

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”



ENERO 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECCION DE URBANISMO

Juan Carlos Cuevas. Director de Urbanismo

Unidad. 2 Actuaciones Integradas

David Rebollo

Haritz Larrea

Secretaría técnica Urbanismo

Jon Mikel Garagarza Roteta.

Colaborador

Jose Manuel Elicegui Sarobe arquitecto, en representación de Arquitectura y Urbanismo Arkites, S.L.P..



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ÍNDICE GENERAL DEL PROYECTO

DOCUMENTO “A” – MEMORIA Y ANEXOS

DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES VIGENTE.
- B.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES MODIFICADO.
- B.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL ÁMBITO “A.U.17 ESNABIDE”.

DOCUMENTO “C” – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO “D” – ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO “E” – ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO “F” – PLANOS

DOCUMENTO “G” – RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO “H” – PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “A” – MEMORIA Y ANEXOS



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “A” : MEMORIA Y ANEXOS

MEMORIA GENERAL

- 1.- INTRODUCCION
 - 1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES
 - 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE
 - 1.3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO
- 2.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN
 - 2.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
- 3.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
 - 3.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DEL ÁMBITO
 - 3.2. DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL SUELO
 - 3.3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO
- 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA
- 6.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO
- 7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN
 - 7.2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 7.3. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 - 7.4. EL PROGRAMA RESIDENCIAL
 - 7.5. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO
 - 7.6. EL SISTEMA LOCAL PARA DOTACIONES PÚBLICAS
- 8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN
 - 8.1. ESTÁNDARES LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO
 - 8.1.1. LA EDIFICABILIDAD
 - 8.1.2. LAS DOTACIONES PÚBLICAS
 - 8.1.3. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE VEGETACIÓN
 - 8.1.4. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - 8.1.5. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE APARCAMIENTO
 - 8.1.6. LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
 - 8.2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 8.2.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
 - 8.2.2. CENTROS DOCENTES
 - 8.2.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
 - 8.2.4. PLAZAS DE APARCAMIENTO
 - 8.3. OTRAS DETERMINACIONES
- 9.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
 - 9.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. OBRAS DE FÁBRICA Y URBANIZACIÓN SUPERFICIAL
 - 9.2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS
 - 9.3. RED DE SANEAMIENTO
 - 9.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 9.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
 - 9.6. RED DE TELECOMUNICACIONES
 - 9.7. RED DE GAS
- 10.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DEL P.G.O.U. VIGENTE REFERIDO AL ÁMBITO
- 11.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN
 - 11.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN
 - 11.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
 - 11.3. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN
 - 11.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 - 11.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR
 - 11.6. CUMPLIMIENTO DE LA PREVISIÓN REGULADA EN EL ARTÍCULO “103.4” DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006

ANEXOS

ANEXO I

CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

ANEXO II

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA "PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD"

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2.000, de 11 de Abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco))

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI, SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

ANEXO IV

COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDAS AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U. "AL. 17 ESNABIDE"

ANEXO V

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

ANEXO VI

CONVENIO

1.- INTRODUCCION

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián es la modificación de algunas de las determinaciones referidas al ámbito urbanístico A.U. “AL.17 Esnabide”.

El ámbito se corresponde con suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado y su delimitación se refleja en los planos I.1 y I.2 de este documento.

Los objetivos fundamentales de la modificación son los de optimizar el aprovechamiento racional de los escasos recursos espaciales disponibles, incrementando para ello la intensidad de uso y por tanto la edificabilidad. Este modelo de ocupación urbana concentrada, ofrece buenas condiciones de habitabilidad a la población, posibilita la reducción de costes de construcción y mantenimiento de las redes de infraestructuras, permite la optimización en el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además, el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo. El otro objetivo fundamental es destinar toda la edificabilidad residencial al régimen de vivienda de protección oficial de régimen general y tasado.

La modificación proyectada supone el reajuste de la intensidad de los usos residenciales, cambio de tipología y nuevas determinaciones de ordenación.

El documento objeto de modificación se corresponde con el P.G.O.U. de Donostia – San Sebastián, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 25 de junio de 2.010.

A tal efecto, por encargo del Ayto. de Donostia-San Sebastián y de los propietarios mayoritarios del ámbito, los Servicios Técnicos Municipales y el arquitecto D. José Manuel Elicegui en representación de Arquitectura y Urbanismo Arkites, S.L. formulan la presente Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referida al A.U. “AL.17 Esnabide” (Altza).

El documento se formula con un grado de desarrollo que no precisa de posterior documento de desarrollo concretándose las condiciones de aprovechamiento, zonificación pormenorizada, edificación y dominio.

1.2. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

La redacción del presente documento se lleva a cabo de conformidad con las determinaciones contenidas en la legislación y normativa vigente y en concreto:

Disposiciones promovidas por el Gobierno Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008) en los aspectos que siguen vigentes.
- Ley de 28 de noviembre de 2008 por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
- Decreto 123 de 3 de julio de 2012 de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012)

Disposiciones promovidas por la Administración Central:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobada mediante R.D. Legislativo de 20 de junio de 2008 (R.D.L.2/2008).

- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (R.D. 1492/2011).
- Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación. (B.O.E. 27/06/2013)

1.3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

Se procederá a tramitar el documento conforme se establece en los arts. 90 y 91 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la tramitación de la presente modificación se realizará en el contexto de cuanto se defina en el correspondiente programa de participación ciudadana municipal en aplicación del artículo 108 de aquella.

2.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

2.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Las directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.) establecen el modelo territorial de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco e identifican al efecto Áreas Funcionales. El municipio de Donostia – San Sebastián se localiza en el Área Funcional de Donostialdea.

Dicha Área Funcional no cuenta con el correspondiente Plan Territorial definitivamente aprobado.

2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

El planeamiento urbanístico municipal de aplicación son las determinaciones del P.G.O.U. cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 25 de junio de 2.010.

El P.G.O.U. delimita el ámbito urbanístico A.U. “AL.17 Esnadide” (Altza), resultando de aplicación las Normas Urbanísticas Particulares.

Es precisamente este documento del P.G.O.U., el que es objeto de la presente modificación en la nueva coyuntura.

El ámbito se corresponde con suelo urbanizable sectorizado con calificación global de residencial de edificación abierta.

3.- ANALISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DEL ÁMBITO

El ámbito objeto del presente proyecto se corresponde con el territorio localizado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Errenteria en su frente más oriental.

Su situación se precisa en el plano I.1 del documento, y su delimitación se identifica en el plano I.2 realizado sobre la cartografía municipal y de acuerdo con la delimitación establecida por el mismo en el vigente P.G.O.U.

El ámbito delimitado, objeto de la modificación, cuenta con una extensión de 50.495 m² y cuenta con un desnivel acusado, situándose su punto mas bajo en la cota 20,00 m. y el más alto en la cota 73,00 m.

El ámbito carece de edificación alguna.

El único vial existente resuelve el acceso al ámbito “AL.18 Las Mercedes”.





Consultado el inventario de suelos potencialmente contaminados realizado por lhobe, se observa que no se identifica a priori en el ámbito tal situación. Tampoco se advierte por otra parte la presencia de elementos de interés cultural o natural singulares.

En el “Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia-San Sebastián, se incluye al ámbito como Zona de Protección Acústica Especial, como Zona Sureste.

Este territorio es inmediato a los asentamientos residenciales urbanos del municipio de Errenteria.

3.2. DELIMITACIÓN Y PROPIEDAD DEL SUELO

Debido a la modificación realizada en el Sector 32 de Rentería, modificación que afecta al vial de acceso y a la ordenación de dicha área, se hace preciso rectificar la delimitación del AU “AL17 Esnabide y ello a su vez con el fin de propiciar la integración del ámbito en el conjunto urbano que constituye con el Sector 32 Esnabide de Errenteria. Esta modificación supone reducir la superficie del área AU “AL 17 Esnabide que pasa de 50.910 m² previstos en el P.G.O.U. a 50.495 m². Esta disminución de superficie se realiza al amparo del art.29 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., siendo la reducción de superficie inferior al 5% autorizado.

La estructura de la propiedad del suelo se identifica en el plano I.2.

Listado de parcelas y propietarios afectados.

PARCEL A	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
A	PROMOCIONES GAILUR ALDE, CONSTRUCCIONES ETXE GAIN, HERMANOS ZAYA CASTRO (MARIA, RICARDO PEDRO E IGNACIO)	28.376 m ²
B	HERMANOS LILLY LOPEZ (M ^a TERESA, FEDERICO)	15.122 m ²
C	AYTO. DONOSTIA	1.128 m ²
D	ECMA. DIPUTACIÓN FORAL GIPUZKOA	3.694 m ²
E	ECMA. DIPUTACIÓN FORAL GIPUZKOA	856 m ²
F	PARCELA PRIVADA (DESCONOCIDA)	1.319 m ²
TOTAL		50.495 m²

3.3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL ÁMBITO

Como diagnóstico de la actual situación cabe destacar que el ámbito se corresponde con un territorio no desarrollado y que se configura lindante con el municipio de Errenteria, debiendo integrarse en el conjunto urbano que constituye con el Sector “32 Esnabide” de Errenteria.

El lugar no ofrece elemento alguno que reclame una especial atención o protección, a la vez que se considera oportuno el destino del ámbito a los mismos usos predominantemente residenciales de su entorno en el municipio de Errenteria.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Los criterios y objetivos de la propuesta son parcialmente coincidentes a la actual Norma Urbanística Particular y otros se modifican siendo el objeto del presente documento.

Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- Integración del ámbito en el conjunto urbano que constituye con el sector “32 Esnabide de Errenteria.
- Coordinación de los planeamientos de los municipios de Donostia-San Sebastián y Errenteria.
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad.
- Regulación de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como en su entorno, mediante la ejecución del viario ordenado en el expediente de Modificación del Plan General de 1.995.
- Incorporación al ámbito de un espacio libre, integrándolo al sistema local de espacios libres del barrio.
- Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
- Regulación del régimen jurídico de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 249 viviendas, de las que 173 se vinculan al régimen de viviendas de protección oficial de régimen general, y 76 al de vivienda tasada.
- Financiación y ejecución, por parte del ámbito, del desmantelamiento de la línea de suministro de alta tensión (30 Kv) en el tramo que afecta al mismo.

Se plantea asimismo que el documento incorpore además de la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada del ámbito de forma que resulte innecesaria la posterior tramitación de un instrumento de ordenación territorial.

Corresponde así a este documento definir una ordenación adecuada que responda a los criterios y objetivos apuntados y que incorpora las modificaciones del P.G.O.U. vigentes que resulta preciso introducir al efecto.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

La conveniencia y oportunidad de esta modificación del P.G.O.U. referida al A.U. “AL.17 Esnabide” se justifica en la coyuntura que en estos momentos se produce, en la que han podido converger los intereses públicos y los de los propietarios del ámbito.

Se trata de optimizar el aprovechamiento racional de los escasos recursos espaciales disponibles, incrementando para ello de uso y por tanto la edificabilidad.

La densidad en el vigente P.G.O.U. es de 29,07 viv/Ha, siendo esta una densidad muy por debajo de los criterios postulados por la Ley 2/2006 y siendo la densidad media de la áreas urbanas residenciales del Área Funcional de Donostia-San Sebastián de 68 viv/Ha. Por tanto, un incremento de la densidad a 49,31 viv/Ha se considera acorde con los actuales criterios como se ha indicado de optimizar el uso racional del suelo a consonancia con las características topográficas del territorio. Se trata por tanto de adoptar una estrategia de desarrollo y ocupación del suelo más sostenible y permite racionalizar los costes de construcción y mantenimiento de las infraestructuras, optimizando el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo.

Por otra parte, se trata de ampliar la apuesta por el desarrollo de vivienda de promoción pública, por ello se eliminan las viviendas libres previstas en el P.G.O.U. vigente y se desarrollan las 249 viviendas previstas en régimen de vivienda de promoción pública.

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

La presente Modificación del P.G.O.U. se expresa en los documentos que a continuación se citan, de acuerdo con las determinaciones de la legislación del suelo y urbanismo vigentes en la materia:

“A”	MEMORIA Y ANEXOS
“B”	NORMAS URBANÍSTICAS
“C”	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
“D”	ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
“E”	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
“F”	PLANOS
“G”	RESUMEN EJECUTIVO
“H”	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Memoria recoge la información precisa, así como la exposición y descripción de la modificación planteada en el presente expediente y presenta las condiciones de viabilidad de la propuesta, e incluye el documento justificativo “del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial”. Las normas urbanísticas recogen tanto algunas precisiones de carácter general de aplicación en el ámbito como la norma particular de aplicación para el ámbito, constituyendo el cuerpo normativo básico de aplicación, en relación con las Normas Urbanísticas Generales del documento de P.G.O.U. vigente y contando con textos y gráficos. El estudio de viabilidad económico-financiera justifica la viabilidad de la intervención y constituye asimismo el informe de sostenibilidad económica de la intervención. El estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución plantea las condiciones de programación y gestión; y, finalmente, los planos ofrecen la información gráfica precisa y completan el contenido normativo del documento.

Los planos se han elaborado representando exclusivamente el ámbito afectado por la modificación, distinguiéndose aquellos de carácter informativo de aquellos otros con alcance normativo.

El alcance del documento no requiere la elaboración y tramitación de un estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental dado que conforme al Decreto de 16 de octubre de 2012 del Gobierno Vasco y la Ley Estatal 21/2013 de 9 de diciembre de 2013, no se produce con la Modificación un efecto significativo sobre el medio ambiente.

La propuesta realizada no introduce nuevas afecciones al medio ambiente respecto a las previstas en el P.G.O.U. vigente. La zona prevista para la implantación residencial es la misma así como los suelos destinados a espacios libres. El área no presenta valores ambientales destacables ni vulnerabilidad derivada de sus valores naturales o patrimoniales. No se detecta la presencia de hábitats, espacios o paisajes con rango de protección reconocida a los ámbitos autonómico, estatal, comunitario o internacional.

Tras la revisión de los criterios para determinar la posible significación de los efectos en el medio ambiente, se considera que el contenido del documento no tiene nuevos efectos significativos sobre el medio ambiente.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación se coordina con las previsiones que el municipio de Errenteria tiene para el Sector “32 Esnabide” para ello el vial principal se diseña como prolongación del previsto en Errenteria a partir de la rotonda propuesta en San Markos kalea, conforme al Estudio de Detalle en el Sector 32 Esnabide.

El nuevo desarrollo se localiza en la zona superior del ámbito, propiciando su integración en el conjunto urbano de Errenteria.

El nuevo vial sirve de apoyo a la edificación y resuelve la accesibilidad hacia el “Grupo Ntra. Sra. De las Mercedes”. El vial finaliza en un espacio – plaza como lugar de relación, entorno al que se apoyan los nuevos edificios. El vial además resuelve plazas de aparcamiento.

La nueva edificación se propone en ocho edificios, cinco y el portal de un sexto destinados a viviendas de protección oficial de régimen general con 173 viviendas y dos y el portal de un tercero destinados a viviendas tasadas con 76 viviendas. El perfil previsto para los edificios es de S+SS+ PB + 4 + AR, 2S+ SS + PB + 4 +AR, S+SS+ PB + 5 + AR, o, 2S+ PB + 5 + AR

Los ocho edificios previstos resuelven una edificabilidad de 22.400 m² (t) sobre rasante y 19.312 m² (t) bajo rasante con destino a garajes y otros usos auxiliares y/o complementarios del residencial.

Las dotaciones destinadas a equipamiento privado se resuelven en el edificio en parcela a.30.3 resuelve una dotación de 450 m² (t), el edificio en parcela a.30.5 una dotación de 125 m² (t) y el edificio en parcela a.30.8 una dotación de 321 m² (t), un total de 896 m²(t), todos ellos de uso terciario para resolver los usos no residenciales comerciales propias del ámbito.

En la cota 62,5 se plantea una zona de equipamiento dotacional deportivo desde el que parte un itinerario peatonal de 3,00 metros que recorre el frente edificado hasta la cota 54,5 donde se diseña una zona de estancia del que parte o continua el itinerario peatonal a lo largo del límite Este del ámbito hasta conectar en el extremo Norte con el itinerario peatonal procedente de Errenteria. Esta solución permite un largo itinerario peatonal con continuidad o enlace con el núcleo urbano de Errenteria y sus extremos Norte y Sur. Este itinerario peatonal tiene enlace por tanto en los extremos del ámbito y comunica con sus espacios de relación y estancia como es la zona deportiva y la plaza.

El resto del espacio libre en pendiente de Este a Oeste se preserva como barrera medioambiental hacia la Variante.

En los planos y gráficos del documento se ilustra con precisión la ordenación propuesta. Como puede observarse, la ordenación se adecua a la topografía existente precisando la rasante de la implantación tanto de la edificación como de la urbanización.

Será preciso el desarrollo de nuevas infraestructuras a partir de las preexistentes que resuelvan las necesidades del ámbito.

La propuesta se integra adecuadamente así en la ordenación correspondiente al Sector “32 Esnabide” de Errenteria. Con todo ello se da adecuada respuesta a los criterios y objetivos planteados.

7.2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El documento contiene la precisión de las determinaciones de ordenación estructural de aplicación al ámbito.

Así se consolida la clasificación del suelo como urbanizable sectorizado.

Por otra parte, se consolida también la calificación global como Zona A.30/AL.17. Residencial de edificación abierta y como zona F.10/AL17. Sistema general de espacios libres urbanos.

La superficie destinada a Zona A.30 Residencial de edificación abierta es de 25.064 m² y a Zona F.10. Sistema general de espacios libres es de 25.431 m²., identificándose en el plano de zonificación global (plano II.6).

El documento prevé por otra parte con carácter estructural la concreción de la intensidad de uso en el ámbito estableciendo las siguientes condiciones de edificabilidad bajo y sobre rasante, de acuerdo con cuanto se recoge por otra parte en los gráficos que completan e ilustran gráficamente la propuesta.

Así, la edificabilidad ordenada es la siguiente:

Edificabilidad P.G.O.U. vigente

Edificabilidad residencial sobre rasante	12.815 m ² (t)
Edificabilidad en locales comerciales sobre rasante	650 m ² (t)
Edificabilidad total	13.465 m ² (t)

Edificabilidad modificada

Edificabilidad residencial sobre rasante	21.504 m ² (t)
Edificabilidad residencial Modificación en locales comerciales sobre rasante ..	896 m ² (t)
Edificabilidad total	22.400 m ² (t)

Así mismo con carácter estructural el vigente P.G.O.U. prevé la ordenación de la edificabilidad residencial distinguiendo tres tipologías de viviendas: viviendas de protección oficial, viviendas tasadas y viviendas libres, previendo las siguientes edificabilidades para cada una de dichas tipologías de vivienda:

- Vinculada al régimen de VPO (65 %)	8.333 m ² (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (10 %)	1.282 m ² (t)
- De promoción libre (25 %)	3.203 m ² (t)
- Total (100 %)	12.815 m ² (t)

Con carácter estructural la Modificación prevé la ordenación de la edificabilidad residencial distinguiendo dos tipologías de viviendas, viviendas de protección oficial y viviendas tasadas, previendo las siguientes edificabilidades para cada una de dichas tipologías de vivienda:

- Vinculada al régimen de VPO	14.941 m ² (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada	6.563 m ² (t)
TOTAL	21.504 m ² (t)

La edificabilidad que así resulta en relación con el conjunto del ámbito es de 0,444 m² (t) /m² si bien asciende a 0,894 m² (t)/m², medida en relación con la extensión de la Zona A.30 Residencial de edificación abierta, delimitada en el ámbito, adecuándose a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo. La densidad resultante es de 49,31 vivi/Ha.

En el plano II.6 se expresa gráficamente la zonificación global propuesta mientras que en el plano II.5 se representan la clasificación del suelo y la delimitación del ámbito.

7.3. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El documento incluye también, la concreción de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, lo que se modifica con respecto al vigente P.G.O.U. que establece con carácter estructural la elaboración y tramitación de un Plan Parcial.

Se modifica la ordenación y por tanto la adecuación de la zonificación pormenorizada a las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 cuyas previsiones consolidaba el vigente Plan General.

Como se ilustra en el plano II.7 la nueva ordenación distingue ocho parcelas residenciales a.30.1, a.30.2, a.30.3, a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8, con tipología de edificación abierta, tres parcelas f.10.1, f.10.2 y f.10.3 destinadas a espacios libres urbanos y una parcela f.20.1 correspondiente a espacios libres urbanos comunes, además de las dotaciones públicas correspondientes al sistema de comunicaciones. e.10 Red de comunicación viaria y g.00.1 Equipamiento comunitario dotacional deportivo.

Las superficies de cada una de estas dotaciones son:

- Sistema de comunicaciones (e) :
 - e.10.1 Red de comunicación viaria 4.533 m²
 - e.10.2 Red de comunicación viaria 302 m²
- Sistema de espacios libres (f) :
 - f.10.1 Espacios libres urbanos, parque..... 10.115 m²
 - f.10.2 Espacios libres urbanos, parque..... 25.431 m²
 - f.10.3 Espacios libres urbanos, parque..... 870 m²
 - f.20.1 Espacios libres urbanos comunes, jardines..... 223 m²
- Equipamiento comunitario (g) :
 - g.00.1 Equipamiento comunitario..... 1.769 m²

Estas zonas dotacionales suponen una superficie de 43.243 m², que representa el 85,64 % de la superficie total del ámbito, y que se corresponde con la calzada viaria, las aceras, la plaza, el parque y equipamiento.

Esta zonificación da lugar a ocho parcelas residenciales y 7 parcelas dotacionales públicas. Las parcelas residenciales dan lugar a edificaciones en los que se prevé los usos residencial, comercial, equipamiento social y de aparcamiento de carácter privado de acuerdo con lo reflejado en los gráficos de la Norma Particular de aplicación.

Los perfiles y alturas de la edificación se adaptan al lugar, al entorno y a la topografía, como ya se ha señalado en el apartado 7.1. precedente y como se ilustra en los planos de proyecto.

Los edificios de las parcelas a.30.1, a.30.2 y a.30.3 se adaptan a las rasantes del vial en tanto que la cota 64 corresponde al tramo final del vial y a la rasante de la plaza siendo esta rasante la referente para el resto de edificios correspondientes a las parcelas a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8.

En el marco de la ordenación pormenorizada se definen asimismo las alineaciones máximas de la edificación, adaptando el diseño de las parcelas a la configuración del territorio y previendo un fondo edificatorio apropiado a la tipología residencial a la que se pretende dar respuesta.

La ordenación, con los criterios que preceden, se describe detalladamente en los planos de proyecto y en particular en los planos II.1 y II.4

Se procederá a la redacción y tramitación de programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución.

La ordenación pormenorizada proyectada respeta por otra parte las determinaciones del planeamiento territorial de aplicación en el ámbito.

A su vez, en los planos II.11 se esbozan los esquemas correspondientes a las nuevas infraestructuras que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

7.4. EL PROGRAMA RESIDENCIAL

La propuesta planteada conlleva la ordenación de ocho parcelas residenciales en las que se proyecta una edificabilidad de 21.504 m² (t), complementada con 896 m² (t) destinados a usos comerciales.

Como ya se ha adelantado, se prevén las siguientes tipologías de viviendas con las respectivas edificabilidades que asimismo se indican a continuación:

- Edificabilidad residencial en viviendas de protección oficial	14.941 m ² (t)
- Edificabilidad residencial en viviendas tasadas.....	6.563 m ² (t)

Estas edificabilidades suponen la ordenación de 173 viviendas de protección oficial y 76 viviendas tasadas.

Asimismo, el nuevo desarrollo residencial propuesto se ajusta a cuanto en relación a las tipologías de viviendas a prever exige la legislación de aplicación en materia de suelo y urbanismo.

Con la precisión de las citadas dos modalidades jurídico – económicas de vivienda, el estándar de vivienda protegida establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 16, 80, 82 etc. de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y el art. 10 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

La propuesta da cumplimiento al objetivo recogido en el apartado III.a del Convenio Urbanístico que dice: “ *Se propone que la totalidad (100%) de la edificabilidad residencial atribuida al ámbito quede adscrita o vinculada a régimen de protección pública, superando así la reserva o los estándares fijados en la Ley autonómica 2/2006 de 30 de junio*”.

7.5. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO

La red viaria da continuidad a la prevista en el sector “32 Esnabide” de Errenteria y tiene su desarrollo hasta la plaza prevista en la ordenación. La red viaria resuelve la accesibilidad rodada y peatonal a las ocho parcelas residenciales y peatonal mediante aceras a ambos lados del vial. Entre las parcelas a.30.3, a.30.4 y a.30.5 se crea un espacio de coexistencia de la circulación rodada y peatonal, dejando además espacio suficiente hacia la parcela a.30.8 para que el camión de los bomberos pueda acceder al edificio de esta parcela y el camión de recogida de basuras pueda maniobrar. La sección del vial es de 2,00 m. junto al límite del ámbito 5,00 m. de aparcamiento, 6,00 m. de calzada (7,20 m en la curva), 5,00 m. de aparcamiento y 3,00 m. de acera.

Los aparcamientos en suelo de dominio público se resuelven a lo largo del vial en número suficiente (136 plazas) y bajo los edificios residenciales dando holgada respuesta a las nuevas necesidades.

En el caso que aquí nos ocupa, el cumplimiento de ese estándar conforme al art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012 resulta::

$[22.400 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,35 \times 1 \text{ plaza} = 314 \text{ plazas de aparcamiento.}$

El PGOU de Donostia San-Sebastián, en el artículo 63, contempla una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m²(t) destinados a usos lucrativos, en el interior de la parcela y/o edificación privada, en nuestro caso resulta:

$[22.400 \text{ m}^2(\text{t}) : 100 \text{ m}^2(\text{t})] \times 1,5 \text{ plazas} = 336 \text{ plazas de aparcamiento.}$

La propuesta contempla la ejecución de más de 350 plazas de aparcamiento, cumpliendo sobradamente este estándar, estableciéndose en cualquier caso como determinación normativa la exigencia de ordenar al menos 342 plazas de aparcamiento en las parcelas de titularidad privada.

Además, su ordenación y ejecución bajo rasante se adecua a los criterios establecidos a ese respecto en el artículo “17.2” del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

En terrenos destinados a dotaciones públicas conforme al art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012 y el PGOU de Donostia-San Sebastián:

$[22.400 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,15 \times 1 \text{ plaza} = 135 \text{ plazas de aparcamiento.}$

La propuesta contempla la ejecución de 136 plazas de aparcamiento, cumpliendo con el estándar exigido, estableciéndose como determinación normativa la exigencia de ordenar al menos 135 plazas de aparcamiento.

7.6. EL SISTEMA LOCAL PARA DOTACIONES PÚBLICAS

De acuerdo con la ordenación propuesta, se destina a dotaciones públicas una superficie total de 43.243 m² que representan el 85,64 % de la superficie del ámbito.

Por una parte se destinan al sistema local de comunicaciones con el carácter de red de comunicación viaria un total de 4.835 m²

e.10.1 Red de comunicación viaria	4.533 m ²
e.10.2 Red de comunicación viaria	302 m ²

Por otra parte se ordenan con destino al sistema de espacios libres urbanos, tanto general como local, identificándose las siguientes zonas:

f.10.1 Espacios libres urbanos, parque	10.115 m ²
f.10.2 Espacios libres urbanos, parque	25.431 m ²
f.10.3 Espacios libres urbanos, parque	870 m ²
f.20.1 Espacios libres urbanos comunes, jardines	223 m ²

El espacio libre resultante con destino a parque, además de su dimensión ofrece un interés cualitativo, constituye un mirador de interés sobre el paisaje, además de lugar de estancia, con una zona de juegos próximo a la zona residencial y con un itinerario peatonal de entidad que recorre el ámbito desde la zona residencial hasta su extremo norte enlazado con el sector “32 Esnabide” de Errenteria. Cuantitativamente se obtiene una dotación total de 36.639 m² de espacios libres, sin incluir la parte de itinerario peatonal que se configura a modo de acera, superficie que supone 72,56 % de la superficie total del ámbito.

Se destina a equipamiento comunitario dotacional deportivo un total

g.00.1 Equipamiento comunitario con uso parque deportivo..	1.769 m ²
--	----------------------

Equipamiento social situado en la planta baja del edificio a construir en parcela a.30.4.....	249 m ² (t)
---	------------------------

8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La intervención se adecua a las determinaciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y, en particular, a los estándares que ésta establece para los ámbitos en suelo urbanizable cuyo uso predominante es el residencial en el Decreto 123 de 3 de julio de 2012. Como concurre en el caso que nos ocupa.

Por otra parte se adecúa a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y en particular a las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

Dicho cumplimiento se justifica para cada uno de los distintos estándares legales a considerar de acuerdo con cuanto se recoge en cada uno de los epígrafes siguientes, reflejándose la respuesta prevista en cada caso.

8.1. ESTÁNDARES LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO Y DECRETO 123 DE 3 DE JULIO DE 2012

8.1.1. LA EDIFICABILIDAD

Como se ha señalado con anterioridad, la edificabilidad zonal que resulta de la ordenación asciende a $0,894 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, adecuándose al valor máximo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y art. 3 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

La propuesta da cumplimiento al objetivo recogido en el apartado IIIb del Convenio Urbanístico: “Optimización del suelo apto para urbanizar: en línea con los objetivos fijados en la Ley 2/2006 de 30 de junio (Exposición de Motivos) se plantea una utilización más intensiva, racional y sostenible del suelo, pasando así a una mayor ocupación del ámbito por la edificación. De otra manera, frente a la edificabilidad física resultante de la actual Ficha Particular de $0,5 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2\text{s}$, se pasa a $0,894 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2\text{s}$, respetando así el índice máximo fijado en la citada Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de $1,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2\text{s}$.

8.1.2. LAS DOTACIONES PÚBLICAS

En los artículos “78.1”, “79.2.a” 81 y 105 (apartados 2, 3 y 4) de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (todos ellos de aplicación de los términos) y en art.9 y 17 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012, se establecen los estándares relacionados con las dotaciones públicas. Las exigencias legales y las propuestas planteadas a ese respecto se exponen a continuación.

Son diversas las dotaciones a ordenar de conformidad con los criterios en la legislación urbanística vigente:

a) Exigencias asociadas al cumplimiento del sistema general de espacios libres (art. “105.3” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y art.9 y 17 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

* Superficie destinada por el vigente P.G.O.U. a sistema general de espacios libres urbanos 23.286 m^2 .

* Superficie a destinar a sistema general de espacios libres por incremento de la edificabilidad conforme A rt.105 2, 3, y 4 de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- Estándar de $5 \text{ m}^2(\text{s})$ /habitante.

- Estándar regulador del número de habitantes a considerar: 1 habitante/25 $\text{m}^2(\text{t})$ residenciales.

Superficie mínima asociada al cumplimiento de dicho estándar:

$$(21.504 - 12.815) = 8.689 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1 \times 5/25 = 1.737,80 \text{ m}^2$$

b) Exigencias asociadas al cumplimiento del estándar de reservas para alojamiento dotacional art. 81 de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y en el art. 17 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

- 1,5 m² por cada incremento de 100 m²(t) de uso residencial.

Incremento de edificabilidad residencial 8.689 m²(t) ___ por tanto 130,33 m²,

c) Exigencias asociadas al cumplimiento de las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de estándares locales:

* Los estándares reguladores de las dotaciones públicas a cumplir son los establecidos para los desarrollos residenciales en suelo urbanizable (regulados en el art. "79.2.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y en art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

- Estándar: 10 m²(s) por cada 25 m²(t) sobre rasante destinados a usos no vinculados a dotaciones públicas.

Cálculo de la superficie ponderada:

$$[(0 \text{ m}^2 \times 1,70) + (14.941 \text{ m}^2 \times 1,00) + (6.563 \times 1,40) + (896 \times 0,60)] = 14.941 + 9.188,20 + 537,60 = 24.666,80 \text{ m}^2(\text{t})$$

Superficie mínima del suelo destinado a dotaciones públicas locales.

$$24.666,80 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t}) \times 10 \text{ m}^2(\text{s}) = 9.866,72 \text{ m}^2$$

* Además, dentro del citado total, la superficie destinada, específicamente, a espacio libre público local ha de ser, en todo caso y como mínimo, equivalente al 15 % del ámbito, excluido los sistemas generales (conforme a lo expuesto expresamente en el artículo "79.2.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y en art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012. en este caso, se considera como ámbito de referencia a los efectos del cálculo de ese porcentaje la superficie de suelo resultante de la aplicación conjunta y coordinada de los criterios siguientes:

Se toma como referencia inicial la superficie total del ámbito: 50.495 m².

Se excluye la superficie que resulta preciso destinar a sistemas generales: 23.286 m².

La superficie a considerar es en consecuencia $50.495 \text{ m}^2 - 23.286 \text{ m}^2 = 27.209 \text{ m}^2$.

Y el 15 % de la superficie obtenida equivale consiguientemente a un mínimo de 4.081,35m².

* Por otra parte, de acuerdo con el artículo 105.4 de la Ley 2/2006 la modificación debe aportar una dotación mínima con destino al sistema local de espacios libres de 5 m² por habitante, esto es, otros 1.737,80 m².

De todo ello resulta que debe ordenarse una superficie mínima de 9.866,72 m² con destino a dotaciones públicas locales y que al menos una superficie mínima de 5.819,15 m² debe destinarse a espacios libres locales.

d) Justificación del cumplimiento de los estándares generales y locales regulados en la legislación vigente:

* Exigencias mínimas:

- Estándar de espacios libres generales vigente:	23.286,00 m ²
- Estándar de espacios libres generales:	1.737,80 m ²
- Estándar de espacios libres locales:	4.081,35 m ²
- Estándar de espacios libres locales por incremento de edificabilidad:	1.737,80 m ²
- <u>Total de espacios libres mínimo</u>	30.842,95 m ²
- Estándar de dotaciones locales (espacios libres y demás dotaciones Públicas – equipamientos, etc.)	9.866,72 m ²
- <u>Total de dotaciones públicas mínimo</u>	9.866,72 m ²

* Se cumplen esas exigencias en la medida en que las superficies:

- Espacios libres generales ordenada 25.431 m² > (23.286 + 1.737,80) = 25.023,80 m² exigencia mínima
- Dotaciones públicas locales ordenada 17.812 m² > 9.866,72 m² exigencia mínima
- Exclusivo a espacios libres locales ordenada 11.207 m² > (4.081,35 + 1.737,80) = 5.819,15 m² exigencia mínima
- El estándar para alojamiento dotacional, 130,33 m², al resultar reducido, se dará su cumplimiento en el área AU.AU 05 Viveros.

8.1.3. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE VEGETACIÓN

El estándar establecido en materia de vegetación, regulado en el artículo “79.2d” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (de aplicación en los términos y en el art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012) prevé la plantación, como mínimo, de un árbol por vivienda y por cada 100 m²(t) de uso terciario.

Dado que se prevé la ordenación de 249 nuevas viviendas y 896 m²(t) de uso de equipamiento privado debe contemplarse en la ordenación la plantación de 258 árboles, determinación que se incorpora en el documento.

8.1.4. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

El estándar establecido en materia de equipamiento privado, regulado en el artículo “79.2.c” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (de aplicación en los términos y en el art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012) plantea la exigencia legal de prever la ordenación de 1 m²(t) por cada 25 m²(t) previstos sobre rasante y destinados a usos distintos de los dotacionales públicos.

A los efectos de la cumplimentación de ese estándar se toma como referencia el nuevo techo proyectado sobre rasante, que asciende a un total de 22.400 m²(t) de los que 896 m²(t) se destinan a uso terciario/comercial. Con esta referencia, el techo mínimo a ordenar con el citado fin asciende a un total de: [22.400 m²(t) : 25 m²(t)] x 1 m²(t) = 896 m²(t).

Dado que, de acuerdo con lo establecido en el artículo “57.2.e” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, el techo destinado a usos comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, etc. tiene la condición de edificabilidad destinada a equipamiento privado, en el caso que ahora nos ocupa se cumple la indicada exigencia legal al preverse el destino a ese tipo de usos (concretamente comerciales) de 896 m²(t).

8.1.5. LAS DOTACIONES EN MATERIA DE APARCAMIENTO

El estándar establecido en materia de aparcamiento, regulado en el artículo “79.2.b” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (de aplicación en los términos y en el art.9 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012) plantea la necesidad de ordenar 0,35 plazas/25 m²(t) previsto sobre rasante con destino a usos dotacionales no públicos y de 0.15 plazas/25 m²(t) en terrenos destinados a dotaciones públicas.

En el caso que aquí nos ocupa, el cumplimiento de ese estándar exige:

$[22.400 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,35 \times 1 \text{ plaza} = 314 \text{ plazas de aparcamiento.}$

La propuesta contempla la ejecución de más de 350 plazas de aparcamiento, cumpliendo sobradamente este estándar, estableciéndose en cualquier caso como determinación normativa la exigencia de ordenar al menos 342 plazas de aparcamiento en las parcelas de titularidad privada.

Además, su ordenación y ejecución bajo rasante se adecua a los criterios establecidos a ese respecto en el artículo “17.2” del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

En terrenos destinados a dotaciones públicas exige:

$[22.400 \text{ m}^2(\text{t}) : 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,15 \times 1 \text{ plaza} = 135 \text{ plazas de aparcamiento.}$

La propuesta contempla la ejecución de 136 plazas de aparcamiento, cumpliendo con el estándar exigido, estableciéndose como determinación normativa la exigencia de ordenar al menos 135 plazas de aparcamiento.

8.1.6. LA VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA

El nuevo desarrollo propuesto se ajusta en cuanto a las tipologías de vivienda con 173 viviendas de protección oficial y 76 viviendas tasadas al estándar de vivienda de protección pública regulado en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (art. “80.2”) y en el art.10 del Decreto 123 de 3 de julio de 2012.

8.2. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

De conformidad con el art. 9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1976 siendo al número de viviendas previsto de 249, la previsión de dotaciones se realiza conforme a Unidad Elemental.

Como se justificará en este apartado, además de dar cumplimiento a los estándares de Unidad Elemental, se justifica que en la zona próxima de Rentería se dispone de una amplia red de dotaciones, plano I.8.

8.2.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La reserva de suelo destinada al sistema de espacios libres de dominio y uso público está regulada por los arts. 3, 4, 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1976 y es de los tipos jardines y áreas de juego y recreo.

La reserva con destino a jardines debe ser de 15 m²/vivienda, es decir 15 m² x 249 viv: 3.735 m².

La reserva realizada es de 10.115 m², siendo superior a los 3.735 m² exigidos, y en el mismo puede inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.

La reserva con destino a áreas de juego y recreo de niños debe ser de 3 m² de suelo/vivienda, es decir 3 m² x 249 viv : 747 m².

La reserva realizada es de 870 m², siendo superior a los 747 m² exigidos. En la misma puede inscribirse una circunferencia mínima de 12 metros de diámetro e irán equipados con elementos adecuados.

La superficie total a destinar al sistema de espacios libres es de 3.735 m² + 747 m² : 4.482 m², no obstante, conforme al art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, la superficie a destinar al sistema de espacios libres no debe ser inferior al 10% de la superficie total ordenada, por tanto 10% de 50.495 m² : 5.049 m².

La superficie total de espacios libres destinada al sistema general y al sistema local de dominio y uso público es de 36.416 m² (parcelas f.10.1, f.10.2 y f.10.3), superior por tanto a los 5.049 m² exigidos.

8.2.2. CENTROS DOCENTES

La reserva de suelo destinada a Centros Docentes está regulada por los arts. 5, 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1976.

La reserva con destino a Centro Docente es un Centro de Educación General Básico y la superficie de suelo a destinar debe ser de 10 m²/viv., por tanto 10 m² x 249 viv : 2.490 m².

El territorio próximo al AU “AL Esnabide” en Renteria dispone de los siguientes Centros de Educación: Colegio DBH, Instituto Mitxelena, ambos de enseñanza media, dos parvularios, Colegio junto a Don Bosco de enseñanza media, Centro Don Bosco profesional. Se adjunta plano número I.8 Con la localización de estos centros. Considerando que los centros educativos existentes cubren holgadamente las necesidades de este tipo de dotación, no se considera necesaria la reserva para dotación de centro docente.

8.2.3. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

La reserva de suelo destinada a Servicios de interés público y social está regulada por los arts. 6, 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Parque deportivo

La Unidad elemental no exige reserva de suelo con destino a Parque deportivo, no obstante, la ordenación prevé una parcela (g.00.1) con una superficie de 1.769 m².

En el entorno inmediato se sitúan las piscinas municipales y la zona deportiva de Beraun con pista deportiva y frontón cubiertos, se adjunta plano nº I.8 con la localización de estas instalaciones deportivas.

Equipamiento comercial

La reserva con destino a Equipamiento comercial debe ser de 1 m² construidos / vivienda, es decir, 1 m² (t) x 249 viv : 249 m² (t). La reserva es la siguiente:

parcela a.30.3: 450 m² (t)

parcela a.30.5 : 125 m² (t)

parcela a.30.8 : 321 m² (t)

un total de 896 m²(t), superior a los 249 m² (t) exigidos.

En zona próxima, junto a la rotonda, se sitúa un centro comercial (Dia)

Equipamiento social

La reserva con destino a Equipamiento social debe ser de 1 m² construido / vivienda, es decir, 1 m² (t) x 249 viv : 249 m² (t). La reserva realizada es de 249 m² (t) en la parcela a.30.4.

En la zona próxima se sitúa un Gazteleku, se adjunta plano nº I.8 con la localización de este centro.

Equipamiento asistencial

No se establece la obligatoriedad de este equipamiento, no obstante en zona próxima se sitúa un ambulatorio, se adjunta plano nº I.8 con la localización de este centro..

Equipamiento religioso

No se establece la obligatoriedad de este equipamiento, no obstante en zona próxima se sitúa la parroquia de Beraun y la iglesia evangélica, se adjunta plano nº I.8 con la localización de estos centros religiosos.

Transporte público

Hasta la zona existe actualmente línea de bus, en el plano nº I.8 se recogen las paradas. Por lo que el transporte público a la zona y al nuevo desarrollo queda garantizado

8.2.4. PLAZAS DE APARCAMIENTO

La reserva de aparcamiento está regulada por los arts. 7, 9 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1976.

La reserva con destino a aparcamiento debe ser de 1 plz / 100 m² de edificación, es decir con 22.400 m²(t) edificables, el número de plazas debe ser al menos de 224 plazas.

El número de plazas de aparcamiento previstas al aire libre es de 136 plazas y en el interior de los edificios 342 plazas, en total 478 plazas, por tanto superior a las 224 plazas exigidas.

8.3. OTRAS DETERMINACIONES

La propuesta mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones públicas, ofrece una adecuada concreción de los estándares y reservas urbanísticas, no afecta a suelos protegidos y no altera por otra parte las condiciones de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello de acuerdo con lo estipulado en el artículo 105.1 de la Ley 2/2006.

Todo ello confirma la adecuación de la propuesta a las determinaciones de la legislación en materia de suelo y urbanismo.

Asimismo, la propuesta se adecua a las determinaciones de aplicación establecidas en los documentos vigentes en materia de planeamiento territorial con incidencia en el ámbito (Planes Territoriales Sectoriales de aplicación, a los que ya se ha hecho referencia) y a la legislación de aplicación.

Cabe concluir en consecuencia que el documento se adecua a la legislación y normas de aplicación, además de integrarse adecuadamente desde las perspectivas territorial y urbanística.

9.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Si bien en el correspondiente proyecto de urbanización a realizar para el desarrollo del ámbito, se abordará con mayor detalle la definición de las infraestructuras y servicios, se avanzan en el presente apartado diversas orientaciones y propuestas en relación con la concreción de las redes y galerías de todos los servicios previstos.

9.1. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO. OBRAS DE FÁBRICA Y URBANIZACIÓN SUPERFICIAL

La urbanización comenzará por la adecuación del terreno en las rasantes previstas, realizando las excavaciones o rellenos necesarios a tal fin.

La urbanización deberá acompasarse a las obras de edificación, en especial a la ejecución de los sótanos, lo que permitirá el desarrollo de la urbanización superficial.

La urbanización consistirá documentalmente a la ejecución del vial principal con sus aceras y aparcamientos, a la plaza prevista como ámbito de relación y los espacios libres con los itinerarios peatonales previstos y el área de juegos.

La urbanización junto con el tratamiento superficial incluirá, la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc.), de la jardinería y del arbolado, siguiendo los criterios de aplicación general en el municipio.

9.2. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

Se hace necesario el desvío de un tubo de agua potable de 800 mm de diámetro de hormigón con camisa de chapa de la Mancomunidad de Añarbe.

El abastecimiento se realizará desde el depósito de Alaberga situado en el término municipal de Rentería, propiedad de la Mancomunidad de Aguas del Añarbe. Se dispondrá de un sobrepresor ubicado eb suelo de dominio públibo para dar servicio a las nuevas viviendas y a las existentes.

Los nuevos elementos de la red referidos se ejecutarán con tubería de fundición de diámetros variables. Los hidrantes se localizarán de manera que estén separados menos de 200 m- de forma que cada uno de ellos suministre 8,33 l/seg. Con una presión mínima de 10 m.c.a.

Su trazado se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.1 del presente documento.

9.3. RED DE SANEAMIENTO

La red se realizará separativa a partir de la existente en el ámbito “AL.18 Las Mercedes”.

Su trazado se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.2 del presente documento.

9.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red se realizará de conformidad con los requisitos que establezca la compañía suministradora.

Su trazado se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.3 del presente documento.

9.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público deberá garantizar las siguientes iluminaciones y uniformidades.

	Iluminación media (lux)	Uniformidad
Vial	25	0,55
Itinerario peatonal	18	0,40

Se integrará en la red local de alumbrado utilizándose los elementos que indique al efecto el ayuntamiento de acuerdo con la normativa de aplicación vigente. La alimentación a los puntos de luz será siempre mediante canalización subterránea, desde el cuadro de maniobra correspondiente.

El trazado de la red se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.6 del presente documento, previéndose luminarias conforme a los criterios municipales.

9.6. RED DE TELECOMUNICACIONES

La red se realizará de conformidad con los requisitos que establezca las compañías suministradoras.

Las cámaras de registro a implantar serán las normalizadas por las compañías suministradoras. Se cuenta con sendas redes de las compañías Telefónica y Euskaltel a Errenteria.

El trazado de la red se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.5 del presente documento.

9.7. RED DE GAS

La red se realizará de conformidad con los requisitos que establezca las compañías suministradoras.

El trazado de la red se realizará a partir del esquema gráfico que se recoge en el plano II.11.4 del presente documento.

10.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DEL P.G.O.U. VIGENTE REFERIDO AL ÁMBITO

Los criterios planteados producen modificaciones en el P.G.O.U. cuyo alcance básico se describe sintéticamente a continuación.

