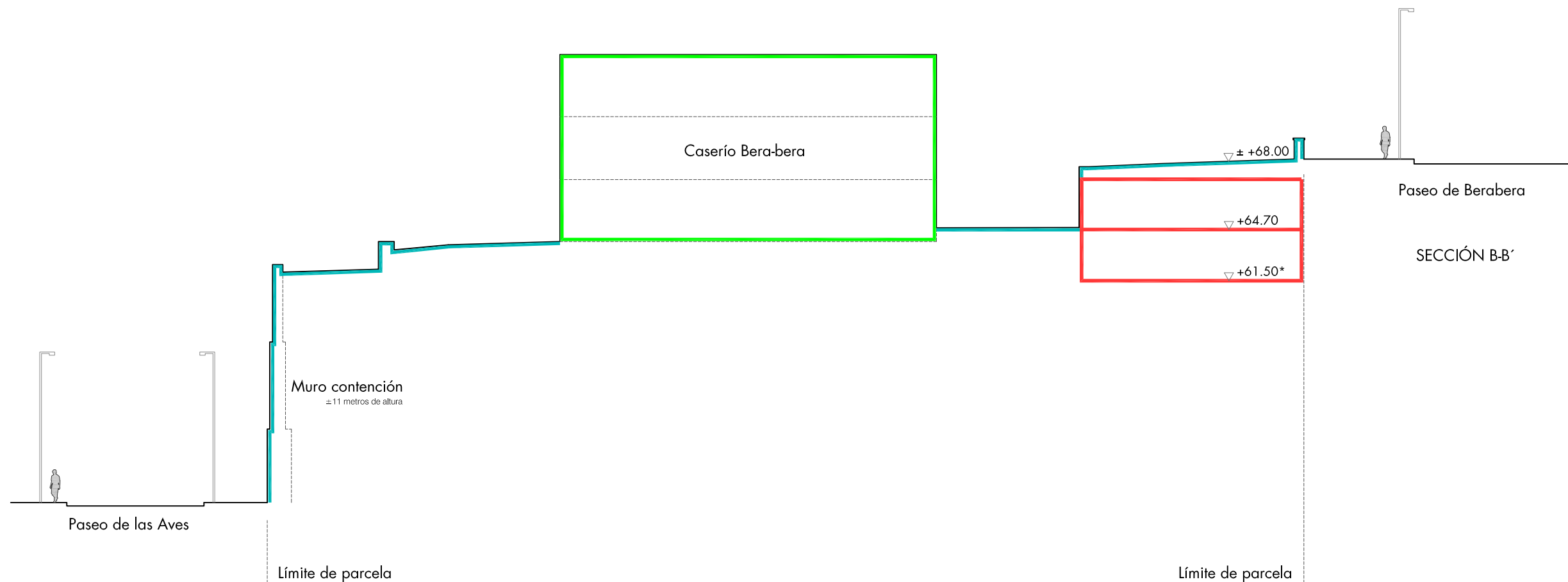
0 1 5 10m

ESTUDIO DE DETALLE

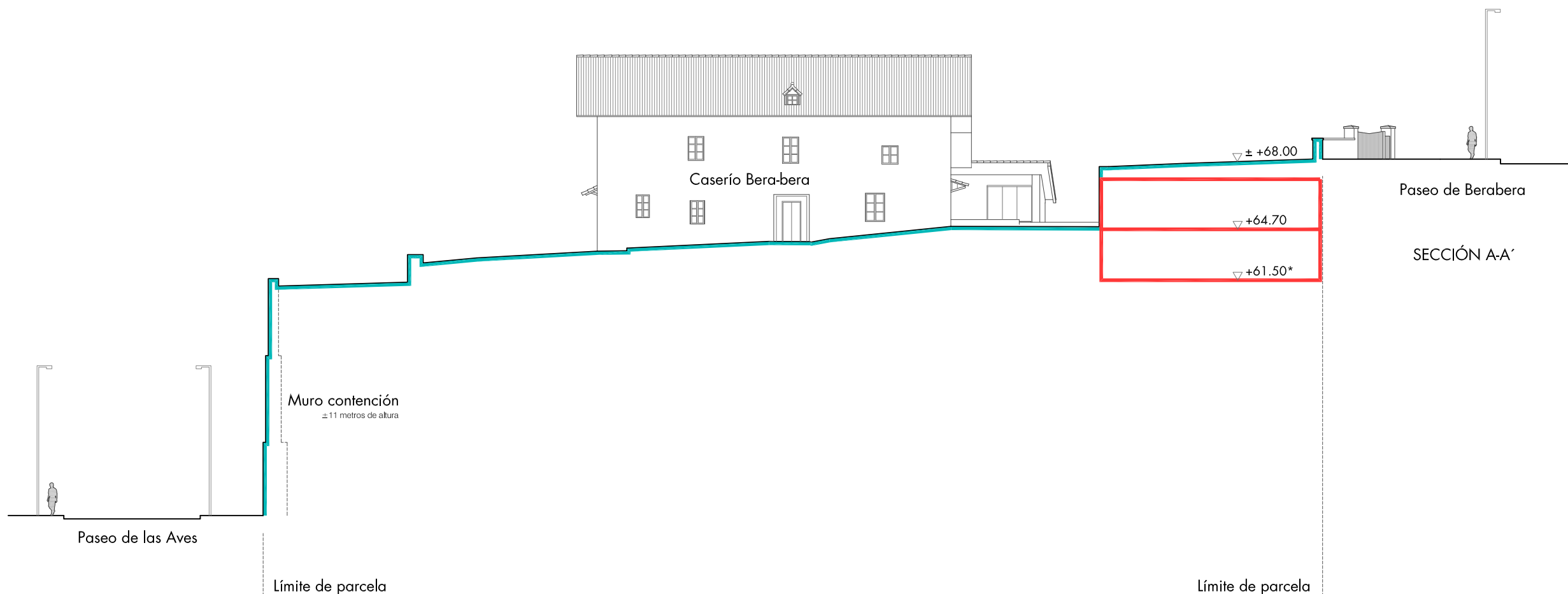
PASEO BERA BERA n°82
DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPUZCOA)

Noviembre de 2018

NUEZ
ARQUITECTOS



(*) Supeditado al informe del Estudio Geotécnico



7. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

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

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

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

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

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

- Departamento y dirección que lo promueve.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

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

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

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

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