* Se incide en la intensidad del uso del ámbito, aumentándose la edificabilidad lucrativa con destino a usos residenciales de vivienda de protección pública. Se prevé una edificabilidad total de 22.400 m²(t) sobre rasante lo que supone un incremento de 8.935 m²(t) y de 19.312 m²(t) bajo rasante. Se prevé 14.941 m²(t) se destinen a viviendas de protección oficial y que otros 6.563 m²(t) se destinen a viviendas tasadas, mientras que 896 m²(t) se destinan a locales comerciales.

Se determinan las condiciones reguladoras de la ordenación pormenorizada, de la edificación, incluidas las alineaciones y rasantes, y de obras de la urbanización que se precisan para el desarrollo proyectado en el ámbito.

* Se definen asimismo las nuevas condiciones de ejecución urbanística del desarrollo proyectado. Mientras la principal modificación expuesta incide en cuestiones propias de la ordenación estructural del ámbito, el resto del contenido de documento se refiere a previsiones propias de la ordenación pormenorizada.

11.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN

11.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El ámbito delimitado A.U. “AL.17 Esnabide” es independiente y autónomo a todos los efectos en el contexto general del P.G.O.U.

La edificabilidad lucrativa ordenada sobre rasante en el mismo equivale a 22.400 m²(t) ordenándose complementariamente 19.312 m²(t) bajo rasante.

De acuerdo con el P.G.O.U. vigente se trata de un suelo clasificado como urbanizable sectorizado.

Por otra parte, como a continuación se justifica asimismo, el ámbito delimitado, en atención al alcance de la propuesta que se formula y a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada, se corresponde con la actuación integrada “AAI.II.6”.

Ambas determinaciones correspondientes a la categorización del suelo urbanizable realizado y a la determinación de la modalidad de actuación, están estrechamente relacionadas entre sí.

El conjunto de los terrenos afectados ya están clasificados como suelo urbanizable sectorizado en el contexto del planeamiento urbanístico vigente. A ese respecto, en la modificación que ahora se planea se consolida esa previsión de clasificación urbanística.

11.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTION Y EJECUCION

La ejecución de las determinaciones propuestas por el presente proyecto para el A.U. “AL.17 Esnabide” que constituye la Actuación integrada “AAI.II.6” A.U. “AL.17 Esnabide” se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

1. El ámbito delimitado “AAI.II.6” A.U. “AL.17 Esnabide” incluye una sola Unidad de Ejecución a efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo y titulares de derechos y deberes que concurren, sin perjuicio de la posibilidad de su puesta en funcionamiento paulatino y progresivo a lo largo del plazo establecido y en las condiciones impuestas por el Plan de Etapas y sin perjuicio de las posibilidades de definición de unidades de ejecución que contiene el ordenamiento vigente. Esta Unidad de Ejecución está definida en el plano II.8 “Ordenación. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución”.
2. Esta única Unidad de Ejecución se gestionará mediante el sistema de concertación, y corresponderá a la propiedad privada de la misma la iniciativa y financiación de la ejecución de la urbanización y la edificación proyectadas, y la formulación de los proyectos preparatorios necesarios –bases y estatutos, concertación, P.A.U., Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización- sin perjuicio de las posibilidades de modificación del sistema de actuación que determina la legislación urbanística vigente.

Los plazos para la elaboración de los diversos documentos de desarrollo y gestión son los siguientes:

- Presentación del Programa de Actuación Urbanizadora P.A.U. en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación definitiva del presente documento.
- Presentación del Convenio de Concertación en el plazo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora P.A.U.
- Constitución de la Junta de Concertación en el plazo de un (1) mes desde la firma del Convenio de Concertación.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación, para su aprobación definitiva, en el plazo máximo de tres (3) meses desde la firma del Convenio de Concertación.
- Presentación del preceptivo Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Asimismo se iniciarán las obras de urbanización, en el plazo máximo de doce (12) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conforme a las Directrices de Ordenación y Gestión que se establece en el presente documento.

11.3. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuen al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

En el plano II.8 “Ordenación. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución” del presente proyecto se identifican expresamente los mismos.

11.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La Junta de Concertación o conjunto de propietarios que representan más del 50 % del suelo de la Unidad de Ejecución, formulará el Proyecto de Urbanización General del A.U. “AL.17 Esnabide”, referido al ámbito “UG” definido en el plano II.10 “Ordenación. Ámbitos de Urbanización” del presente documento, así como a las extensiones necesarias para reparar los desperfectos que, durante el transcurso de las obras, puedan generarse en los ámbitos colindantes y también a aquellos ámbitos afectados por acometidas.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la subdivisión de su ejecución con arreglo a los distintos subámbitos que se definen en el plano II.10 “Ordenación. Ámbitos de Urbanización” para posibilitar las condiciones de puesta en funcionamiento de las edificaciones de uso residencial que se establecen en el Documento C. “Plan de Etapas”.

El Proyecto de Urbanización General definirá con el grado de precisión que le es propio, los siguientes capítulos:

1. Movimiento de Tierras
2. Obras de fábrica
3. Saneamiento aguas pluviales
4. Saneamiento aguas residuales
5. Distribución de agua potable
6. Energía eléctrica
7. Telecomunicaciones
8. Alumbrado público
9. Pavimentación: Red viaria, Peatonal y Aparcamientos
10. Distribución de gas
11. Restauración ambiental
12. Señalización y varios
13. Imprevistos

Este Proyecto de Urbanización General no incidirá en el ámbito de las parcelas edificables, (salvo para definir sus condiciones de accesibilidad, y la previsión de acometidas a las redes públicas. Contemplará las necesidades de alumbrado y evacuación de las zonas privadas con servidumbres de uso público (pasos, plazas...) así como sus rasantes previstas y las de los accesos a los edificios de vivienda, comercial y dotaciones.

El Proyecto de Urbanización General se presentará, conforme a las determinaciones del presente documento Ordenación Urbana, para su aprobación inicial en un plazo no superior a seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se establecen fases de ejecución de obras del proyecto de Urbanización general conforme al plano II.10. Para su finalización se establece un plazo de dos (2) años a partir de la última licencia de obras concedida.

La finalización de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización general se imputará, desde el Proyecto de Reparcelación, a los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución.

11.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística y en el. P.G.O.U.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas en varias fases de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Documento C. “Directrices de Organización y Gestión” del presente Proyecto.

Podrán en cualquier caso redactarse Estudios de Detalle con el objetivo de precisar o reajustar las determinaciones del presente documento en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de instrumento.

La elaboración de los proyectos de edificación necesarios y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en el Documento B. “Ordenanzas Reguladoras” y en el Documento C. “Directrices de Organización y Gestión” del presente Proyecto.

11.6. CUMPLIMIENTO DE LA PREVISIÓN REGULADA EN EL ARTÍCULO “103.4” DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006

En el contexto de la regulación de los límites de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico, en el apartado 4 del artículo 103.4 referido de la ley de suelo y urbanismo se indica expresamente:

“La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieren a determinaciones y elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma”.

En el caso que ahora nos ocupa, las condiciones a tomar en consideración a ese respecto son las establecidas al efecto en el P.G.O.U. Donostia – San Sebastián observándose que ni ha expirado el plazo de vigencia del P.G.O.U. Donostia – San Sebastián, ni se cumplen las condiciones que justificarían la revisión de dicho P.G.O.U.

Por lo tanto, considerada desde esa perspectiva, la formulación de un expediente de Modificación puntual de dicho P.G.O.U. en aras a la consecución de los objetivos planteados es correcta y se adecua a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Por otra parte la modificación se fundamenta en un motivo de interés general que ha sido justificado.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ANEXO “I”

Cuadros de Características de la Ordenación



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE ANEXO I

1.- CARACTERISTICAS GENERALES

2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

3.- DOTACIONES

4.- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

	P.G.O.U. (Vigentes)	P.G.O.U. (Modificado)
SUPERFICIE	50.910 m ²	50.495 m ²
CALIFICACION GLOBAL		
Zona A.30 Residencial de edificación abierta	27.624 m ²	25.064 m ²
Sistema General F.10 Espacios libres urbanos	23.286 m ²	25.431 m ²
APROVECHAMIENTO URBANISTICO		
▪ Aprovechamiento nuevo (Lucrativo)		
a.30 Residencial de edificación abierta Sobre rasante Bajo rasante	13.465 m ² (t) 4 plantas BR	22.400 m ² (t) 19.312 m ² (t)
Total aprovechamiento nuevo	13.465 m ² (t) + 4 plantas B.R.	41.712 m ² (t)
▪ Total aprovechamiento urbanístico	13.465 m²(t) + 4 plantas B.R.	41.712 m²(t)
DOTACIONAL		
Equipamiento deportivo	PP	1.769 m ²
Sistema de comunicaciones	PP	4.835 m ²
Espacios libres	PP	36.639 m ²
Total	PP	43.243 m ²
REGIMEN DE USO		
▪ Viviendas		
▪ Nuevas		
Protección Oficial VPO	8.330 m ² (t) (98 Ud.)	14.941 m ² (t) (173 Ud.)
Protección Tasadas	1.282 m ² (t) (15 Ud.)	6.563 m ² (t) (76 Ud.)
Promoción libre	3.203 m ² (t) (35 Ud.)	-
Total nuevas	12.815 m ² (t) (148 Ud.)	21.504 m ² (t) (249 Ud.)

2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE
a. <u>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</u>	
a.30 Residencial de edificación abierta	
a.30.1	884 m ²
a.30.2	973 m ²
a.30.3	718 m ²
a.30.4	898 m ²
a.30.5	898 m ²
a.30.6	1.230 m ²
a.30.7	876 m ²
a.30.8	775 m ²
Total a	7.252 m ²
e. <u>SISTEMAS DE COMUNICACIONES</u>	
e.10 Red de comunicación viaria	
e.10.1 (S.L.)	4.533 m ²
e.10.2 (S.L.)	302 m ²
Total e.	4.835 m ²
f. <u>ESPACIOS LIBRES</u>	
f.10 Espacios Libres Urbanos. Parque	
f.10.1 (S.L.)	10.115 m ²
f.10.2 (S.G.)	25.431 m ²
f.10.3 (S.L.)	870 m ²
f.20. Espacios Libres Urbanos Comunes	
f.20.1 (S.L.)	223 m ²
Total f	36.639 m ²
g. <u>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>	
g.00 Equipamiento dotacional deportivo	
g.00.1	1.769 m ²
Total g	1.769 m ²
<u>TOTAL ÁREA A.U. AL 17</u>	50.495 m²

3.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

DOTACIONES	ESTANDARES			
	MODIFICACION P.G.O.U.	P.G.O.U. VIGENTE	LEY 2/06 y DECRETO 123	REGLAMENTO REPLANEAMIENTO
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES f. Espacios libres	36.639,00m ²	23.286 m ² +P.P.	30.842,95 m ²	28.335,00 m ²
SITEMA DE COMUNICACIONES e. Red de comunicación viaria	4.835 m ²	P.P.	P.P.	P.P.
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO g. Equipamiento comunitario	1.769 m ²	P.P.	130,33 m ²	-
EQUIPAMIENTO SOCIAL	249,00 m ² (t)	P.P.	-	249,00 m ² (t)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	896,00 m ² (t)	P.P.	896,00 m ² (t)	249,00 m ² (t)
APARCAMIENTO En dotaciones públicas	136 Plazas	135 Plazas	135 Plazas	P.P.
En parcelas a	342 Plazas	314 Plazas	314 Plazas	224 Plazas
TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES	478 Plazas	449 Plazas	449 Plazas	P.P.+224 Plazas
VEGETACION	258 árboles	258 árboles.	258 árboles.	-

4.- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

El programa de viviendas en el Área es el siguiente:

PARCELAS DE NUEVA ORDENACION	SUPERFICIE M ²	APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES			
		Viviendas SR		Terciario SR	Aparcamientos BR
		Nº	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo m ² (t)
a.30.1	884,00	28 (VPO)	2.419,00	-	1.731
a.30.2	973,00	34 (VPO)	2.936,00	-	2.157
a.30.3	718,00	34 (VT)	2.936,00	450,00	1.920
a.30.4	898,00	34 (VPO)	2.936,00	(1)-	2.638
a.30.5	898,00	35 (VPO)	3.023,00	125,00	2.638
a.30.6	1.230,00	31 (VPO)	2.677,00	-	3.334
a.30.7	876,00	11 (VPO) 20 (VT)	950,00 1.727,00	-	2.569
a.30.8	775,00	22 (VT)	1.900,00	321,00	2.325
TOTAL	7.252,00	249	21.504	896,00	19.312,00

(1) Esta parcela incluye en planta baja un equipamiento social de 249 m²(t)

La edificabilidad destinada a vivienda de régimen de protección oficial 14.941 m² (t) da cumplimiento al art. 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y al Decreto 123, de 3 de julio de 2012.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016

ANEXO “II”

Justificación del Cumplimiento de la Normativa para la “Promoción de Accesibilidad”

(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de Accesibilidad, y Decreto 68/2.000, de 11 de abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE ANEXO II

1.- OBJETO

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD

2.1. VIAL

2.2. PLAZA

2.3. ESPACIOS LIBRES



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1.- OBJETO

El presente Anexo a la Memoria, tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el “artículo 17” de la Ley 20/1.997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente documento, de las determinaciones referentes a la “promoción de la accesibilidad” contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de “planeamiento pormenorizado”.

Las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle, y, al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización se deberán cumplimentar en el “proyecto de urbanización” que se formulará en desarrollo de las determinaciones del presente expediente.

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE CONDICIONES ADECUADAS DE “ACCESIBILIDAD”

Como se ha señalado, a este nivel de proyecto, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias se centra exclusivamente en el diseño básico de los itinerarios peatonales, es decir, en su disposición y funcionalidad generales, y, en el cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima – 6 % en general, 8 % en rampas adaptadas- y altura -> 2,20 m.- y anchura -> 2,00 m.- mínimas.

En lo que respecta a estas últimas, todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplimentan la exigencia de anchura mínima -2,00 m.- y, ninguno de ellos presenta pasos limitados en su altura libre, tal y como se refleja en el plano II.3 “Ordenación. Definición Geométrica”.

En un territorio como el que nos ocupa en ladera resulta necesario extremar los límites autorizados.

2.1. VIAL

El vial parte del colindante sector “32 Esnabide” de Errenteria con pendiente del 6 % para adaptarse a las laderas.

2.2. PLAZA

La Plaza se configura como espacio de relación en la que se apoya la ordenación. Se diseña prácticamente horizontal con ligeras pendientes que resuelvan la evacuación de aguas.

2.3. ESPACIOS LIBRES

Los accesos a los espacios libres y a la zona de juegos se resuelven con pendiente del 6 %. El itinerario peatonal que recorre la zona alta tiene pendiente variable para su adaptación al territorio, no superándose el 6 % .

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ANEXO “III”

Justificación del Cumplimiento del CTE DB-SI Seguridad en caso de incendio



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE ANEXO III

1.- CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

- 1.1. APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS**
- 1.2. ENTORNO A LOS EDIFICIOS**



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

Resulta de aplicación en el presente caso el Documento básico SI Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, concretamente de la Sección SI 5 Intervención de los bomberos, los siguientes apartados.

1.- CONDICIONES DE APROXIMACION Y ENTORNO

1.1. Aproximación a los edificios

Las condiciones de aproximación a los edificios son acordes con las exigencias contenidas en el SI-5. La altura libre y la anchura de acceso no están condicionadas, ya que se puede llegar hasta los edificios sin limitación alguna al estar los mismos apoyados en calles que se utilizarán permanentemente como acceso a la población

1.2. Entorno de los edificios

En ellos se establece que los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 metros, que es el caso de las edificaciones previstas en el ámbito, deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que están situados los accesos principales:

* Anchura mínima libre	5 metros
* Altura libre	la del edificio
* Separación máxima al edificio para una altura >20 metros	10 metros
* Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio	30 metros
* Pendiente máxima	10 %
* Resistencia al punzonamiento del suelo	10 kN sobre \varnothing 20

Asimismo, los viales de aproximación a estos espacios deben cumplir las condiciones siguientes:

* Anchura libre mínima	3,50 metros
* Altura libre mínima o gálibo	4,50 metros
* Capacidad portante del suelo	2,00 kN/m ²
* Radios mínimos	5,30 m. y 12,50 m.

En la documentación gráfica del proyecto se comprueba el cumplimiento de las condiciones generales de diseño, debiendo considerarse las condiciones referidas a la capacidad portante y la resistencia al punzonamiento, en el Proyecto de urbanización y Proyectos de edificación a redactar.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ANEXO “IV”

Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución de la Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referidas al ámbito urbanístico A.U. “AL. 17 Esnabide”



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE ANEXO IV

1.- OBJETO

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN (R.P. Art. 64.a)

3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (R.P. Art. 64.a)

4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.2. FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

4.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

4.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

4.5. GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

4.6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS PRIVADOS

4.7. METODOS ECONOMICOS CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PRIVADOS DE LA URBANIZACIÓN



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1.- OBJETO

El Reglamento de Planeamiento (R.P.) desarrolla y concreta precisamente en sus artículos 46 y 64 tal contenido adicional, estableciendo asimismo que éste se recoja en un anexo específico de la Memoria del Documento.

Las precisiones así requeridas se desarrollan consiguientemente a continuación, sin perjuicio de que se remitan a otros apartados del documento o de que se reiteren en ocasiones aspectos ya descritos más ampliamente.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN (R.P. Art. 64.a)

Nos encontramos ante un ámbito delimitado por el vigente P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.

Se trata por tanto de una actuación necesaria para desarrollar el Convenio Urbanístico suscrito el 21 de enero de 2015 entre el Ayto y los propietarios mayoritarios del ámbito.

Además de este argumento básico que apunta el interés de impulsar el presente documento deben considerarse los beneficios de índole urbanística que la ejecución del A.U. “AL.17 Esnabide” supone para la población.

Por un lado destaca la razón de oportunidad de la necesidad de construir viviendas sujetas a protección pública, con 249 unidades, lo que determina de por sí la conveniencia del presente proyecto.

Permite la optimización del suelo apto para urbanizar.

Permite completar y mejorar la ordenación del ámbito.

Por otra parte debe destacar la generación de espacios libres de dominio público.

Permite la efectividad en la ejecución de la ordenación (edificación y urbanización).

3.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS (R.P. Art. 64.a)

Se adjunta a continuación la relación de las fincas identificadas en el plano I.2 “Información. Estado actual, topografía, delimitación del ámbito y parcelario” del documento acompañadas de la identificación de sus propietarios de acuerdo con la documentación hasta la fecha recabada.

Listado de parcelas y propietarios afectados.

PARCEL A	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
A	PROMOCIONES GAILUR ALDE, CONSTRUCCIONES ETXE GAIN, HERMANOS ZAYA CASTRO (MARIA, RICARDO PEDRO E IGNACIO)	28.376 m ²
B	HERMANOS LILLY LOPEZ (M ^a TERESA, FEDERICO)	15.122 m ²
C	AYTO. DONOSTIA	1.128 m ²
D	ECMA. DIPUTACIÓN FORAL GIPUZKOA	3.694 m ²
E	ECMA. DIPUTACIÓN FORAL GIPUZKOA	856 m ²
F	PARCELA PRIVADA (DESCONOCIDA)	1.319 m ²
TOTAL		50.495 m²

4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

En el ámbito urbanístico A.U. “AL. 17 Esnabide” se constituye como ámbito independiente de Actuación Integrada (AAI.II.6”) y se delimita una única unidad de ejecución, coincidente en su delimitación con el propio ámbito.

Dicha unidad se ejecutará por el sistema de concertación, -artículo 1.2.3 del Documento “B.3 Ordenanzas Reguladoras” del presente documento, para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora confirme a dicho sistema de Actuación.

4.2. FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización previstas en el A.U. “AL. 17 Esnabide” se ejecutarán de acuerdo con el correspondiente “proyecto de urbanización” que se presentará en el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora - apartado 2 del Documento “D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”-.

4.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La Junta de Concertación o conjunto de propietarios que representen más del 50 % del suelo de la Unidad de Ejecución, formulará el Proyecto de Urbanización General del área A.U. “AL. 17 Esnabide” referido al ámbito “UG” definido en el plano II.10 “Ordenación. Ambitos de Urbanización” del presente documento, así como a las extensiones necesarias para reparar los desperfectos que, durante el transcurso de las obras, puedan generarse en los ámbitos colindantes y también a aquellos ámbitos afectados por acometidas.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la subdivisión de su ejecución con arreglo a los distintos subámbitos que se definen en el plano II.10 “Ordenación. Ambitos de Urbanización” para posibilitar las condiciones de puesta en funcionamiento de las edificaciones de uso residencial que se establecen en el Documento “D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”-.

El Proyecto de Urbanización General definirá con el grado de precisión que le es propio, los siguientes capítulos:

- | | |
|----------|---|
| 1. | Movimiento de Tierras |
| 2. | Obras de fábrica |
| 3. | Saneamiento aguas pluviales |
| 4. | Saneamiento aguas residuales |
| 5. | Distribución de agua potable |
| 6. | Energía eléctrica |
| 7. | Telecomunicaciones |
| 8. | Alumbrado público |
| 9. | Pavimentación: Red viaria, Peatonal y Aparcamientos |
| 10. | Distribución de gas |
| 11. | Restauración ambiental |
| 12. | Señalización y varios |
| 13. | Imprevistos |

Este Proyecto de Urbanización General no incidirá en el ámbito de las parcelas edificables, (salvo para definir sus condiciones de accesibilidad, la previsión de acometidas a las redes públicas). Contemplará las necesidades de alumbrado y evacuación de las zonas privadas con servidumbres de uso público (pasos, plazas...) así como sus rasantes previstas y las de los accesos a los edificios.

El Proyecto de urbanización General se presentará, conforme a las determinaciones del presente documento, para su aprobación inicial en un plazo no superior a seis (6) meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Para la finalización de las obras de urbanización se establece un plazo de dos años a partir de la concesión de la última licencia de obras.

La financiación de las obras definidas en el Proyecto de Urbanización General se imputará, desde el Proyecto de Reparcelación, a los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución.

4.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- El servicio, mantenimiento y conservación de la urbanización en las zonas de dominio y uso público del Ámbito corresponderá al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián a partir de su recepción.

En tanto no se produzca –en las condiciones establecidas por la vigente legislación- el mantenimiento y conservación será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián podrá, en las condiciones que estime oportunas, acceder a la recepción definitiva de las obras en varias fases conforme al plano II.10 Ámbitos de urbanización.
- Asimismo, en las parcelas edificables, el servicio, mantenimiento y conservación de las áreas sometidas a servidumbre de uso público será a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en concreto, los costos de reposición del tratamiento superficial, pavimentado, y del funcionamiento del alumbrado público –exclusivamente de los puntos de luz necesarios para cumplimentar los niveles de iluminación definidos por los proyectos de urbanización complementaria- siempre, a partir de la recepción definitiva de la urbanización y de la concesión de licencia de primera utilización de la parcela correspondiente, de acuerdo con la normativa vigente.
- Por el contrario, será a cargo de los propietarios o adjudicatarios, la conservación de los elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre de uso público y de las acometidas de servicios hasta la conexión con las redes generales.

4.5. GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

El cumplimiento de los compromisos en el Sistema de Concertación, en la parte correspondiente a la promoción privada, se garantizará por importe del 1% del coste para la Urbanización del ámbito, por la tramitación del programa de actuación urbanizadora y por importe del 7 % de la cuantía de las cargas de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización..

La presentación y formalización de dichas garantías quedará vinculada al Convenio de Concertación a suscribir entre los propietarios de los terrenos, que representan más del 50 % de la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

La prestación de la garantía se podrá efectuar en metálico o mediante avales bancarios formalizados por entidades de crédito.

4.6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS PRIVADOS

Los propietarios privados del A.U. “AL. 17 Esnabide” se obligan a:

- Cumplir las determinaciones del presente documento.
- Urbanizar, de acuerdo con el “Proyecto de Urbanización”, y, en el plazo establecido.
- Mantener la urbanización, en las condiciones anteriores expuestas, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- Ceder los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos establecidos.
- Cesión al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián del 15 % de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización.
- Importe económico correspondiente a la ejecución del equipamiento social 249 m²(t) en la parcela a.30.4.

4.7. MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PRIVADOS DE LA URBANIZACIÓN

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable económicamente la promoción, mediante la obtención de créditos financieros.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ANEXO “V”

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

Informe-Pres: 15-A-207

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO ORIGINADO POR EL
PROYECTO: "A.U. AL.17-ESNABIDE"
(DONOSTIA-GIPUZKOA)**



RESUMEN

El presente informe tiene por objeto evaluar el impacto acústico originado por la actuación A.U. AL.17-Esnabide a realizar en Donostia (Gipuzkoa).

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 –ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. NORMATIVA DE REFERENCIA.....	4
2.1. ÁMBITO ESTATAL.....	4
2.1. ÁMBITO AUTONÓMICO	21
2.3. ÁMBITO LOCAL	34
3. ESTUDIO ACÚSTICO	34
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: INVENTARIO; FUENTES DE RUIDO ACTUALES-FUTURAS Y ZONAS SENSIBLES.....	34
3.2. METODOLOGÍA.....	49
3.2.1. Mapas Sonoros.....	49
3.3. RESULTADOS OBTENIDOS	55
A) SITUACIÓN ACTUAL	55
B) SITUACIÓN FUTURA.....	58
3.4. CONCLUSIONES.....	60
ANEXO I: LOCALIZACIONES	78
ANEXO II: MAPAS SONOROS	79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe se realiza como revisión del estudio acústico elaborado con fecha 9 de Septiembre de 2014, al modificarse el Proyecto inicial del cual forma parte: **"Actuación A.U. AL.17-Esnabide", dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa). Y tiene por objeto estudiar el impacto acústico del mismo,** de acuerdo a lo indicado en el artículo 37 Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

El artículo 37 "exigencias para áreas de desarrollo urbanístico", del Decreto 213/2013 dice lo siguiente:

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona (...).

2. NORMATIVA DE REFERENCIA

La Normativa actualmente existente, es la siguiente (resumen de aspectos básicos relacionados):

2.1. ÁMBITO ESTATAL

Ley de Ruido estatal 37/2.003 de 17 de Noviembre. (trasposición de la Directiva 2002/49/CE)

- Objetivo (Artículo 1)

Esta Ley tiene por objeto prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.

- Ámbito de aplicación (Artículo 2)

1. Están sujetos a las prescripciones de esta Ley todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley los siguientes emisores acústicos:

Las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, cuando la contaminación acústica producida por aquéllos se mantenga dentro de límites tolerables de conformidad con las ordenanzas municipales y los usos locales.

Las actividades militares, que se regirán por su legislación específica.

La actividad laboral, respecto de la contaminación acústica producida por ésta en el correspondiente lugar de trabajo, que se regirá por lo dispuesto en la legislación laboral.

- Ordenanzas municipales y planeamiento urbanístico. (Artículo 6)

Corresponde a los ayuntamientos aprobar ordenanzas en relación con las materias objeto de esta Ley. Asimismo, los ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las disposiciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- **Tipos de áreas acústicas. (Artículo 7)**

1. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

2. El Gobierno aprobará reglamentariamente los criterios para la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

- **Fijación de objetivos de calidad acústica (Artículo 8)**

1. El Gobierno definirá los objetivos de calidad acústica aplicables a los distintos tipos de áreas acústicas, referidos tanto a situaciones existentes como nuevas.

2. Para establecer los objetivos de calidad acústica se tendrán en cuenta los valores de los índices de inmisión y emisión, el grado de exposición de la población, la sensibilidad de la fauna y de sus hábitats, el patrimonio histórico expuesto y la viabilidad técnica y económica.

3. El Gobierno fijará objetivos de calidad aplicables al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

- **Zonas de servidumbre acústica (Artículo 10)**

1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.

- **Definición de indicadores de ruido (Artículo 11)**

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

1. A los efectos de esta Ley, se emplearán índices acústicos homogéneos correspondientes a las 24 horas del día, al período diurno, al período vespertino y al período nocturno.

2. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta Ley podrán prever otros índices aplicables a los supuestos específicos que al efecto se determinen.

• Valores límite de inmisión y emisión (Artículo 12)

1. Los valores límite de emisión de los diferentes emisores acústicos, así como los valores límite de inmisión, serán determinados por el Gobierno.

Cuando, como consecuencia de importantes cambios en las mejoras técnicas disponibles, resulte posible reducir los valores límite sin que ello entrañe costes excesivos, el Gobierno procederá a tal reducción.

2. A los efectos de esta Ley, los emisores acústicos se clasifican en:

Vehículos automóviles. Ferrocarriles. Aeronaves. Infraestructuras viarias. Infraestructuras ferroviarias. Infraestructuras aeroportuarias. Maquinaria y equipos.

Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil. Actividades industriales.

Actividades comerciales. Actividades deportivo-recreativas y de ocio. Infraestructuras portuarias.

3. El Gobierno podrá establecer valores límite aplicables a otras actividades, comportamientos y productos no contemplados en el apartado anterior.

4. El Gobierno fijará con carácter único para todo el territorio del Estado los valores límite de inmisión en el interior de los medios de transporte de competencia estatal.

5. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite.

• Intervención administrativa sobre los emisores acústicos (Artículo 18)

1. Las Administraciones públicas competentes aplicarán, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en esta Ley y en sus normas de desarrollo en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:

En las actuaciones relativas al otorgamiento de la autorización ambiental integrada.

En las actuaciones relativas a la evaluación de impacto ambiental u otras figuras de evaluación ambiental previstas en la normativa autonómica.

En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones públicas competentes asegurarán que:

Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

3. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por las Administraciones públicas competentes, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite acordadas.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en esta Ley.

- **Zonas de Protección Acústica Especial. (Artículo 25)**

1. Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos aplicables de calidad acústica, aun observándose por los emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por la Administración pública competente.

2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, la Administración pública correspondiente declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

3. Las Administraciones públicas competentes elaborarán planes zonales específicos para la mejora acústica progresiva del medio ambiente en las zonas de protección acústica especial, hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación. Los planes contendrán las medidas correctoras que deban aplicarse a los emisores acústicos y a las vías de propagación, así como los responsables de su adopción, la cuantificación económica de aquéllas y, cuando sea posible, un proyecto de financiación.

4. Los planes zonales específicos podrán contener, entre otras, todas o algunas de las siguientes medidas:

Señalar zonas en las que se apliquen restricciones horarias o por razón del tipo de actividad a las obras a realizar en la vía pública o en edificaciones.

Señalar zonas o vías en las que no puedan circular determinadas clases de vehículos a motor o deban hacerlo con restricciones horarias o de velocidad.

No autorizar la puesta en marcha, ampliación, modificación o traslado de un emisor acústico que incremente los valores de los índices de inmisión existentes.

- **Zonas de Situación Acústica Especial. (Artículo 26)**

Página 7 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Si las medidas correctoras incluidas en los planes zonales específicos que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, la Administración pública competente declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica correspondientes al espacio interior.

- *Servidumbres Acústicas De Infraestructuras Estatales (Disposición Adicional Segunda)*

1. La actuación de la Administración General del Estado en la delimitación de las zonas de servidumbre acústica atribuidas a su competencia, y en la determinación de las limitaciones aplicables en las mismas, estará orientada, de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se establezcan, a compatibilizar, en lo posible, las actividades consolidadas en tales zonas de servidumbre con las propias de las infraestructuras y equipamientos que las justifiquen, informándose tal actuación por los niveles de calidad acústica correspondientes a las zonas afectadas.

2. En relación con la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras nuevas de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las Administraciones afectadas, y se realizará en todo caso el trámite de información pública. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la comunidad autónoma afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación en tal zona y con la aprobación de los planes de acción en materia de contaminación acústica de competencia estatal.

3. Cuando dentro de una zona de servidumbre acústica delimitada como consecuencia de la instalación de una nueva infraestructura o equipamiento de competencia estatal existan edificaciones preexistentes, en la declaración de impacto ambiental que se formule se especificarán las medidas que resulten económicamente proporcionadas tendentes a que se alcancen en el interior de tales edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso característico de las mismas.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se entenderá que una edificación tiene carácter preexistente cuando la licencia de obras que la ampare sea anterior a la aprobación de la correspondiente servidumbre acústica, y que una infraestructura es nueva cuando su proyecto se haya aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

- *Proyectos de infraestructura (Disposición Adicional Décima)*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas, las infraestructuras consideradas como emisores acústicos que por sus peculiaridades técnicas o de explotación no puedan ajustarse a los valores límite o a las normas de protección establecidos al amparo de esta Ley podrán, a falta de alternativas técnica y

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

económicamente viables, autorizarse excepcionalmente cuando su interés público así lo justifique.

2. En todo caso, la preceptiva declaración de impacto ambiental habrá de especificar en estos supuestos las medidas más eficaces de protección contra la contaminación acústica que puedan adoptarse con criterios de racionalidad económica.

• Disposición Adicional Undécima. Régimen de exclusión de limitaciones acústicas.

Excepcionalmente, y mediante acuerdo motivado, el Consejo de Ministros podrá excluir de las limitaciones acústicas derivadas de esta Ley a las infraestructuras estatales directamente afectadas a fines de seguridad pública.

Real Decreto 1.513/2.005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

✓ Objeto (Artículo 1)

Este real decreto tiene por objeto desarrollar la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, estableciendo un marco básico destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

✓ Ámbito de aplicación (Artículo 2)

1. Se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos, en particular, en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas de una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares, en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

2. No se aplicará al ruido producido por la propia persona expuesta, por las actividades domésticas, por los vecinos, en el lugar de trabajo ni en el interior de medios de transporte, así como tampoco a los ruidos debidos a las actividades militares en zonas militares, que se regirán por su legislación específica.

✓ Índices de ruido y su aplicación (Artículo 5)

1. Se aplicarán los índices de ruido L_{den} y L_n , tal como se mencionan en el anexo I, en la preparación y la revisión de los mapas estratégicos de ruido, de conformidad con los artículos 8 y 9.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

2. Hasta tanto se usen con carácter obligatorio métodos comunes de evaluación para la determinación de los índices Lden y Ln, se podrán utilizar a estos efectos los índices de ruido existentes y otros datos conexos, que deberán transformarse, justificando técnicamente las bases de la transformación, en los índices anteriormente citados. A estos efectos sólo se utilizarán datos correspondientes a los tres años inmediatos anteriores a la fecha de la determinación de estos índices de ruido.
3. Para la evaluación del ruido ambiental en casos especiales como los enumerados en el punto 2 del anexo I, se podrán utilizar índices suplementarios.
4. Para la planificación acústica y la determinación de zonas de ruido, se podrán utilizar índices distintos de Lden y Ln.

✓ Métodos de evaluación de los índices de ruido ambiental (Artículo 6)

1. Los valores de Lden y Ln se determinarán por medio de los métodos de evaluación descritos en el anexo II.
2. Hasta tanto se adopten métodos homogéneos en el marco de la Unión Europea se podrán utilizar métodos de evaluación distintos de los anteriores, adaptados de conformidad con el anexo II. En este caso, se deberá demostrar que esos métodos dan resultados equivalentes a los que se obtienen con los métodos que menciona el punto 2, del anexo II.

✓ ANEXO I

Índices de ruido

1. Definición de índices de ruido

a) Definición del índice de ruido día-tarde-noche, Lden.

El índice de ruido día-tarde-noche, Lden, se expresa en decibelios (dB), y se determina mediante la expresión siguiente:

$$L_{den} = 10 \lg \frac{1}{24} \left(12 \cdot 10^{\frac{L_d}{10}} + 4 \cdot 10^{\frac{L_t}{10}} + 8 \cdot 10^{\frac{L_n}{10}} \right)$$

Donde:

Ld es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

Le es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

Ln es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

Donde:

Al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La administración competente puede optar por reducir el período tarde en una o dos

Página 10 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

horas y alargar los períodos día y/o noche en consecuencia, siempre que dicha decisión se aplique a todas las fuentes, y que facilite al Ministerio de Medio Ambiente información sobre la diferencia sistemática con respecto a la opción por defecto. En el caso de la modificación de los períodos temporales, esta modificación debe reflejarse en la expresión que determina el Lden.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos son 7.00-19.00, 19.00-23.00 y 23.00-7.00, hora local. La administración competente podrá modificar la hora de comienzo del período día y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche. La decisión de modificación deberá aplicarse a todas las fuentes de ruido.

Un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas.

Y donde:

El sonido que se tiene en cuenta es el sonido incidente, es decir, no se considera el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.

b) Definición del índice de ruido en período nocturno, Ln.

El índice de ruido en período nocturno Ln es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos nocturnos de un año.

Donde:

La noche dura 8 horas, según la definición del apartado 1.

Un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas, según la definición del apartado 1.

El sonido que se tiene en cuenta es el sonido incidente, como se describe en el apartado 1.

(..)

2. Métodos de cálculo del Lden y Ln.

Los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido Lden y Ln, son los siguientes:

Ruido industrial: ISO 9613-2: «Acústica-Atenuación del sonido cuando se propaga en el ambiente exterior, Parte 2: Método general de cálculo».

Para la aplicación del método establecido en esta norma, pueden obtenerse datos adecuados sobre emisión de ruido (datos de entrada) mediante mediciones realizadas según alguno de los métodos descritos en las normas siguientes:

ISO 8297: 1994 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia sonora de plantas industriales multifuente para la evaluación de niveles de presión sonora en el medio ambiente-Método de ingeniería», EN ISO 3744: 1995 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia sonora de fuentes de ruido utilizando presión sonora. Método de ingeniería para condiciones de campo libre sobre un plano reflectante», EN ISO 3746: 1995 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia acústica de fuentes de ruido a partir de presión sonora. Método de control en una superficie de medida envolvente sobre un plano reflectante».

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Ruido de aeronaves: ECAC.CEAC Doc. 29 «Informe sobre el método estándar de cálculo de niveles de ruido en el entorno de aeropuertos civiles», 1997. Entre los distintos métodos de modelización de trayectorias de vuelo, se utilizará la técnica de segmentación mencionada en la sección 7.5 del documento 29 de ECAC.CEAC.

Ruido del tráfico rodado: el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCSTB) », mencionado en la «Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa al ruido de las infraestructuras viarias, Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten a la «Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980».

Ruido de trenes: El método nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como «Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawai'96» («Guías para el cálculo y medida del ruido del transporte ferroviario 1996»), por el Ministerio de Vivienda, Planificación Territorial, 20 de noviembre 1996. Para la adaptación de estos métodos a las definiciones de Lden y Ln, se tendrán en cuenta la recomendación de la Comisión, de 6 de agosto de 2003, relativa a orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, el procedente de aeronaves, el del tráfico rodado y ferroviario, y los datos de emisiones correspondientes.

(...)

Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

• Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas (Art. 5)

1. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de tener en cuenta al menos los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

g) *Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

Al realizar la zonificación, se deberán tener en cuenta la existencia de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo a las previsiones de la Ley 37/2.003 y de este Real Decreto (...).

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

4. Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante.

5. Hasta que se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

• *Revisión de las áreas acústicas (Art. 6)*

La delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo cada diez años desde la fecha de aprobación.

• *Servidumbre Acústica. (Artículo 7)*

1. Se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

2. Podrán quedar gravados por servidumbres acústicas los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, y portuario, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas.

3. En los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas.

4. Se podrán establecer limitaciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos.

6. En relación con la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras nuevas de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las administraciones afectadas, y se realizará en todo caso el trámite de información pública y se tomarán en consideración las sugerencias recibidas. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la administración afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación de tal zona.

• *Delimitación de zonas de servidumbre acústica (Artículo 8)*

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán por la administración competente para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras. Se aplicará los siguientes criterios:

a) Se elaborará y aprobará el mapa de ruido de la infraestructura de acuerdo con las especificaciones siguientes:

1º. Se evaluarán los niveles sonoros producidos por la infraestructura utilizando los índices de ruido L_d , L_e y L_n , tal como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

2º. Para la evaluación de los índices de ruido anteriores se aplicará el correspondiente método de evaluación tal como se describe en el anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

3º. El método de evaluación de los índices de ruido por medición solo podrá utilizarse cuando no se prevean cambios significativos de las condiciones de funcionamiento de la infraestructura, registradas en el momento en que se efectúe la delimitación, que modifiquen la zona de afección.

4º. Para el cálculo de la emisión acústica se considera la situación, actual o prevista a futuro, de funcionamiento de la infraestructura, que origine la mayor afección acústica en su entorno.

5º. Para cada uno de los índices de ruido se calcularán las curvas de nivel de ruido correspondientes a los valores límite que figuran en la tabla A1 del anexo III del Real Decreto 1367/2007.

6º. Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se referenciará con carácter general a 4 m de altura sobre el nivel del suelo.

7º. Representación gráfica de las curvas de nivel de ruido calculadas de acuerdo con el apartado anterior.

b) La zona de servidumbre acústica comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por esta, esté más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III del Real Decreto 1367/2007.

• Delimitación de las zonas de servidumbre acústica en los mapas de ruido (Artículo 9)

Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido elaborados por las administraciones competentes en la elaboración de los mismos. Asimismo, estas zonas se incluirán en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico de los nuevos desarrollos urbanísticos. Las zonas de servidumbre acústica mantendrán su vigencia por tiempo indefinido pero se deberá revisar su delimitación cuando se produzcan modificaciones sustanciales en las infraestructuras, que originen variaciones significativas de los niveles sonoros en el entorno de las mismas.

Página 14 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- **Delimitación de las zonas de servidumbre acústica en áreas urbanizadas existentes (Artículo 10)**

1. Cuando se delimite una zona de servidumbre acústica en un área urbanizada existente, se elaborará simultáneamente el correspondiente plan de acción en materia de contaminación acústica.

2. El plan de acción contendrá las medidas correctoras que deban aplicarse a los emisores acústicos vinculados al funcionamiento de la infraestructura, atendiendo a su grado de participación en el estado de la situación, y a las vías de propagación, así como los responsables de su adopción, la cuantificación económica de cada una de aquellas y, cuando sea posible, un proyecto de financiación.

3. Cuando dentro de una zona de servidumbre acústica delimitada como consecuencia de la instalación de una nueva infraestructura o equipamiento existan edificaciones preexistentes, en la declaración de impacto ambiental que se formule se especificarán las medidas que resulten económicamente proporcionadas, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles tendentes a que se alcancen en el interior de tales edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso característico de las mismas.

- **Servidumbres acústicas y planeamiento territorial y urbanístico (Artículo 11)**

1. El planeamiento territorial y urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas. En caso de que dicho planeamiento incluya la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros en el entorno de la infraestructura, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó. Cuando estas medidas correctoras pierdan eficacia o desaparezcan, la zona de servidumbre se restituirá a su estado inicial.

- **Zonificación acústica y planeamiento. (Artículo 13)**

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán la delimitación correspondiente a la zonificación acústica. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

2. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

3. Será necesario realizar la delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

4. La delimitación por tipo de área acústica de las distintas superficies del territorio deberá estar terminada, con carácter general, antes de cinco años, a partir de la fecha

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

de entrada en vigor de este Real Decreto, y en las aglomeraciones de más de 250.000 habitantes antes del 1 de enero de 2008.

5. Las comunidades autónomas velarán por el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior dentro de los plazos fijados, arbitrando las medidas necesarias para ello. La adecuación del planeamiento a lo establecido en este Real Decreto se realizará en la forma y con el procedimiento que disponga la normativa autonómica.

• Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas. (Artículo 14)

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor. En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

• Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicable a áreas acústicas. (Artículo 15)

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_d, L_e, o L_n, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

• **Objetivos de calidad acústica (Anexo II Real Decreto 1367/2007)**

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

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

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

• **Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de Área Acústica (Anexo V Real Decreto 1367/2007)**

1-Asignación de áreas acústicas

1. La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Cuando en una zona coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de lo dispuesto en este Real Decreto se determinara el uso predominante con arreglo a los siguientes criterios:

Porcentaje de la superficie del suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.

Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluara el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Si existe una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan, el que defina la utilización prioritaria podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de superficie establecido en el apartado b.

Si el criterio de asignación no esta claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles

En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este Real Decreto.

La asignación de una zona a un tipo determinado de área acústica no podrá en ningún caso venir determinada por el establecimiento de la correspondencia entre los niveles de ruido que existan o se prevean en la zona y los aplicables al tipo de área acústica.

2-Directrices para la delimitación de las áreas acústicas

Para la delimitación de las áreas acústicas se seguirán las directrices generales siguientes:

Los límites que delimiten las áreas acústicas deberán ser fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos contruidos artificialmente, calles, carreteras, vías ferroviarias, etc. como si se trata de líneas naturales tales como cauces de ríos, costas marinas o lacustre o límites de los términos municipales.

El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo estableciendo las adecuadas fracciones en la relimitación para impedir que el concepto uso preferente se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.

Las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transiciones.

Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A).

3-Criterios para determinar los principales usos asociados a áreas acústicas

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los criterios siguientes:

-Áreas acústicas de tipo a. - Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

-Áreas acústicas de tipo b. Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

-Áreas acústicas de tipo c.- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

-Áreas acústicas de tipo d. Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c:

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

-Áreas acústicas de tipo e. Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica:

Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

-Áreas acústicas de tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen:

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

-Áreas acústicas de tipo g. Espacios naturales que requieran protección especial:

Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger. Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio. La delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica como mínimo cada 10 años desde su fecha de aprobación.

Real Decreto 1038/2.012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Artículo único. Modificación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se substituye por la siguiente:

«ANEXO II

Objetivos de calidad acústica

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

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

2.1. ÁMBITO AUTONÓMICO

Decreto 213/2.012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Objeto y ámbito de aplicación (Artículo 1)

1.– Este Decreto tiene por objeto establecer las normas para prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad acústica ambiental en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se regulan además en el presente Decreto las exigencias necesarias para la protección acústica de las nuevas edificaciones.

2.– Quedan sometidos a las disposiciones de este Decreto los siguientes focos emisores acústicos públicos o privados que se encuentren en territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- a) Infraestructuras viarias e infraestructuras ferroviarias y portuarias de competencia autonómica o foral;
- b) Actividades y obras sometidas a licencia, autorización, comunicación previa o declaración responsable;
- c) Viales urbanos;
- d) Obras en la vía pública.

- Infraestructuras y actividades nuevas (Artículo 2)

1.– A los efectos de este Decreto se entiende por infraestructura nueva, aquella infraestructura o tramo de infraestructura viaria o ferroviaria que no tenga aprobado el proyecto a la entrada en vigor del presente Decreto y que esté incluida dentro de alguno de los siguientes supuestos:

- La construcción de un nuevo trazado,
- La modificación funcional de una infraestructura en servicio, con la construcción de un trazado independiente, que esté sometido a declaración de impacto ambiental o
- La realización en una infraestructura viaria o línea ferroviaria preexistente de alguna actuación que suponga un incremento de 3 decibelios en su generación de ruido y que no tenga aprobado el proyecto constructivo a la entrada en vigor del presente Decreto.(...)

3.– Se entiende por infraestructura existente, aquella infraestructura o tramo de infraestructura que no tiene la condición de infraestructura nueva conforme al párrafo primero y segundo de este artículo.

- Tipología de áreas acústicas (Artículo 20)

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

En lo que se refiere al presente Decreto, las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en las siguientes tipologías:

- a) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial,
- b) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial,
- c) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos,
- d) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior,
- e) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica,
- f) ámbitos/sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen, o
- g) ámbito/sector del territorio definido en los espacios naturales declarados protegidos de conformidad con la legislación reguladora de la materia y los espacios naturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica.

- Criterios de Zonificación acústica (Artículo 21)

- 1.- La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los futuros desarrollos urbanísticos.
- 2.- Para el establecimiento y delimitación de un ámbito del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo III del presente Decreto.
- 3.- Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

- Otras zonas del territorio (Artículo 22)

- 1.- Las zonas de servidumbre acústica, las zonas tranquilas, las zonas de transición y las reservas de sonido de origen natural no son áreas acústicas en si mismas, sino herramientas que permiten la gestión de la zonificación.
- 2.- Tanto las reservas de sonido de origen natural como las zonas tranquilas y la zona de servidumbre acústica deben incorporarse en los instrumentos de zonificación acústica.

- Revisión y modificación de la zonificación (Artículo 23)

- 1.- Cuando se realicen modificaciones, revisiones o adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones de uso será necesario realizar las oportunas modificaciones de las áreas acústicas. Los usos pormenorizados deberán respetar, de forma genérica, las áreas acústicas definidas en el planeamiento general.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

2.– La delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse cuando se modifique o revise el planeamiento general municipal y, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

- Compatibilidad de la zonificación (Artículo 24)

1.– La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre éstas y las herramientas de gestión de las mismas a las que hace referencia el artículo 22, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

2.– Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose éste por aplicación de los criterios fijados en anexo III del presente Decreto.

- Zonificación acústica de núcleos rurales (Artículo 25)

Los núcleos rurales, entendidos como la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, tendrán la consideración a efectos acústicos de área de tipología a).

- Clasificación de las áreas acústicas de tipología g) (Artículo 26)

1.– Se considerarán áreas de tipología g) los ámbitos o sectores del territorio definidos en los espacios naturales de la Comunidad Autónoma del País Vasco que dispongan de figuras de protección natural de conformidad con la legislación en la materia y los espacios naturales y los que requieran de una especial protección contra el ruido, y así sean declarados por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

2.– No obstante, los Ayuntamientos podrán solicitar al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma la consideración de área acústica de tipología g) para un suelo no urbanizable que requiera de una especial protección frente al ruido, dentro del ámbito geográfico del término municipal, siempre y cuando existan evaluaciones y consideraciones que argumenten dicha solicitud.

- Procedimiento para la declaración de áreas acústicas de tipología g) y reservas de sonido de origen natural (Artículo 27)

1.– En el supuesto de que la zona de tipología g) o la reserva de sonido de origen natural corresponda con una figura de las recogidas en la normativa sobre conservación de la naturaleza del País Vasco, su declaración y las determinaciones ligadas a la misma deberán incorporarse en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los Planes Rectores de Uso y Gestión o en cualquier otro instrumento de gestión y planificación de espacios naturales tramitados de conformidad con la legislación vigente.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

2.– En los supuestos no incluidos en el párrafo anterior, la solicitud de declaración de tipología g) o de reserva de sonido natural deberá contener lo siguiente:

- a) *Ámbito territorial propuesto para la declaración.*
- b) *Motivos para la declaración conforme a lo estipulado en el artículo anterior.*
- c) *En el supuesto de reservas de sonido de origen natural, la propuesta de objetivos de calidad acústica asociada debidamente justificada.*
- d) *Propuesta de Plan de Preservación Acústica asociado.*

3.– La solicitud a la que se refiere el párrafo precedente deberá tener un trámite de información pública de, al menos, un mes y, previa a la resolución definitiva, se otorgará una audiencia de al, menos, 15 días a las Administraciones afectadas y personas o entidades interesadas. Dicha resolución se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco y en el del correspondiente Territorio Histórico.

- Delimitación de las zonas de servidumbre acústica (Artículo 28)

1.– La zona de servidumbre acústica para infraestructuras viarias, líneas ferroviarias e infraestructuras portuarias de competencia autonómica se corresponde con el área comprendida por la isófona, calculada a 4 metros de altura sobre el terreno, más desfavorable, entendida como la que mayor superficie del territorio abarca, de las correspondientes con los valores para suelo con predominio de uso residencial detallados en la tabla D del anexo I del presente Decreto.

2.– Se calcula aplicando los mismos criterios metodológicos de elaboración de un mapa de ruido siguiendo las determinaciones del anexo II del presente Decreto en cuanto a los métodos de cálculo aplicables para la emisión y la propagación, teniendo en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se referenciará con carácter general a 4 metros de altura sobre el suelo.

3.– El escenario de funcionamiento de la infraestructura para el cual se calcula la zona de servidumbre acústica se corresponde con el del máximo funcionamiento de la infraestructura, entendido éste como el que genera el mayor impacto acústico en su entorno.

4.– Podrá utilizarse un procedimiento de delimitación de la zona de servidumbre que difiera de lo determinado en los párrafos 1, 2 y 3 del presente artículo, siempre y cuando, se comunique a los Ayuntamientos afectados la metodología utilizada, como paso previo a la aprobación de la misma y deberá ser tal que, al menos incluya la zona de servidumbre delimitada siguiendo el procedimiento especificado en los mencionados párrafos 1, 2 y 3.

5.– Con criterio general, la zona de servidumbre acústica comprenderá una única área delimitada por dos líneas a ambos lados del foco emisor acústico. No obstante, cuando como consecuencia del resultado del proceso de delimitación de la misma se identifiquen otras áreas susceptibles de ser consideradas, éstas podrán ser incluidas con las adecuadas argumentaciones técnicas.

- Aprobación de las zonas de servidumbre acústica (Artículo 29)

Página 24 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 –ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- 1.– Antes de su aprobación definitiva, la propuesta de delimitación de zona de servidumbre acústica y el procedimiento aplicado para su delimitación se comunicarán, por parte de la administración competente, al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, y en su caso a la Diputación Foral, con el objetivo de que en el plazo de un mes emitan un informe preceptivo.
- 2.– Una vez aprobada definitivamente por parte de la persona o entidad titular de la infraestructura, la zona de servidumbre acústica, deberá ser remitida a los Ayuntamientos afectados en formato digital y en el plazo de 20 días, con el fin de que estos puedan integrarlo en su planeamiento.
- 3.– La delimitación de la zona de servidumbre acústica mantendrá su vigencia por tiempo indefinido. Podrá ser modificada por la persona o entidad titular de la infraestructura únicamente cuando se justifique por razones de aumento o disminución de la capacidad de la infraestructura para generar ruido.
- 4.– Toda infraestructura nueva deberá tener delimitada la zona de servidumbre acústica en su proyecto de ejecución, en cuya definición deberá tenerse en cuenta el efecto paliativo de las medidas correctoras propuestas.

• Efectos de la zona de servidumbre acústica de infraestructuras autonómicas (Artículo 30)

- 1.– En las áreas urbanizadas existentes donde el mapa de ruido de la infraestructura haya detectado incumplimientos de los objetivos de calidad acústica, el titular de la infraestructura deberá definir las medidas correctoras tendentes al cumplimiento de los mismos así como su priorización, en los términos del Capítulo II del Título I.
- 2.– Las personas o entidades promotoras de un futuro desarrollo previsto dentro de una zona de servidumbre acústica deberán efectuar un estudio de impacto acústico referido en el artículo 37. En este caso, la definición de las medidas de prevención acústica en el ámbito del desarrollo urbanístico son responsabilidad de la administración promotora y se evaluarán en un escenario en el que se consideren las condiciones de tráfico más desfavorables previstas a 20 años en la infraestructura teniendo en cuenta las condiciones de tráfico actuales para lo cual se solicitará información a la persona o entidad titular de la infraestructura.
- 3.– La Administración Local, cuando se produzca un desarrollo urbanístico en la zona de servidumbre acústica, deberá remitir la documentación relativa al estudio acústico al que se refiere el párrafo 2 de este artículo a la persona o entidad titular de la misma, de forma previa a la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico, para que emita informe preceptivo en relación con la regulación de la contaminación acústica prevista en el presente Decreto.
- 4.– Las zonas de servidumbre acústica se incluirán en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

• Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos (Artículo 31)

Página 25 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

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.

Los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales son los detallados en la tablas B y C de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

- Valores objetivo de calidad para áreas de tipología g) (Artículo 32)

Los objetivos de calidad acústica aplicables en áreas de tipología g) serán, coincidentes con los fijados para las áreas de tipología e): ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.

- Valores objetivo de calidad para reservas de sonido natural (Artículo 33)

Los objetivos de calidad acústica aplicables a las reservas de sonido de origen natural serán fijados por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de tal forma que sean acordes con la necesaria protección frente a la contaminación acústica en dichas áreas.

- Valores objetivo de calidad para zonas tranquilas urbanas (Artículo 34)

Las zonas tranquilas presentarán un objetivo de calidad al menos 5 dBA inferior a los previstos en la tabla A, parte 1 del anexo I del presente Decreto en lo referente a zonificación acústica. Estos objetivos de calidad deberán preservar en todo caso la mejor calidad sonora que sea compatible con el desarrollo sostenible del área.

- Procedimiento de verificación de su cumplimiento (Artículo 35)

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

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

– Ningún valor promedio anual supere los valores fijados en la tabla A del anexo I del presente Decreto.

– El 97% de todos los valores diarios no superen en 3dBA los valores fijados en la correspondiente tabla A del anexo I del presente Decreto.

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

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

– Ningún valor promedio anual supere los valores fijados en la tabla B del anexo I del presente Decreto.

– El 97% de todos los valores diarios no superen en 3dBA los valores fijados en la correspondiente tabla B del anexo I del presente Decreto.

- **Futuro desarrollo urbanístico (Artículo 36)**

No podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45.

- **Exigencias para áreas de desarrollo urbanístico (Artículo 37)**

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

- **Análisis de las fuentes sonoras (Artículo 38)**

El análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo anterior incluirá no sólo las actuales (considerando las condiciones de funcionamiento en un horizonte anual a 20 años), sino también las futuras y, en especial, el nuevo viario urbano planificado, así como la previsión de desarrollo de industrias o actividades que afecten al área.

- **Estudios de alternativas (Artículo 39)**

El estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo.

- **Definición de medidas (Artículo 40)**

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

1.- La definición de las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica de los artículos 31 a 34 y que resulten técnica y económicamente proporcionadas se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma.

2.- En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.

3.- Si como resultado del estudio acústico se derivara la definición justificada de diferentes fases temporales de implantación de las medidas correctoras complementarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad, se deberá garantizar, dando respuesta al párrafo anterior, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en cada una de las mencionadas fases de implantación.

• **Incumplimiento parcial en futuro desarrollo urbanístico (Artículo 41)**

Cuando, como consecuencia de la ejecución de futuros desarrollos, y una vez finalizados estos, se verificará el incumplimiento parcial de los objetivos de calidad acústica del ambiente exterior, la Administración promotora deberá implantar las medidas correctoras oportunas hasta la corrección del incumplimiento en los términos previstos en los artículos 45 y 46.

• **Exigencias aplicables a nuevas edificaciones (Artículo 43)**

1.- No se podrá conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos:

- a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,
- b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.

2.- En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad para el espacio interior para lo cual los Ayuntamientos deberán realizar informe justificativo de dicha cuestión,

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

- Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) (Artículo 45).

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:

a) Los futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:

- que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto o

- que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.

b) La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:

- delimitación del área,

- identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y

- plan zonal en los términos previstos en el artículo 46.

c) Una vez alcanzados los objetivos de calidad acústica, se declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

- Valores límite aplicables a focos emisores acústicos nuevos (Artículo 51)

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

- Procedimiento de verificación del cumplimiento de los valores límite (Artículo 52)

1.– La verificación se efectuará conforme a los procedimientos de evaluación fijados en el anexo II del presente Decreto, siguiendo además las siguientes consideraciones.

2.– En relación con los valores de las tablas B y C del anexo I parte 1 referente a los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se atenderá a lo detallado en el artículo 35.

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

a) Para infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias nuevas:

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- 1) Ningún valor promedio del año superará los valores fijados en la tabla D del anexo I del presente Decreto.
- 2) Ningún valor diario del año superará en 3 dBA los valores fijados en la tabla D del anexo I del presente Decreto.
- 3) El 97% de todos los valores diarios no superarán los valores de la tabla E del anexo I del presente Decreto.

• Criterios para la definición de medidas correctoras aplicables a focos emisores acústicos nuevos (Artículo 54)

1.– En el caso de infraestructuras viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y actividades, las medidas correctoras aplicables se orientarán, en primer lugar, al cumplimiento de los límites acústicos fijados en la parte 2 anexo I del presente Decreto en el ambiente exterior:

- a) cuando exista edificación sensible, considerando el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas,
- b) cuando no exista edificación, a 2 metros de altura sobre el suelo.

2.– En aquellos casos en los que las medidas aplicables no sean suficientes, se definirán las medidas complementarias oportunas para cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables en el ambiente exterior de las áreas acústicas considerando el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo, en las zonas no edificadas.

3.– La aplicación de las medidas para proteger el ambiente exterior cumplirán los principios de proporcionalidad técnica y económica.

4.– En todos los casos se definirán las medidas complementarias necesarias para cumplir los objetivos de calidad acústica para el ambiente interior a todas las alturas de las edificaciones.

• Exigencias aplicables a viales urbanos nuevos (Artículo 55)

1.– Los viales urbanos que se desarrollen con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, así como aquellos preexistentes en los que se efectúen modificaciones que puedan suponer el incremento de su impacto acústico, tendrán la consideración de viales urbanos nuevos y deberán establecer medidas correctoras para, en primer lugar, velar por el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior aplicables a las áreas acústicas con las que colinden.

2.– La aplicación de las medidas para proteger el ambiente exterior, cumplirán los principios de proporcionalidad técnica y económica.

3.– En aquellos casos en los que las medidas aplicables no sean suficientes se definirán las medidas complementarias oportunas para cumplir los objetivos de calidad acústica aplicables en el ambiente interior a todas las alturas de las edificaciones y considerando la contribución aislada del vial en cuestión.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- Objetivos de calidad acústica y valores límite para nuevos focos emisores acústicos (Anexo I Decreto 213/2012)

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

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.

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

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

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

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.

Tabla D. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias, nuevas

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.	55	55	45
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.	65	65	55
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60

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

Tabla E. Valores límite de inmisión máximos de ruido aplicables a actividades, infraestructuras ferroviarias, aeroportuarias y portuarias, nuevas

Tipo de área acústica		Índices de ruido L _{Amax}
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	80
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	85
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en C.	88
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	90
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	90

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

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- Procedimientos de evaluación de los índices acústicos (Anexo II; parte 2 Decreto 213/2012)

A.-Métodos de evaluación para los Índices de ruido.

1.- Los procedimientos de evaluación de los índices de ruido son los siguientes:

Los valores de los índices acústicos establecidos por este Decreto pueden determinarse bien mediante cálculos o mediante mediciones (en el punto de evaluación). Las predicciones sólo pueden obtenerse mediante cálculos.

A los efectos de la inspección de actividades por las administraciones públicas competentes, la valoración de los índices acústicos se determinará únicamente mediante mediciones.

1.1.- Métodos de cálculo de los índices Ld, Le y Ln:

Los métodos de cálculo recomendados para la evaluación de los índices de ruido Ld, Le y Ln, son los siguientes:

a) Ruido industrial: ISO 9613-2: «Acústica-Atenuación del sonido cuando se propaga en el ambiente exterior, Parte 2: Método general de cálculo».

Para la aplicación del método establecido en esta norma, pueden obtenerse datos adecuados sobre emisión de ruido (datos de entrada) mediante mediciones realizadas según alguno de los métodos descritos en las normas siguientes:

1) ISO 8297: 1994 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia sonora de plantas industriales multifuente para la evaluación de niveles de presión sonora en el medio ambiente- Método de ingeniería»,

2) UNE EN ISO 3744: 2011 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia sonora de fuentes de ruido utilizando presión sonora. Método de ingeniería para condiciones de campo libre sobre un plano reflectante»,

3) UNE EN ISO 3746: 2011 «Acústica-Determinación de los niveles de potencia acústica de fuentes de ruido a partir de presión sonora. Método de control en una superficie de medida envolvente sobre un plano reflectante».

U otras que sean reconocidas internacionalmente

b) Ruido de aeronaves: ECAC.CEAC Doc. 29 «Informe sobre el método estándar de cálculo de niveles de ruido en el entorno de aeropuertos civiles», 1997. Entre los distintos métodos de modelización de trayectorias de vuelo, se utilizará la técnica de segmentación mencionada en la sección 7.5 del documento 29 de ECAC.CEAC.

c) Ruido del tráfico rodado: el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPCSTB) », mencionado en la «Resolución de 5 de mayo de 1995, relativa al ruido de las infraestructuras viarias, Diario Oficial de 10 de mayo de 1995, artículo 6» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten a la «Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980».

d) Ruido de trenes: El método nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como «Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaa'i'96» («Guías para el cálculo y

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

medida del ruido del transporte ferroviario 1996»), por el Ministerio de Vivienda, Planificación Territorial, 20 de noviembre 1996.

2.3. ÁMBITO LOCAL

Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruido y vibraciones del Ayto de Donostia-San Sebastián (03-10-2000)

No aplicable al objeto de este trabajo (los límites de inmisión son aplicables a actividades e instalaciones).

Anexo I de la Ordenanza: (...) *no serán de aplicación en el caso de que el foco de ruido sea el tráfico de vehículos, ferrocarril, obras de construcción y trabajos en la vía pública, cuya regulación se efectúa en títulos específicos.*

3. ESTUDIO ACÚSTICO

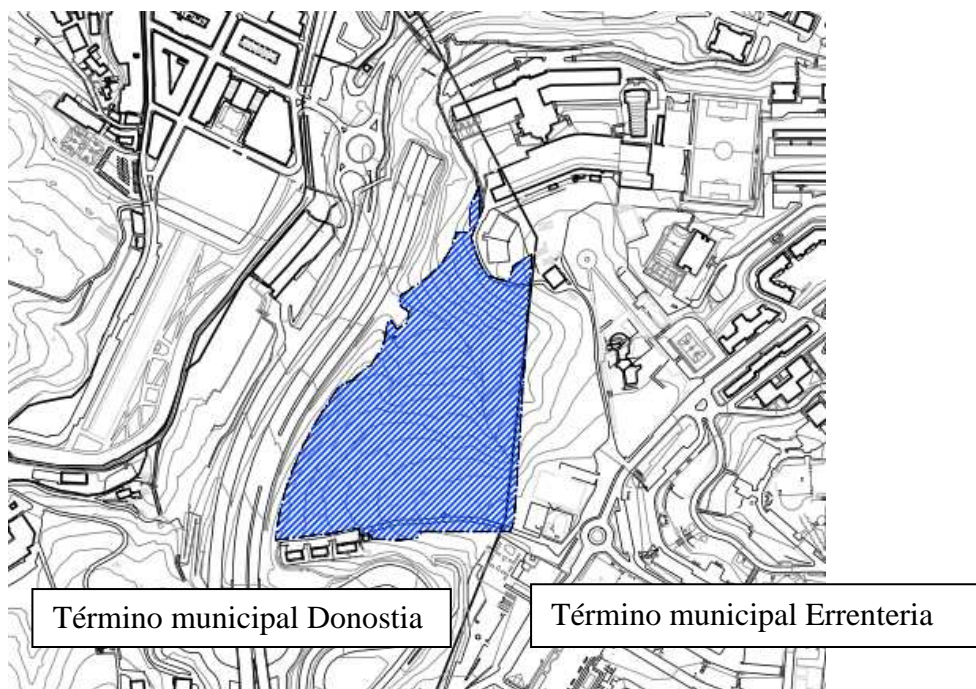
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: INVENTARIO; FUENTES DE RUIDO ACTUALES-FUTURAS Y ZONAS SENSIBLES

El objetivo de la actuación proyectada es el desarrollo de una nueva zona residencial en el área de Esnabide (de 23.286 m²) situada al este de la carretera GI-636, estando las viviendas proyectadas más cercanas, a unos 90 metros de la anterior, y colindante con De San Marcos Bidea (bloques de viviendas existentes). Al este de la actuación proyectada se ubica el área urbana de Erreterria (zona de San Marko Kalea, Esnabide Kalea, Galtzaraborda Hiribidea,...).

El nuevo desarrollo dará cabida a 250 nuevas viviendas agrupadas en diferentes edificaciones de morfología rectangular, dichas edificaciones como se ha comentado en el párrafo anterior, se sitúan en el entorno del Variante de Pasaia (carretera GI-636). El perfil general a desarrollar es de de PB+5+ ático.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Figura 1: Vista aérea zona de actuación (ref: Arkites).



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Figura 2: Proyecto de actuación (ordenación propuesta, ref: Arkites).



*INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015*

3.1.1. Fuentes de ruido actuales (situación preoperacional) y futuras (situación operacional)

Teniendo en cuenta el objeto del presente trabajo, y la correspondiente visita de campo, se detectan como fuentes sonoras más significativas (ver plano correspondiente en anexo I) de cara a los receptores que aparecen identificados en el apartado 3.1.2, las siguientes:

- **Carretera GI-636** (Variante de Pasaia) a su paso por la zona: Fuente sonora principal actual y futura en la zona objeto del estudio. Afecta acústicamente a todos los puntos seleccionados como representativos de las Zonas Sensibles detallados en el apartado 3.1.2 ya que colinda con la parcela donde se va a ubicar el proyecto. Enlaza indirectamente a través de San Markos Kalea con los viales de acceso previstos para el proyecto.
- **Carretera GI-20** (Variante de Donostia-San Sebastián) a su paso por la zona: Fuente sonora menos significativa que la anterior debido a que está ubicada a unos 320 metros al sur de la zona objeto del estudio. Afecta acústicamente a todos los puntos seleccionados como representativos de las Zonas Sensibles detallados en el apartado 3.1.2. Enlaza indirectamente a través de San Markos Kalea con los viales de acceso previstos para el proyecto.
- **Viales urbanos existentes en la zona:** Fuente sonora actual y futura en la zona objeto del estudio. Afectan acústicamente fundamentalmente a los puntos 1 y 4 de los seleccionados como representativos de las Zonas Sensibles detallados en el apartado 3.1.2. Los más cercanos al área objeto del estudio son: De San Marcos Bidea, San Marko Kalea, Galtzaraborda Hiribidea; éste último vial enlazaría (por el sur) con uno de los viales de acceso previstos para el proyecto.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- **Viales de acceso al nuevo desarrollo urbanístico:** Fuente futura. Afectará acústicamente en mayor o menor medida a los nuevos edificios proyectados y en lo relativo al enlace sur, a los edificios más próximos de viviendas existentes en De San Marcos Bidea, (es decir a todos los puntos identificados en el apartado 3.1.2), aunque en cualquier caso su afección debido a la intensidad de tráfico a circular (ver apartado 3.2.1) va a ser significativamente menor que la de la carretera GI-636.

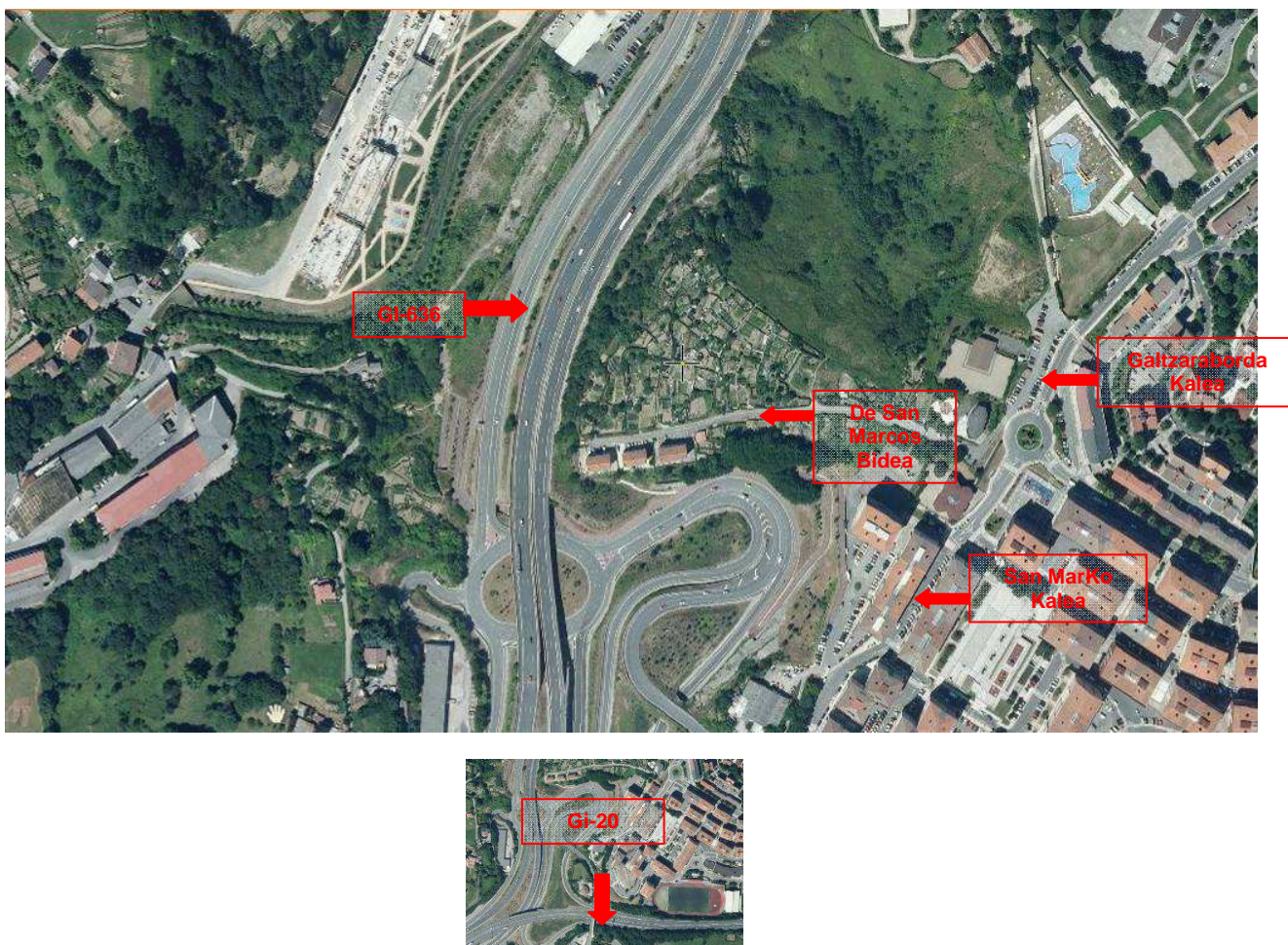


Foto 1: Vista aérea fuentes de ruido actuales y futuras (exceptuando viales de los nuevos desarrollos que se detallan en el punto 3.1) (ref: "Visor SIGPAC").

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

3.1.2. Receptores significativos. Zonas acústicas

Tomando como base la zonificación realizada, en base al uso existente de los edificios, en la elaboración del Mapa Estratégico de Ruido de Donostia-San Sebastián (de fecha 02-11-2011) y teniendo en cuenta la ordenación urbana vigente tanto en el municipio de Donostia-San Sebastián (según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, texto refundido aprobado el 25/06/2010) como en el de Errenteria Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 03/02/2004) y Pasaia (Normas Subsidiarias, texto refundido de 31-10-1997) ; se proponen las siguientes zonas en el área objeto del estudio:

1) Zona/uso residencial (actual y futuro):

Abarca fundamentalmente:

- Área urbana de Errenteria ("Suelo Urbano y Urbanizable de Uso Residencial de Edificación Abierta": San Marko Kalea, Galtzaraborda Hiribidea,..) colindante al este con la actuación proyectada..
- Parcela (zona donde se ubicarán las viviendas) objeto del estudio y zona existente colindante al sur de San Marcos Bidea (Donostia-San Sebastián: Uso Residencial de Edificación Abierta").
- Zonas de Auditz-Akular y Molinao, a unos 325 metros al oeste del proyecto objeto del estudio, al otro lado de la carretera GI-636 (Donostia-San Sebastián: "Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial de Edificación Abierta").
- Zona "Urbana y Urbanizable de Uso Residencial de Ensanche y de Edificación Abierta" (según normas Subsidiarias) Pasai Antxo (Norte y Sur) a unos 181 metros al noroeste de la actuación al otro lado de la carretera GI-636.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

2) Sectores del Territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte: carreteras GI-636 y GI-20 (PGOU Donostia: "Sistema General de Comunicaciones-Red de Comunicación Viaria"; PGOU Errenteria: "Sistema General de Comunicaciones-Carretera Interurbana").

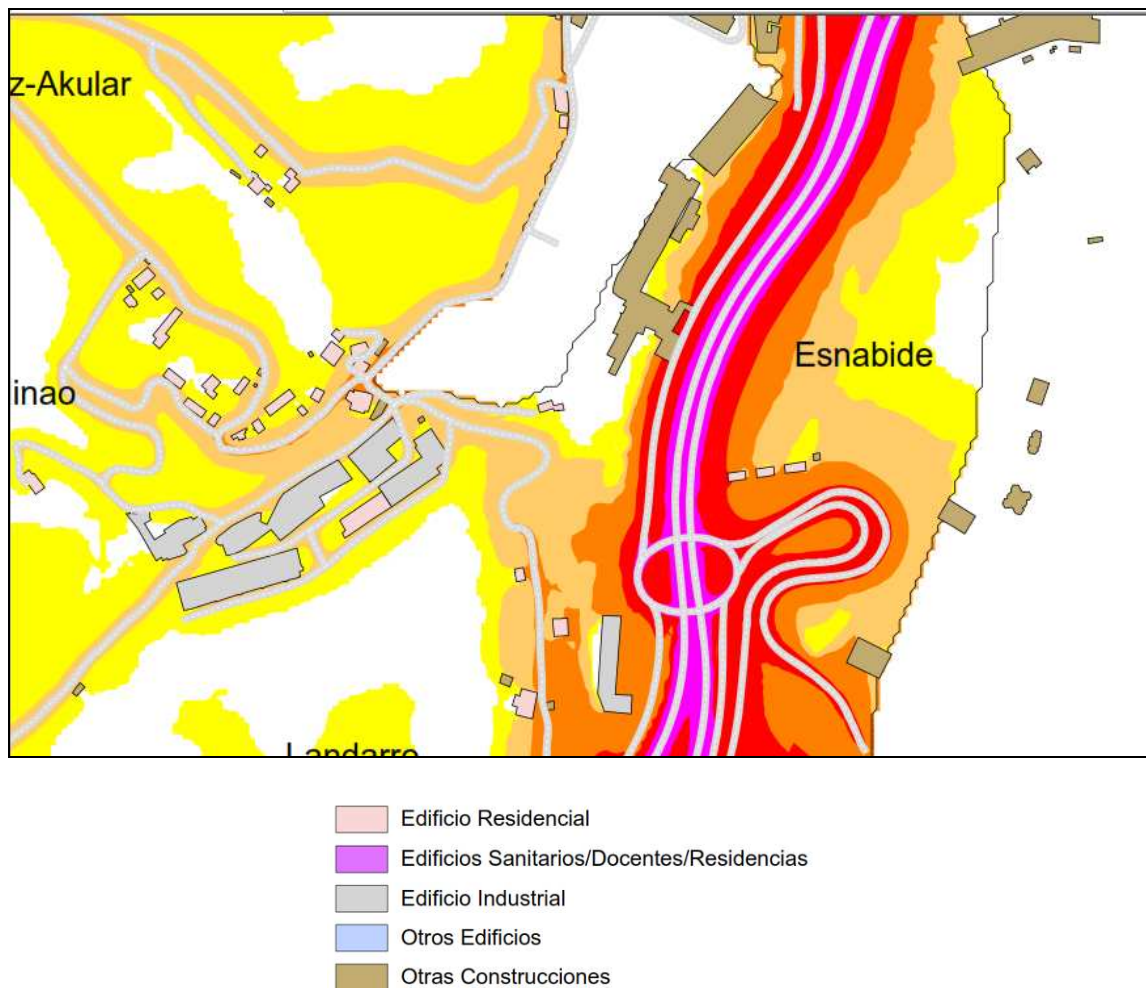
En relación a las zonas de servidumbre acústica, según lo indicado en el artículo 29 del Decreto 213/2.012, éstas deben ser delimitadas y comunicadas por la administración competente.

3) Otras zonas/usos:

- Al sudoeste y oeste a unos 180 metros de la actuación prevista, al otro lado de la GI-636 se localiza la zona de Landarro clasificada según la ordenación municipal de Donostia-San Sebastián) como "Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Terciario".
- En el casco urbano de Errenteria se encuentran (a unos 25 metros el más cercano) al este de la zona del proyecto tanto en suelo Urbano como Urbanizable, edificios de uso recreativo (Centro Social Extremeño), docente (Beraun Berri Ikasteextxea) y terciario (Eroski existente).
- Parcela objeto del estudio: "Suelo Urbanizable Sectorizado de Espacio Libre Urbano".

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Figura 3: MRE Donostia (año 2011)



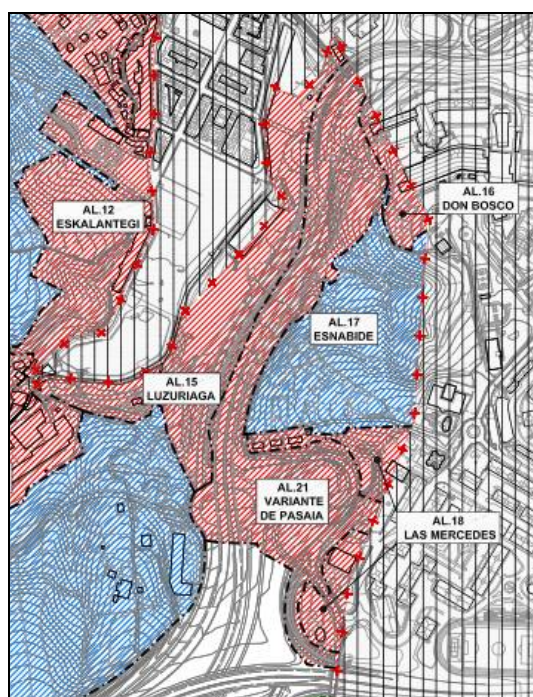
INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 -ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Figuras 4-5: Zonificación global-Clasificación PGOM Donostia (2010)

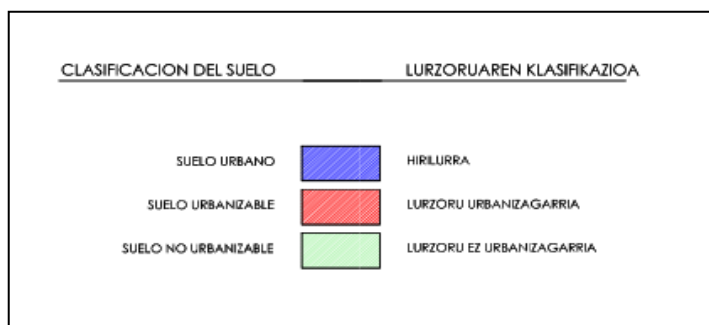
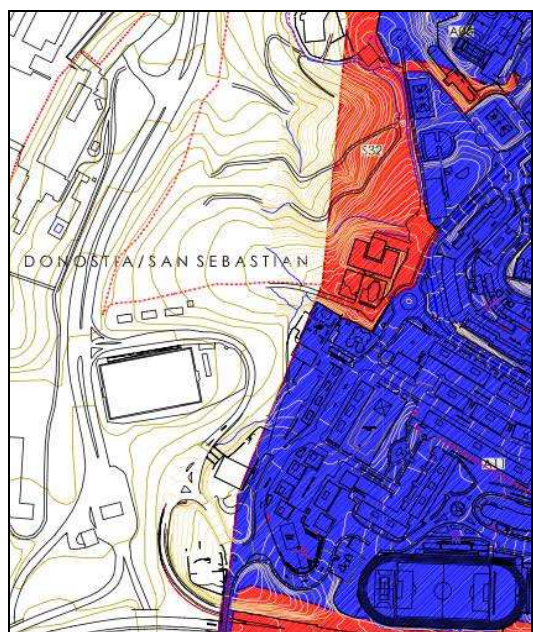


ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL
A. BISTEGI ERABILERA ZONAK	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL
A.10 HISTORIKO BISTEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALGUMERU BISTEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAKUNTZA IREKINDU BISTEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKI BISTEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
B.10 INDUSTRIA ERABILERA ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA ZONA	B.20 USO TERCIARIO
B. LANDA ZONAK	D. ZONAS RURALES
D.10 BABES BEREZKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL
D.30 NEKAZARITZAKO, ARELTZANTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPEÑA
D.40 ISATIBELDUAK ETA HORTEN BABES ERITZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS RIOS
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
E.10 SIBE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SG)	E.10 RED DE COMUNICACION VARIA (S.G.)
E.20 TRENDIE SAREAK (SG)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (SG)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SG)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
F.20 ZOLAS EREMU LANDATARRAK (SG)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SG)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. ZERBITZU AZPIGITUETAKO SISTEMA OROKORRA	H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
H.00 ZERBITZU AZPIGITUETAK (SG)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
HERIKUNTZA ESPARRUAK (AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 –ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
 28 de Octubre de 2015



Figuras 6-7: Clasificación-Zonificación PGOM Erretereria (2004)



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015



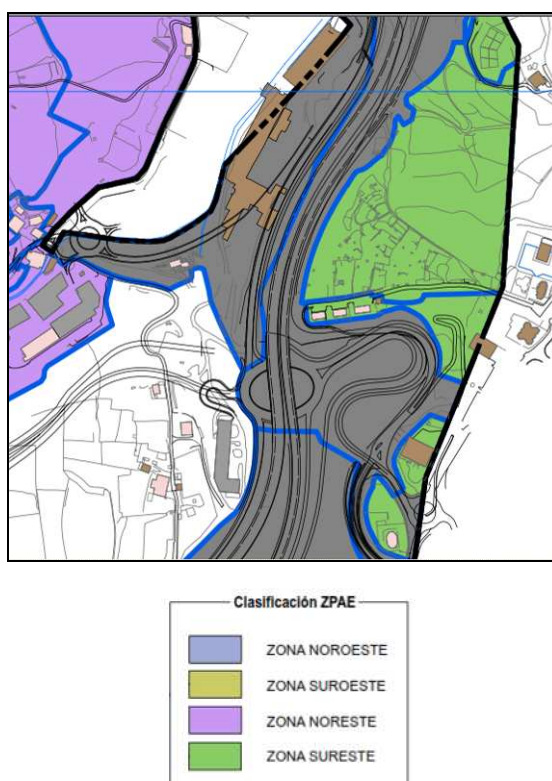
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOETARAKO SISTEMA OROKORRA		(SGC)
	FERROVIARIO TRENDIDE SAREA	SGC/1 ISO/1
	RED VIARIA ERREDE-SAREA	SGC/2 ISO/2
	CARRETERA INTERURBANA HIRUKO ERREDE-BANATZALEA	SGC/20 ISO/20
	DISTRIBUIDOR URBANO HIRUKO ERREDE-BANATZALEA	SGC/25 ISO/22
	PEATONAL ONURDOKHA	SGC/23 ISO/23
	GARAIE BAILO ESPACIOS LIBRES PLAZA ALFRIKO GARAIEA	SGC/24 ISO/24
	RED CICLISTA BIDEGORRIA	SGC/25 ISO/25
	PORTUARIO PORTU-GUNEA	SGC/3 ISO/3
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES TOKI LIBREEN SISTEMA OROKORRA		(SGE)
	PARQUES Y JARDINES PARKE ETA LORATEGIAK	SGE/1 ISO/1
	AREAS PEATONALES ONURDOKHA-GUNEA	SGE/2 ISO/2
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU PUBLIKOETARAKO SISTEMA OROKORRA		(SGE)
	ADMINISTRATIVO PUBLICO ADMINISTRATZIO PUBLIKOA	SGE/1 ISO/1
	COMERCIAL MERKATUA	SGE/2 ISO/2
	DOCENTE IKASTETXEA	SGE/3 ISO/3
	CULTURAL KULTURA	SGE/4 ISO/4
	SANITARIO OSASUNA	SGE/5 ISO/5
	ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS ASISTENTZIA ETA BESTELAKO ZERBITZUAK	SGE/6 ISO/6
	CEMENTERIO HILERRIA	SGE/7 ISO/7

ZONA USO RESIDENCIAL BIZILEKU GUNEA		(ZUR)
	CASCO HISTORICO ALDE ZAHARRA	ZUR/1 SG/1
	ENGANCHE ZABALGUNEA	ZUR/2 SG/2
	EDIFICACION ABIERTA ERAKI-LEKUA	ZUR/3 SG/3
	EDIFICACION AISLADA HAN-HEMENGA ERAKI-LEKUA	ZUR/4 SG/4
ZONA USO SECTOR PRIMARIO LEHEN SEKTORERAKO GUNEA		(ZUP)
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO BABESTURKO LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA		
	AREA DE ESPECIAL INTERES NATURALISTICO DE AIKIO HARRIA AIKIO HARRIA PARKETIO NATUR INTERES BEREKO GUNEA	ZUP/1 LSG/1
	AREA DE ESPECIAL INTERES PASAJISTICO Y CULTURAL DE LAU-HAIZETA LAU-HAIZETAKO PASAJIA ETA KULTURA INTERESKO GUNEA	ZUP/2 LSG/2
	AREA DE ESPECIAL INTERES ECONOMICO Y CULTURAL DE LAU-HAIZETA LAU-HAIZETAKO ASIALDIRAKO INTERESKO GUNEA	ZUP/3 LSG/3
SUELO NO URBANIZABLE COMUN LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA ARRUNTIA		
	ZONA AGROGANADERA Y DE CAMPERA NEKAJARITZA ETA ABELTZANTZAKO ZONA ETA LANDABAZEA	ZUP/4 LSG/4
	SIN VOCACION DE USO DEFINIDO ERABILERA-SOMAZIO DEFINITU GABEA	ZUP/5 LSG/5
	PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES AZALERO UREN BABESGUNEA	ZUP/6 LSG/6
	SUELO RURAL DE LAU-HAIZETA LAU-HAIZETAKO LANDALUR ARRUNTIA	ZUP/8 LSG/8
ZONA USO SECTOR SECUNDARIO BIGARREN SEKTORERAKO GUNEA		(ZUS)
	INDUSTRIAL INDUSTRIAGINTZA	ZUS/1 BSG/1
ZONA USO SECTOR TERCARIO HIRUGARREN SEKTORERAKO GUNEA		(ZUT)
	HOTELERO OSTALARITZA	ZUT/1 HSG/1
	COMERCIAL MERKATUTZA	ZUT/2 HSG/2

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 -ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

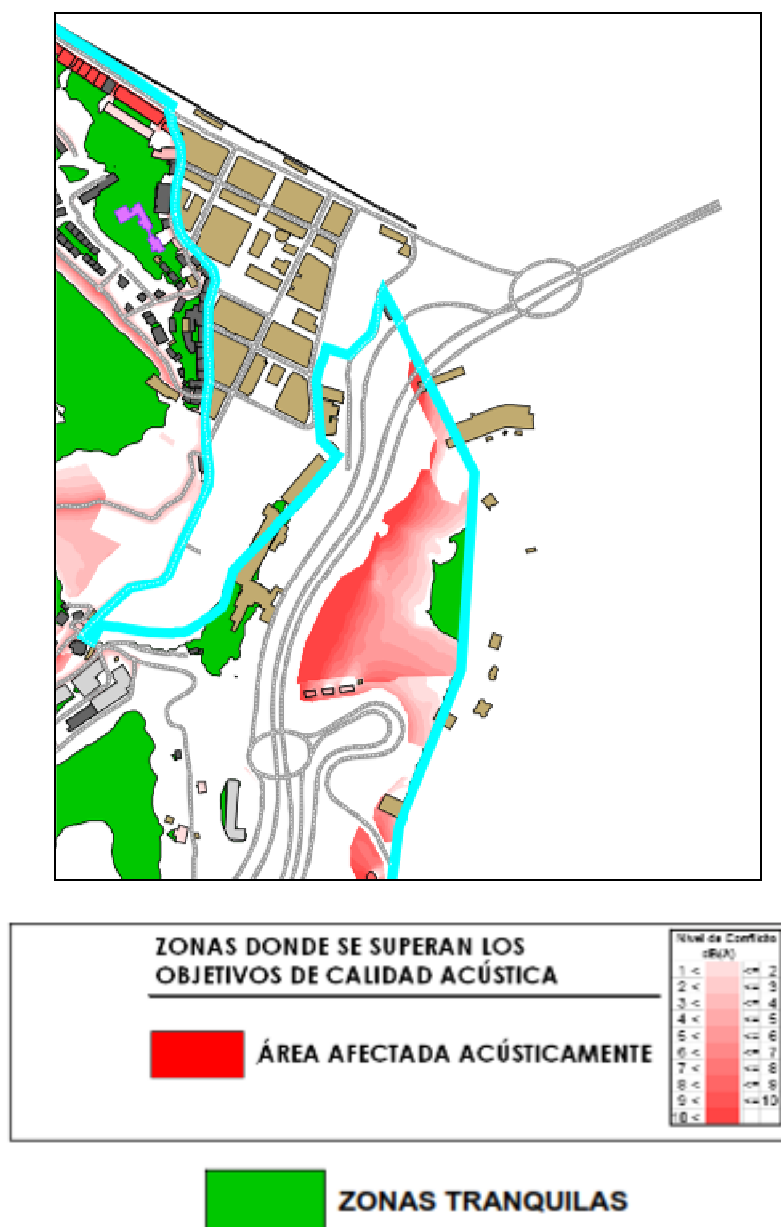
No obstante lo anterior, en el “Plan de Acción de Mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia-San Sebastián” (AAC, julio de 2013), se incluye a la zona objeto del estudio, como Zona de Protección Acústica Especial (aquella en la que se superan los Objetivos de Calidad Acústica).

Figura 8: Delimitación de Zona de Protección Acústica Especial, según Plan de Acción



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
 28 de Octubre de 2015

Figura 9: Mapa de Afección Acústica de la zona, según Plan de Acción



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 –ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Teniendo en cuenta todo lo ya mencionado, se identifican los siguientes puntos receptores como significativos:

Tabla I: Identificación de puntos significativos

PUNTO	(coordenadas UTM Huso 30, ETRS89)
1-Bloques de viviendas existentes (bloque más cercano al vial proyectado)	(587886.1;4796036.7)
2-Bloques de viviendas proyectados (fachada más cercana a la carretera GI-636)	(587915.5;4791036.0)
3-Bloques de viviendas proyectados (límite norte)	(587956.5;4796108.6)
4-Bloques de viviendas proyectados (fachada sur más cercana)	(587910.4;4796067.2)

(Ver anexo I, localización de los puntos receptores significativos).



Foto 2: Vista actual zona Punto 1.

*INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 -ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015*



Foto 3: Vista actual zona Punto 2.



Foto 4: Vista actual zona Punto 3.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 –ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015



Foto 5: Vista actual zona Punto 4.

3.2. METODOLOGÍA

Para la realización del presente estudio, se toma como base la normativa legal de referencia (identificada en el apartado 2) y la Guía Metodológica para la Realización de los Mapas de Ruido en la Comunidad Autónoma del País Vasco/Euskadi (Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del gobierno Vasco).

3.2.1. Mapas Sonoros

En relación a la situación preoperacional, se ha procedido a la elaboración del mapa sonoro actual global (datos de intensidad de tráfico correspondientes al año 2.012) de la zona objeto del estudio, originado por los focos identificados como significativos en el apartado 3.1.1, con una malla de receptores ubicados a 2 metros de altura para evaluar el cumplimiento de lo recogido en el Anexo I del Decreto 213/2.012 de ruido del País Vasco.

Por último, se procede también a la elaboración de los mapas sonoros futuros (operacionales, con el proyecto operativo) del desarrollo previsto.

*INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015*

Todo ello, mediante el programa o software matemático Predictor 7-810 de Bruel and Kjaer, que es un sistema predictivo de modelización acústica, a partir de datos tanto teóricos como reales, que cumple lo estipulado en la normativa vigente ya mencionada en el apartado 2 de este estudio:

Los focos sonoros a estudiar son del tipo Ruido de Tráfico. El Método empleado está basado en la Norma NMPB (XPS-31-133): Modelo de Emisión: Guide du Bruit des transports terrestres (Ministere des transports France, November 1.980); Modelo de Propagación: NMPB96 French national computation method for the propagation of Road traffic Noise (SETRA, CERTU, LCPC, CSTB).

$L_w(\text{nivel de potencia sonora}) = (E_v + 10\log(Q_v)) + (E_p + 10\log(Q_p)) + 20\log(L_i) + R(i)$
 $10^{\Delta Leq_{ijn}/10}$, donde:

E son factores de emisión de vehículos ligeros y pesados.

Q: Representa El flujo horario de los distintos tipos de vehículos.

L: Es la longitud en metros del segmento del la fuente sonora lineal modelado por puntos i.

R(j) es un valor estandarizado de la propia norma.

$\Delta Leq_{ijn}/$ es la contribución en octava de una fuente puntual que depende a su vez de varios factores : $\Delta Leq_{ijn}/ = LE + \Delta L_{GU} - \Delta L_{OD} - \Delta L_{SW} - \Delta L_{LR} - 58,6$ siendo:

LE: Nivel de emisión del tipo de tren por altura y octava.

ΔL_{GU} : Atenuación debida a divergencia geométrica.

ΔL_{OD} . Atenuación durante la propagación.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 -ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

ΔL_{SW} :- Atenuación debida a barrera si es aplicable.

ΔL_{LR} . Atenuación debida a reflexiones si aplica.

Datos de entrada al modelo

3.2.1.1 Datos cartográficos digitalizados proporcionados por el consultor, importados por el programa:

- Base cartográfica actual.
- Desarrollo futuro previsto en la zona..
- Edificios y viviendas significativos, incluyendo dimensiones y alturas aproximadas de éstos tras visita de campo y también tomando como base la información del catastro (número de plantas).

3.2.1.2 Datos de emisión fuentes sonoras significativas:

A) SITUACIÓN ACTUAL (datos 2.012)

- Infraestructuras viarias: Se toman como referencia los datos de aforo correspondientes al año 2.012 de la Diputación de Gipuzkoa (Dirección de Infraestructuras Viarias “Información de aforos de las carreteras de Gipuzkoa”).

Carretera GI-636 (Variante de Pasaia)

- Intensidad Media Diaria 2.012

La estación de aforo más cercana al área de estudio es la 101 (en Pasaia, al norte, en el pK 2.0): 57742 vehículos.

En relación a la distribución de tráfico, según lo observado en campo, se introduce un porcentaje de tráfico pesado del 5%. En cuanto a los intervalos temporales de estudio, se estima un 70% de tráfico en periodo diurno (7-19 horas); un 20% en periodo vespertino (19-23 horas) y un 10% en periodo nocturno (23-7 horas).

*INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015*

Para los vehículos que circulan por la zona (teniendo en cuenta las señales de tráfico existentes) se asigna una velocidad de 100 Km/h para los vehículos ligeros y 80 Km/h para los pesados.

Carretera GI-20 (Variante de Donostia-San Sebastián)

-Intensidad Media Diaria 2.012

Existe una estación de aforo relativamente próxima, al suroeste del área de estudio, antes de llegar al cruce con la GI-636:

- Estación de aforo 117 (pK 6.3): 65323 vehículos.

En lo relativo a la distribución de tráfico, y teniendo en cuenta lo observado en la visita de campo, se introduce el mismo porcentaje de tráfico pesado que el registrado en la Estación de Aforo 277, ubicada más al este (pk 4.7): un 8%. En relación a los intervalos temporales de estudio, se estima un 70% de tráfico en periodo diurno (7-19 horas); un 20% en periodo vespertino (19-23 horas) y un 10% en periodo nocturno (23-7 horas).

Para los vehículos que circulan por la zona (teniendo en cuenta las señales de tráfico existentes) se asigna una velocidad de 120 Km/h para los vehículos ligeros y 80 Km/h para los pesados.

Enlaces de GI-636 y GI-20 con accesos a Errenteria y vía de servicio a Pasaia

Teniendo en cuenta lo observado en la visita de campo, se introduce la siguiente estimación:

IMD de 15400 vehículos por los enlaces y vía de servicio. En lo relativo a la distribución de tráfico, y teniendo en cuenta lo observado en la visita de campo, se introduce el mismo porcentaje de tráfico pesado que en el caso de la GI-636: un 5%. En relación a los intervalos temporales de estudio, se estima un 70% de tráfico en

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

periodo diurno (7-19 horas); un 20% en periodo vespertino (19-23 horas) y un 10% en periodo nocturno (23-7 horas).

Para los vehículos que circulan por la zona (teniendo en cuenta las señales de tráfico existentes) se asigna una velocidad de 40-50 Km/h para los vehículos ligeros y pesados.

Viales urbanos significativos en el área de estudio

Teniendo en cuenta lo observado en la visita de campo, se ha hecho la siguiente estimación:

-Tramo San Marko Kalea, Galtzaraborda Hiribidea: Intensidad Media Diaria estimada de 8230 vehículos.

-Tramo De San Marcos Bidea: IMD: 375 vehículos.

De los cuales un 1% corresponde al tráfico pesado. En relación a los intervalos temporales de estudio, se estima un 70% de tráfico en periodo diurno (7-19 horas); un 20% en periodo vespertino (19-23 horas) y un 10% en periodo nocturno (23-7 horas).

Los vehículos circulan por la zona a una velocidad de 30 Km/h para los vehículos ligeros y pesados por la travesía urbana.

B) SITUACIÓN FUTURA

- En relación a las infraestructuras viarias y viales urbanos significativos actuales: tramos de las carreteras GI-636, GI-20, viales urbanos; tomando como año horizonte dentro de 20 años; asimilando los valores de referencia de 2012 a 2014, se estima un crecimiento anual de tráfico del 1% (20% de incremento total).

- Viales de acceso del nuevo desarrollo urbanístico: El número de viviendas proyectadas es de 250. Se estima, buscando siempre el caso más desfavorable, 1 coche por vivienda proyectada; y un promedio de dos desplazamientos diarios por los viales de acceso del nuevo desarrollo urbanístico: Intensidad Media Diaria estimada de

Página 53 de 79

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

500 vehículos ligeros, añadiéndoles un 1% más de vehículos pesados; repartidos en un 75% en el horario diurno, 20% en el horario de tarde y un 5% en horario nocturno. Velocidad de 30 Km/h para todo tipo de vehículos.

3.2.1.3 Condiciones de Transmisión:

-Meteorológicas: Condiciones favorables a la propagación del ruido: 50% periodo día, 75% periodo tarde, 100% periodo noche. Temperatura de 15°C, humedad relativa del 70%.

Absorción del aire:

125	250	500	1k	2k	4k
0,38	1,13	2,36	4,08	8,75	26,39

Corrección espectro de frecuencia:

125	250	500	1k	2k	4k
-14,5	-10,2	-7,2	-3,9	-6,4	-11,9

El número de reflexiones (orden) es de 2.

El grado de absorción del terreno, exceptuando el tronco de las infraestructuras y zonas urbanas, se toma como 1 (suelo blando).

El pavimento es de tipo convencional (corrección cero).

3.2.1.4 Receptores:

Para la elaboración de los mapas sonoros, Se toma una red de receptores a 2 metros de altura, separados a una distancia de 10 metros.

Se obtendrán los siguientes índices acústicos:

- El índice de ruido LAeq,T, es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, en decibelios, determinado sobre un intervalo temporal de T segundos, definido en la norma UNE ISO 1996-1:2005 «Descripción, medición

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

y evaluación del ruido ambiental. Parte 1: Magnitudes básicas y métodos de evaluación» o norma que la sustituya o complemente.

Donde:

- Si $T = d$, $L_{Aeq,d}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el período día; también denominado L_d .
- Si $T = e$, $L_{Aeq,e}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el período tarde; también denominado L_e .
- Si $T = n$, $L_{Aeq,n}$ es el nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, determinado en el período noche; también denominado L_n .

A efectos de calcular los promedios a largo plazo, un año corresponde al año considerado para la emisión de sonido y a un año medio por lo que se refiere a las circunstancias meteorológicas.

3.3. RESULTADOS OBTENIDOS

A) SITUACIÓN ACTUAL

Con el objeto de calibrar los resultados obtenidos en la modelización actual preoperacional, se han realizado medidas "in situ" en distintos intervalos horarios. La medidas fueron realizadas en el punto 2, en día laborable (jueves 04-09-2014), en los siguientes horarios:

-De 15:00 a 16:00 horas, de 19:00 a 20:00 horas y de 23:00 a 00:00 horas en el caso del punto 3.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

El instrumental utilizado fue el siguiente:

- **Micrófono modelo 4189 - Brüel&Kjaer**; nº de serie: 2502874.
- **Trípode extensible de 1 a 4 metros modelo EG-9000.**
- **Sonómetro "Observer 2260" - Bruel&Kjaer**; nº de serie: 2487415.
- **Calibrador modelo 4231** precisión I (de acuerdo a la norma UNE 20-464-90) – Brüel&Kjaer, nº de serie: 2292351.
- **Analizadores Ambientales** Kestrell 3.000 y PCE-THB38 (parámetros meteorológicos).

Condiciones meteorológicas generales:

- Jueves 4 de Septiembre de 2014: 24-26°C (día); 21-23°C (tarde); 17-18°C (nocturno).
41%-62% humedad; viento < 3m.s⁻¹. 1015-1017 Hpa.

Procedimiento de Medición:

En primer lugar se procedió a la verificación del sonómetro Observer, con el calibrador modelo 4231, estando los parámetros de calibrado dentro de lo permitido por la Norma IEC 942 (1998).

Mediante el sonómetro 2260 se realizaron mediciones (3 series de 3 intervalos de 5 minutos en cada punto, separadas al menos 5 minutos) en día laborable en distintos periodos de medición obteniéndose datos de:

- LA_{eq} "Nivel continuo equivalente (en ponderación A) para la duración de la medición, según la definición de IEC 1672".
- LA_{max} "Nivel sonoro máximo detectado durante el tiempo de medición con ponderación frecuencial A".

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Para minimizar la influencia de reflexiones, las mediciones se realizaron en posiciones a 2'5 m mínimo de cualquier estructura reflectante (distinta al suelo) y a 2,00 metros del suelo.

Las mediciones fueron realizadas con pantalla antiviento.

El muestreo se realiza en varios puntos exteriores. Se han elegido estos puntos de muestreo por ser puntos receptores representativos del Ruido.

Como resultado final, se obtiene el LAeq (en su caso Ldía, Ltarde, Lnoche) de acuerdo a lo indicado en el Anexo IV del Real Decreto 1367/2007:

Los resultados obtenidos se recogen en la siguiente tabla:

Tabla I (situación actual: "mediciones in situ" LAeq en dBA)

PUNTO	Medidas actual Ldía	Valor significativo diurno	Medidas actual Ltarde	Valor significativo tarde	Medidas actual Lnoche	Valor significativo noche
2-Bloques de viviendas proyectados (bloque sur)	57,5	58	57,0	58	52,0	52
	57,0		57,6		52,1	
	56,4		57,8		51,9	
	57,4		57,9		51,9	
	57,0		57,2		51,8	
	57,3		56,7		51,9	
	57,5		56,6		51,7	
	56,8		56,5		51,0	
	56,5		56,5		51,1	

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Por otra parte, en la siguiente tabla, se adjuntan los valores obtenidos en la modelización de la situación actual según datos del año 2.012 (ruido global existente) en la zona de estudio teniendo en cuenta los niveles sonoros originados por los focos sonoros determinados como significativos:

Tabla II (situación actual: modelización global con datos 2.012; entre paréntesis valores teóricos puntuales modelizados obtenidos en el punto representativo)

PUNTO	MODELIZ global actual Ldía	MODELIZ global actual Ltarde	MODELIZ global actual Lnoche
1-Bloques de viviendas existentes (bloque más cercano al vial proyectado)	55-60 (57)	55-60 (57)	50-55 (51)
2-Bloques de viviendas proyectados (fachada más cercana a la carretera GI-636)	60-65 (61)	60-65 (61)	55-60 (55)
3-Bloques de viviendas proyectados (límite norte)	55-60 (60)	55-60 (59)	50-55 (54)
4-Bloques de viviendas proyectados (fachada sur más cercana)	60-65 (60)	55-60 (60)	50-55 (54)

*: Receptores a 2 m de altura. Se toma la parte de la vivienda afectada por el mayor nivel sonoro.

Anexo II : MAPAS SONOROS OBTENIDOS 2012 (Escala 1/1.500)

Ldía (Mapa sonoro actual global 2.012)

Ltarde (Mapa sonoro actual global 2.012)

Lnoche (Mapa sonoro actual global 2.012)

B) SITUACIÓN FUTURA

En la tabla siguiente, se adjuntan los valores obtenidos en la zona de estudio teniendo en cuenta los niveles sonoros originados por los focos sonoros significativos actuales y los viales proyectados:

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Tabla III (situación futura: resultados en dBA entre paréntesis valores teóricos puntuales modelizados obtenidos en el punto representativo)

PUNTO	Futuro Global Ldía	Futuro Global Ltarde	Futuro Global Lnoche
1-Bloques de viviendas existentes (bloque más cercano al vial proyectado)	55-60 (57)	55-60 (57)	50-55 (52)
2-Bloques de viviendas proyectados (fachada más cercana a la carretera GI-636)	60-65 (61)	60-65 (61)	55-60 (56)
3-Bloques de viviendas proyectados (límite norte)	55-60 (56)	55-60 (56)	50-55 (52)
4-Bloques de viviendas proyectados (fachada sur más cercana)	60-65 (61)	60-65 (61)	55-60 (55)

*: Receptores a 2 m de altura. Se toma la parte de la vivienda afectada por el mayor nivel sonoro.

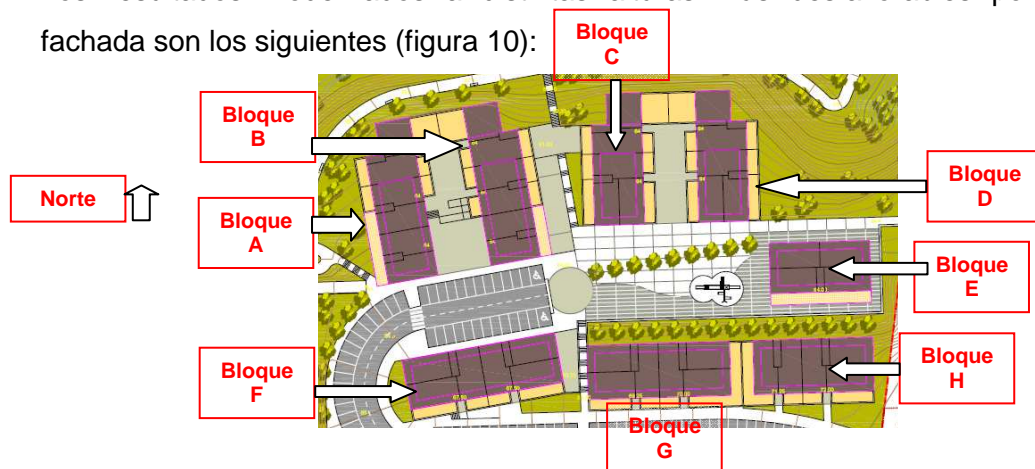
Anexo II : MAPAS SONOROS FUTUROS (Escala 1/1.500)

Ldía (Mapa sonoro futuro global)

Ltarde (Mapa sonoro futuro global)

Lnoche (Mapa sonoro futuro global)

Los resultados modelizados a distintas alturas más desfavorables por bloque y fachada son los siguientes (figura 10):



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Tabla IV (situación futura: resultados en dBA valores teóricos puntuales modelizados a distintas alturas más desfavorables obtenidos por bloque de edificios y fachada)

bloque	Situación Futura Ldía	Situación Futura Ltarde	Situación Futura Lnoche
Bloque A (fachada oeste)	¹ (61)	¹ (61)	¹ (56)
	² (64)	² (64)	² (58)
	³ (66)	³ (65)	³ (60)
Bloque A (fachada este)	¹ (55)	¹ (54)	¹ (49)
	² (58)	² (57)	² (51)
	³ (60)	³ (59)	³ (54)
Bloque B (fachada oeste)	¹ (53)	¹ (53)	¹ (48)
	² (59)	² (58)	² (53)
	³ (63)	³ (62)	³ (56)
Bloque B (fachada este)	¹ (56)	¹ (56)	¹ (49)
	² (58)	² (57)	² (51)
	³ (58)	³ (57)	³ (51)
Bloque C (fachada oeste)	¹ (56)	¹ (56)	¹ (52)
	² (59)	² (58)	² (52)
	³ (61)	³ (60)	³ (54)
Bloque C (fachada este)	¹ (47)	¹ (47)	¹ (42)
	² (52)	² (52)	² (46)
	³ (53)	³ (53)	³ (47)
Bloque D (fachada oeste)	¹ (54)	¹ (53)	¹ (48)
	² (57)	² (57)	² (51)
	³ (59)	³ (59)	³ (53)
Bloque D (fachada este)	¹ (46)	¹ (46)	¹ (41)
	² (47)	² (47)	² (42)
	³ (50)	³ (50)	³ (44)

¹: Valor puntual modelizado a 2 m sobre nivel del suelo.

²: Valor puntual modelizado a 4 m sobre nivel del suelo.

²³: Valor puntual modelizado a 15 m sobre nivel del suelo.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Tabla IV (situación futura: resultados en dBA valores teóricos puntuales modelizados a distintas alturas más desfavorables obtenidos por bloque de edificios y fachada) (continuación)

bloque	Situación Futura Ldía	Situación Futura Ltarde	Situación Futura Lnoche
Bloque E (fachada norte)	¹ (52)	¹ (52)	¹ (46)
	² (53)	² (52)	² (47)
	³ (56)	³ (55)	³ (49)
Bloque E (fachada sur)	¹ (43)	¹ (43)	¹ (37)
	² (44)	² (43)	² (38)
	³ (52)	³ (51)	³ (46)
Bloque F (fachada norte)	¹ (54)	¹ (53)	¹ (47)
	² (55)	² (54)	² (48)
	³ (61)	³ (60)	³ (55)
Bloque F (fachada sur)	¹ (61)	¹ (61)	¹ (55)
	² (61)	² (61)	² (55)
	³ (63)	³ (63)	³ (57)
Bloque G (fachada norte)	¹ (49)	¹ (49)	¹ (44)
	² (50)	² (51)	² (45)
	³ (55)	³ (55)	³ (49)
Bloque G (fachada sur)	¹ (59)	¹ (59)	¹ (53)
	² (60)	² (60)	² (54)
	³ (62)	³ (61)	³ (56)
Bloque H (fachada norte)	¹ (49)	¹ (49)	¹ (44)
	² (49)	² (49)	² (44)
	³ (52)	³ (52)	³ (45)
Bloque H (fachada sur)	¹ (59)	¹ (58)	¹ (53)
	² (59)	² (59)	² (54)
	³ (60)	³ (59)	³ (55)

¹: Valor puntual modelizado a 2 m sobre nivel del suelo.

²: Valor puntual modelizado a 4 m sobre nivel del suelo.

³: Valor puntual modelizado a 15 m sobre nivel del suelo.

3.4. CONCLUSIONES

En relación a la normativa legal vigente:

A) Decreto 213/2.012, de 16 de octubre, "de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco"; que desarrolla lo estipulado en la normativa estatal vigente (Ley de Ruido 37/2.003 y su desarrollo reglamentario: Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; y del Real Decreto 1367/2.007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 31.— 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.*

Los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales son los detallados en la tablas B y C de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

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

– *Ningún valor promedio anual supere los valores fijados en la tabla A del anexo I del presente Decreto.*

– *El 97% de todos los valores diarios no superen en 3dBA los valores fijados en la correspondiente tabla A del anexo I del presente Decreto.*

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

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

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)

Nota: Objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo (..).

Por tanto los Objetivos de calidad acústica en el exterior, incluidos en la mencionada Tabla A del anexo I, serían los correspondientes al área acústica A, en el punto 1 (bloques de viviendas existentes) menos 5 decibelios en el resto de puntos (2 a 4) al ser un área urbanizable, es decir 60 dBA en horarios diurno y tarde, y 50 en horario nocturno.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

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.

B) ANÁLISIS DE RESULTADOS

Una vez analizados los resultados obtenidos en las tablas II y III, se observa que:

- En la situación actual preoperacional los resultados modelizados y de referencia indican que:
-En el caso del MRE de Donostia-San Sebastián (año 2011), en relación al ruido global existente se superan los Objetivos de Calidad Acústica en los puntos 2 a 4 (zona urbanizable para uso residencial) en todos los horarios. En el punto 1 (fachadas de viviendas existentes más cercanas al vial proyectado) se cumplen los objetivos de calidad (zona urbana residencial; son menos restrictivos que los anteriores).

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- Los resultados del MRE mencionado (Donostia-San Sebastián) para el ruido viario (GI-636, GI-20, accesos,...), indican que se superan los Objetivos en los puntos 2, y 4 en todos los horarios. En el horario nocturno, se superaría en todos los puntos menos el 1.
- -Por último, en el caso de la modelización actual (datos del año 2012, y receptores a 2 metros frente a los 4 metros del MRE de referencia), se superarían los parámetros de referencia en los puntos 2 y 4 en todos los horarios; y en el punto 3 en el horario nocturno. En el punto 1 se cumplirían los objetivos de calidad correspondientes.

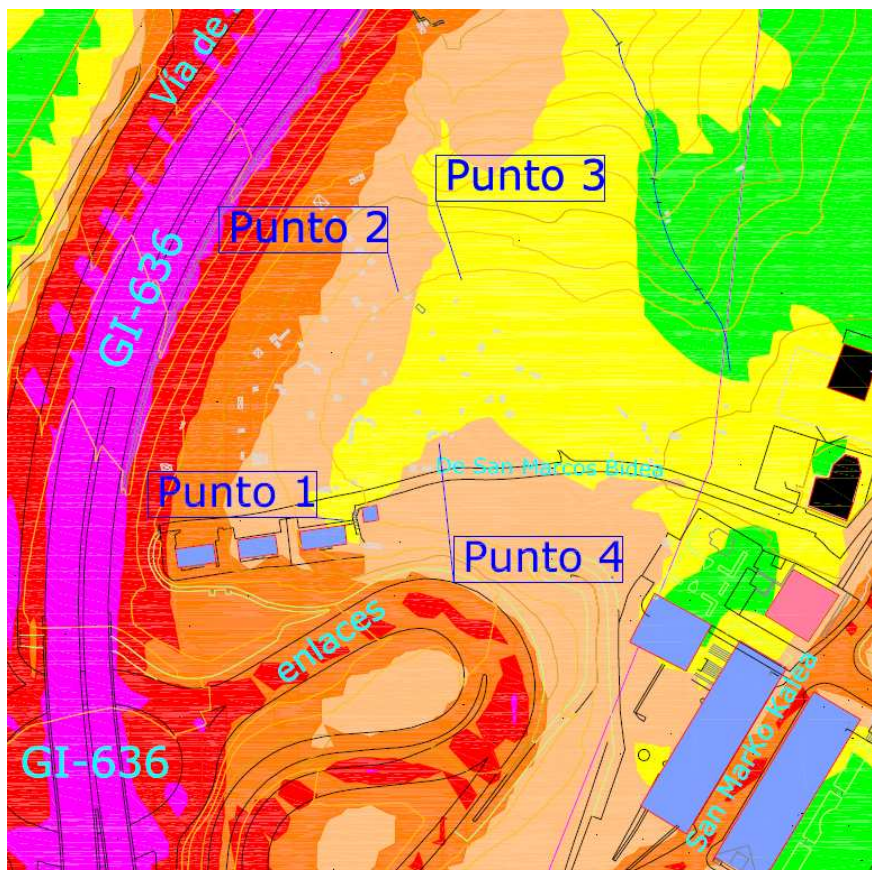


Figura 11: MS Actual (datos 2012) Ldía

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

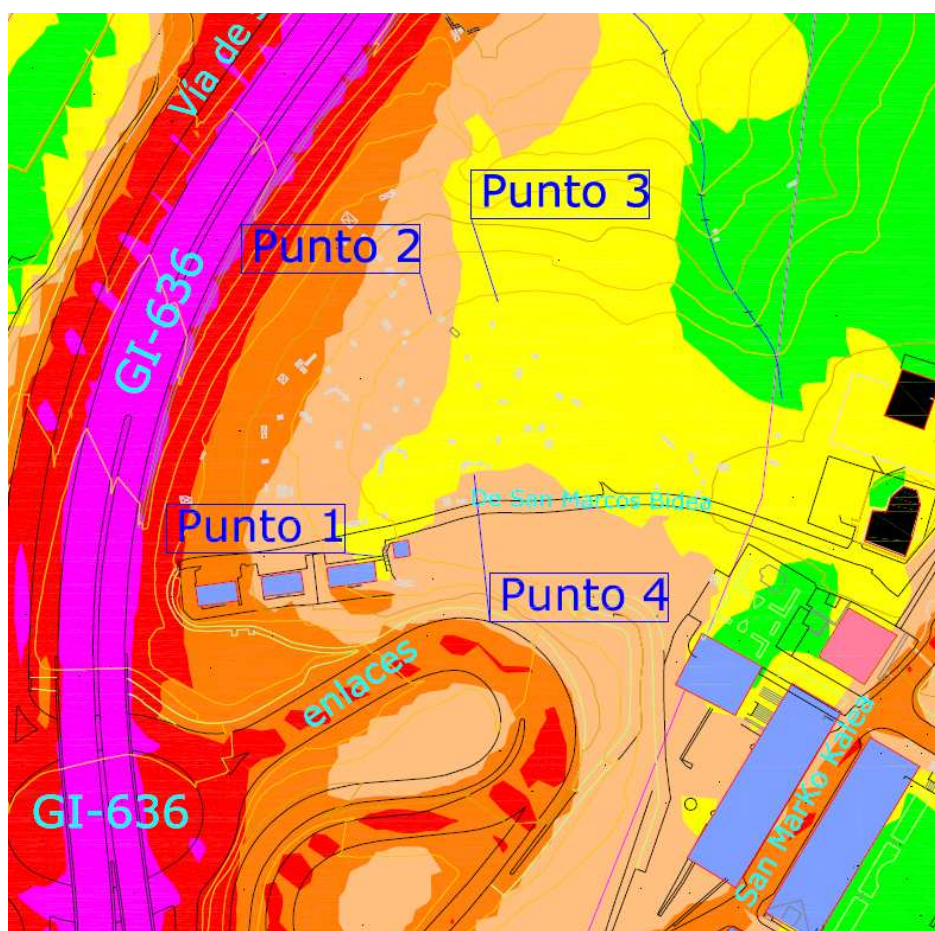


Figura 12: MS Actual (datos 2012) Ltarde



INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

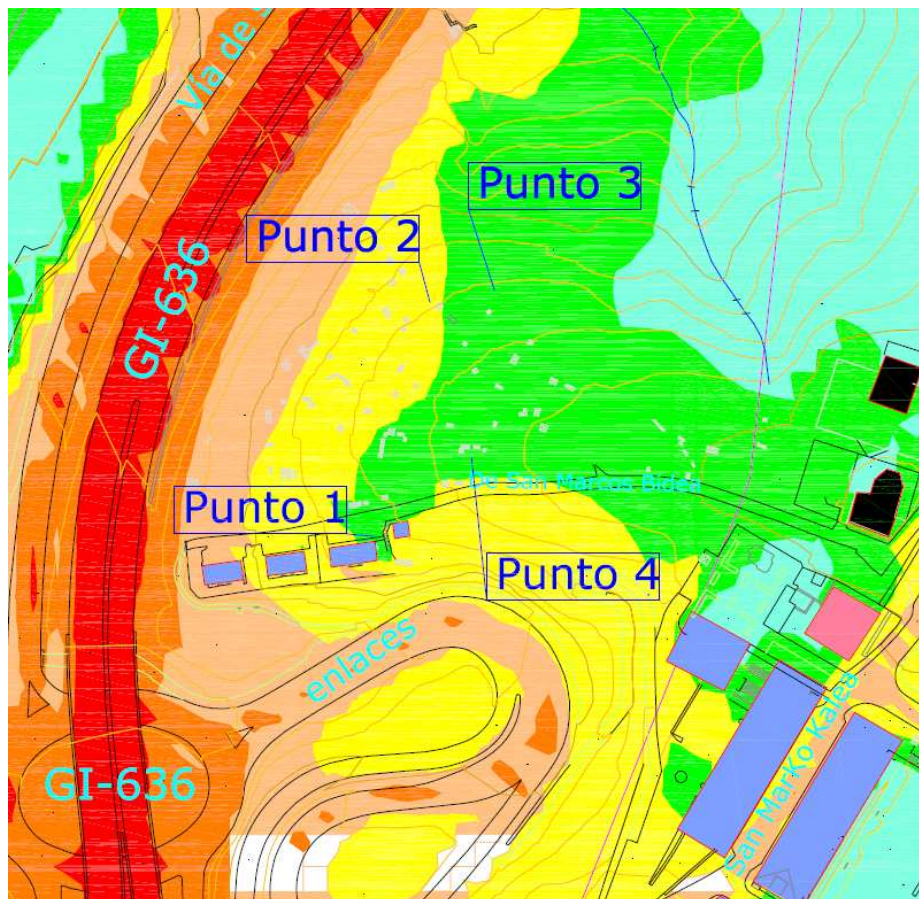


Figura 13: MS Actual (datos 2012) Lnoche



- En la situación futura operacional, los resultados modelizados indican que:
 - Se superarían los parámetros de referencia en los puntos 2 y 4 en todos los horarios, y en el 3 en el horario nocturno. En el punto 1 se cumplirían los objetivos de calidad correspondientes.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
 28 de Octubre de 2015

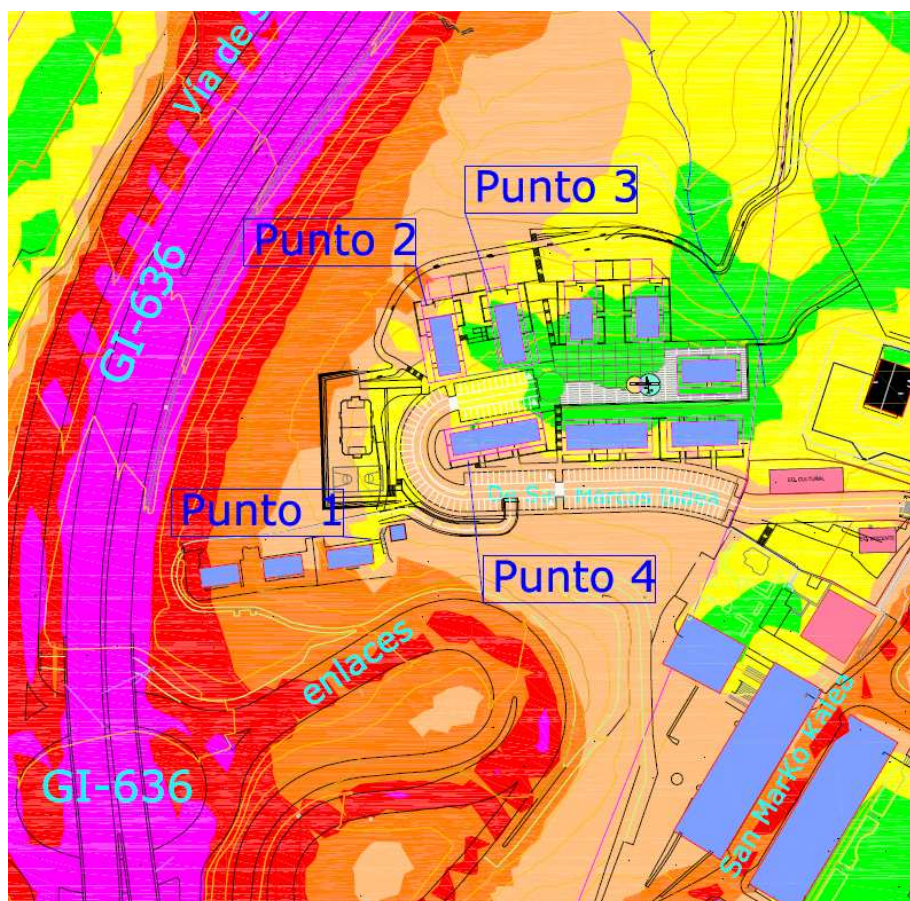


Figura 14: MS Futuro Ldía

LEYENDA ISOLÍNEAS	 <55 dBA	 60-65 dBA	 70-75 dBA
	 55-60 dBA	 65-70 dBA	 >75 dBA

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
 28 de Octubre de 2015

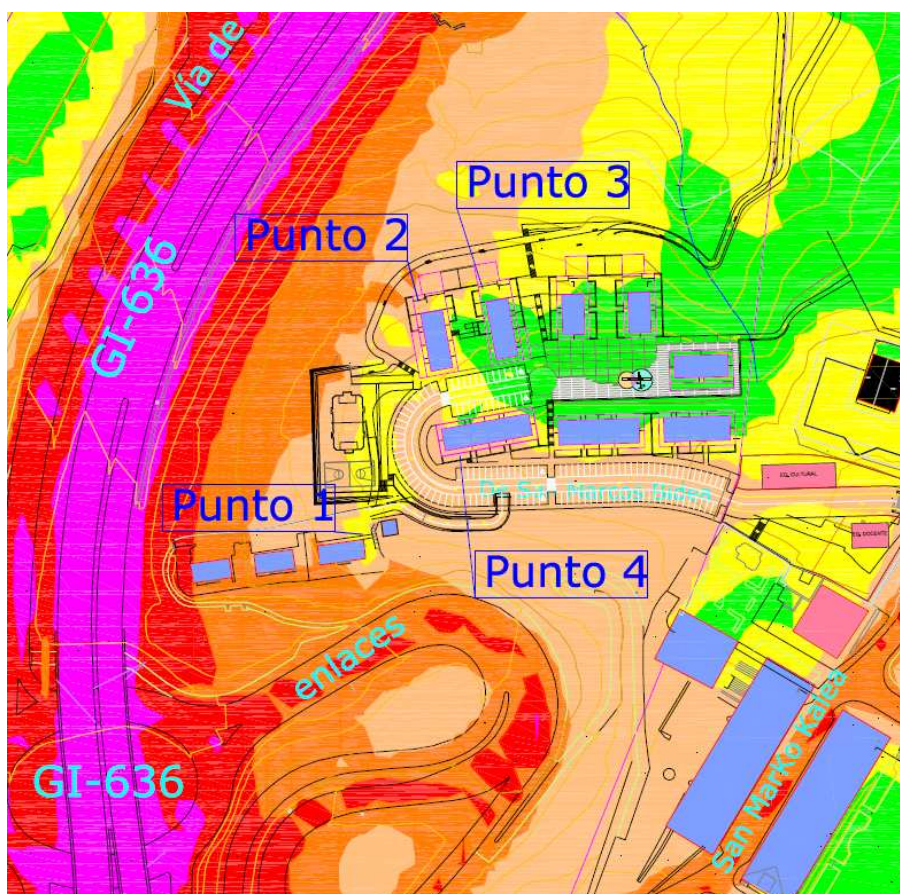


Figura 15: MS Futuro Ltarde

LEYENDA ISOLÍNEAS	<55 dBA	60-65 dBA	70-75 dBA
	55-60 dBA	65-70 dBA	>75 dBA

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

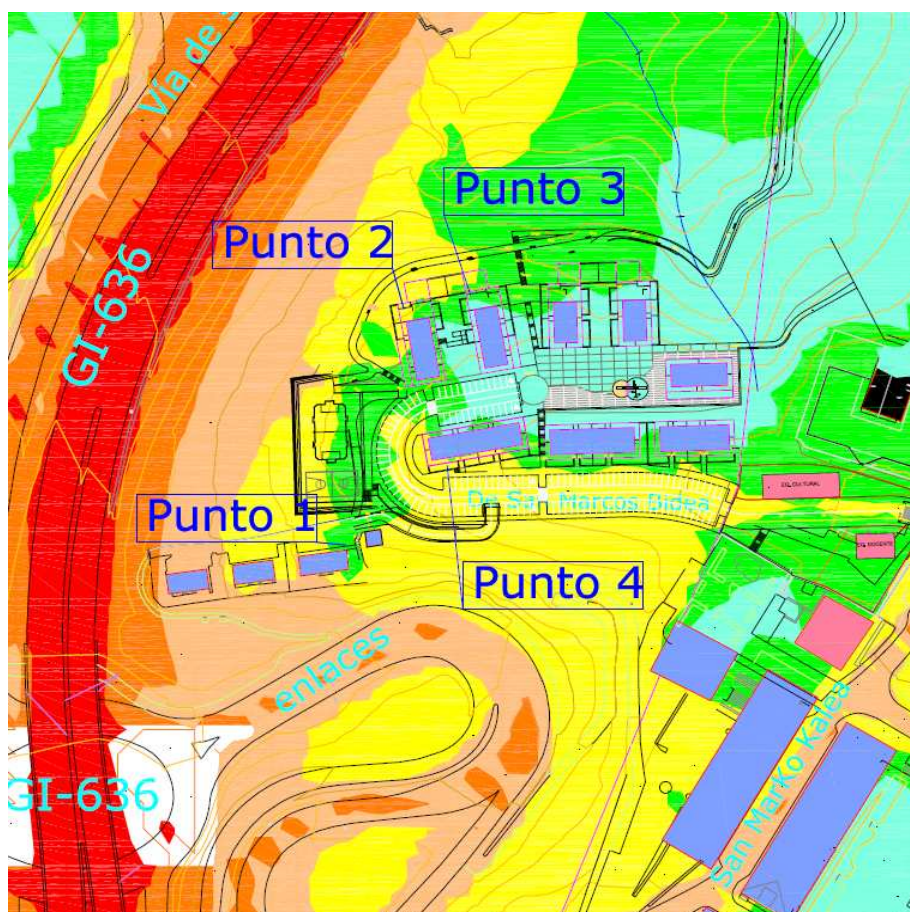




Figura 16: MS Futuro Lnoche

LEYENDA ISOLÍNEAS		<50 dBA		55-60 dBA		65-70 dBA
		50-55 dBA		60-65 dBA		>70 dBA

-En relación, a los resultados teóricos más desfavorables obtenidos por bloque y fachada y recogidos en la Tabla IV, en páginas 60 y 61, donde aparecen resaltados en **negrita** aquellos valores que superan los parámetros de referencia ya comentados para zona urbanizable residencial, de acuerdo a éstos los edificios de viviendas más afectados serían:

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- ✓ **Bloque A; en su fachada oeste, donde los valores más desfavorables en fachada en las diferentes alturas evaluadas (2, 4 y 15 metros) superarían los parámetros de referencia en todos los intervalos horarios (día, tarde y noche). En su fachada este, los valores más desfavorables superarían también los valores de referencia nocturnos para las alturas de 4 y 15 metros mencionadas.**
- ✓ **Bloque B; en su fachada oeste, donde los valores más desfavorables en fachada a 15 metros de altura superarían los parámetros de referencia en todos los intervalos horarios (día, tarde y noche); a 2 y 4 metros se superarían también en horario nocturno. En su fachada este, los valores más desfavorables superarían los valores de referencia nocturnos para las alturas de 4 y 15 metros.**
- ✓ **Bloque C; en su fachada oeste, donde los valores más desfavorables en fachada a 15 metros de altura superarían los parámetros de referencia en los intervalos horarios de día y noche; a 4 metros se superarían también en horario nocturno.**
- ✓ **Bloque D; en su fachada oeste, donde los valores más desfavorables en fachada superarían los parámetros de referencia a 4 y 15 metros de altura en el horario nocturno.**
- ✓ **Bloque F; en su fachada sur, donde los valores más desfavorables en fachada en las diferentes alturas evaluadas (2, 4 y 15 metros) superarían los parámetros de referencia en todos los intervalos horarios (día, tarde y noche). En su fachada norte, los valores más desfavorables superarían también los valores de referencia diurnos y nocturnos para la altura de 15 metros.**

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) “A.U. AL.17 -ESNABIDE” (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

- ✓ **Bloque G; en su fachada sur, donde los valores más desfavorables en fachada a 15 metros de altura superarían los parámetros de referencia en todos los intervalos horarios (día, tarde y noche); a 2 y 4 metros se superarían también en horario nocturno.**

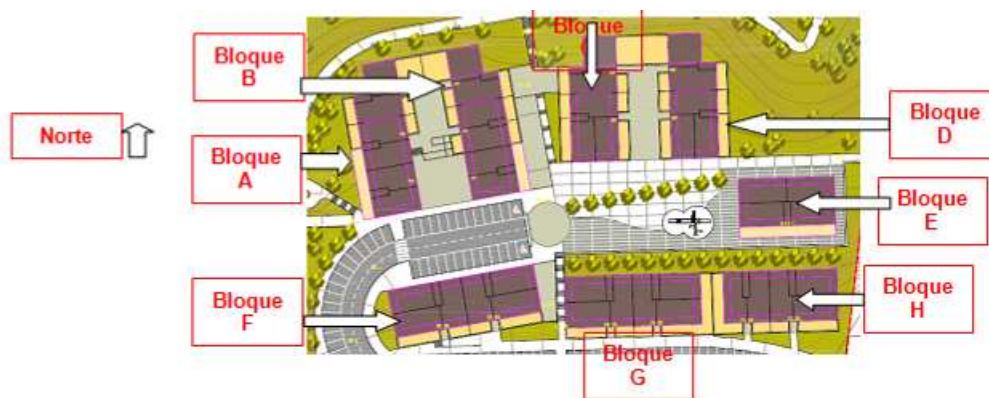


Figura 10 (nomenclatura de edificios proyectados)

- **Según lo indicado, en el artículo 36 del Decreto 213/2012: “Futuro desarrollo urbanístico”**

No podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45.

Exigencias aplicables a nuevas edificaciones (Artículo 43)

1.–No se podrá conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos:

- a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,*
- b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.*

2.– En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad para el espacio interior para lo cual los Ayuntamientos deberán realizar informe justificativo de dicha cuestión,

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

- *Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) (Artículo 45).*

Las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:

a) Los futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica

Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:

– que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto o

– que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.

b) La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:

– delimitación del área,

– identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y

– plan zonal en los términos previstos en el artículo 46.

c) Una vez alcanzados los objetivos de calidad acústica, se declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

En relación a lo indicado en el a) del artículo 45, en el punto 3.5 del presente informe se proponen las correspondientes medidas correctoras.

3.5. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

En relación a la propuesta inicial (versión inicial de este estudio con fecha de 9 de Septiembre de 2014) de colocación de apantallamientos (lezones/caballones de tierra integrados paisajísticamente) en aquellas zonas donde se superaban los Objetivos de Calidad Acústica mencionados en el apartado anterior; tal y como se concluía en dicho estudio dichas medidas eran adecuadas pero no suficientes para el cumplimiento de tales Objetivos para receptores ubicados a 2 metros de altura, ya que, o bien no se lograban alcanzar en algunos casos los valores de referencia (Objetivos de Calidad

Página 73 de 79

*INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015*

exteriores para zona residencial), o su eficacia disminuía significativamente para receptores a alturas mayores debido a las características de ubicación del Proyecto (a una cota superior a los focos principales viarios existentes).

Tal y como se menciona en el apartado anterior (ver tabla IV de resultados en páginas 60, 61 y 70-72), a alturas superiores a 2 metros que es donde se ubicarán los distintas viviendas, en la situación futura (operacional) se superan en varios edificios los valores de referencia.

Por otra parte, y una vez consultados los objetivos del proyecto con el Promotor, y teniendo en cuenta una vez más las características del emplazamiento elegido; uno de los aspectos principales que se quiere conseguir, es dotar a la urbanización de un paseo mirador perimetral con amplitud de vistas del entorno. Es por ello, que tanto desde el punto de vista paisajístico como funcional, las medidas correctoras inicialmente previstas son incompatibles, con lo cual no se podría lograr el requisito de integración paisajística de las acciones mencionadas.

Es por ello que, siguiendo lo establecido en el apartado 43.2 del Decreto 213/2012 mencionado en la página 72, se proponen como medidas correctoras en la fase de proyecto, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de Calidad en interiores para viviendas y uso residencial (mencionados en el apartado 3.4, página 64 de este informe):

El aislamiento acústico adecuado de las fachadas y huecos sensibles como ventanas (sobre todo en el caso de las fachadas identificadas en las páginas 70-72), para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Según lo indicado en el Código Técnico de la Edificación, los valores en aislamiento de fachada para valores del ruido incidente en fachada L_d deben ser:

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 sanitario		Cultural, docente, administrativo y religioso	
	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


Es decir en el caso de las fachadas (ver páginas 70-72), donde se alcanzan valores de L_d superiores a 60 dBA (60-65 dBA) el aislamiento a ruido aéreo en fachada no deberá ser inferior a 32 dBA, en el caso de los dormitorios. En el resto de fachadas no deberá ser inferior a 30 dBA, en todo caso se deberán cumplir los objetivos de Calidad interior en estancias y dormitorios de acuerdo a lo establecido en el RD 1367/2007.

INFORME ESTUDIO ACÚSTICO
PROYECTO (MODIFICADO) "A.U. AL.17 -ESNABIDE" (DONOSTIA-GIPUZKOA)
28 de Octubre de 2015

Área de Acústica



Fdo: Pedro Menéndez Calles



Fdo: Hernando del Pozo Rayón

Técnico/Ldo Químico

R. Área de Acústica/Ldo en Geología

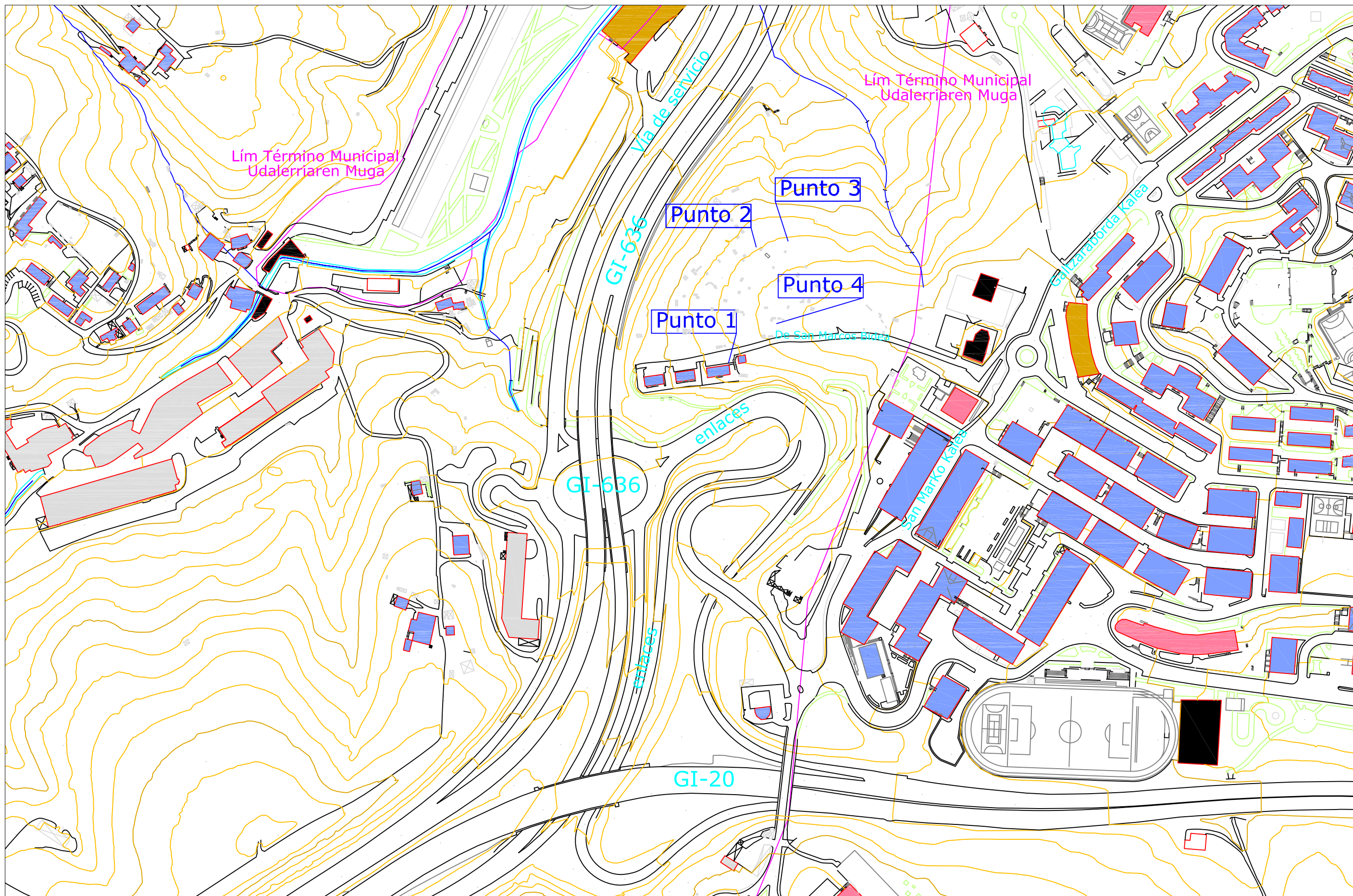
4. ANEXOS

ANEXO I: Localización de puntos significativos y medidas correctoras.....pág. 78

ANEXO II: Mapas Sonoros.....pág. 79

ANEXO I: LOCALIZACIONES

- **Plano 1: localización de fuentes sonoras y puntos significativos. Zonificación.**



Usa Residencial Bizileko Gunea	Usa Industrial Industriagintza Gunea
Usa Terciario Hirugarren S. G	Otros usos Beste Guneak
Usa Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea	

FUENTE ACTUAL Y FUTURA
EJ. GI-636

PUNTO-X PUNTO SIGNIFICATIVO

TERMINO MUNICIPAL
DONOSTIA
(ESNABIDE)
UDAL-MUGARTEA

PROMOTOR
Arkites
ARQUITECTURA Y URBANISMO

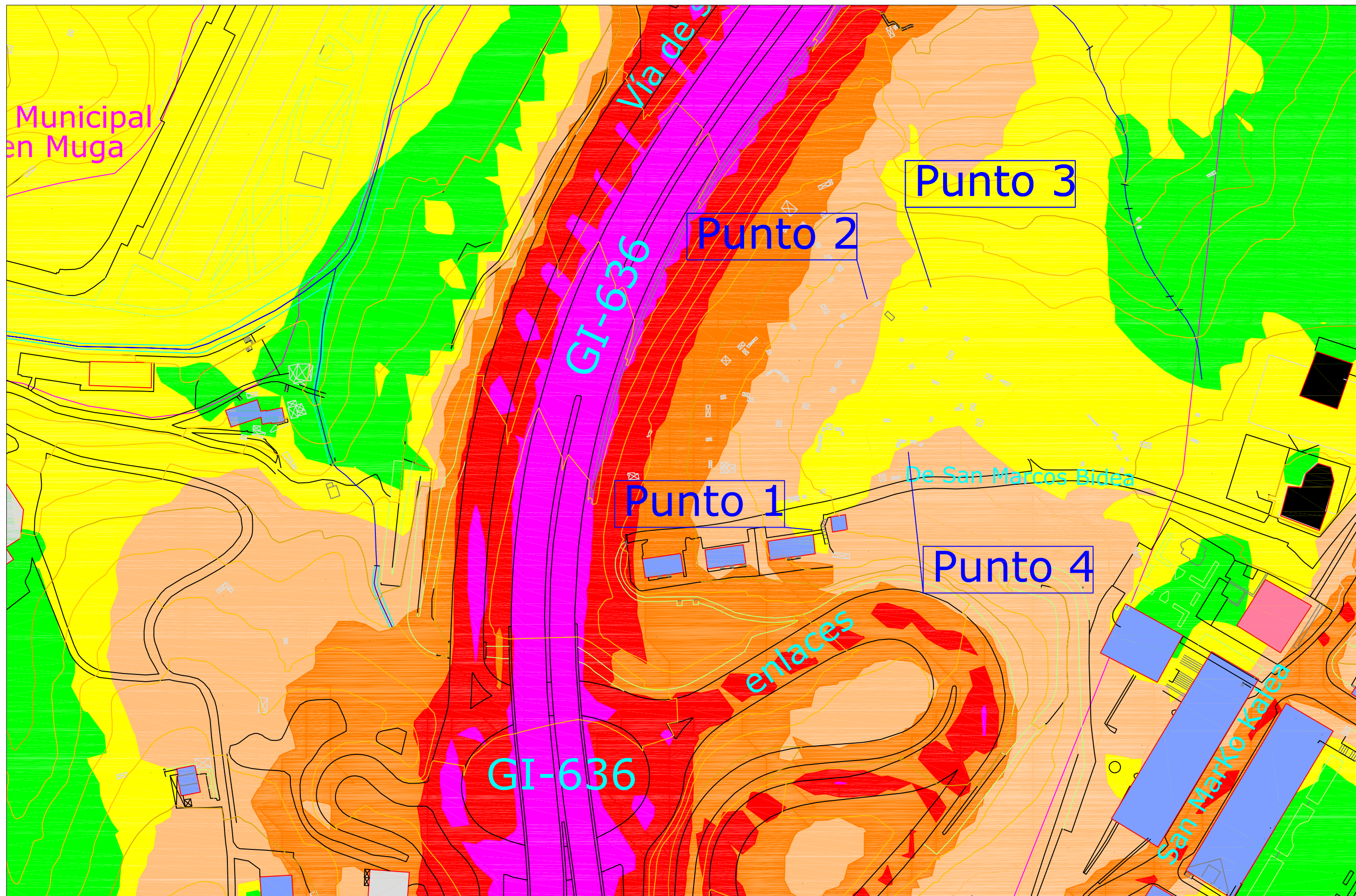
ERAGILEA
ELABORADO
EGINA
ACUSMED)))
ACÚSTICA | CONSULTORÍA | FORMACIÓN
SOSTENIBILIDAD Y RS

ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE"
"A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA
PLANO
LOCALIZACIÓN DE PUNTOS Y FOCOS SIGNIFICATIVOS

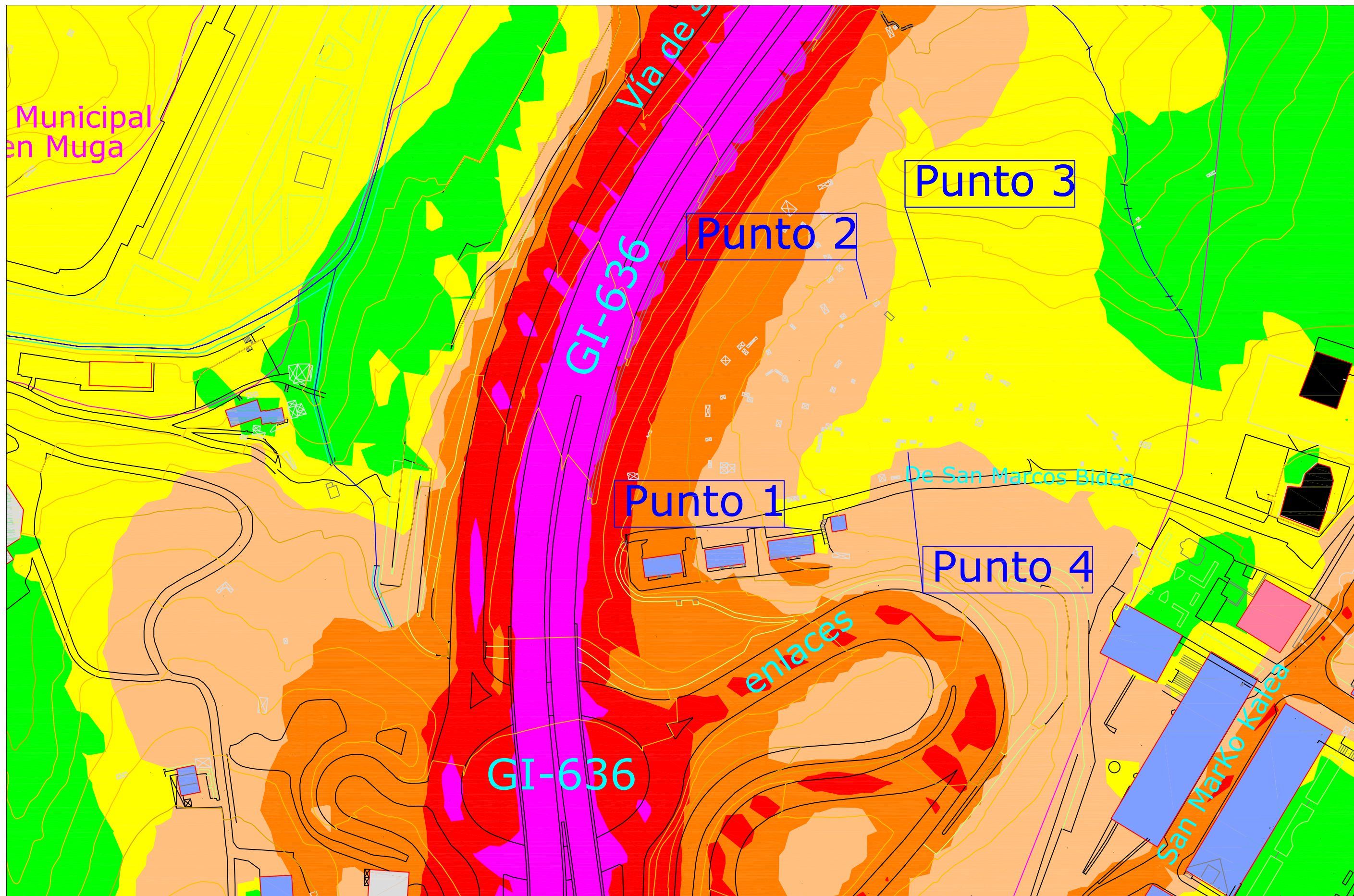
ESCALA
1/3000
FECHA
Octubre 2015
DATA
ZBK

ANEXO II: MAPAS SONOROS

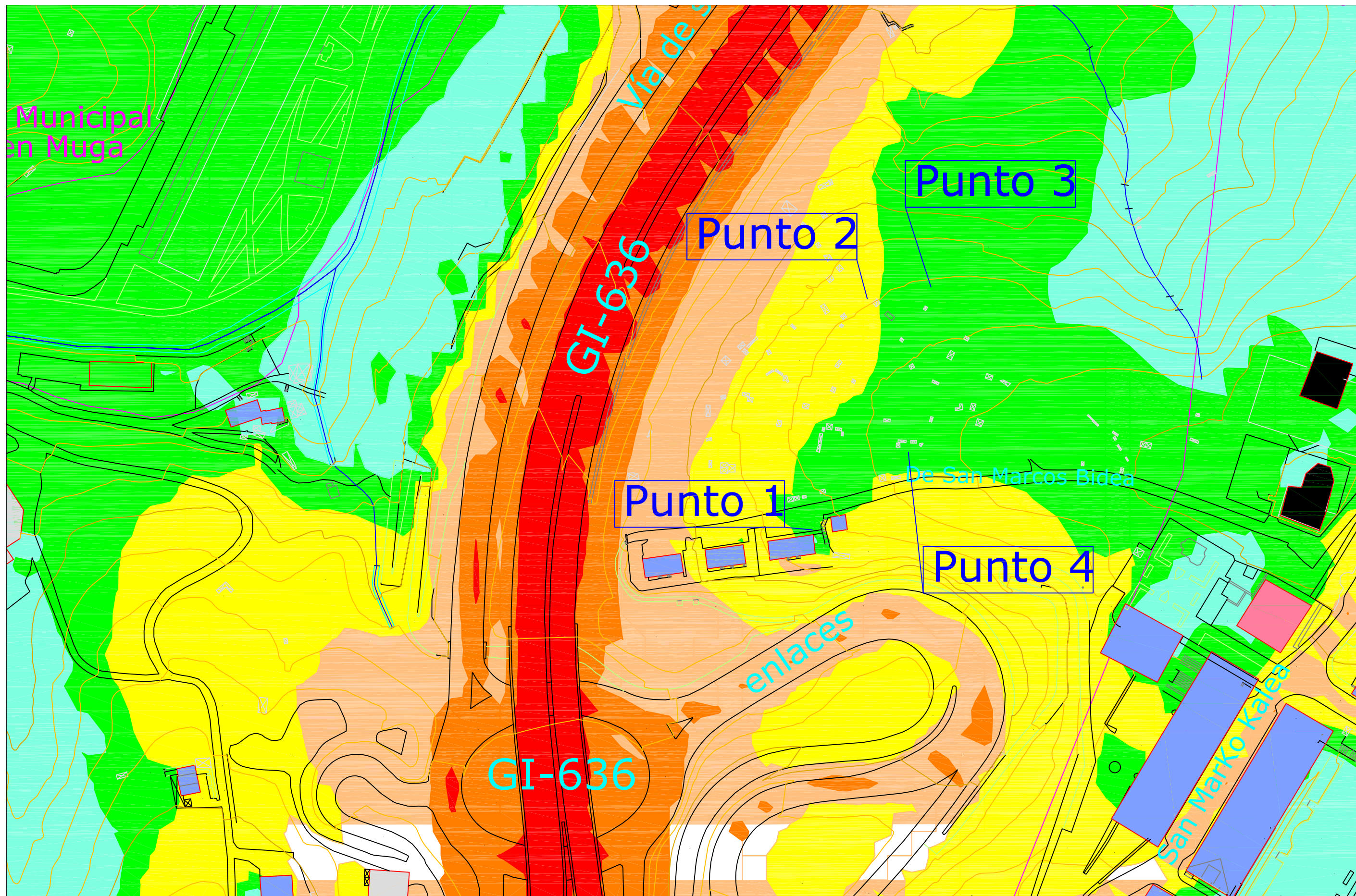
- **Plano 2.1: Mapa sonoro actual de la zona, en horario diurno (7 a 19 horas).**
- **Plano 2.2: Mapa sonoro actual de la zona, en horario de tarde (19 a 23 horas).**
- **Plano 2.3: Mapa sonoro actual de la zona, en horario de noche (23 a 7 horas).**
- **Plano 3.1: Mapa sonoro futuro de la zona, en horario diurno (7 a 19 horas).**
- **Plano 3.2: Mapa sonoro futuro de la zona, en horario de tarde (19 a 23 horas).**
- **Plano 3.3: Mapa sonoro futuro de la zona, en horario nocturno (23 a 7 horas).**



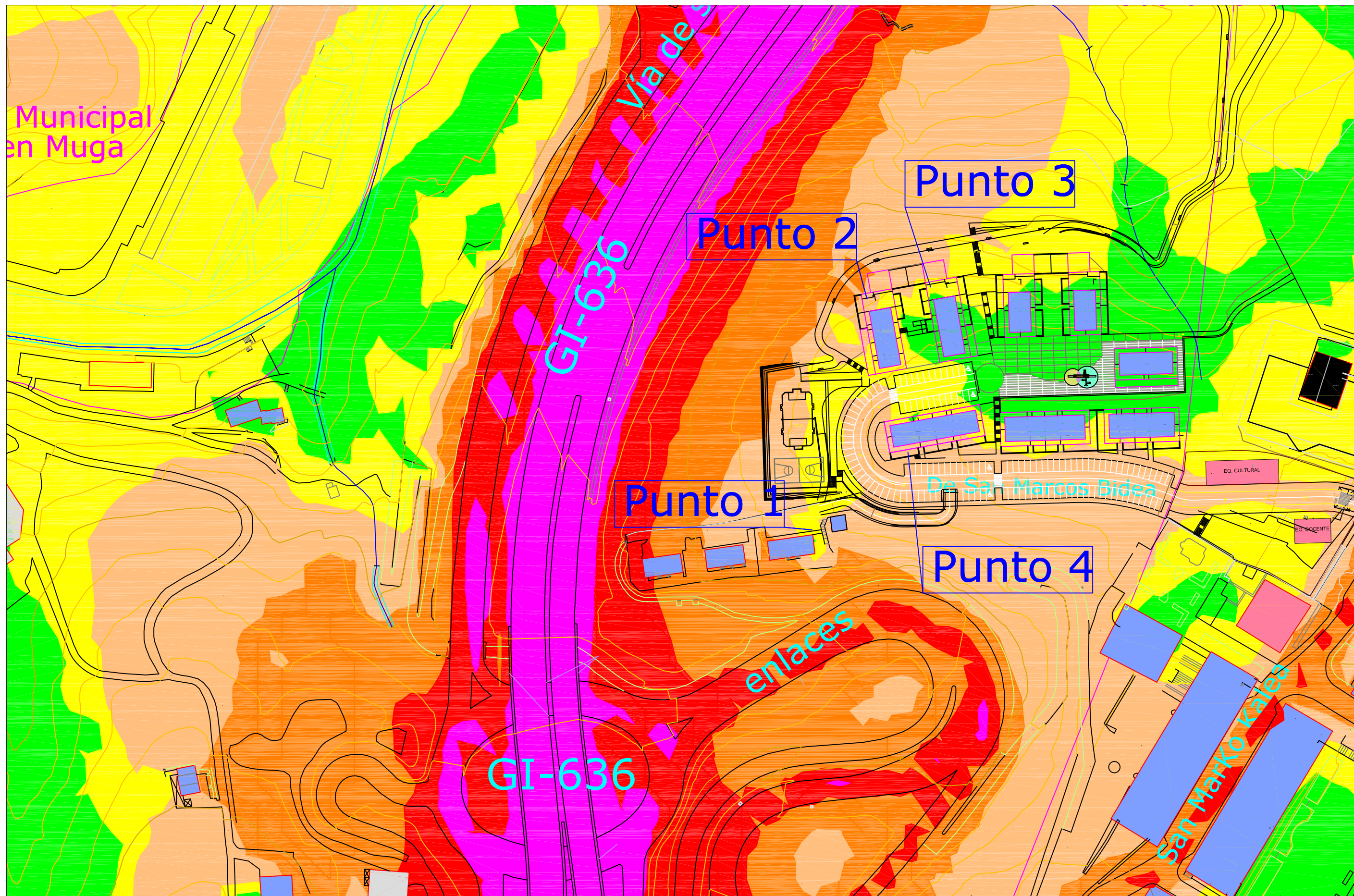
<table><tr><td><div>Uso Residencial Bizileko Gunea</div></td><td><div>Uso Industrial Industriagintza Gunea</div></td></tr><tr><td><div>Uso Terciario Hirugarren S. G</div></td><td><div>Otros usos Beste Guneak</div></td></tr><tr><td><div>Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</div></td><td></td></tr></table>	<div>Uso Residencial Bizileko Gunea</div>	<div>Uso Industrial Industriagintza Gunea</div>	<div>Uso Terciario Hirugarren S. G</div>	<div>Otros usos Beste Guneak</div>	<div>Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</div>		<div>Líneas Isófonas:</div> <table><tr><td><div><55 dBA</div></td><td><div>60-65 dBA</div></td><td><div>70-75 dBA</div></td></tr><tr><td><div>55-60 dBA</div></td><td><div>65-70 dBA</div></td><td><div>>75 dBA</div></td></tr></table>	<div><55 dBA</div>	<div>60-65 dBA</div>	<div>70-75 dBA</div>	<div>55-60 dBA</div>	<div>65-70 dBA</div>	<div>>75 dBA</div>	<table><tr><td>TERMINO MUNICIPAL</td><td>PROMOTOR</td><td>ERAGILEA</td><td>ELABORADO</td><td>EGINA</td></tr><tr><td><div>DONOSTIA (ESNABIDE)</div></td><td><div>Arkites</div></td><td></td><td><div>ACUSMED)))))</div></td><td></td></tr><tr><td>UDAL-MUGARTEA</td><td>ARQUITECTURA Y URBANISMO</td><td></td><td>ACÚSTICA CONSULTORÍA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS</td><td></td></tr></table>	TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA	<div>DONOSTIA (ESNABIDE)</div>	<div>Arkites</div>		<div>ACUSMED)))))</div>		UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACÚSTICA CONSULTORÍA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS		<table><tr><td colspan="2">ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA</td></tr><tr><td>PLANO</td><td>MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ldia (Receptores a 2.0 metros de altura)</td></tr><tr><td>PLANO A</td><td></td></tr></table>	ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA		PLANO	MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ldia (Receptores a 2.0 metros de altura)	PLANO A		<table><tr><td>ESCALA</td><td>NUM.</td></tr><tr><td>1/1500</td><td rowspan="3">2.1</td></tr><tr><td>FECHA</td></tr><tr><td>Octubre 2015</td></tr><tr><td>DATA</td><td>ZBK.</td></tr></table>	ESCALA	NUM.	1/1500	2.1	FECHA	Octubre 2015	DATA	ZBK.
<div>Uso Residencial Bizileko Gunea</div>	<div>Uso Industrial Industriagintza Gunea</div>																																												
<div>Uso Terciario Hirugarren S. G</div>	<div>Otros usos Beste Guneak</div>																																												
<div>Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</div>																																													
<div><55 dBA</div>	<div>60-65 dBA</div>	<div>70-75 dBA</div>																																											
<div>55-60 dBA</div>	<div>65-70 dBA</div>	<div>>75 dBA</div>																																											
TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA																																									
<div>DONOSTIA (ESNABIDE)</div>	<div>Arkites</div>		<div>ACUSMED)))))</div>																																										
UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACÚSTICA CONSULTORÍA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS																																										
ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA																																													
PLANO	MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ldia (Receptores a 2.0 metros de altura)																																												
PLANO A																																													
ESCALA	NUM.																																												
1/1500	2.1																																												
FECHA																																													
Octubre 2015																																													
DATA	ZBK.																																												



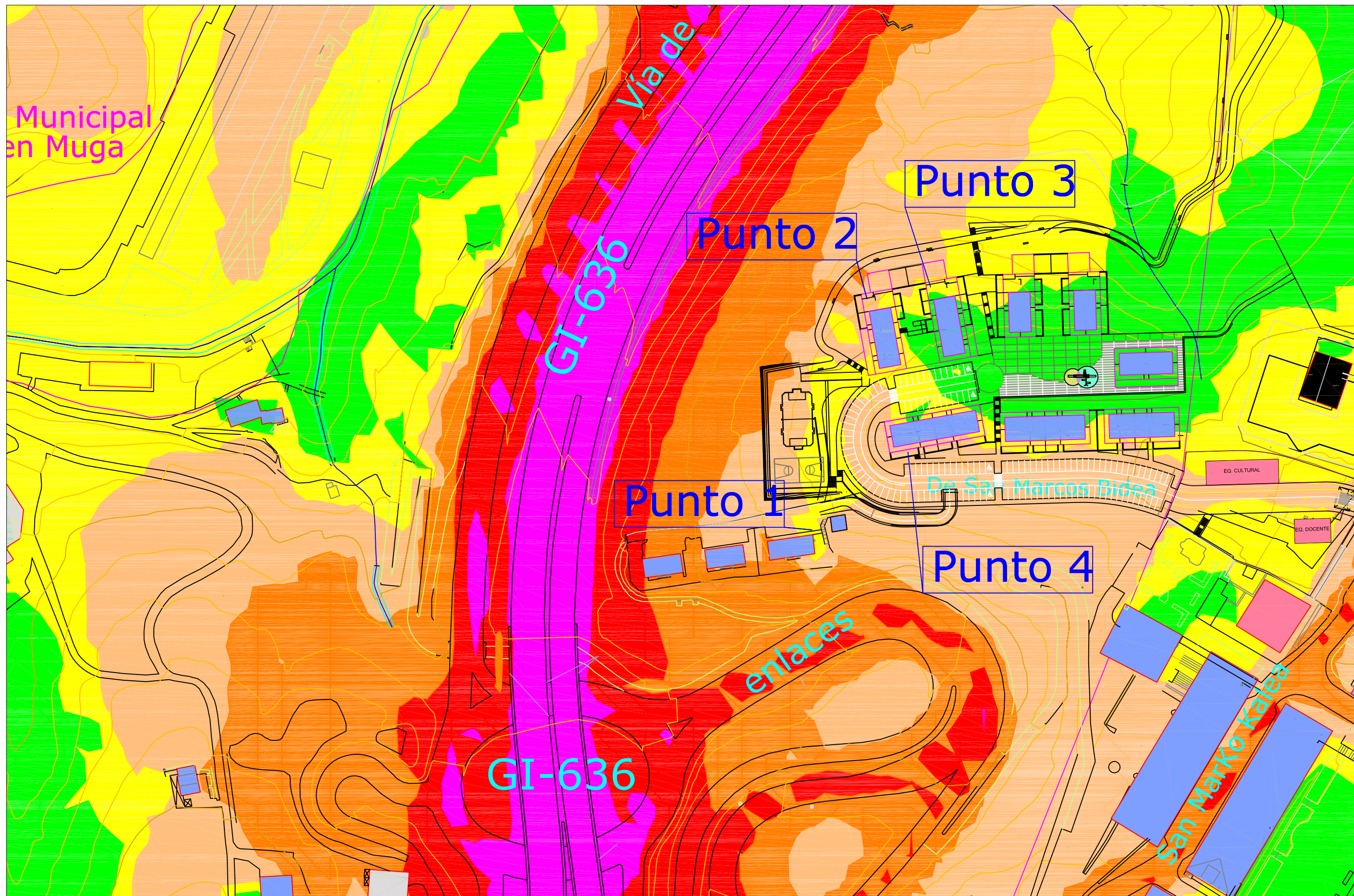
<table><tr><td> Uso Residencial Bizileko Gunea</td><td> Uso Industrial Industriagintza Gunea</td></tr><tr><td> Uso Terciario Hirugarren S. G</td><td> Otros usos Beste Guneak</td></tr><tr><td> Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</td><td></td></tr></table>		 Uso Residencial Bizileko Gunea	 Uso Industrial Industriagintza Gunea	 Uso Terciario Hirugarren S. G	 Otros usos Beste Guneak	 Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea		<table><tr><td colspan="2">Lineas Isófonas:</td></tr><tr><td> <55 dBA</td><td> 60-65 dBA</td></tr><tr><td> 55-60 dBA</td><td> 65-70 dBA</td></tr><tr><td></td><td> >75 dBA</td></tr></table>		Lineas Isófonas:		 <55 dBA	 60-65 dBA	 55-60 dBA	 65-70 dBA		 >75 dBA	<table><tr><td>TERMINO MUNICIPAL</td><td>PROMOTOR</td><td>ERAGILEA</td><td>ELABORADO</td><td>EGINA</td></tr><tr><td>DONOSTIA (ESNABIDE)</td><td>Arkites</td><td></td><td>ACUSMED)))))</td><td></td></tr><tr><td>UDAL-MUGARTEA</td><td>ARQUITECTURA Y URBANISMO</td><td></td><td>ACÚSTICA CONSULTORIA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS</td><td></td></tr></table>	TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA	DONOSTIA (ESNABIDE)	Arkites		ACUSMED)))))		UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACÚSTICA CONSULTORIA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS		<table><tr><td colspan="2">ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA</td><td>ESCALA</td><td>NUM.</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>1/1500</td><td rowspan="4">2.2</td></tr><tr><td colspan="2">PLANO</td><td>ESKALA</td></tr><tr><td colspan="2">MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ltarde (Receptores a 2.0 metros de altura)</td><td>FECHA</td></tr><tr><td colspan="2">PLANO A</td><td>Octubre 2015</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>DATA</td><td>2786</td></tr></table>	ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA		ESCALA	NUM.			1/1500	2.2	PLANO		ESKALA	MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ltarde (Receptores a 2.0 metros de altura)		FECHA	PLANO A		Octubre 2015			DATA	2786
 Uso Residencial Bizileko Gunea	 Uso Industrial Industriagintza Gunea																																																						
 Uso Terciario Hirugarren S. G	 Otros usos Beste Guneak																																																						
 Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea																																																							
Lineas Isófonas:																																																							
 <55 dBA	 60-65 dBA																																																						
 55-60 dBA	 65-70 dBA																																																						
	 >75 dBA																																																						
TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA																																																			
DONOSTIA (ESNABIDE)	Arkites		ACUSMED)))))																																																				
UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACÚSTICA CONSULTORIA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS																																																				
ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA		ESCALA	NUM.																																																				
		1/1500	2.2																																																				
PLANO		ESKALA																																																					
MAPA SONORO PREOPERACIONAL Ltarde (Receptores a 2.0 metros de altura)		FECHA																																																					
PLANO A		Octubre 2015																																																					
		DATA	2786																																																				

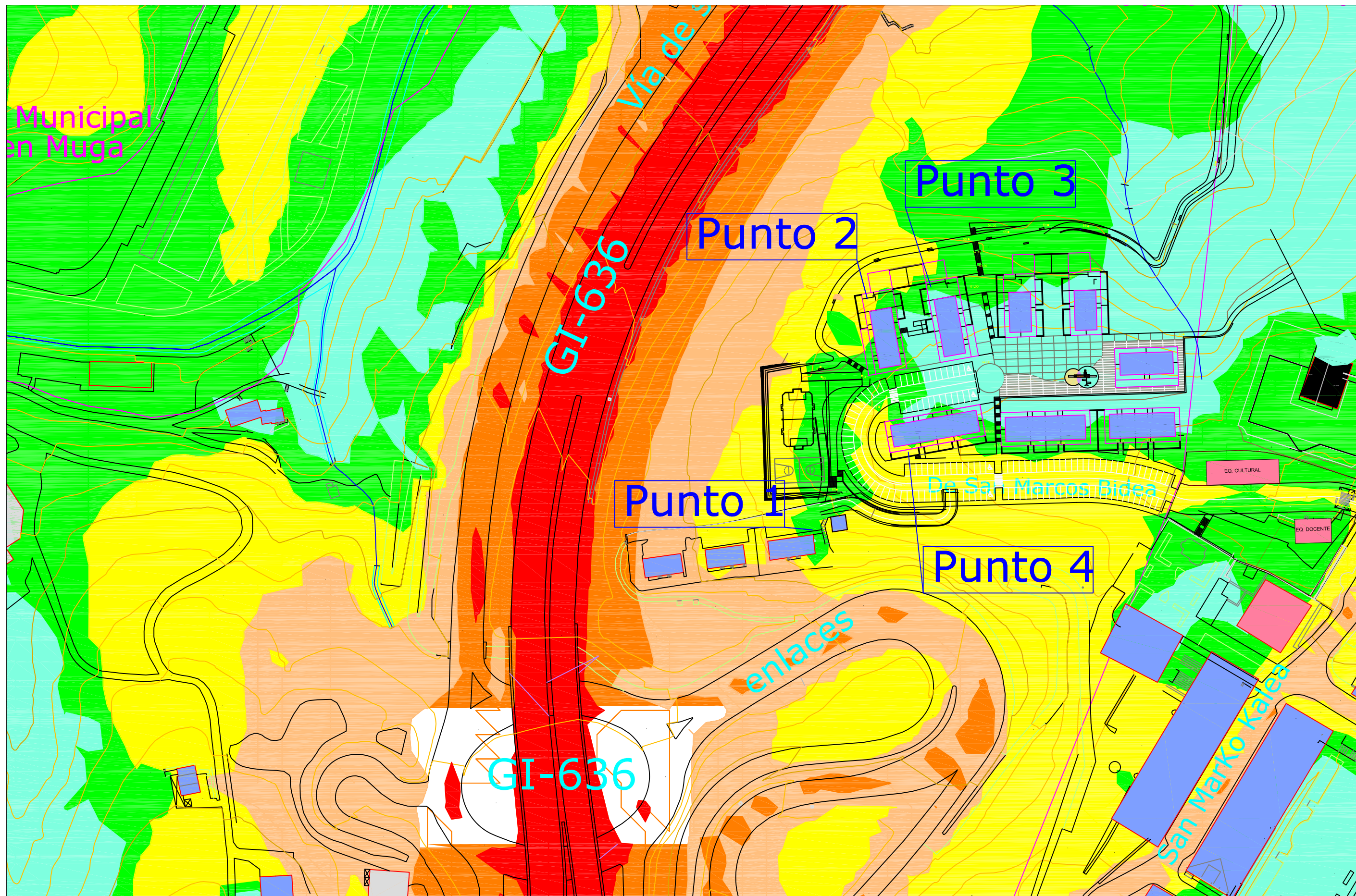


<table><tr><td> Uso Residencial Bizileko Gunea</td><td> Uso Industrial Industriagintza Gunea</td></tr><tr><td> Uso Terciario Hirugarren S. G</td><td> Otros usos Beste Guneak</td></tr><tr><td> Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</td><td></td></tr></table>	 Uso Residencial Bizileko Gunea	 Uso Industrial Industriagintza Gunea	 Uso Terciario Hirugarren S. G	 Otros usos Beste Guneak	 Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea		<table><tr><td> <50 dBA</td><td> 55-60 dBA</td><td> 65-70 dBA</td></tr><tr><td> 50-55 dBA</td><td> 60-65 dBA</td><td> >70 dBA</td></tr></table>	 <50 dBA	 55-60 dBA	 65-70 dBA	 50-55 dBA	 60-65 dBA	 >70 dBA	<table><tr><td>TERMINO MUNICIPAL</td><td>PROMOTOR</td><td>ERAGILEA</td><td>ELABORADO</td><td>EGINA</td></tr><tr><td>DONOSTIA (ESNABIDE)</td><td>Arkites</td><td></td><td>ACUSMED)))))</td><td></td></tr><tr><td>UDAL-MUGARTEA</td><td>ARQUITECTURA Y URBANISMO</td><td></td><td>ACUSTICA CONSULTORIA FORMACION SOSTENIBILIDAD Y RS</td><td></td></tr></table>	TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA	DONOSTIA (ESNABIDE)	Arkites		ACUSMED)))))		UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACUSTICA CONSULTORIA FORMACION SOSTENIBILIDAD Y RS		<table><tr><td colspan="2">ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE"</td></tr><tr><td colspan="2">"A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA</td></tr><tr><td>PLANO</td><td>MAPA SONORO PREOPERACIONAL Lnoche (Receptores a 2.0 metros de altura)</td></tr><tr><td>PLANO A</td><td></td></tr></table>	ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE"		"A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA		PLANO	MAPA SONORO PREOPERACIONAL Lnoche (Receptores a 2.0 metros de altura)	PLANO A		<table><tr><td>ESCALA</td><td>NUM.</td></tr><tr><td>1/1500</td><td>2.3</td></tr><tr><td>FECHA</td><td></td></tr><tr><td>Octubre 2015</td><td></td></tr><tr><td>URLA</td><td></td></tr><tr><td>DATA</td><td></td></tr></table>	ESCALA	NUM.	1/1500	2.3	FECHA		Octubre 2015		URLA		DATA	
 Uso Residencial Bizileko Gunea	 Uso Industrial Industriagintza Gunea																																																		
 Uso Terciario Hirugarren S. G	 Otros usos Beste Guneak																																																		
 Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea																																																			
 <50 dBA	 55-60 dBA	 65-70 dBA																																																	
 50-55 dBA	 60-65 dBA	 >70 dBA																																																	
TERMINO MUNICIPAL	PROMOTOR	ERAGILEA	ELABORADO	EGINA																																															
DONOSTIA (ESNABIDE)	Arkites		ACUSMED)))))																																																
UDAL-MUGARTEA	ARQUITECTURA Y URBANISMO		ACUSTICA CONSULTORIA FORMACION SOSTENIBILIDAD Y RS																																																
ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE"																																																			
"A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA																																																			
PLANO	MAPA SONORO PREOPERACIONAL Lnoche (Receptores a 2.0 metros de altura)																																																		
PLANO A																																																			
ESCALA	NUM.																																																		
1/1500	2.3																																																		
FECHA																																																			
Octubre 2015																																																			
URLA																																																			
DATA																																																			



<div><div></div>Uso Residencial Bizileko Gunea</div> <div><div></div>Uso Terciario Hirugarren S. G</div> <div><div></div>Uso Educativo/Cultural/Sanitario Ikastexeak/Kultura/Osasuna Gunea</div>		<div><div></div>Uso Industrial Industriagintza Gunea</div> <div><div></div>Otros usos Beste Guneak</div>		<div>Líneas Isófonas:</div> <div><div></div><55 dBA</div> <div><div></div>55-60 dBA</div> <div><div></div>60-65 dBA</div> <div><div></div>65-70 dBA</div> <div><div></div>70-75 dBA</div> <div><div></div>>75 dBA</div>		<div>TERMINO MUNICIPAL DONOSTIA (ESNABIDE) UDAL-MUGARTEA</div>	<div>PROMOTOR Arkites ARQUITECTURA Y URBANISMO</div>	<div>ERAGILEA ELABORADO EGINA ACUSMED))) ACÚSTICA CONSULTORÍA FORMACIÓN SOSTENIBILIDAD Y RS</div>	<div>ESTUDIO ACÚSTICO "A.U. AL.17-ESNABIDE" "A.U. AL.17-ESNABIDE" TXOSTEN AKUSTIKOA</div> <div>PLANO MAPA SONORO OPERACIONAL Ldía (Receptores a 2.0 metros de altura)</div> <div>PLANO A</div>	<div>ESCALA 1/1500</div> <div>FECHA Octubre 2015</div> <div>DATA</div>	<div>NUM. 3.1</div> <div>ZBK</div>
--	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--







Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ANEXO “VI”

CONVENIO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas
Ijentea, 1 - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

**DONOSTIAKO UDALAREN ETA PROMOCIONES GAILUR
ALDE, SL ENPRESAREN ARTEKO HIRIGINTZA
HITZARMENA ETA ORDEZKATUAK**

**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN Y
PROMOCIONES GAILUR ALDE, SL Y REPRESENTADOS**

Donostian, 2015eko urtarrilaren 21an

En Donostia / San Sebastian, a 21 de enero de 2015

BILDU DIRA

REUNIDOS

Alde batetik, Ricardo Burutaran Ferré jauna, Etxebizitzako eta Hirigintzako zinegotzi ordezkariak, 2015eko urtarrilaren 16an Donostiako Gobernu Batzarrak emandako eskumenak erabilita,

De una parte, D. Ricardo Burutaran Ferré, Concejal Delegado de Vivienda y Urbanismo, en virtud de la facultad otorgada para la firma de este Convenio por la Junta de Gobierno Local de 16 de enero de 2015.

Bestetik,

De otra parte,

- Felipe Gómez Arriaran jauna, 15.982.778D NAN zenbakia duena eta PROMOCIONES GAILUR ALDE, SL, pertsona bakarreko merkataritza-enpresaren izenean eta haren ordezkari gisa jardun duena (enpresaren IFK: B-20546669, eta helbidea: Portuetxe 59-A behe, 20018, Donostia); eta ondorengo ordezkari gisa: CONSTRUCCIONES ETXEGAIN, SL (enpresaren IFK: B-20-627204); María Teresa Lilly López anderea, 15.135.755F NAN zenbakia duena; Federico Lilly López jauna, 35.773.368L NAN zenbakia duena; José Antonio López de Pariza Berroa jauna, 15.893.126B NAN zenbakia duena; Fermín López de Pariza Berroa jauna, 72.426.175ª NAN zenbakia duena; José María López de Pariza Berroa jauna, 15.941.621E NAN zenbakia duena; eta Javier Urtasun Berroa jauna, 15.909.548B NAN zenbakia duena; guztien helbidea Portuetxe, 59-A bajo, 20018, Donostia, izanik.

- D. Felipe Gómez Arriaran, con DNI núm. 15.982.778D, interviene en nombre y representación de la mercantil PROMOCIONES GAILUR ALDE, SL, Unipersonal, con CIF nº B-20546669, con domicilio en Portuetxe, 59-A bajo, 20018, de Donostia; y, además, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES ETXEGAIN, SL, con CIF nº B-20-627204; Dña. María Teresa Lilly López, con DNI nº 15.135.755F; D. Federico Lilly López, con DNI nº 35.773.368L; D. José Antonio López de Pariza Berroa, con DNI nº 15.893.126B; D. Fermín López de Pariza Berroa, con DNI nº 72.426.175A; D. José María López de Pariza Berroa, con DNI nº 15.941.621E; y D. Javier Urtasun Berroa, con DNI nº 15.909.548B; con domicilio todos ellos, a estos efectos, en Portuetxe, 59-A bajo, 20018, de Donostia.

- Pedro Zayas Castro, 14.237.044K NAN zenbakia duena eta Ignacio Zayas Castro jauna, 16.026.980M NAN zenbakia duena; beraien izenean eta Pedro Zayas Castro jaunak Ricardo Zayas Castro jauna, 14.234.429X zenbakia duena eta María Zayas Castro anderea, 14.233.649F NAN zenbakia duena, bi azken hauen izenean ere; guzti hauen helbidea: Jacinto Benavente, 48 (28691) Villanueva de la Cañada Madrid).

- D. Pedro Zayas Castro, con DNI nº 14.237.044K y D. Ignacio Zayas Castro, con DNI nº 16.026.980M; actuando en su propio nombre y derecho y, D. Pedro Zayas Castro, actuando además en nombre y representación de D. Ricardo Zayas Castro, con DNI nº 14.234.429X y Dña. María Zayas Castro, con DNI nº 14.233.649F; con domicilio todos ellos, a estos efectos, en calle Jacinto Benavente, núm. 48 (28691), de Villanueva de la Cañada (Madrid).

Ondorengoan, aipaturiko guztiak "Jabetza" izango dira.

Bertaratutakoek, nork bere ordezkaritza aurrera eramanez, dokumentu hau egin eta sinatzeko behar beste gaitasun legal onartzen diote elkarri, eta aurrekari hauek aurkezten dituzte:

AURREKARIAK

I.- Indarreko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, 2010eko ekainaren 25ean behin betiko onartu zen testu bateginaren bertsioan (aurrerantzean, HAPO), «AL.17 ESNABIDE» (Altza) esparrua barne hartzen du.

Laburbilduz, 50.910 m² inguru dituen azalera mugatuarekin bat dator, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatuta dagoena; horren kalifikazio globala A.30 zona eta F.10 zona dira, 13.465 m²(t)-ko hirigintza-eraikigarritasuna (sestra gainekoa) esleitura du, eta horietatik, 12.815 m²(t) bizitegirako erabilera dute eta 650 m²(t), aldiz, hirugarren sektorerako erabilerak edo bizitegirako erabilerarekin bateragarriak diren bestelakoak; bizitegirako eraikigarritasuna honela banatuta dago: % 65 BOEak, % 10 etxebizitza tasatuak eta % 25 etxebizitza libreak; antolamendu xehatuaren definizioa etorkizuneko Plan Partzialari lotzen zaio, eta lau urteko epea ezartzen da berau egin eta onartzeko, HAPO behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

I. eranskin gisa aipatu eremuaren Fitxa Partikularren kopia gehitu da (2.2 dokumentua, I. Liburuaren -Altza- Arau Partikularrak izenekoa).

II. eranskin gisa eremuaren mugaketaren plano txertatu da, HAPOtik ateratakoa.

II.- "Jabetza" k eremuaren mugaketan barne hartutako lursailen azaleraren zati baten titulartasuna du.

Hala, "Jabetza" k 17.832, 17.834, 17.836, 17.848 eta 17.316 zenbakidun erregistroko finken titulartasuna dute. Guztiak Donostiako 1. Jabetza Erregistroan inskribatuta daude.

Erregistroko finka horiek guztiek 8896387 erreferentzia duen katastroko partzela (60748482L finka, 610 zona) eta 8896388 erreferentzia duen katastroko partzela (6074849T finka, 610 zona) osatzen dute, eta bi katastroko partzela horiek guztira 43.685 m²-ko azalera hartzen dute gutxi gorabehera. Hala, eremuaren guztizko

Todos ellos en adelante se identificarán como "la Propiedad".

Reconociéndose los comparecientes, en las respectivas representaciones en las que intervienen, capacidad legal suficiente para formalizar y suscribir el presente documento, exponen los siguientes

ANTECEDENTES

I.- El vigente Plan General de Ordenación Urbana, en su versión de Texto Refundido aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010 (en adelante, PGOU), contempla el ámbito "AL.17 ESNABIDE" (Altza).

En síntesis, se corresponde con una superficie delimitada de 50.910 m² aproximadamente, clasificado como suelo urbanizable sectorizado, con calificación global de Zona "A.30" y Zona "F.10"; teniendo asignada una edificabilidad urbanística (sobre rasante) de 13.465 m²(t), de los cuales 12.815 m²(t) se destinan a residencial y 650 m²(t) a terciario u otros usos compatibles con el residencial; la edificabilidad residencial se vincula a vivienda de régimen de VPO (65%), vivienda tasada (10%) y vivienda libre (25%); remitiéndose la definición de la ordenación pormenorizada a futuro Plan Parcial, fijándose un plazo para su elaboración y aprobación de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Se acompaña como Anexo I copia de la Ficha Particular del citado ámbito (Doc. 2.2. Normas Particulares del Libro I-Altza).

Se acompaña como Anexo II plano de delimitación del ámbito extraído del PGOU.

II.- "La Propiedad" ostenta la titularidad de parte de la superficie de los terrenos incluidos en la delimitación del ámbito.

Así, "La Propiedad" ostenta la titularidad de las fincas registrales nº 17.832, 17.834, 17.836, 17.848 y 17.316, inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Donostia.

El conjunto de las referidas fincas registrales, que integran las parcelas catastrales con referencia 8896387 (finca 60748482L, zona 610) y 8896388 (finca 6074849T, zona 610), alcanzan una superficie aproximada de 43.685 m²; de manera que el porcentaje de participación representada en este documento, respecto de la

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas

Ijentea, I - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

azalerarekiko, dokumentu honetan adierazitako partaidetza-ehunekoak % 86 osatzen du gutxi gorabehera (III. eranskin gisa katastroko partzelen planoak erantsi dira).

superficie total del ámbito, asciende al 86% aproximadamente (se acompaña como Anexo III planos de parcelas catastrales).

Katastroko, erregistroko eta administrazioko datuekin bat, Donostiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia ere eremu horretako hainbat lursailen jabe dira.

Conforme a datos catastrales, registrales y administrativos, el propio Ayuntamiento de Donostia y la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa resultan ser también propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.

Edonola ere, onurak eta kargak ekitatez banatzeko prozesuan adieraziko da zehaztasunez zeintzuk diren eremuaren mugaketan sartutako lursailen jabe bakoitzak eskura jartzen dituen azalerak, bai eta eurei dagokien partaidetza-ehunekoa ere.

En todo caso, será en con motivo del proceso de equidistribución de beneficios y cargas cuando se concrete con precisión las superficies aportadas por los respectivos propietarios de terrenos incluidos en la delimitación del Ambito, así como su correspondiente porcentaje de participación.

III.- Eremuaren antolamendua xehetasunez garatuko duen Plan Partziala egiteko eta onartzeko ezarritako epea laster iraungiko denez, jabetzak Udalaren esku utzi du indarreko Fitxa Partikularreko hirigintza-parametroak (I. eranskina) berrikusteko beharraren eta egokitasunaren azterketa, hurrengo helburu hauek lortze aldera:

III.- Próximo a expirar el plazo fijado para la elaboración y aprobación del Plan Parcial que desarrolle pormenorizadamente la ordenación del ámbito, la propiedad ha sometido a consideración del Ayuntamiento la necesidad y conveniencia de revisar los parámetros urbanísticos contenidos en la Ficha Particular vigente (Anexo I), en orden a alcanzar los siguientes objetivos:

a. Babes publikoko araubideko etxebizitzaren eskaintza indartzea

Horretarako, eremuari esleitutako bizitegirako eraikigarritasun osoa (% 100) babes publikoko araubidera atxikita edo lotuta geratzea proposatzen da; era horretan, ekainaren 30eko 2/2006 Lege autonomikoan ezarritako erreserba edo estandarrak gaindituko lirateke.

a. Potenciación de la oferta de viviendas sujetas a régimen de protección pública

A tal efecto, se propone que la totalidad (100%) de la edificabilidad residencial atribuida al ámbito quede adscrita o vinculada a régimen de protección pública, superando así la reserva o los estándares fijados en la ley autonómica 2/2006, de 30 de junio.

b. Lurzorua urbanizagarria optimizatzea

Ekainaren 30eko 2/2006 Legean (Zioen Azalpena) ezarritako helburuekin bat, lurzorua erabilera intentsibo, zentzuzko eta jasangarriagoa egitea planteatzen da, eraikinek hartutako esparrua areagotuta era horretan. Hórra, egungo Fitxa Partikularrean jasotako $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$ -ko eraikigarritasun fisikotik $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$ -ra igaroko da, eta aipatutako lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako gehieneko tasa $-1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$ -errespetatuko da.

b. Optimización del suelo apto para urbanizar

En línea con los objetivos fijados en la Ley 2/2006, de 30 de junio (Exposición de Motivos), se plantea una utilización más intensiva, racional y sostenible del suelo, pasando así a una mayor ocupación del ámbito por la edificación. De esta manera, frente a la edificabilidad física resultante de la actual Ficha Particular de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$, se pasa a $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$, respetando así el índice máximo fijado por la citada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo $-1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2(\text{t})$.

c. Antolamendua eraginkortasunez gauzatzea (eraikuntza- eta hirigintza-lanak)

c. Efectividad en la ejecución de la ordenación (edificación y urbanización)
La propiedad asume el impulso inversor para la

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas

Ijentea, 1 - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

Jabetzak gain hartzen du proposatutako antolamendua lortzeko inbertsio-bultzada; hala, etxebizitza babestuen parkearen sustapen mailakatua gauzatu eta eraginkor bihurtuko da, hirigintza-lanak aurrera eramaten diren aldi berean.

Hartara, hona hemen aintzat hartutako hirigintza-parametroak: (i) 8.935 m²(t) areagotzea bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna eta (ii) eremuko bizitegirako eraikigarritasun osoa babes publikoko araubidera atxikitzea, babes ofizialeko etxebizitzak zein araubide tasatuko etxebizitzak barne hartuta.

IV.- Bi aldeek interesak bat datoz, eta azpimarratzen dute AL.17 ESNABIDE (Altza) eremuaren beneñako hirigintza-garapena ahalbidetu nahi dutela, bertan gauzatuko den sustapenaren bideragarritasunean oinarrituko dena. Horrek indarreko plangintza orokorrean ezarritako bizitegirako eraikigarritasuna handitzea eta eremuan gauzatu daitekeen bizitegirako eraikigarritasun ia osoa etxebizitza babestuetara atxikitzea eskatzen du.

Adierazitako helburuak betetze aldera, parte-hartzaileek egokitutako jo dute Hitzarmen hau izenpetzea, eremuaren etorkizuneko hirigintza-antolamendua garatu, gauzatu eta kudeatzeko oinarriak zehazte aldera, betiere ondoko xedapen hauei jarraikiz:

XEDAPENAK

LEHENENGOA.- Donostiako Udalak Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa zehatza egiteko espedientearen izapidetzea sustatuko du, AL.17 ESNABIDE (Altza) hirigintza-eremua xede izango duena.

Aipatu espedienteak jarraian labur adierazten diren hirigintzako zehaztapen eta parametroei men egingo die:

- Eremuaren gutxi gorabeherako azalera: 50.910 m².
- Sailkapena: lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
- Kalifikazio globala:
 - A.30 zona. Eraikuntza irekiko bizitegiak.
 - F.10 zona. Espazio libreen sistema orokorra.

consecución de la ordenación propuesta, de manera que se materialice y haga efectiva la promoción gradual del parque de viviendas protegidas simultáneamente a la ejecución de la urbanización.

A tal efecto, los parámetros urbanísticos considerados se resumen en (i) incrementar 8.935 m²(t) la edificabilidad urbanística residencial y (ii) adscribir el total de la edificabilidad residencial del ámbito a régimen de protección pública en su doble modalidad de viviendas de protección oficial y viviendas de régimen tasado.

IV.- Ambas partes coinciden en resaltar el interés compartido por posibilitar un efectivo desarrollo urbanístico del ámbito "AL.17 ESNABIDE" (Altza), basado en la viabilidad de la promoción a ejecutar en el mismo, lo que precisa de un incremento de edificabilidad residencial respecto del actualmente fijado en el planeamiento general, adscribiendo la totalidad de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito a vivienda protegida.

Y con el fin de satisfacer los objetivos expuestos, los ahora intervinientes han considerado oportuna la suscripción del presente Convenio al objeto de determinar las bases para el desarrollo, ejecución y gestión de la futura ordenación urbanística del ámbito; todo ello con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián promoverá la tramitación de un expediente de Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana afectante a la AU "AL.17 ESNABIDE" (Altza).

El citado expediente se ajustará a las determinaciones y parámetros urbanísticos que, resumidamente, se señalan a continuación:

- Superficie aproximada del ámbito 50.910 m².
- Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Calificación Global:
 - Zona A.30 Residencial de Edificación Abierta
 - Zona F.10 Sistema General de Espacios Libres

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas

Ijentea, 1 - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

• **Hirigintza-eraikigarritasuna, kanpo utzita hornidura eta ekipamendu publikoak:**

- Sestra ganean: 22.400 m²(t).
- Bizitegi-eraikigarritasuna, guztira (% 100): 21.750 m²(t).
- BOEtarako eraikigarritasuna (% 70): 15.225 m²(t).
- Etxebizitza tasatuetarako eraikigarritasuna (%30): 6.525 m²(t).
- Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna (minimoa): 650 m²(t).

• **Edificabilidad urbanística excluidas las dotaciones y equipamientos públicos:**

- Sobre Rasante: 22.400 m²(t)
- Edificabilidad Residencial Total (100%): 21.750 m²(t)
- Edificabilidad destinada a VPO (70%): 15.225 m²(t)
- Edificabilidad destinada a tasadas (30%): 6.525 m²(t)
- Edificabilidad usos terciarios (mínima): 650 m²(t)

Plangintza orokorraren aldaketa zehatza egiteko espedienteak eraikuntza- eta zonifikazio-parametro orokorrak barne hartuko ditu, bai eta eremuaren kalifikazio xehatuaren araubidea ere; bertan, besteak beste, hauek definituko dira: zonifikazio xehatuaren mugaketa, antolamenduko azpizona xehatuaren tipologiaen zehaztapena, antolamenduko partzelen eraikigarritasun fisikoa (eraikinaren garaiera eta solairu-kopurua barne), eraikuntza- eta partzelazio-lanen baldintza partikularrak, eta lanok egiteko beharrezkoak diren baldintza eta alderdi guztiak, garapen-plangintzarik egin gabe zuzenean gauzatzea ahalbidetuko dutenak.

El expediente de Modificación Puntual de planeamiento general incorporará los parámetros generales de edificación y zonificación, así como el régimen de calificación pormenorizada del ámbito; definiéndose en el mismo, entre otras, la delimitación de la zonificación pormenorizada, la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas, incluida la altura y número de plantas de la edificación, las condiciones particulares de edificación y parcelación, así como las condiciones y cuestiones necesarias que permitan su ejecución directa sin necesidad de elaborar planeamiento de desarrollo.

BIGARRENA.- HAPOren aldaketa zehatza egiteko espedienteak ezarritako antolamendu-aurreikuspenen garapenak eta gauzatzeak irizpide hauek beteko dituzte:

SEGUNDA.- El desarrollo y ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el expediente de Modificación Puntual de PGOU se ajustará a los criterios siguientes:

a. **HAPOren aldaketa zehatza egiteko dokumentua eta bere edukia egitea:**

Promociones Gailur Aldek ordainduko ditu, bere osotasunean, aldaketa-dokumentua egiteko kostuak; ostean, hala ere, birpartzelazio-proiektuan txertatu ahalko da hura, hirigintza-karga gisa.

Dokumentu horrek izango duen zehaztapen- eta konkrezio-mailari esker, ez da beharrezkoa izango garapen-plangintza edo antolamendu xehatua egiteko tresnarik egitea ondoren.

Udalak xede dugun espedienteak ahalik eta

a. **Formulación del documento de Modificación Puntual de PGOU y su contenido:**

La elaboración del documento de Modificación será costeada íntegramente por Promociones Gailur Alde, sin perjuicio de su posterior traslado al proyecto de reparcelación en concepto de cargas de urbanización.

Dicho documento tendrá un grado de concreción y determinación tal que haga innecesaria la posterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo o de ordenación pormenorizada.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar el expediente en cuestión en el más breve plazo

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas
Ijentea, 1 - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

azkarren eta atzerapenik gabe izapidetzeko konpromisoa hartzen du.

b. Garapen- eta kudeaketa-baldintzak:

Eremu osoak gauzatze-unitate bakarra osatuko du, eta horren inguruan, Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintza Proiektua egingo dira.

Birpartzelazio Proiektuari dagokionez, emaitza gisa lortzen diren lursailen definizioak eta osaerak Donostiako Udalari partzela bat edo gehiagoren jabetza betea esleitzeko aukera barne hartu beharko dute (bai eskura jartzen duen lurzoruaen titular gisa, hirigintza-erakigarritasunerako eskubidearekin, bai hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioei lotutako komunitatearen partaidetzaren hartzaile gisa), eta jabekidetzaraubideko esleipenak edo partaidetza-kuotak saihestu beharko dira.

Hirigintza Proiektuari dagokionez, gauzatze eta jasotze autonomo eta independentea izan dezaketen zonen mugaketa aurreikusi beharko du eremuaren barruan, betiere eremuok partzela eraikigarri bat edo gehiagora lotuta badaude; hirigintza-faseen bilakaera sekuentzialak multzoaren koherentzia mantenduko du, eta, gainera, bermatu beharko du hirigintza-zona edo -fase bakoitzeko zerbitzuak, instalazioak eta azpiegiturak behar adina direla hura lotuta dagoen eraikinei dagokionez.

c. Udal arteko harremanak:

Eremuko lanen benetako garapena Erreterriako udal-barrutian hirigintza-lanak (errepide-lotura) gauzatzeko beharraren mende dago, leku horretan, bi udal-barrutiak mugakideak baitira.

Erreterrian eskumena duten hirigintza-eragileen (Hitzarmen Batzarra eta Udala) jarduerarik eza arrazoi, AL.17 ESNABIDE eremuaren antolamenduaren gauzatzea ez hipotekatzeko ez baldintzatzeko helburuarekin, sinatzen duten aldeek elkarrekin jardungo dute, eta irizpideak eta proposamenak batuko dituzte, horien bitartez, eremua Erreterriako errepide-sare orokorrearekin lotzen dela bermatzeko lanak

posible y sin dilaciones.

b. Condiciones de desarrollo y gestión:

La totalidad del ámbito integrará una misma y única unidad de ejecución, objeto de un Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación, la definición y configuración de las parcelas resultantes habrá de permitir la adjudicación a favor del Ayuntamiento de Donostia -bien como titular de suelo aportante con derecho a edificabilidad urbanística, bien como destinatario de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística- de una o varias parcelas en pleno dominio, evitando adjudicaciones en régimen de condominio o cuotas de participación.

En cuanto al Proyecto de Urbanización, habrá de prever la delimitación de zonas dentro del ámbito susceptibles de ejecución y recepción autónoma e independiente, vinculadas a una o varias parcelas edificables; manteniendo una progresión secuencial entre las fases de urbanización que garantice la coherencia del conjunto, así como la suficiencia de los servicios, instalaciones e infraestructuras de cada zona o fase de urbanización respecto a las edificaciones a las que quede vinculada.

c. Relaciones intermunicipales:

El efectivo desarrollo del ámbito se halla condicionado a la necesidad de acometer las obras de urbanización (conexión viaria) en el territorio municipal de Erreterria, dada la colindancia en este punto de los respectivos términos municipales.

A fin de no hipotecar ni condicionar la ejecución de la ordenación del ámbito "AL.17 ESNABIDE" por motivo de inactividad de los agentes urbanísticos (Junta de Concertación y Ayuntamiento) competentes en Erreterria, las partes aquí firmantes actuarán de consuno, unificando criterios y propuestas, que permitan la más ágil y efectiva ejecución de las obras precisas para garantizar la conexión viaria del ámbito con la red viaria general de Erreterria,

10740n XV

Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu Juridiko-Administratiboa
Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y Ejecución Urbanísticas

Ijentea, I - Tel. 943481000 - 943481695 - Faxa 943481144 - www.donostia.eus
20003 Donostia / San Sebastián

*ahalik eta arinen eta modu eraginkorrean
gauzatzeko aldera; gainera, hala badagokio,
Errenteriako udal-ordezkariei aztertze emango
dizkiete horiek.*

sometiéndolas en su caso a consideración de los
representantes municipales de Errenteria.

HIRUGARRENA.- Aldeek Hitzarmen honen ondoriozko eskubideak fede onez eta berau arautzen duen izaeraren barruan gauzatzeko konpromisoa hartzen dute, hura erabat betetzen dela erdiesteko bakoitzak gauzatu ditzakeen jarduketa guztiak aurrera eramango dituzte.

TERCERA.- Las Partes se comprometen a ejercitar los derechos derivados del presente Convenio de buena fe, en el marco del espíritu que rige el mismo, realizando cuantas actuaciones estén al alcance de cada parte para conseguir su pleno cumplimiento.

Edozein kasutan, Hitzarmen honen eta bertan jasotako aurreikuspenen eraginkortasuna eta indarraldia lehenengo xedapenean aipatutako Plan Orokorraren aldaketa zehatza egiteko espedientearen behin betiko onarpenaren mende daude, izaera orokorrarekin.

En todo caso, la eficacia y vigencia de este Convenio y de las previsiones establecidas en el mismo se condiciona, con carácter general, a la aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual de Plan General mencionado en la Estipulación Primera.

LAUGARRENA.- Hitzarmenean zehaztutako aurreikuspenek eta horietatik eratorritako ondorioek balioa izango dute eta indarrean egongo dira Hitzarmeneko lursailen jabeak direnak direla ere. Zentzu horretan, eskualdatzea gertatuz gero, Hitzarmen hau izenpetzearen ondoriozko eskubide eta obligazio guztietan subrogatuta bezala hartuko dira titular berriak.

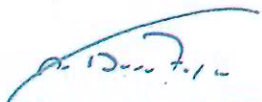
CUARTA.- Las previsiones establecidas en este Convenio y los efectos derivados de las mismas se entenderán válidos y vigentes cualesquiera que sean los propietarios de los terrenos afectados por el mismo. En este sentido, en caso de transmisión, los nuevos titulares se entenderán subrogados en el conjunto de derechos y obligaciones que dimanen de la suscripción del presente Convenio.

BOSGARRENA.- Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoak arautuko du Hitzarmen hau.

QUINTA.- El presente convenio se registrará por lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Hitzarmen hau irakurri ostean, bere edukiarekin erabat ados daudela adierazten dute aldeek, eta froga gisa, hitzarmenaren bi kopia sinatzen dituzte ondorio bakarrerako, goiburuan ageri diren lekuan eta datan.

Leído el presente Convenio, las Partes manifiestan su plena conformidad con el contenido, en cuya prueba lo firman por duplicado y aun solo efecto en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento.


Fdo.: D. Ricardo Burutaran Ferré
Concejal Delegado de Vivienda y Urbanismo


Fdo.: D. Felipe Gómez Arriaran,


Fdo.: D. Pedro Zayas Castro.


Fdo.: D. Ignacio Zayas Castro



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES VIGENTE



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

A.U. “AL.17 ESNABIDE” (Altza)

1.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito urbanístico A.U. “AL.17 Esnabide” esta ubicado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Errenteria en su frente más oriental. Tiene una superficie de 50.910 m².

Se corresponde básicamente con el área “AL.17 Esnabide” delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluida la modificación del mismo a la que se hace referencia en el siguiente epígrafe.

Su delimitación queda grafiada en el plano 1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidación de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 199 referida a las áreas “AL.21 Esnabide”, “AL.23 Las Mercedes” y “AL.26 Variante de Pasaia” (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007). Algunos de esos objetivos son los siguientes:
 - Integración del ámbito en el conjunto urbano que constituye con el sector “32.Esnabide” de Errenteria.
 - Coordinación de los planeamientos de los municipios de Donostia-San Sebastián y Errenteria.
 - Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad.
 - Regulación de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como con su entorno, mediante la ejecución del viario ordenado en el citado expediente de Modificación del Plan General de 1.995.
 - Incorporación al ámbito y ordenación de un parque urbano, integrándolo al sistema local de espacios libres del barrio.
 - Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
 - Regulación del régimen jurídico de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 148 viviendas, de las que unas 98 viv. se vinculan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 15 al de la vivienda tasada.
 - Financiación y ejecución, por parte del ámbito, del soterramiento de la línea de suministro eléctrico de alta tensión (30 KV) en el tramo que afecta al mismo.
- * Sin perjuicio de su delimitación precisa y oficial en el Plan Parcial a promover en el ámbito, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como ámbito de actuación integrada (“AAI.II6”).

A.U. “AL.17” (Cont.)

III.- REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

1.1.- Zona “A.30/AL.17 Residencial de edificación abierta” (Superficie: 27.624 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 13.465 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter geneal y a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: a establecer en el Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así este previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación:

A determinar en el Plan Parcial.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global “A.30 Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente: ----

* Nueva edificabilidad residencial (incremento):

- Vinculada al régimen de VPO (65%) 8.330 m²(t)

- Vinculada al régimen de vivienda tasada (10%) 1.282 m²(t)

- De promoción libre (25%) 3.203 m²(t)

- Total (100%) 12.815 m²(t)

* Edificabilidad residencial total resultante: 12.815 m²(t)

c) La edificabilidad urbanística restante -650 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

A.U. “AL.17” (Cont.)

1.2.- Zona “F.10/AL.17 Sistema general de espacios libres urbanos”. (Superficie: 23.286 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

4.- RÉGIMEN GENERAL DEL PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

A.- Régimen de ejecución y programación general

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito, incluidos los sistemas generales integrados en el mismo, será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales públicos se integrarán, tanto a los efectos de su obtención por el ayuntamiento como de su ejecución, en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Parcial a promover en e mismo con ese fin.

A.U. “AL.17” (Cont.)

Dicho Plan Parcial definirá entre otras, las condiciones reguladoras de: La delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

El referido Plan Parcial deberá adecuarse a las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el citado expediente de Modificación del Plan General de 1005 (mencionado en el anterior epígrafe II), cuyas previsiones consolida este Plan General.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” y “2.1 Normas Urbanísticas Generales”). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación de criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Dicho régimen será el establecido en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxa 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.2.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES. MODIFICADO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

A.U. “AL.17 ESNABIDE” (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito urbanístico “AL.17 Esnabide” está ubicado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Errenteria en su frente más oriental. Tiene una superficie de 50.495 m².

Se corresponde básicamente con el área “AL.21 Esnabide” delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluida la modificación del mismo a la que se hace referencia en el siguiente epígrafe.

Su delimitación queda grafiada en el plano I.2. “Estado actual. Topografía, delimitación del ámbito y Parcelario”

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Los criterios y objetivos son los siguientes:

- Integración del ámbito en el conjunto urbano que constituye con el sector “32. Esnabide” de Errenteria.
- Coordinación de los planeamientos de los municipios de Donostia-San Sebastián y Errenteria.
- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad.
- Regulación de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como con su entorno.
- Incorporación al ámbito y ordenación de un parque urbano, integrándolo al sistema local de espacios libres del barrio.
- Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
- Regulación del régimen jurídico de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 249 viviendas, de las que 173 viv. se vinculan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 76 viv. se vinculan al régimen de vivienda tasada.
- Financiación y ejecución, por parte del ámbito, del desmantelamiento de la línea de suministro eléctrico de alta tensión (30KV) en el tramo que afecta al mismo.

* El área se delimita como ámbito de actuación integrada (“AAI. II.6”).

A.U. “AL.17” (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

1.1.- Zona “A.30/AL.17 Residencial de edificación abierta” (Superficie: 25.064 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 22.400 m²(t)
- * Bajo rasante: 19.312 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil y altura de edificación:

Se define con rango de ordenación pormenorizada conforme a las normas urbanísticas particulares.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global “A.30 Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

a) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: ----
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (70%) 14.941 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (30%) 6.563 m²(t)
 - Total (100%) 21.504 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 21.504 m²(t)

- b) La edificabilidad urbanística restante -896 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

1.2.- Zona “F.10/AL.17 Sistema general de espacios libres urbanos”. (Superficie: 25.431 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

A.U. “AL.17” (Cont.)

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente documento incluye las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada.

4.- RÉGIMEN GENERAL DEL PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

A.- Régimen de ejecución y programación general

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito, incluidos los sistemas generales integrados en el mismo, será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

IV.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL ÁREA

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- a) Se define en el plano de calificación pormenorizada. Se distinguen las siguientes zonas o parcelas con las correspondientes superficies que se indican:

* Parcelas residenciales (a):

Residencial de edificación abierta (a.30)

a.30.1	884 m ²
a.30.2	973 m ²
a.30.3	718 m ²
a.30.4	898 m ²
a.30.5	898 m ²
a.30.6	1.230 m ²
a.30.7	876 m ²
a.30.8	775 m ²

* Sistema de comunicaciones (e):

Red de comunicación viaria (e.10)

e.10.1	4.533 m ²
e.10.2	302 m ²

* Sistema de espacios libres (f):

Espacios libres urbanos (f.10)

f.10.1	10.115 m ²
f.10.2	25.431 m ²
f.10.3	870 m ²

* Espacios libres urbanos comunes (f.20)

f.20.1	223 m ²
--------------	--------------------

* Equipamiento comunitario (g):

Equipamiento comunitario (g.00)

g.00.1	1.769 m ²
--------------	----------------------

A.U. “AL.17” (Cont.)

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se definen en el plano de definición geométrica de la edificación, así como, para cada planta, en los gráficos de la Norma Particular.

Se establecen alineaciones obligatorias y alineaciones máximas que se expresan en el plano de definición geométrica de la edificación, así como, para cada planta (sobre y bajo rasante), en los gráficos de la Norma Particular.

3.- CONDICIONES PARTICULARES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

* Perfil edificación:

Los perfiles autorizados son los siguientes:

Parcela a.30.1 --- S+SS + B + 4 + AR

Parcela a.30.2 --- S+SS + B + 4 + AR

Parcela a.30.3 --- 2S + SS + B + 4 + AR

Parcela a.30.4 --- S+SS + B + 5 + AR

Parcela a.30.5 --- S+SS + B + 5 + AR

Parcela a.30.6 --- S+SS + B + 5 + AR

Parcela a.30.7 --- S+SS + B + 5 + AR

Parcela a.30.8 --- 2S + B + 5 + AR

Perfiles adaptados en cualquier caso a la topografía del lugar, de acuerdo con cuanto se precisa en el plano de definición geométrica de la ordenación, así como en los gráficos de la ficha urbanística.

Se autoriza la ordenación de dos plantas bajo rasante.

Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de la edificación de 19,20 a 22,20 metros, limitándose en cualquier caso dicha altura de acuerdo con cuanto se precisa en el plano de definición geométrica de la ordenación, así como en los gráficos de la ficha urbanística. Por encima de dicha altura se podrán ejecutar barandillas o antepechos de los áticos o terrazas que resulten.

* Cubiertas:

Se autorizan expresamente las cubiertas planas.

4.- CONDICIONES DE CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La totalidad de los terrenos del ámbito se categorizar como suelo urbanizable sectorizado.

A.U. “AL.17” (Cont.)

5.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

A.- Modalidad de actuación.

La ejecución del desarrollo proyectado en el conjunto del ámbito U.A. “AL.17 Esnabide” se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de concertación.

B.- Proyección de las obras de edificación y urbanización.

Se redactará un único proyecto de urbanización para la unidad de ejecución.
Se redactará un único proyecto de edificación para cada una de las parcelas.

C.- Ejecución de las obras de edificación y urbanización.

Las obras de edificación y urbanización proyectadas serán objeto de ejecución unitaria, conforme a los ámbitos definidos en el plano II.10

D.- Se procederán a la elaboración y aprobación del documento de gestión para, entre otros fines, acometer y formalizar: la distribución de la edificabilidad proyectada; la determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las obras de urbanización; etc. Con ese fin, la indicada actuación se ha de ajustar, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Se procederá a la elaboración y aprobación.

* De un proyecto de reparcelación.

b) Responsabilidades de ejecución y abono de las cargas de urbanización proyectadas.

La ejecución y abono del conjunto de las cargas de urbanización proyectadas será considerada, a todos los efectos, como una responsabilidad propia de los adjudicatarios de la edificabilidad urbanística lucrativa proyectada.

De conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente, dichas cargas y responsabilidad no tendrán repercusión alguna en la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián en concepto de participación de la comunidad e las plusvalías generadas por la acción urbanística.

c) Cumplimiento y formalización de las correspondientes obligaciones en materia de adjudicación al Ayuntamiento de las dotaciones públicas resultantes de la ordenación proyectada.

Así, por un lado, se han de adjudicar al Ayuntamiento los terrenos y/o bienes destinados tanto a espacios libres urbanos públicos (generales y locales) como a red viaria (acera y calzada), incluidas las infraestructuras de servicios urbanos públicos que transcurren por esos mismos terrenos y/o bienes.

En consecuencia con ello, el referido proyecto de reparcelación ha de proceder a la formalización de todas esas obligaciones.

Se procederá a abonar al Ayuntamiento el coste de ejecución del equipamiento social de 249 m² prevista en la parcela a.30.4 debiendo el Proyecto de Reparcelación recoger este concepto económico como carga de la Unidad de Ejecución.

A.U. “AL.17” (Cont.)

- d) Adjudicación y/o distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

Dicha adjudicación / distribución se adecuará a los criterios establecidos en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el referido Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y los propietarios del Área con fecha 21 de enero de 2015. Más concreto, en atención a lo establecido en ese convenio:

El proyecto de Reparcelación resolverá las parcelas resultantes de forma que permita la adjudicación al Ayuntamiento de Donostia –bien como titular de suelo aportante con derecho a edificabilidad urbanística, bien como destinatario de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística- de una o varias parcelas en pleno dominio, evitando adjudicaciones en régimen de condominio o cuotas de participación.

* La edificabilidad será adjudicada a los propietarios privados de los terrenos aportados y el Ayuntamiento en concepto del 15 % de la edificabilidad urbanística correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- e) Identificación y formalización jurídica de las parcelas y/o fincas resultantes del desarrollo proyectado e inscripción registral de las mismas.

El proyecto de reparcelación además, procederá a la determinación y formalización de las correspondientes fincas resultantes del desarrollo urbanístico proyectado.

- f) Complementariamente, el referido proyecto de reparcelación ha de acometer y definir las soluciones adecuadas en lo referente a:

* La determinación y formalización de las correspondientes servidumbres de cualquier tipo, tanto públicas como privadas, resultantes de la ordenación proyectada y/o necesarias para la correcta ejecución y mantenimiento de la misma.

* La determinación de los criterios de mantenimiento, etc. de la edificación proyectada, incluido el alcance de las responsabilidades de los titulares de la misma a ese respecto.

La fijación de los criterios anteriores requerirá, en su caso, la previa identificación de las distintas partes de la edificación que a ese respecto deban diferenciarse, complementada con la determinación del porcentaje y/o cuota de participación de cada una de ellas.

* La determinación del contenido y alcance de las responsabilidades del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en materia de conservación y mantenimiento de los espacios públicos.

* Cualesquiera otras medidas que se estimen necesarias.

- g) Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con la ordenación planteada.

- h) Edificabilidad ponderada resultante:

Se prevén los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización:

- Uso residencial V.P.O.: 1,00
- Uso residencial de viviendas tasadas: 1,40
- Usos terciarios (C): 0,60
- Usos de garaje (G): 0,10

A.U. “AL.17” (Cont.)

En el documento “C. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera” de este proyecto se justifican esos coeficientes.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. “56.1.f” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), tanto dichos coeficientes de ponderación de usos, como, en consonancia con ello, la citada edificabilidad ponderada, podrán y/o deberán ser actualizado en el contexto de la elaboración del referido proyecto de reparcelación o documento alternativo, en la medida y con el alcance con el que los condicionantes económico-urbanísticos existentes en el momento en el que se proceda a la realización de dicha tarea a sí lo justifiquen.

6.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se prevé que la intervención en el ámbito se integre en la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo para lo cual se prevé que la actuación se desarrolle en fases, fijándose un plazo máximo de seis años para solicitar las licencias de edificación, a contar desde la definitiva aprobación del proyecto de reparcelación y/o documento alternativo.

Se establece un plazo máximo de dos años, a contar desde la aprobación definitiva del presente documento de Modificación del P.G.O.U., para la aprobación definitiva del referido proyecto de reparcelación.

Para el completo desarrollo de la actuación se establece un plazo máximo de ocho años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

7.- CONDICIONES PARTICULARES DE DOMINIO Y USO. CESIONES Y SERVIDUMBRES

Se establece la exigencia normativa de ordenación al menos 136 plazas de aparcamiento o garaje en zona viaria y 342 plazas en las parcelas residenciales.

Las condiciones de dominio se definen en función del carácter público o privado de los usos previstos y se describen gráficamente en los gráficos de las fichas urbanísticas.

Son objeto de cesión todas las zonas destinadas al sistema viario y espacios libres, sin perjuicio de su uso privado bajo rasante.

Es objeto de servidumbre de uso público la superficie que se desarrolla conforme al plano II.9 “Condiciones de Dominio y uso”.

Complementariamente, el reiterado proyecto de reparcelación determinará y formalizará las restantes servidumbres que resulten necesarias para la ejecución y el mantenimiento de la ordenación proyectada, incluidas las asociadas a la implantación y conservación de las correspondientes instalaciones e infraestructuras de servicios urbanos.

A.U. “AL.17” (Cont.)

8.- MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS, COMPENSATORIAS Y DE INTEGRACIÓN URBANA

El proyecto unitario de edificación definirá el arbolado a implantar en el ámbito de acuerdo con cuanto se señala en el documento. Así se prevé la plantación de 258 nuevos árboles en el ámbito.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” y “2.1 Normas Urbanísticas Generales”). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales....) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

El régimen de ejecución se recoge en el documento D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” del P.G.O.U. vigente así como las que se determinen en el presente documento y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

Se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares.



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “B” – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL ÁMBITO “A.U.17 ESNABIDE”**



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA
“MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPITULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL
ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA
“MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL
ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS “PARCELAS RESIDENCIALES
A.30

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS
“PARCELAS EDIFICABLES” EN EL ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA “MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

- Artículo 0.1. Ámbito de intervención
- Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia
- Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto
- Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

- Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de “calificación pormenorizada” aplicable en el
 ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA “MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

- Artículo 1.2.1. Régimen general
- Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del “aprovechamiento urbanístico”
- Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución
- Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”
- Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la
 materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes
- Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización
- Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a “dotaciones y equipamientos públicos”,
 objeto de cesión.
- Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación
- Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar
- Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de “primera utilización”
- Artículo 1.2.11. Mantenimiento de la urbanización.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS “PARCELAS RESIDENCIALES” (“Parcelas a”)

- Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de “edificación” y “uso” aplicable (“Parcelas a”)
- Artículo 2.1.2. Condiciones de edificación. Unidades de edificación (“Parcelas a”)
- Artículo 2.1.3. “Alineaciones” (“Parcelas a”)
- Artículo 2.1.4. Rasantes de apoyo de la edificación (“Parcelas a”)
- Artículo 2.1.5. “Perfil” y “altura de edificación” (“Parcelas a”)
- Artículo 2.1.6. Condiciones de “uso” (“Parcelas a”)

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS “PARCELAS EDIFICABLES” EN EL AMBITO A.U. “AL.17 ESNABIDE”

- “Parcela a.30.1”
- “Parcela a.30.2”
- “Parcela a.30.3”
- “Parcela a.30.4”
- “Parcela a.30.5”
- “Parcela a.30.6”
- “Parcela a.30.7”
- “Parcela a.30.8”

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL “MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

1. El ámbito prioritario de intervención del presente proyecto es el A.U. “AL.17 Esnabide” delimitada en el documento “Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referida al ámbito A.U. “AL.17 Esnabide”.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. La presente “Modificación del P.G.O.U. referida al ámbito A.U. “AL.17 Esnabide” entrará en vigor una vez “aprobado definitivamente” y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de la “Modificación del P.G.O.U. referido al ámbito A.U. “AL.17 Esnabide”” no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en el mencionado documento “Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián” y, de forma específica en lo que al ámbito A.U. “AL.17 Esnabide” se refiere, el “Documento B. Normas Urbanísticas”, constituyen el marco normativo del presente proyecto.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

1. Documentos constitutivos de la “Modificación del P.G.O.U. referida al ámbito A.U. “AL.17 Esnabide”

- DOCUMENTO “A” MEMORIA
- DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO “C” ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
- DOCUMENTO “D” DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION
- DOCUMENTO “E” PLANOS

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos “B. Normas Urbanísticas”, “Documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” y los planos expresamente definidos como tales del apartado “E.II. Planos de Ordenación” del documento “E. Planos” los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL
A.U. “AL.17 ESNABIDE”

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de “calificación pormenorizada” aplicable en el A.U. “AL.17 ESNABIDE”

1. El **A.U. “AL.17 ESNABIDE”** queda sometida al régimen de “calificación pormenorizada” resultante de las determinaciones de “zonificación” establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano “Il.7. Zonificación Pormenorizada” del mismo.

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente “P.G.O.U.”

2. En ese contexto se diferencian en el Área los tipos de “zonas de uso pormenorizado” siguiente:

- a. PARCELAS DE USO RESIDENCIALES

- a.30 Residencial de edificación abierta.

- e SISTEMA DE COMUNICACIONES

- e.10 Red de comunicación viaria (S.G./ S.L.)

- f ESPACIOS LIBRES

- f.10 Espacios libres urbanos. Parque. (S.G./ S.L.)

- f.20 Espacios libres urbanos comunes. (S.L.)

- g EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- g.00 Equipamiento comunitario

3. El régimen de “uso” y “edificación” correspondiente a las citadas “zonas de uso pormenorizado” es el establecido, por un lado, en las “normas urbanísticas” de aplicación general del “P.G.O.U.” y por otro lado en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos “Segundo” y “Tercero” del presente documento.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA “MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDA AL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

Artículo 1.2.1. Régimen general

El desarrollo y la ejecución del presente “Documento” se ajustará a todos los efectos “asignación de la edificabilidad”, “ejecución”, “ejercicio de la facultad de edificar”, etc., además de a lo dispuesto en él, al régimen establecido en el vigente “P.G.O.U.”.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del “aprovechamiento urbanístico”

1. En la Actuación Integrada (AAI-II.6) delimitada en el Area A.U. “AL.17. Esnabide” por el documento de Texto Refundido del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, la asignación y distribución de la “edificabilidad” ordenada, se ajustará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística, como, en su desarrollo, en el presente proyecto.
2. Se procederá a la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, del 15 % de la edificabilidad lucrativa.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución

1. A los efectos de su ejecución mediante el “sistema de concertación”, se delimita la “unidad de ejecución” (UE) AL.17.1.
La misma se grafía en el plano “II.8. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución” del presente proyecto.
Esta delimitación deberá ser confirmada por el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos “fuera de ordenación”

Se declararán “fuera de ordenación” los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto, los cuales se grafían en el plano “II.8. Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución” del mismo.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención de la “Modificación del P.G.O.U. referido al A.U. “AL.17 Esnabide” serán objeto de un único “proyecto de urbanización” correspondiente a la (UE) AL.17.1.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento “C. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera” del presente proyecto.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a “dotaciones públicas”, objeto de cesión.

- Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a “dotaciones públicas”.
- El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes será en cada caso el que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente resulte del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de “proyectos de edificación”, la parcelación o división en fincas registrales independientes de las “unidades de edificación” ordenadas, se ajustará a los siguientes criterios:

Se definen las unidades de edificación a.30.1, a.30.2, a.30.3, a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8, cada una de ellas se consideran indivisibles.

Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito, estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el mencionado documento de “Texto Refundido del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián.
2. La elaboración de los correspondientes “proyectos de edificación” de las “parcelas residenciales” y la concesión de las perceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
 - a) Cada una de las unidades de edificación a.30.1, a.30.2, a.30.3, a.30.4, a.30.5, a.30.6, a.30.7 y a.30.8, serán objeto de un “proyecto básico” de edificación. Cada parcela de cada unidad de edificación será objeto de licencia individualizada.
3. La ejecución de las edificaciones previstas en la U.E. AL.17.1, se ajustarán a los plazos establecidos en el “Documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente proyecto.

Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de “primera utilización”

La concesión de licencias de “primera utilización” de las edificaciones previstas en la U.E. AL.17.1, estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el “Documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente proyecto.

Artículo 1.2.11. Mantenimiento de la urbanización

El mantenimiento de la urbanización en las áreas de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento, a partir de su recepción definitiva.

En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la vigente legislación, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL A.U. “AL.17 ESNABIDE”

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS “PARCELAS RESIDENCIALES” (“Parcelas a”)

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de “edificación” y “uso” aplicable (“Parcelas a”)

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las “Parcelas a.30” se ajustarán, en cuanto al régimen de “edificación” y “uso” aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen de “edificación” y “uso” definido para dichas “parcelas” por el vigente P.G.O.U., contenido en los siguientes apartados del “Documento 2.1 Normas Urbanísticas”:

TITULO TERCERO

CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN PARCELAS EDIFICABLES

- SECCION PRIMERA. CRITERIOS GENERALES

- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el A.U. “AL.17 Esnabide”, contenidas en el presente Documento.
- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las “parcelas”, contenidas en las “Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.U. “AL.17 Esnabide” Título Tercero” del presente Documento.

2. Edificabilidad sobre rasante

Se ajustará en cada caso a lo establecido en la Ordenanza particular correspondiente.

El ajuste entre “forma de edificación” y “edificabilidad”, se resolverá a través de la solución de “alineaciones” -ocupación de “alineaciones máximas”-, y “vuelos” adoptados.

3. Edificabilidad bajo rasante

Se ajustará en cada caso a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 2.1.2. Condiciones de edificación. Unidades de edificación (Parcelas “a”)

A los efectos de la configuración arquitectónica, constructiva y funcional de las “parcelas de uso residencial” definidas en el presente proyecto y en concreto a los de la formulación y tramitación de los correspondientes “proyectos de edificación” -tanto “básico” como de “ejecución”- y de la correspondiente licencia municipal, se estará a lo establecido en el artículo “1.2.9.” del presente Proyecto.

Artículo 2.1.3. “Alineaciones” (Parcelas “a”)

- Las “alineaciones de edificación” se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular. Se definen dos tipos diferentes de “alineaciones”.

- * “Alineaciones obligatorias”
- * “Alineaciones máximas”

En las “alineaciones obligatorias”, la “fachada” deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas, aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de “vuelos” y “retranqueos” establecidas.

En las “alineaciones máximas” la “fachada” podrá retirarse de ellas, pero deberá hacerlo de manera regular, reduciéndose uniformemente el “fondo de edificación” en todo su desarrollo. La nueva “alineación” así definida se considerará a los efectos de la aplicación de las condiciones de “vuelos” y “retranqueos” como una “alineación obligatoria”.

Artículo 2.1.4. Rasantes de apoyo de la edificación (Parcelas “a”)

La “rasante de referencia”, a partir de la cual se medirá la “altura de edificación” aplicable a las diferentes “parcelas”, se define de manera específica para cada caso en la “Ordenanza Particular” correspondiente y en el plano II.3. Ordenación. Definición geométrica.

Artículo 2.1.5. “Perfil” y “altura de edificación” (Parcelas “a”)

Además de las regulaciones de carácter general establecidos para cada tipo de “parcela de uso residencial”, se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la “Ordenanza Particular” correspondiente.

Artículo 2.1.6. Condiciones de “uso” (Parcelas “a”)

El número máximo de nuevas viviendas a desarrollar será de 249, distribuidas por parcelas según las normas particulares.

TÍTULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS “PARCELAS EDIFICABLES” EN EL ÁREA A.U. “AL.17 ESNABIDE”

- “Parcela a.30.1”
- “Parcela a.30.2”
- “Parcela a.30.3”
- “Parcela a.30.4”
- “Parcela a.30.5”
- “Parcela a.30.6”
- “Parcela a.30.7”
- “Parcela a.30.8”



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

“PARCELA a.30.1”

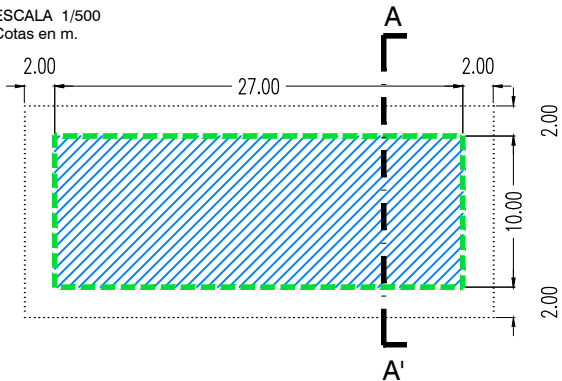
- **SUPERFICIE:** 884 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 2.419,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 1.731,00 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales:
 - * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S +SS+ PB + IV + AR
 - “Altura de edificación”: * 19,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales:
 - * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 28 viviendas de VPO.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 37
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

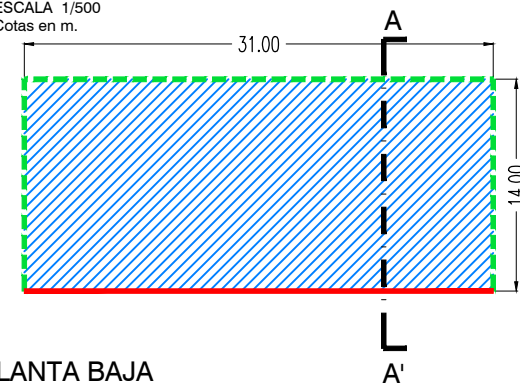
PLANTA ATICO RETRANQUEADO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



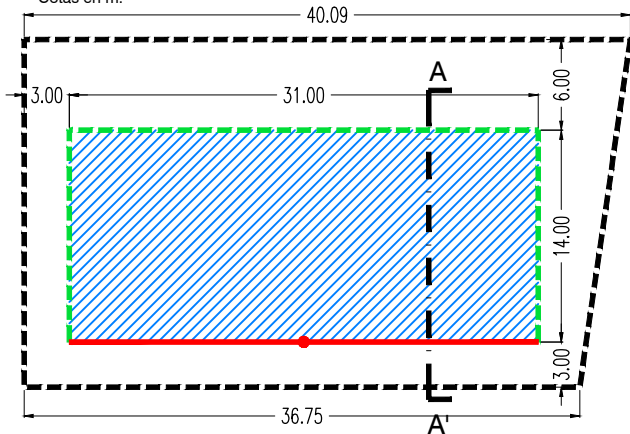
PLANTA TIPO
(1ª a 4ª)

ESCALA 1/500
Cotas en m.



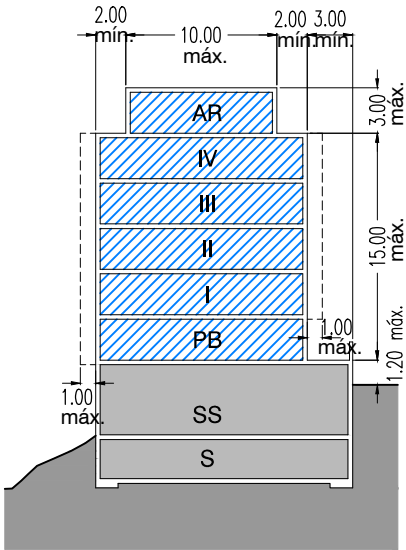
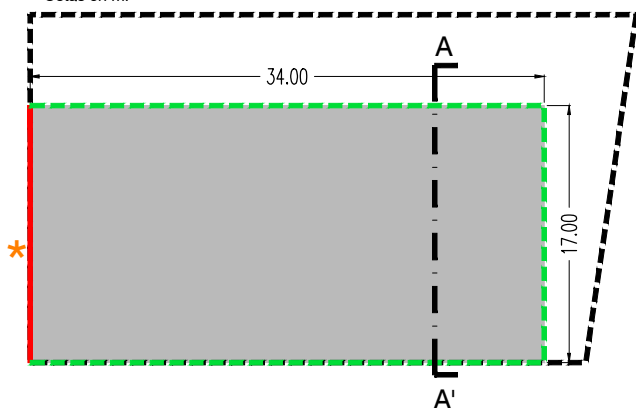
PLANTA BAJA

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SOTANO y SEMISOTANO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SECCION TIPO AA'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

- ALINEACION OBLIGATORIA
- - - ALINEACION MAXIMA
- - - LIMITE DE PARCELA
- - - VUELO

a.30.1
S+SS+PB+IV+AR

PERFIL DE EDIFICACION

- S : PLANTA SOTANO
- SS : PLANTA SEMI-SOTANO
- PB : PLANTA BAJA
- n : PLANTAS ALTAS
- AR : ATICO RETRANQUEADO



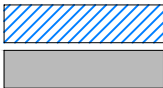
ACCESO A GARAJES



ACCESO A GARAJES por Parcela a.30.2



PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA
MAXIMA DE EDIFICACION



VIVIENDA SOBRE RASANTE

GARAJE BAJO RASANTE

Sp. DE PARCELA	884,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.419,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	1.731,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	28
TIPO :	VPO

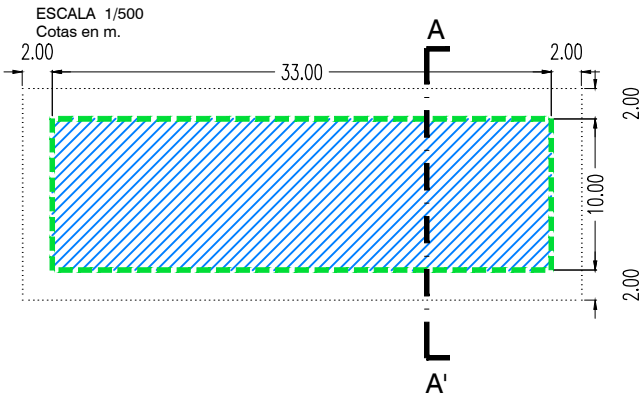
“PARCELA a.30.2”

- **SUPERFICIE:** 973 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 2.936,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 2.157,00 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales:
 - * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S+SS + PB + IV + AR
 - “Altura de edificación”: * 19,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales:
 - * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 34 viviendas de VPO.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de -45
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * Se establece una servidumbre de paso en sótano a favor de la parcela “a.30.1”
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

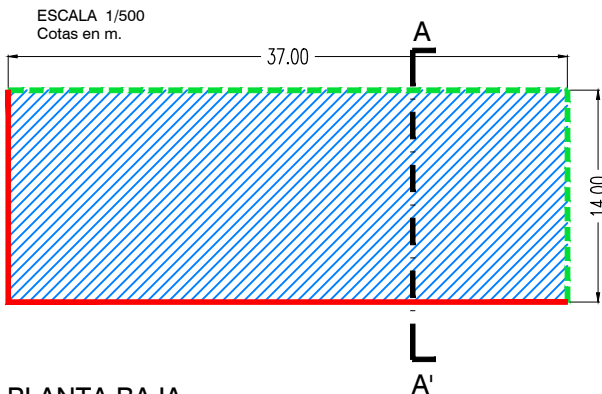
Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

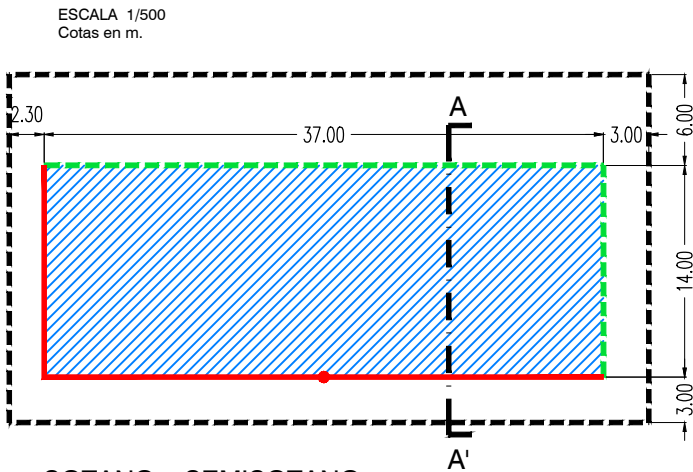
PLANTA ATICO RETRANQUEADO



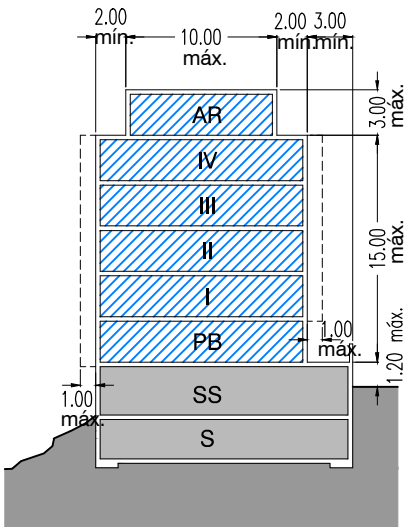
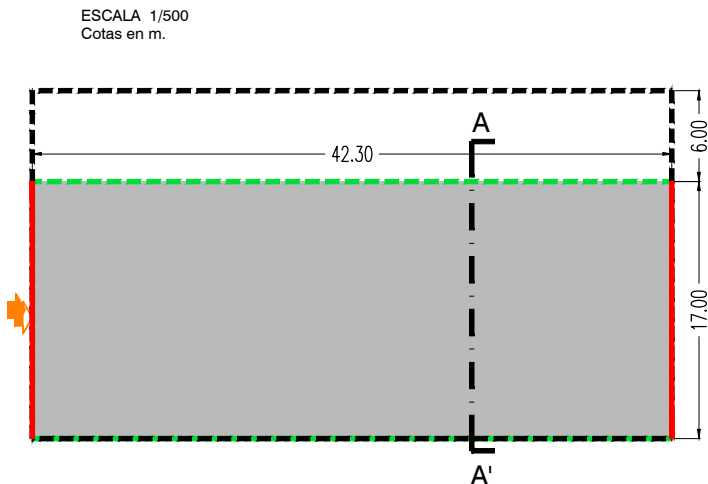
PLANTA TIPO
(1ª a 4ª)



PLANTA BAJA



SOTANO y SEMISOTANO



SECCION TIPO AA'

ESCALA 1/500
Cotas en m.



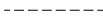
ALINEACION OBLIGATORIA



ALINEACION MAXIMA



LIMITE DE PARCELA



VUELO

a.30.2
S+SS+PB+IV+AR

PERFIL DE EDIFICACION

S : PLANTA SOTANO

SS : PLANTA SEMI-SOTANO

PB : PLANTA BAJA

n : PLANTAS ALTAS

AR : ATICO RETRANQUEADO



ACCESO A GARAJES



PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA
MAXIMA DE EDIFICACION



VIVIENDA SOBRE RASANTE



GARAJE BAJO RASANTE

Sp. DE PARCELA	973,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.936,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	2.157,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	34
TIPO :	VPO

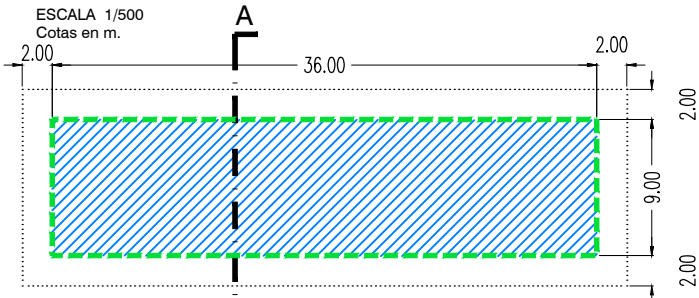
“PARCELA a.30.3”

- **SUPERFICIE:** 718 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda Tasada: 2.936,00 m² (t)
 - Sobre rasante planta baja usos no residenciales: 450,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 1.920,00 m² (t)
- * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales: * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * 2 S + SS + PB + IV + AR
 - “Altura de edificación”: * 19,20 metros
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales: * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 34 viviendas Tasadas
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 51
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * Se establece una servidumbre de paso a favor de las parcelas “a.30.1” y “a.30.2”
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

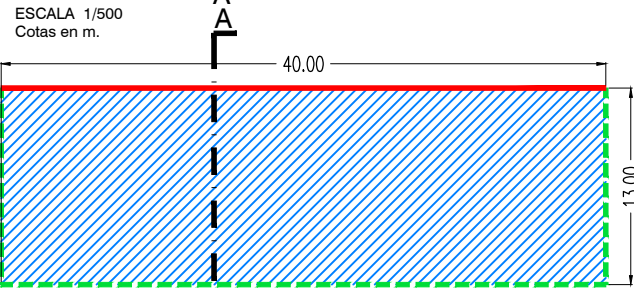
Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

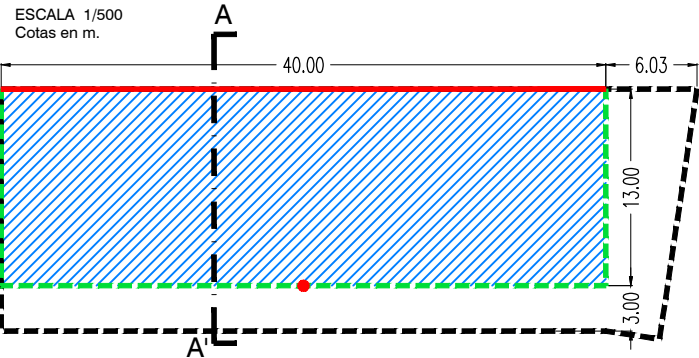
PLANTA ATICO RETRANQUEADO



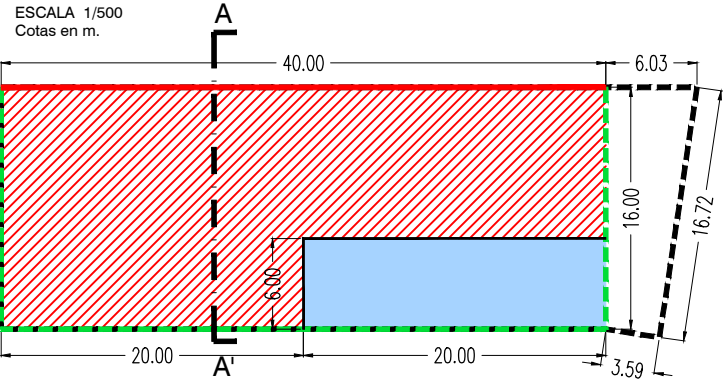
PLANTA TIPO
(1ª a 4ª)



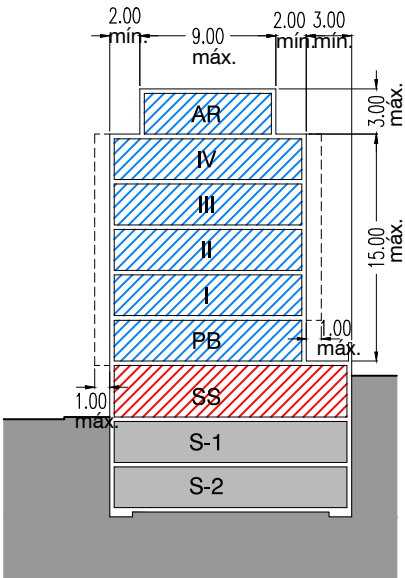
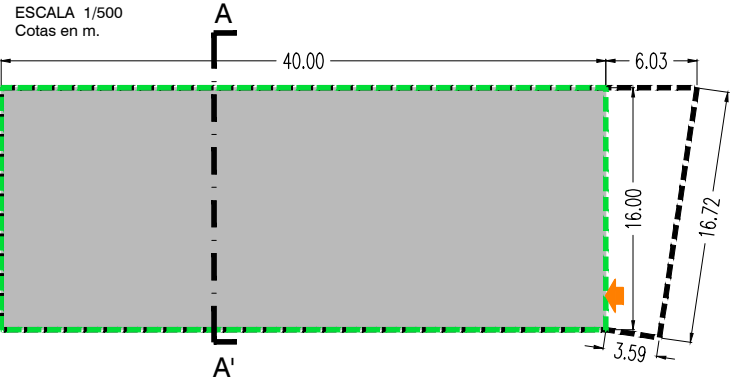
PLANTA BAJA



PLANTA SEMI-SOTANO



SOTANOS 1 y 2



SECCION TIPO AA'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

- ALINEACION OBLIGATORIA
- - - ALINEACION MAXIMA
- - - LIMITE DE PARCELA
- - - VUELO

a.30.3
2S+SS+PB+IV+AR

PERFIL DE EDIFICACION

- S : PLANTA SOTANO
- SS : PLANTA SEMI-SOTANO
- PB : PLANTA BAJA
- n : PLANTAS ALTAS
- AR : ATICO RETRANQUEADO

ACCESO A GARAJES

PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA
MAXIMA DE EDIFICACION

- VIVIENDA SOBRE RASANTE
- GARAJE BAJO RASANTE
- TERCIARIO
- GARAJE EN SEMI-SOTANO
sup. orientativa a adaptar en proyecto de edificacion

Sp. DE PARCELA	718,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.936,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO TERCARIO)	450,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	1.920,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	34
TIPO :	TASADAS

“PARCELA a.30.4”

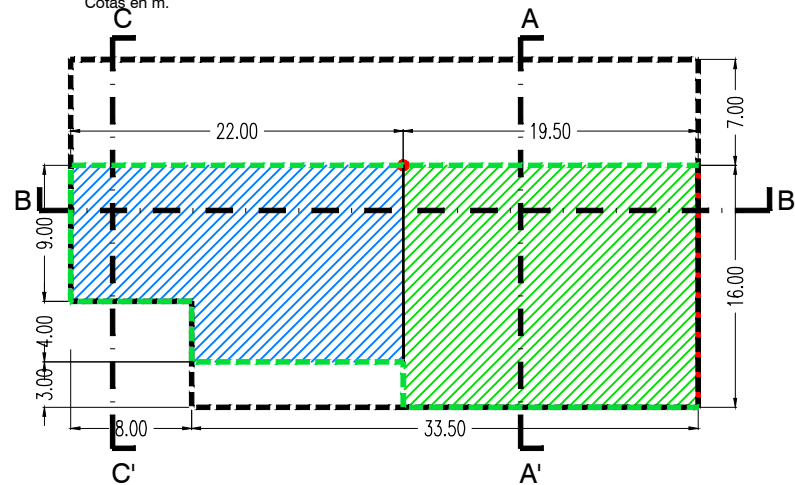
- **SUPERFICIE:** 898 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 2.936,00 m² (t)
 - Sobre rasante planta baja usos equipamiento social: 249,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 2.638,00 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales:
 - * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S+SS + PB + V + AR
 - “Altura de edificación”: * 22,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales:
 - * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 34 viviendas de VPO.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 45
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

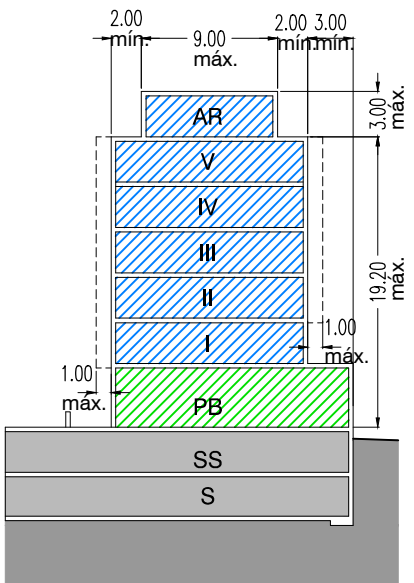
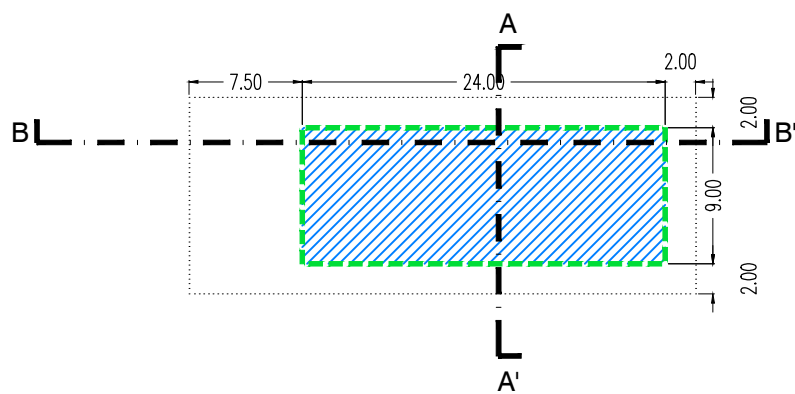
PLANTA BAJA

ESCALA 1/500
Cotas en m.



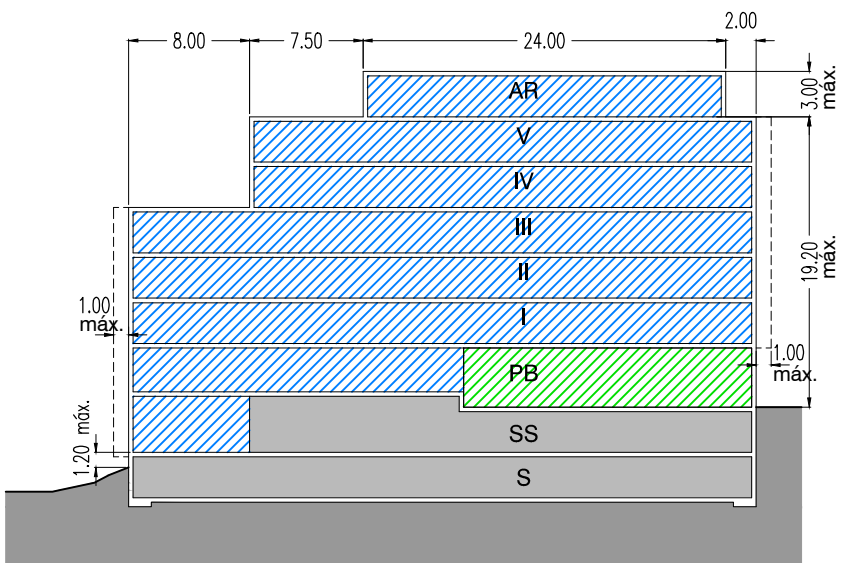
PLANTA ATICO RETRANQUEADO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SECCION TIPO AA'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

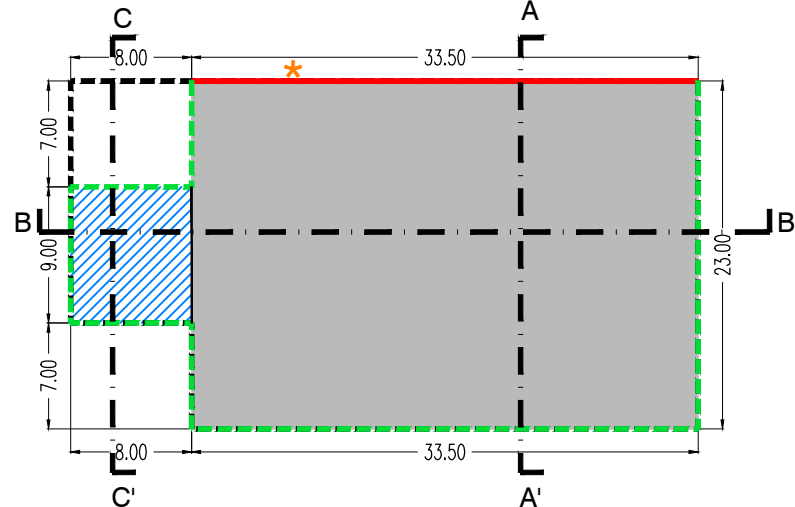


SECCION TIPO BB'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

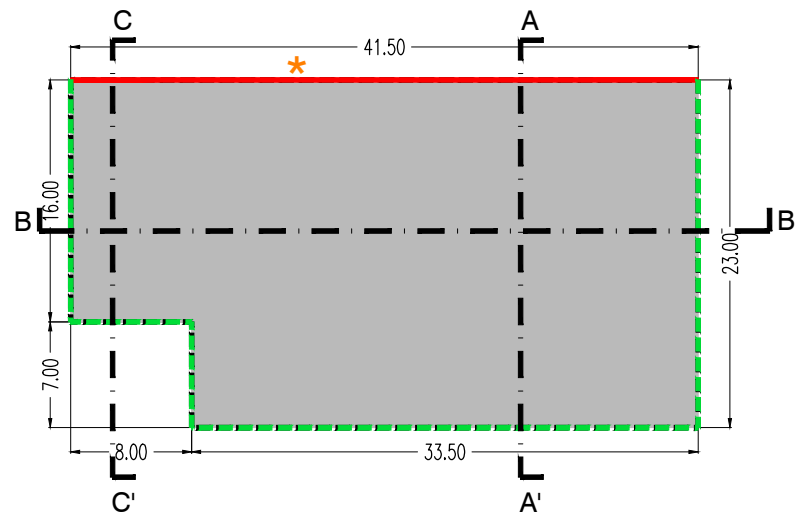
PLANTA SEMI-SOTANO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



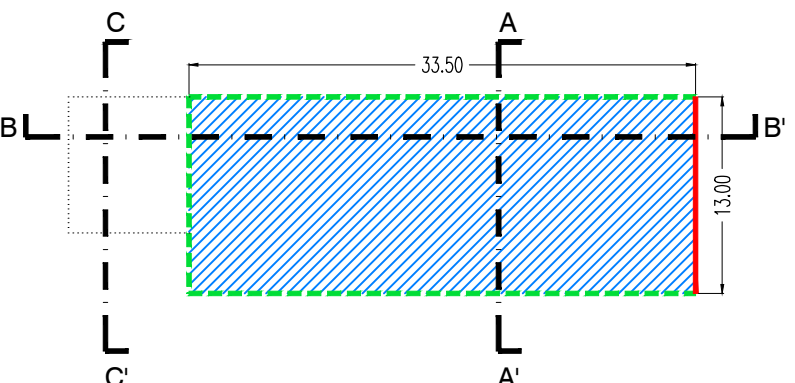
SOTANO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



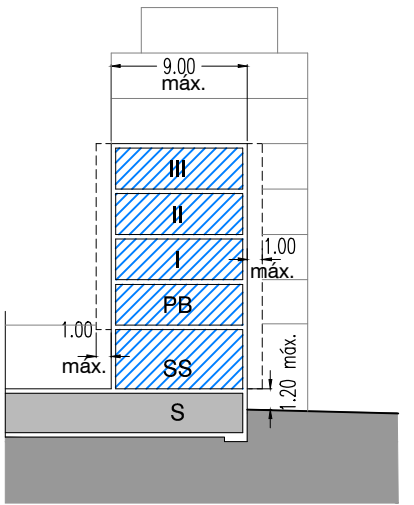
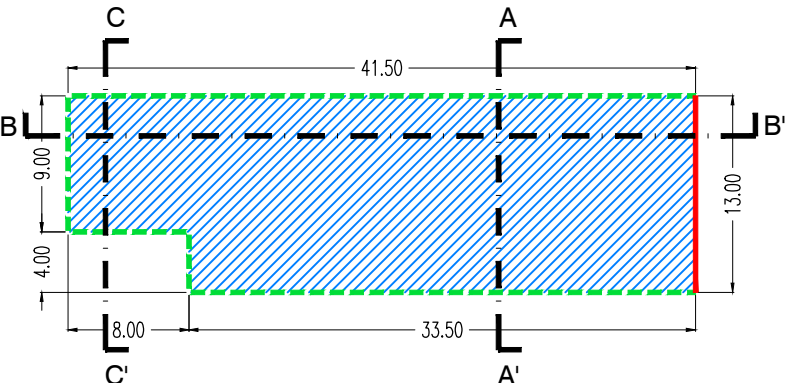
PLANTAS 4ª-5ª

ESCALA 1/500
Cotas en m.



PLANTA TIPO
(1ª a 3ª)

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SECCION TIPO CC'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

- ALINEACION OBLIGATORIA
- ALINEACION MAXIMA
- LIMITE DE PARCELA
- VUELO
- PERFIL DE EDIFICACION
- a.30.4
S+SS+PB+V+AR
- S : PLANTA SOTANO
- SS : PLANTA SEMI-SOTANO
- PB : PLANTA BAJA
- n : PLANTAS ALTAS
- AR : ATICO RETRANQUEADO
- ACCESO A GARAJES
- ACCESO A GARAJES por Parcela a.30.5
- PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION
- VIVIENDA SOBRE Y BAJO RASANTE
- GARAJE BAJO RASANTE
- EQUIPAMIENTO SOCIAL

Sp. DE PARCELA	898,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.936,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO EQUIPAMIENTO SOCIAL)	249,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	2.638,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	34
TIPO :	VPO

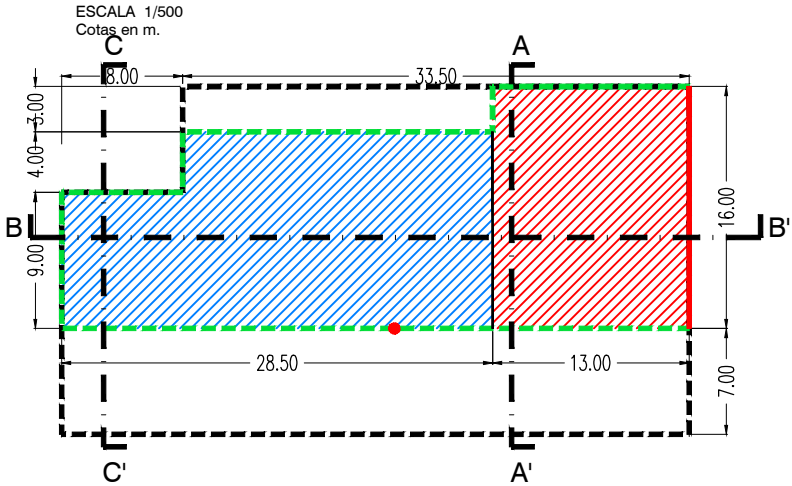
“PARCELA a.30.5”

- **SUPERFICIE:** 898 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 3.023,00 m² (t)
 - Sobre rasante planta baja usos no residenciales: 125,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 2.638,00 m² (t)
- * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales: * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S+SS + PB + V + AR
 - “Altura de edificación”: * 22,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales: * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 35 viviendas de VPO.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 48
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * Se establece una servidumbre de paso en sótano a favor de las parcelas “a.30.4”, “a.30.6”, “a.30.7” y “a.30.8”
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

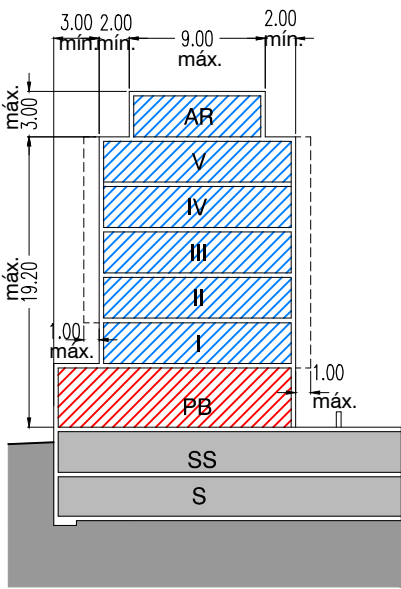
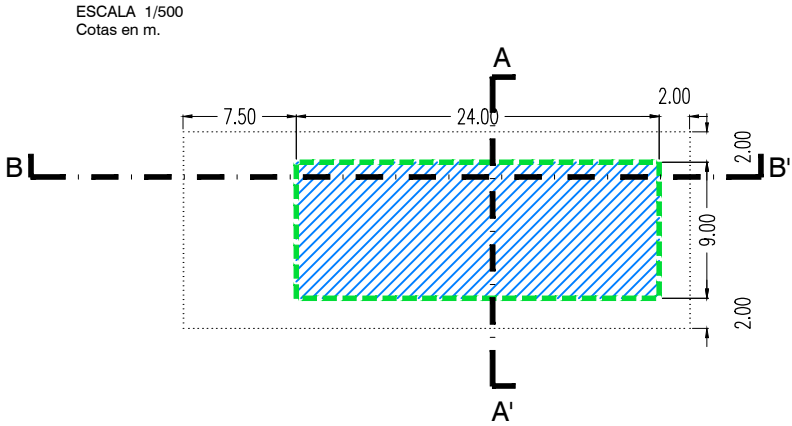
Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

PLANTA BAJA

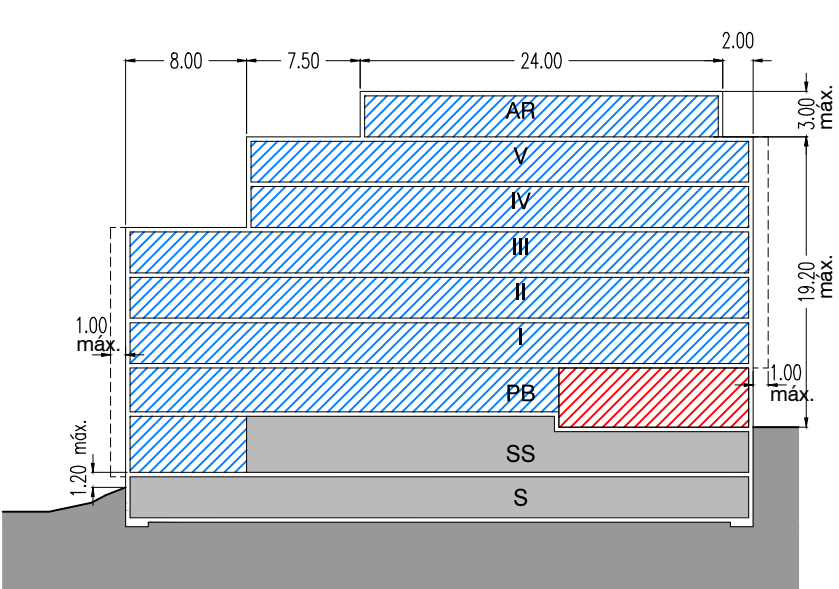


PLANTA ATICO RETRANQUEADO



SECCION TIPO AA'

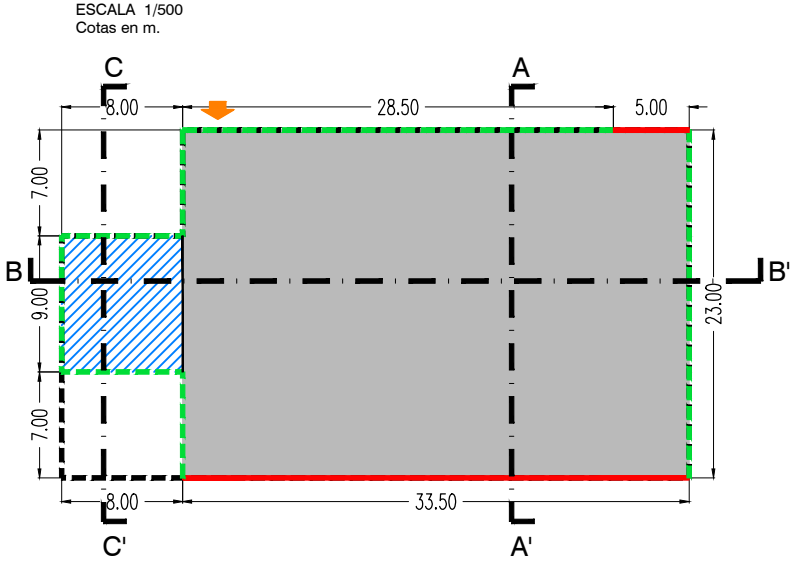
ESCALA 1/500
Cotas en m.



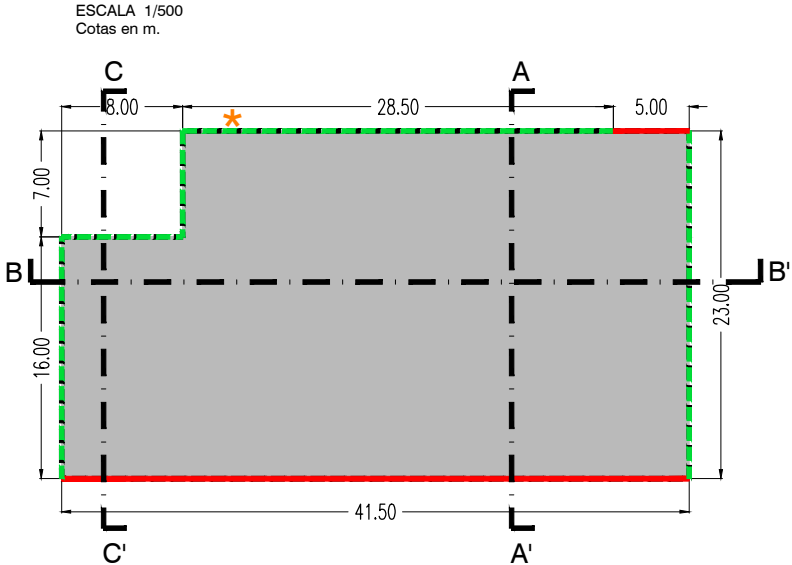
SECCION TIPO BB'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

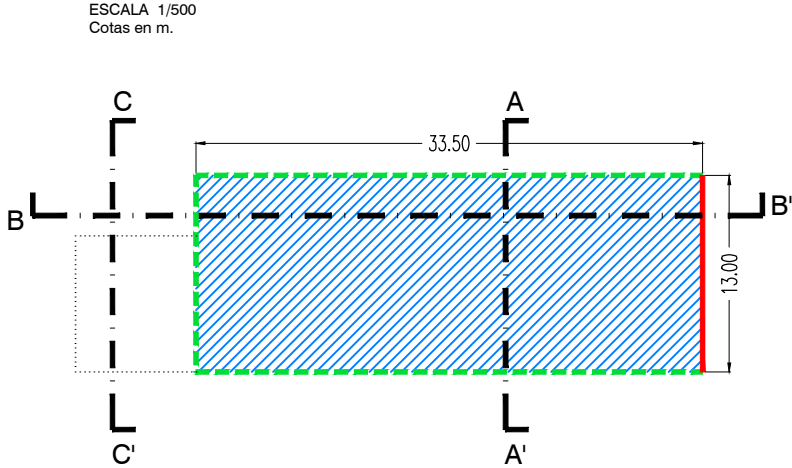
PLANTA SEMI-SOTANO



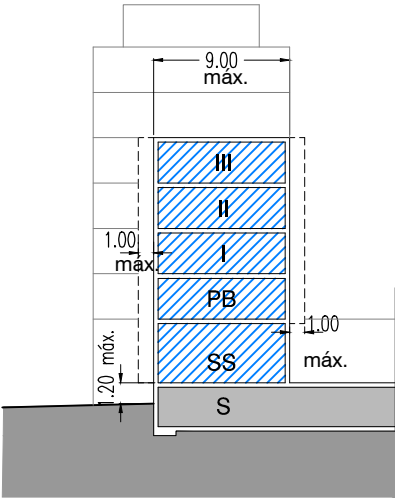
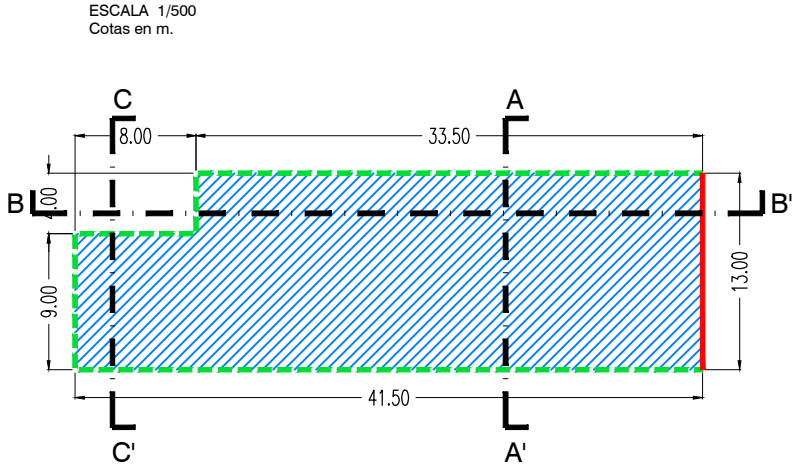
SOTANO



PLANTAS 4ª-5ª



PLANTA TIPO
(1ª a 3ª)



SECCION TIPO CC'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

- ALINEACION OBLIGATORIA
- ALINEACION MAXIMA
- LIMITE DE PARCELA
- VUELO
- PERFIL DE EDIFICACION
- a.30.5
S+SS+PB+V+AR
- S : PLANTA SOTANO
- SS : PLANTA SEMI-SOTANO
- PB : PLANTA BAJA
- n : PLANTAS ALTAS
- AR : ATICO RETRANQUEADO
- ACCESO A GARAJES
- ACCESO A GARAJES por Parcela a.30.6
- PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION
- VIVIENDA SOBRE Y BAJO RASANTE
- GARAJE BAJO RASANTE
- TERCIARIO

Sp. DE PARCELA	898,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	3.023,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO TERCARIO)	125,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	2.638,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	35
TIPO :	VPO

“PARCELA a.30.6”

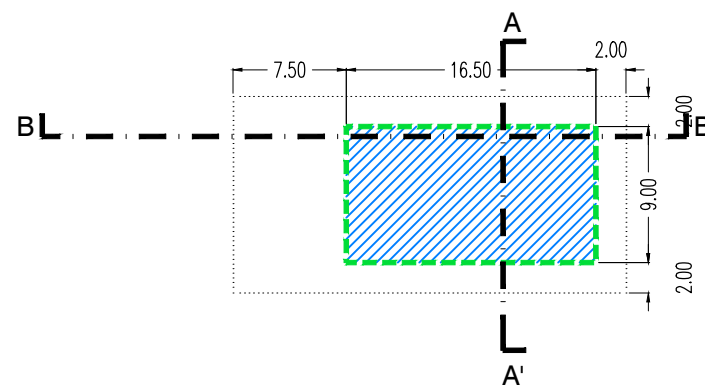
- **SUPERFICIE:** 1.230 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 2.677,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 3.334,00 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales: * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S+SS + PB + V + AR
 - “Altura de edificación”: * 22,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales: * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 31 viviendas de VPO.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 41
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * Se establece una servidumbre de paso en sótano a favor de las parcelas “a.30.4”, “a.30.5”, “a.30.7” y “a.30.8”
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

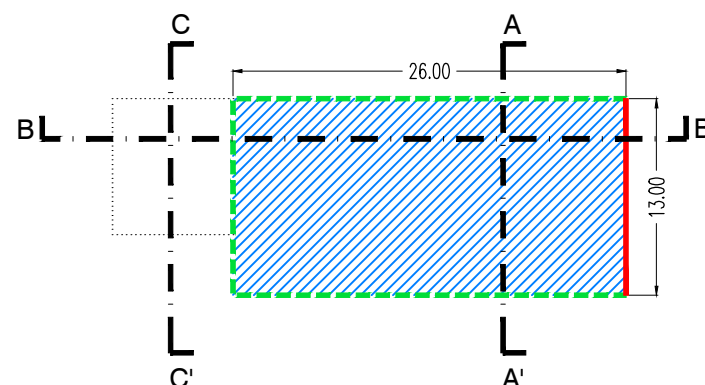
- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

PLANTA ATICO RETRANQUEADO

ESCALA 1/500
Cotas en m.

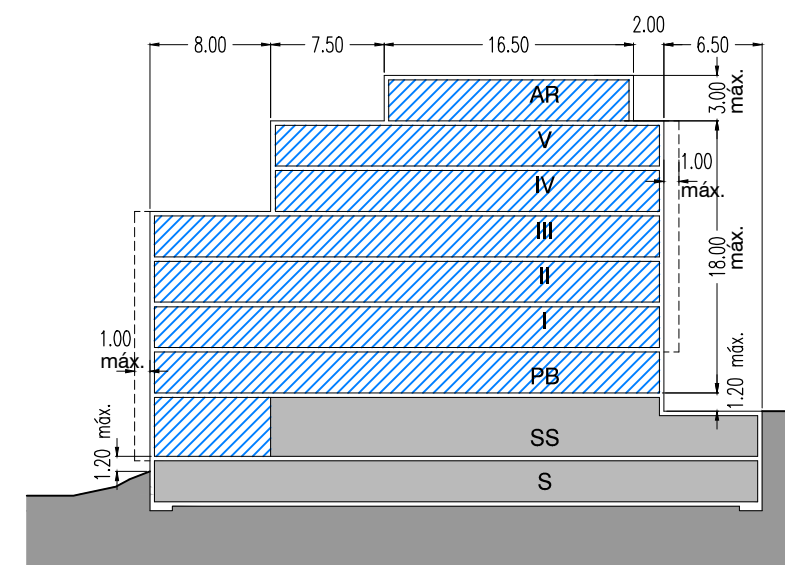
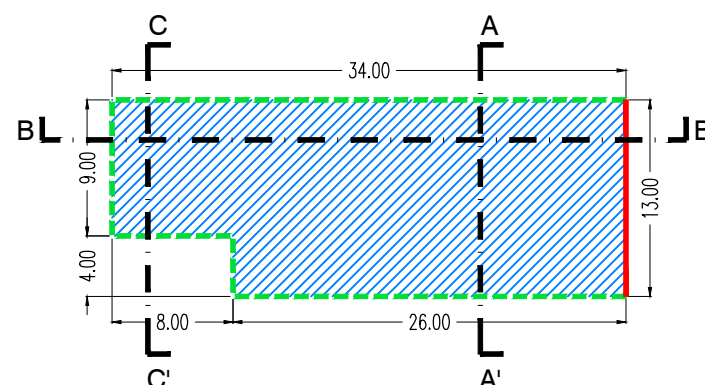
PLANTAS 4^a-5^a

ESCALA 1/500
Cotas en m.



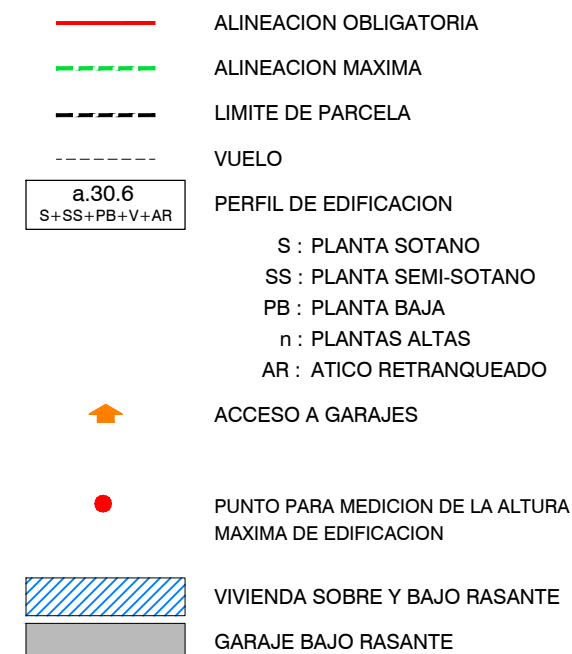
PLANTA TIPO
(1ª a 3ª)

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SECCION TIPO BB'

ESCALA 1/500
Cotas en m.



Sp. DE PARCELA	1.230,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.677,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	3.334,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	31
TIPO :	VPO

Sp. DE PARCELA	1.230,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	2.677,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	3.334,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	31
TIPO :	VPO

“PARCELA a.30.7”

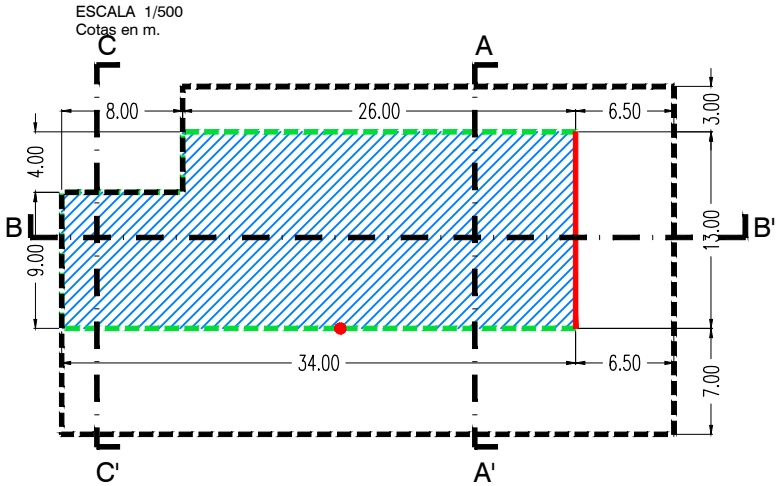
- **SUPERFICIE:** 876 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda de VPO: 950,00 m² (t)
 - Sobre rasante uso vivienda Tasada: 1.727,00 m² (t)
 - Bajo rasante: 2.569,00 m² (t)
- * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales: * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * S+SS + PB + V + AR
 - “Altura de edificación”: * 22,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales: * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 11 viviendas de VPO. y 20 viviendas Tasadas
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 41
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * Se establece una servidumbre de paso en sótano a favor de la parcela “a.30.8”
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

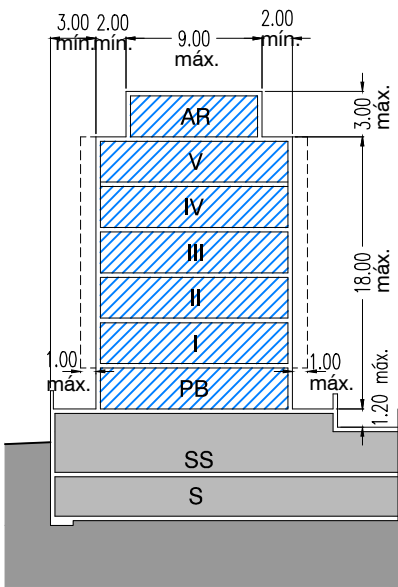
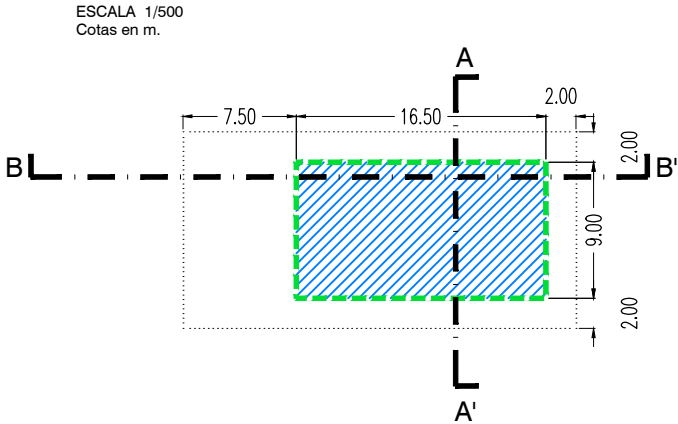
- GRAFICOS:

- * PLANTAS Y SECCIONES

PLANTA BAJA

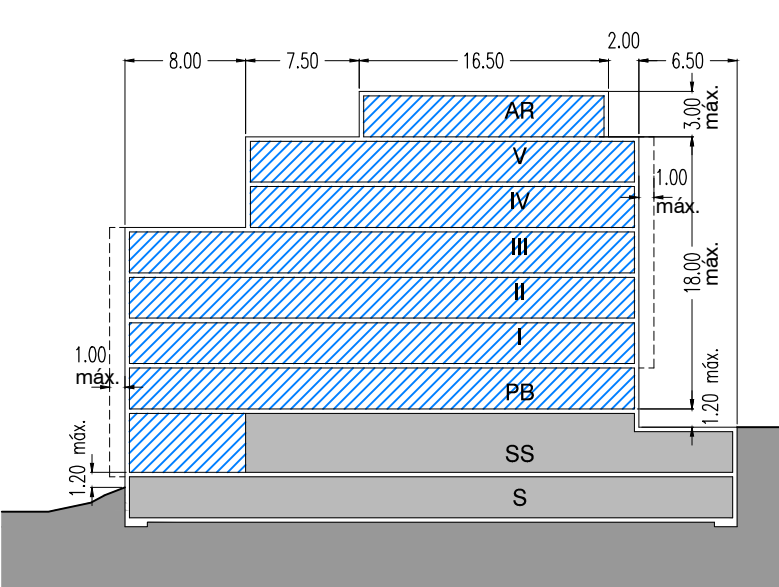


PLANTA ATICO RETRANQUEADO



SECCION TIPO AA'

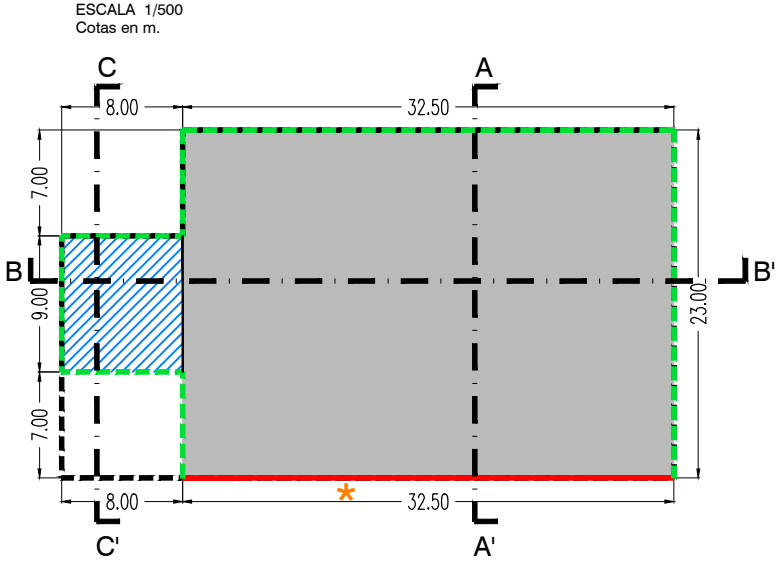
ESCALA 1/500
Cotas en m.



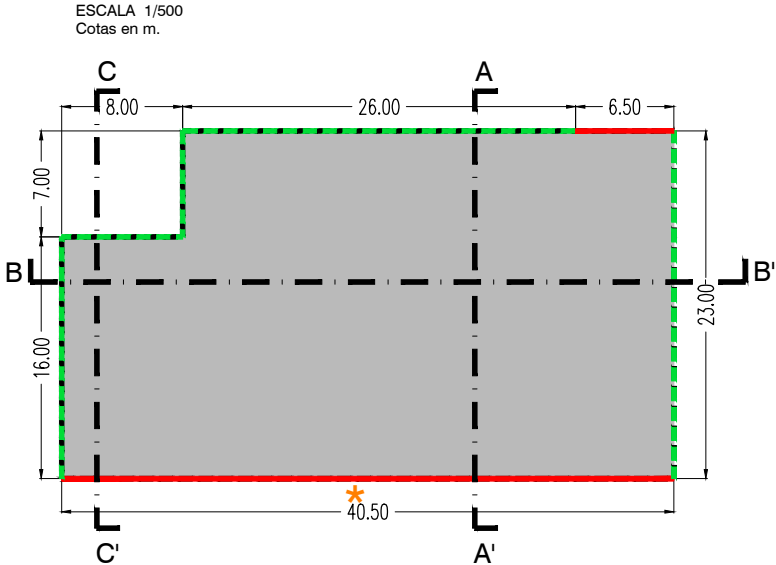
SECCION TIPO BB'

ESCALA 1/500
Cotas en m.

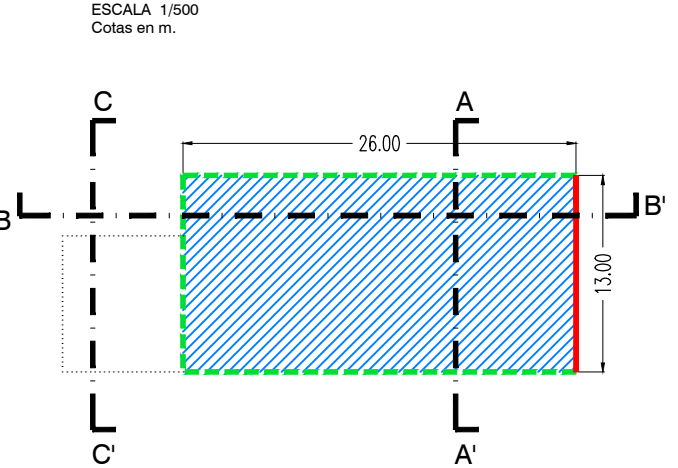
PLANTA SEMI-SOTANO



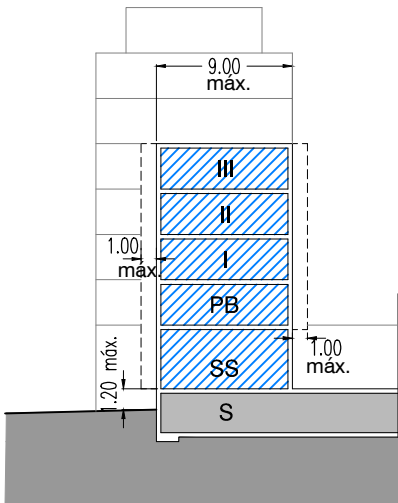
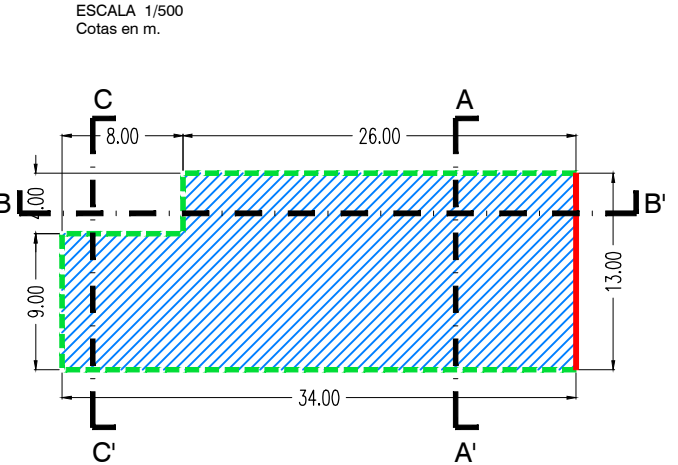
SOTANO



PLANTAS 4ª-5ª

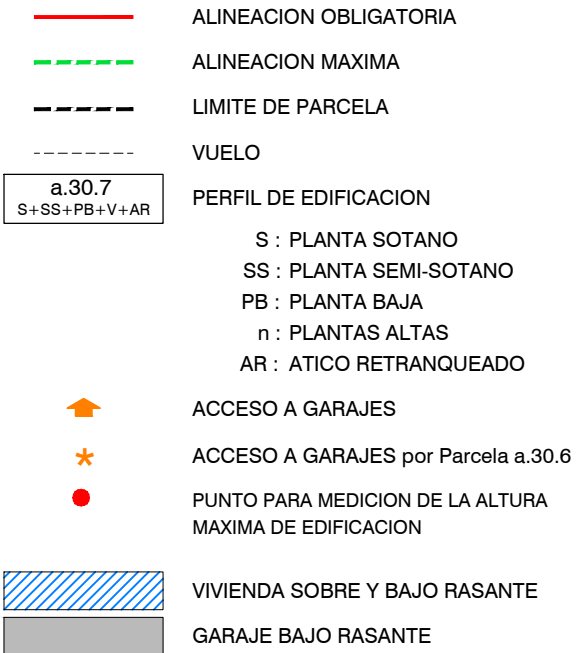


PLANTA TIPO
(1ª a 3ª)



SECCION TIPO CC'

ESCALA 1/500
Cotas en m.



Sp. DE PARCELA	876,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA VPO)	950,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA TASADA)	1.727,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	2.569,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	31
	TIPO : 11 VPO 20 TASADAS

“PARCELA a.30.8”

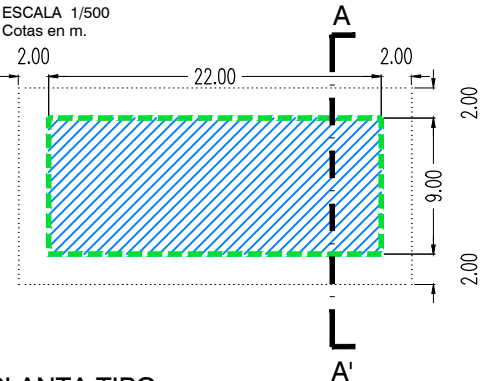
- **SUPERFICIE:** 775 m² (p)
- **CALIFICACION PORMENORIZADA** * “Residencial de edificación abierta”
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
- Aprovechamiento edificatorio:
 - Sobre rasante uso vivienda Tasada: 1.900,00 m² (t)
 - Sobre rasante planta baja usos no residenciales: 321 m² (t)
 - Bajo rasante: 2.325 m² (t)
 - * Regulación del “aprovechamiento edificatorio” y la “forma de la edificación”:
 - Condiciones generales: * A partir de las “alineaciones” existentes “fachada” y “trasera” se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - “Perfil de edificación”: * 2 S + PB + V + AR
 - “Altura de edificación”: * 22,20 metros.
- **CONDICIONES DE USO:**
 - * Condiciones generales:
 - * Las condiciones de “uso” y “dominio” de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas” de uso residencial en las Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso del P.G.O.U.
 - * Esta parcela incluye 22 viviendas Tasadas.
 - * El número mínimo de aparcamientos será de 34
- **CONDICIONES DE EJECUCION:**
 - * La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a seis años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación de los proyectos de: PAU, Urbanización y Reparcelación de la U.E.
 - * La concesión de “licencia de primera utilización” de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento “D Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” del presente Proyecto.
 - * La rampa de acceso a los sótanos será elemento compartido por todas las parcelas que hagan uso de ella y el mantenimiento será soportado por todas ellas.
 - * Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, en la fase de proyecto de las viviendas (aislamiento acústico de fachadas más expuestas y huecos sensibles como ventanas,...), se tendrán en cuenta las conclusiones mencionadas en el informe acústico, así como los niveles sonoros incidentes (incluidos los valores obtenidos en los receptores situados en los pisos más elevados) mencionados en la Tabla IV del informe para las viviendas afectadas, con el fin de dar cumplimiento a los Objetivos de calidad en interiores (mencionados en el apartado 3.4 de dicho informe)

Es decir el aislamiento acústico en fachada y huecos (ventanas) de dichas viviendas, será el adecuado para el cumplimiento de los mencionados Objetivos Interiores, siempre tomando como base los niveles de ruido incidentes (incluyendo los niveles más desfavorables en los pisos superiores) y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según lo establecido en el Real Decreto 1675/2008 del 17 de octubre y el Real Decreto 1371/2007 (modificado por el anterior), del 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- GRAFICOS:
- * PLANTAS Y SECCIONES

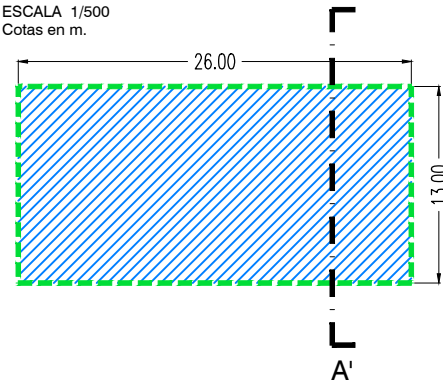
PLANTA ATICO RETRANQUEADO

ESCALA 1/500
Cotas en m.



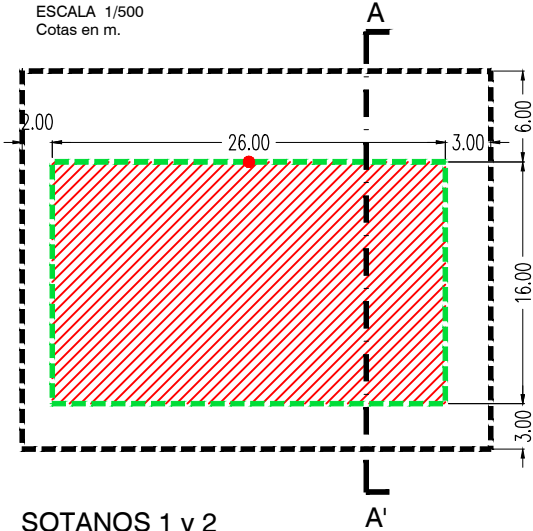
PLANTA TIPO
(1ª a 5ª)

ESCALA 1/500
Cotas en m.



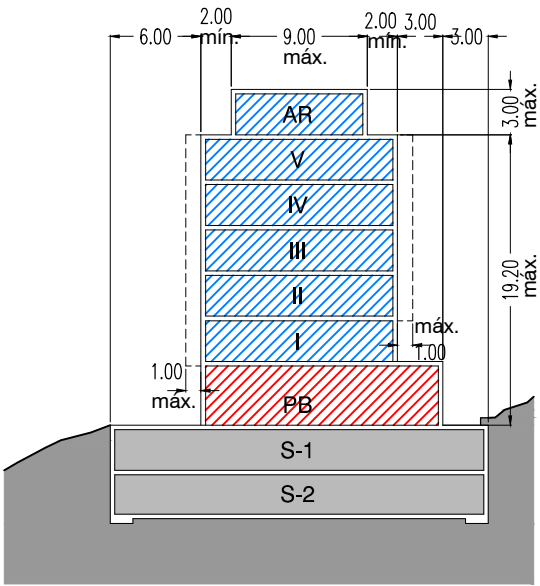
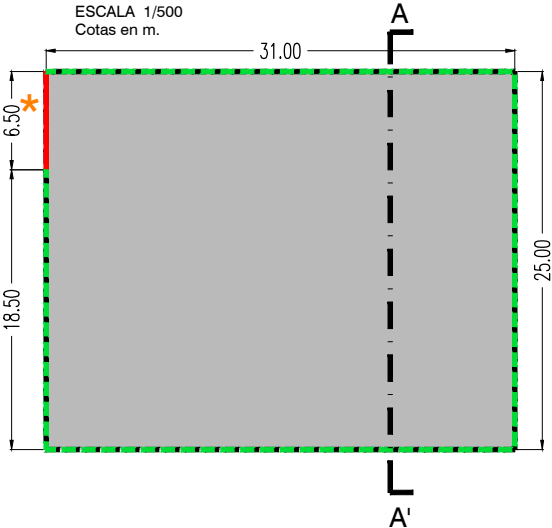
PLANTA BAJA

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SOTANOS 1 y 2

ESCALA 1/500
Cotas en m.



SECCION TIPO AA'

ESCALA 1/500
Cotas en m.



ALINEACION OBLIGATORIA



ALINEACION MAXIMA



LIMITE DE PARCELA



VUELO

a.30.8
2S+PB+V+AR

PERFIL DE EDIFICACION

S : PLANTA SOTANO

PB : PLANTA BAJA

n : PLANTAS ALTAS

AR : ATICO RETRANQUEADO



ACCESO A GARAJES



ACCESO A GARAJES por Parcela a.30.7



PUNTO PARA MEDICION DE LA ALTURA
MAXIMA DE EDIFICACION



VIVIENDA SOBRE RASANTE



GARAJE BAJO RASANTE



TERCIARIO

Sp. DE PARCELA	775,00 m ²
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO DE VIVIENDA)	1.900,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. SOBRE RASANTE (PARA USO TERCARIO)	321,00 m ² (t)
Sp. COMP. MAX. BAJO RASANTE	2.325,00 m ² (t)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS :	22
TIPO :	TASADAS



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “C” ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “C” ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA

3.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

4.- COSTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

6.- PREVISIÓN DE INVERSIÓN E EL ÁMBITO

7.-PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO

8.- COMPENSACIÓN DEL DÉFICIT ROTACIONAL RESULTANTE

9.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LA EDIFICACIÓN



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se incorpora a esta modificación del P.G.O.U. con el objeto de analizar la viabilidad económico-financiera de la intervención que se propone.

Responde directamente a la documentación exigida en los artículos 62 y 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo urbanismo.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referente al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (PAU, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación, etc.), deberá estarse a lo que se determine en ellos.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN PROPUESTA

La intervención objeto de la modificación que se propone tiene como finalidad el desarrollo de un nuevo área residencial y espacios libres, previéndose su ejecución desde la iniciativa privada.

Como resultado de ello se ordena una edificabilidad 22.400 m² (t) sobre rasante y de 19.312 m² (t) bajo rasante.

La intervención se corresponde con una actuación de concertación a desarrollar mediante un proyecto de reparcelación y un único proyecto de urbanización.

La ejecución consistirá en la preparación de las ocho parcelas previstas y en la realización de las obras de edificación correspondientes, así como la urbanización correspondiente al viario y espacios libres previstos.

3.- PROGRAMA PAA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Para el desarrollo del ámbito se proponen cuatro fases estableciéndose un plazo máximo de cuatro años a contar desde la definitiva aprobación del proyecto de reparcelación.

En todo caso, la definición, delimitación y programación temporal de las fases se determinará en el correspondiente PAU.

Para la completa ejecución del ámbito se establece un plazo máximo de ocho años, a contar desde la aprobación definitiva de este documento de Modificación del P.G.O.U. referida al ámbito A.U. "AL.17 Esnabide".

4.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

Sin perjuicio de una más precisa evaluación de los costes de urbanización se avanza aquí una estimación a los efectos de considerar la viabilidad de la propuesta.

Resulta así el siguiente desglose:

- Urbanización del suelo destinado a espacios libres

Se estima un coste medio de 80 €/m² para la urbanización del suelo destinado a espacios libres urbanizados y 5 €/m² el resto de espacios libres.

La superficie destinada a espacios libres de estas características es de 11.208 m y 25.431 m².

El coste de urbanización complementaria estimado por este concepto, incluida la colocación de bancos, el arbolado y el alumbrado público asciende en consecuencia a 896.640 euros en los espacios libres urbanizados y de 127.155 euros el resto de espacios libres.

- Urbanización del suelo destinado al sistema de comunicaciones viarias.

Se estima un coste medio de 100 €/m² para la urbanización del suelo destinado a aceras y a calzada.

El coste de urbanización complementaria estimado por este concepto, incluida la instalación correspondiente al alumbrado público asciende en consecuencia a 483.500 euros.

- Se estima un coste por el desmantelamiento de la línea de suministro eléctrico de alta tensión (30 Kv) de 30.000 euros

De ello resulta un coste de urbanización total por contrata de 1.537.295 euros.

La cantidad así obtenida supone un coste de repercusión de la urbanización de 68,63 €/m²(t) de edificación ordenada sobre rasante (residencial y terciaria) y de alrededor de 36,85 €/m²(t) referido al conjunto de la edificación ordenada sobre y bajo rasante (residencial, terciaria y garajes), coste que resulta inferior a los ratios que habitualmente se vienen a considerar en actuaciones integradas.

Con objeto de proceder de forma completa al análisis de la viabilidad de la propuesta desde la perspectiva económica resulta necesario evaluar cuales son los demás costes a considerar.

* Nueva edificación lucrativa:

- Edificabilidad max. residencial de protección oficial:	14.941 m ² (t)
- Edificabilidad max. residencial de viviendas tasadas:	6.563 m ² (t)
- Edificabilidad comercial:	896 m ² (t)
- Edificabilidad max. bajo rasante:	19.312 m ² (t)

* Costes medios de construcción ¹:

- Edificabilidad residencial de protección oficial:	650 €/m ² (t)
- Edificabilidad residencial de viviendas tasadas:	650 €/m ² (t)
- Edificabilidad comercial:	250 €/m ² (t)
- Edificabilidad bajo rasante:	300 €/m ² (t)

¹ Los citados costes medios incluyen, además de los vinculados a la ejecución por contrata de las nuevas edificaciones proyectadas, los asociados a la elaboración de los correspondientes proyectos, a la dirección de obra, etc.

* Costes de construcción totales:

-	Edificabilidad residencial de protección oficial:	9.711.650 €
-	Edificabilidad residencial de viviendas tasadas:	4.265.950 €
-	Edificabilidad comercial:	224.000 €
-	Edificabilidad bajo rasante:	3.831.300 € ¹
-	Urbanización complementaria a las 8 parcelas	152.500 €
-	Total ejecución por contrata:	18.185.400 €

Estimando los costes ligados a la construcción en un 15 % de los costes de construcción precitados, el total de los gastos derivados de la construcción supone un total de 20.913.210 euros.

* Valores en venta:

-	Residencial de protección oficial:	19.360.290,81 €
-	Residencial de viviendas tasadas:	11.905.891,05 €
-	Garajes y trasteros:	1.803.399,30 € ¹
-	Locales comerciales:	759.132,42 €

$$\text{Valor del suelo} = \frac{\text{Venta}}{1,40} \quad \text{--} \quad \text{Cc} - \text{Cu} = \frac{33.828.713,57}{1,40} - 20.913.210 - 1.537.295 = 1.712.861,84 \text{ €}$$

En atención a los ingresos y los gastos que concurren se considera en consecuencia que la operación resulta viable en esos términos.

5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

El vigente Plan General de 2010 determina los coeficientes de ponderación de usos referentes a, entre otros, los distintos ámbitos urbanísticos del barrio de Altza, incluido el ámbito AL.17 "Esnabide".

Complementariamente, ese mismo Plan prevé que, de forma debidamente justificada, esos coeficientes de ponderación podrán ser reajustados y/o actualizados en el marco de la elaboración y tramitación de documentos tanto de ordenación pormenorizada (planes especiales...), como de ejecución de dicha ordenación (proyectos de equidistribución...).

Conforme a los parámetros urbanísticos recogidos en el presente documento, el total de la edificabilidad residencial ordenada en el ámbito responde a vivienda sujeta a régimen de protección pública, en su doble modalidad de Vivienda de Protección Oficial y Vivienda Tasada.

Respecto de esta última, y por lo que refiere a los precios máximos de venta, tanto en la Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento el 30 de enero de 2007, como en la Orden de 3 de noviembre de 2010 sobre determinación de precios máximos de Viviendas de Protección Oficial, se establecen factores (en régimen de derecho de superficie o de plena propiedad, diferentes índices aplicables en función de VTM RG, VTM RE, de promoción privada, ...), que deberán concretarse en el momento de proceder a la equidistribución de los aprovechamientos resultantes del ámbito.

¹ Se calcula sobre una edificabilidad bajo rasante de 12.771 m²(t)

Es por ello que la fijación precisa de los respectivos coeficientes de ponderación para cada uno de los usos a que se destine el producto inmobiliario se llevará a cabo simultáneamente con la determinación del régimen concreto de viviendas tasadas (índice multiplicador) al que queden vinculados los productos edificables; esto es, al momento de la elaboración y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

6.- PREVISION DE INVERSIONES EN EL ÁMBITO

Las responsabilidades de inversión para el desarrollo de la actuación corresponderán a la iniciativa de la misma.

Será consiguientemente los propietarios de los suelos aportados y, a la vez, adjudicatarios del aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad quienes se harán cargo del 100 % del coste de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián resultará por otra parte, en ejecución del plan, titular de las superficies que el presente documento destina con carácter permanente al sistema viario y a espacios libres.

Todas las inversiones se irán realizando en el transcurso del tiempo, de acuerdo con el presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán ejecutar las obras de edificación.

7.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS PLUSVALIAS DEL PLANEAMIENTO

Corresponde al Ayuntamiento el 15 % de la participación en las plusvalías resultantes, libre de cargas, además de la edificabilidad que le corresponda por el terreno aportado.

8.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematar con posterioridad.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “D” ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “D” ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

3.- OTRAS DIRECTRICES MUNICIPALES



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se incorpora a esta modificación del P.G.O.U. referida al ámbito A.U. “AL17 Esnabide” como consecuencia de la integración en la misma de las determinaciones de ordenación pormenorizada de aplicación en el área.

Responde directamente a la documentación exigida en el artículo 68 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Su objeto no es otro que el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución del desarrollo del ámbito.

2.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Las características y los condicionantes tanto del ámbito afectado como de, en particular, el desarrollo urbanístico planteado en el mismo, hacen que exista una estrecha e insoluble interconexión entre las obras de edificación y urbanización prevista que justifica, entre otros extremos, el tratamiento unitario de las mismas a los efectos de su proyección y de su ejecución jurídica y material. En consecuencia con ello, dichas proyección y ejecución se han de ajustar, entre otras, a las condiciones siguientes:

- A.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en la totalidad del ámbito se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de concertación.
- B.- Se procederá a tramitar el Programa de Actuación Urbanizadora..
- C.- Proyección y ejecución material.

- a) Proyección de las obras de edificación y urbanización.

Se establecen fases para el desarrollo del área. Cada una de las fases incluye parte de las parcelas residenciales y parte de las dotaciones a realizar en viales y espacios libres.

Las obras de edificación serán objeto de un proyecto por parcela y las obras de urbanización serán objeto de un único proyecto de urbanización.

- b) Ejecución de las obras de edificación y urbanización.

Las obras de edificación y urbanización se realizarán de forma simultánea en cada una de las fases. Se comenzará por la fase 1 y se finalizará con la fase 4.

- D.- Ejecución jurídica de las obras de urbanización y edificación.

La ejecución material de las obras de urbanización y edificación planteadas ha de ir precedida de la ejecución jurídica del desarrollo proyectado, con la consiguiente respuesta a las siguientes cuestiones: distribución de la edificabilidad proyectada; determinaciones de las responsabilidades de ejecución y abono de las obras de urbanización; elaboración y aprobación de los proyectos y/o documentos que con ese fin resulten necesarios; etc.

Para ello, la citada actuación se ha de ajustar, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Elaboración y aprobación del proyecto necesario con el referido fin.

Dado que, por un lado los terrenos afectados están clasificados como suelo urbanizable sectorizado, y, por otro, la ejecución del desarrollo planteado ha de entenderse sujeta a las condiciones propias de las denominadas actuaciones de concertación, dicha ejecución requiere la elaboración:

- * De un proyecto de reparcelación, a los efectos de la consecución y materialización de los indicados objetivos.

En línea con lo indicado, la elaboración del proyecto de reparcelación, su cometido será el siguiente: materializar y formalizar la distribución de la edificabilidad proyectada entre los afectados y el Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián, incluida la adjudicación a éste de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de determinar los criterios de ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas, incluidas las correspondientes y necesarias responsabilidades de los afectados a ese respecto; fijar las garantías que con el indicado fin se estimen adecuadas; etc.

b) Responsabilidades de ejecución y abono de las cargas de urbanización proyectadas.

La ejecución y abono del conjunto de las cargas de urbanización proyectadas será considerada, a todos los efectos, como una responsabilidad propia de los adjudicatarios de la edificabilidad urbanística lucrativa proyectada a excepción de la edificabilidad asignada al Ayto. de Donostia-San Sebastián en concepto de cesión del 15%, que será libre de cargas de urbanización.

De conformidad con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente, dichas cargas y responsabilidad no tendrán repercusión alguna de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El abono de las cargas de urbanización se realizará en función de la fase desarrollada debiendo en línea con ello coordinarse el pago de urbanización conforme a la edificación en desarrollo.

c) Cumplimiento y formalización de las correspondientes obligaciones en materia de adjudicación al Ayuntamiento de las dotaciones públicas resultantes de la ordenación proyectada.

Así, por un lado, se han de adjudicar al Ayuntamiento los terrenos y/o bienes destinados tanto a espacios libres urbanos públicos (generales y locales) como a red viaria (acera y calzada), incluidas las infraestructuras de servicios urbanos públicos que transcurren por esos mismos terrenos y/o bienes.

Se establece como carga de la Unidad de Ejecución el coste de construcción del equipamiento social en la parcela a.30.4 con 249,00 m²(t) (estructura, cierre provisional y acometidas de servicios).

En consonancia con ello, el referido proyecto de reparcelación ha de proceder a la formalización de todas esas obligaciones.

d) Adjudicación y/o distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

Dicha adjudicación / distribución se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

e) Formalización jurídica de las parcelas y/o fincas resultantes del desarrollo proyectado e inscripción registral de las mismas.

El proyecto de reparcelación procederá a la determinación y formalización de la o las correspondientes fincas resultantes del desarrollo urbanístico proyectado.

D.- Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con la ordenación planteada

De acuerdo con la nueva ordenación propuesta, no existe en el ámbito edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico planteado.

Las instalaciones que son disconformes con la ordenación y que por tanto deben eliminarse o desviarse están recogidas en el plano "II.11.Ordenación. Infraestructuras de servicios"

De acuerdo con cuanto antecede se propone el siguiente cuadro a modo de resumen de las directrices correspondientes a la organización de la ejecución de la propuesta, sin perjuicio de los plazos máximos establecidos.

CUADRO DE LA PROGRAMACIÓN A.U. "AL.17 ESNABIDE"		Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024	Año 2025
Modificación P.G.O.U. Referido al ámbito A.U. "AL.17 Esnabide"	Red											
	Tram											
Programa de Actuación Urbanizadora	Red											
	Tram											
Proyecto de Urbanización	Red											
	Tram											
Proyecto de Reparcelación	Red											
	Tram											
Ejecución de las Obras de edificación y urbanización												

3.- OTRAS DIRECTRICES MUNICIPALES

En cualquier caso se estará a cuanto se determine en materia de urbanización y edificación en el P.G.O.U. y ordenanzas municipales de aplicación

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.

Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “E” – ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “E” ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

V.- ESTIMACIÓN CONCLUSIONES



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo “15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 –Real Decreto Legislativo 2/2008-, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los *instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.*

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Esta memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

- Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:
 - o Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
 - o Los ingresos municipales estimados.
- Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

1- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración:

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación “AL.17 Esnabide” (Altza).

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

- Número total de nuevas viviendas resultantes en el ámbito 249 viv.
- Edificabilidad terciaria proyectada 896 m²(t)
- Población estimada en las viviendas proyectadas 640 hab¹

¹Se toma como referencia a estos efectos un ratio de 2,57 personas/viv

- Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:
 - o Espacios libres
 - Ajardinados 10.338 m²²
 - Pavimentados 870 m²
 - o Espacios deportivos descubiertos 1.769 m²
 - o Otros usos dotacionales (viario, aparcamiento en superf...) 4.835 m²

2- Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito “AL.17 Esnabide”

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- El ámbito “AL.17 Esnabide”, localizado en el extremo este del municipio, resulta colindante con el término municipal de Errenteria (barrio Beraun), colonizado y urbanizado en los años 60-70, con una población actual de 4.000 habitantes aproximadamente. El barrio de Beraun dispone de infraestructuras, redes y servicios públicos generales propios de un núcleo urbano.
- La ordenación proyectada en el ámbito “AL.17 Esnabide” responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, mixtura de usos, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características urbanas del entorno del que pasará a formar parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano cualitativa y cuantitativamente denso y compacto.
- Se prevé la ejecución de ese desarrollo urbanístico en condiciones que conlleven la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas al mismo (excluido el 15% correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal). La ejecución y el abono de esas cargas no tiene, por lo tanto, impacto económico en la hacienda municipal.
- Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicaciones, gas, etc.)
- Corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento de los equipamientos públicos, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.
- Se estima que la ejecución y finalización del referido desarrollo urbanístico pueda acometerse en un plazo de seis (6) años contados a partir del inicio material de dicha ejecución.

III.- ESTIMACION DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

1- Introducción

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferencias, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice en hecho que justifica su pago o aplicación.

²Se excluyen del cómputo a estos efectos las superficies de 25.431 m²

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas pro actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; tasas pro Ocupación de Dominio Público Municipal; etc.

Frente a ello, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros, en Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasa por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado 2.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa de ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Tampoco serán objeto de consideración los ingresos derivados o vinculados a los locales terciarios, dada su escasa significación como producto resultante (apenas el 4% del total de los aprovechamiento edificatorios).

2- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo proyectado en el ámbito “AL.17 Esnabide”

2.1- Ingresos patrimoniales o asimilables

No se contemplan, en este momento, ingresos económicos asociados al valor económico de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (15%), al considerarse la cesión material de la misma en parcelas residenciales y su destino a la ejecución de vivienda protegida.

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones proyectadas (estimada en 18 millones de euros), se estiman en un total de 900.000 euros.

2.2- Ingresos corrientes o habituales

A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes por IBI, se toma como referencia el IBI correspondiente al año 2013 de las viviendas y anejos (garajes) situados en Loiola, sin actualización alguna. El ingreso medio asciende a:

- Vivienda 265,00 €/viv./año
- Aparcamiento 25,00 €/viv./año
- Total 290,00 €/viv./año

B. Impuesto sobre Vehículos (IV)

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo.

C. Tasas por suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de:

- Vivienda con 2 habitantes.....212,76 €/año
- Vivienda con 3 habitantes.....260,77 €/año

D. Ingresos resultantes

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados da pie a las siguientes conclusiones en lo referente a la estimación de los ingresos:

- 592,76 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 personas
- 640,77 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 personas

Dado que la estimación de todos esos ingresos está referenciada al año 2013, sin actualización alguna, ésta conllevará, sin más, el consiguiente incremento de los citados ingresos.

IV.- ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO EN EL ÁMBITO

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos ,municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viarios, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.)

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

B. Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público

El ámbito en cuestión, dada su colindancia con el conjunto urbano (barrio Beraun) de Errenteria, queda enclavado en la red de transporte público que transcurre por el entorno (autobuses urbanos e interurbanos).

En razón a ello, las infraestructuras y el servicio de transporte público actualmente existentes son adecuados y suficientes para dar servicio a la población del desarrollo urbanístico previsto, sin que su ejecución requiera la mejora o ampliación de aquél.

Eso hace que la ejecución de ese desarrollo no tenga impacto añadido alguno sobre la hacienda pública municipal en lo referente a dicha cuestión.

C. Costes de mantenimiento de los espacios libres proyectados

- **Espacio libres pavimentados**

El espacio libre ordenado se corresponde con básicamente, la plaza configurada en el centro de las edificaciones. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. Tiene una superficie aproximada de 870 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre similar, se estima un coste de mantenimiento de 2.088 €/año (2,40 €/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
2.088 €/año : 249 viv. = **8,39 €/viv./año**

- **Espacio libres ajardinados**

Tiene una superficie aproximada de 36.639 m²; de los cuales, una porción significativa (25.431 m²) no requieren de mantenimiento continuado, dada su singular orografía.

Tomando como referencia, pues, una superficie objeto de mantenimiento de 10.338 m², los parámetros económicos medios de mantenimiento de espacios libres en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 6.720 €/año (0,65 €/m²/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
6.720 €/año : 249 viv. = **26,99 €/viv./año**

D. Costes de mantenimiento del sistema viario

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario equivalente de la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 1,40 €/m²/año.

Dado que la superficie total del viario es de 4.835 m², el coste total de mantenimiento se estima en 6.769€/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
6.769 €/año : 249 viv. = **27,18 €/viv./año**

E. Arbolado

Se estima la existencia y/o plantación de 258 árboles.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 18,00 €/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 4.644 €/año.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
4.644 €/año : 249 viv. = **18,65 €/viv./año**

F. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos

a) Alumbrado

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 17.400 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
17.400 €/año : 249 viv. = **69,88 €/viv./año**

b) Abastecimiento de agua

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esta naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 23.600 €/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
23.600 €/año : 249 viv. = **94,78 €/viv./año**

c) Saneamiento

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 39.000 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:
39.000 €/año : 249 viv. = **156,63 €/viv./año**

G. Repercusión media total de los costes de mantenimiento

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen una repercusión media de los gastos de mantenimiento de **402,49 €/viv./año**.

V.- CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes III y IV da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

1. Estimación de los ingresos asociados al desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito “AL.17 Esnabide”:

Ingresos vinculado a las nuevas viviendas proyectadas:

- 592,76 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 2 miembros
- 640,77 €/año/viv., si se considera una unidad familiar de 3 miembros

2. Estimación de los gastos asociados al desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito “AL.17 Esnabide”: 402,49 €/viv./año

3. El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito objeto del presente documento conlleva, por lo tanto, el superávit que se obtiene por aplicación de las magnitudes siguientes:

- Unidad familiar de 2 miembros 190,27 €/viv/año
- Unidad familiar de 3 miembros 238,28 €/viv/año

Dicho superávit ha de considerarse incrementado en los términos siguientes:

- Ingresos asociados al ICIO y al Impuesto de Actividades.
- La actualización anual de todos los ingresos estimados, en la medida en que en este documento han sido determinados tomando como referente el año 2013.

4. La ejecución y el mantenimiento de los restantes equipamientos proyectados no conllevará obligaciones económicas de esa naturaleza para el Ayuntamiento.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “F PLANOS”



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

I.1.	INFORMACIÓN	SITUACIÓN DEL ÁMBITO	1/10.000
I.2.	INFORMACIÓN	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PARCELARIO	1/1.000
I.3.	INFORMACIÓN	P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	1/1.000
I.4.	INFORMACIÓN	P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN, ZONIFICACIÓN GLOBAL	1/1.000
I.5.	INFORMACIÓN	P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN, ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1.000
I.6.	INFORMACIÓN	P.G.O.U. DE SAN SEBASTIAN, CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	1/1.000
I.7.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – COORDINACION DE SERVICIOS-	1/500
I.7.1.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ABASTECIMIENTO-	1/500
I.7.2.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – SANEAMIENTO-	1/500
I.7.3.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ELECTRICIDAD-	1/500
I.7.4.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – GAS-	1/500
I.7.5.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – TELECOMUNICACIONES-	1/500
I.7.6.	INFORMACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ALUMBRADO-	1/500
I.8.	INFORMACIÓN	DOTACIONES EN EL ENTORNO PRÓXIMO (ERRETERIA)	1/500
II.1.	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PROPUESTA	1/500
II.2.	ORDENACIÓN	SUPERPOSICIÓN CON TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/500
II.3.	ORDENACIÓN	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1/500
II.4.1.	ORDENACIÓN	PERFILES I, A-A', B-B', C-C'	1/300
II.4.2.	ORDENACIÓN	PERFILES II, D-D', E-E', F-F'	1/300
II.4.3.	ORDENACIÓN	PERFILES III, G-G', H-H', I-I'	1/300
II.4.4.	ORDENACIÓN	PERFILES IV, J-J', K-K', L-L'	1/300
II.5.	ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/1.000
II.6.	ORDENACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL	1/1.000
II.7.	ORDENACIÓN	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/500
II.8.	ORDENACIÓN	CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN	1/1.000
II.9.	ORDENACIÓN	CONDICIONES DE DOMINIO Y USO	1/1.000
II.10.	ORDENACIÓN	ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN	1/500
II.11.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – COORDINACION DE SERVICIOS	1/500
II.11.1.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ABASTECIMIENTO-	1/500
II.11.2.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – SANEAMIENTO-	1/500
II.11.3.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ELECTRICIDAD-	1/500
II.11.4.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – GAS-	1/500
II.11.5.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – TELECOMUNICACIONES-	1/500
II.11.6.	ORDENACIÓN	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS – ALUMBRADO-	1/500



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “G” RESUMEN EJECUTIVO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “G” RESUMEN EJECUTIVO

1.- SÍNTESIS DE MEMORIA

2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENCIÓN

3.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS POR PLANTAS SEGÚN LOS GRÁFICOS DE LA FICHA URBANÍSTICA



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia. El plazo de información nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

Asimismo, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso. Los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, señala que los resúmenes ejecutivos que se redacten, en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, deberá incluir un plano de emplazamiento de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, así como documentación gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

En base a lo expuesto anteriormente, el objetivo de este documento es exponer y dar a conocer de forma concisa y concreta el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado por el documento Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al ámbito A.U. “AL 17 ESNABIDE”.

En la relación con la documentación gráfica antes señalada resulta oportuno en este caso remitirnos a la propia del documento de Modificación del P.G.O.U. dado que resulta fácil de comprender y su repetición no aportaría mayor claridad al presente documento.

2. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDO AL ÁMBITO A.U. “AL 17 ESNABIDE”

2.1. Redacción

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al ámbito A.U. “AL 17 ESNABIDE” ha sido redactada por los Servicios Técnicos municipales de la Dirección de Urbanismo de este Ayuntamiento a instancias del Gobierno Municipal, con la colaboración de Arquitectura y Urbanismo Arkites, S.L. a instancias de los propietarios mayoritarios del área.

2.2. Documentación

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al ámbito A.U. “AL 17 Esnabide” contiene los siguientes documentos:

“A”	MEMORIA Y ANEXOS
“B”	NORMAS URBANISTICAS
“C”	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
“D”	ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
“E”	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
“F”	PLANOS
“G”	RESUMEN EJECUTIVO
“H”	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2.3. Situación

El ámbito de actuación de la M.P.G.O.U. se limita al ámbito urbanístico denominado en el P.G.O.U. vigente como A.U. “AL 17 Esnabide” y cuenta con una extensión territorial de 50.495 m². Se corresponde con un territorio no desarrollado y que se configura lindante con el municipio de Errenteria, debiendo integrarse en el conjunto urbano que constituye con el Sector “32 Esnabide” de Errenteria.

2.4. Criterios y propuestas de ordenación

La conveniencia y oportunidad de esta modificación del P.G.O.U. referida al A.U. “AL.17 Esnabide” se justifica en la coyuntura que en estos momentos se produce, en la que han podido converger los intereses públicos y los de los propietarios del ámbito.

Se trata de optimizar el aprovechamiento racional de los escasos recursos espaciales disponibles, incrementando para ello de uso y por tanto la edificabilidad.

La densidad en el vigente P.G.O.U. es de 29,07 viv/Ha, siendo esta una densidad muy por debajo de los criterios postulados por la Ley 2/2006 y siendo la densidad media de la áreas urbanas residenciales del AF de Donostia-San Sebastián de 68 viv/Ha. Por tanto, un incremento de la densidad a 49,31 viv/Ha se considera acorde con los actuales criterios como se ha indicado de optimizar el uso racional del suelo a consonancia con las características topográficas del territorio. Se trata por tanto de adoptar una estrategia de desarrollo y ocupación del suelo más sostenible y permite racionalizar los costes de construcción y mantenimiento de las infraestructuras, optimizando el funcionamiento de las redes de movilidad y transporte público, además el disfrute y utilización por parte de la población urbana de los recursos naturales y paisajísticos del entorno próximo.

Por otra parte, se trata de ampliar la apuesta por el desarrollo de vivienda de promoción pública, por ello se eliminan las viviendas libres previstas en el P.G.O.U. vigente y se desarrollan las 249 viviendas previstas en régimen de vivienda de promoción pública.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENCIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 50.495 m²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA Suelo urbanizable sectorizado

ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO

Zona "A.30/AL 17 Residencial de edificación abierta" 25.064 m²

Zona "F.10/AL 17 Sistema general de espacios libres urbanos" 25.431 m²

EDIFICABILIDAD ORDENADA SOBRE RASANTE 22.400 m²(t)

EDIFICABILIDAD ORDENADA BAJO RASANTE 19.312 m²(t)

EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA TASADA 6.563 m²(t)

EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL 14.941 m²(t)

EDIFICABILIDAD EN LOCALES COMERCIALES 896 m²(t)

NUEVAS PARCELAS RESIDENCIALES ORDENADAS 7.252 m²

a.30.1 884 m²

a.30.2 973 m²

a.30.3 718 m²

a.30.4 898 m²

a.30.5 898 m²

a.30.6 1.230 m²

a.30.7 876 m²

a.30.8 775 m²

PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Espacio libre urbano 36.416 m²

Espacio libre urbano común 223 m²

Red de comunicación viaria 4.835 m²

Equipamiento comunitario 1.769 m²

APARCAMIENTOS (nº mínimo)

En dotaciones públicas 136 plazas

En parcelas a 342 plazas

ÁRBOLES DE NUEVA PLANTACIÓN (mínimo) 258 unidades

CARACTERÍSTICAS GENERALES

	P.G.O.U. (Vigentes)	P.G.O.U. (Modificado)
SUPERFICIE	50.910 m ²	50.495 m ²
CALIFICACION GLOBAL		
Zona A.30 Residencial de edificación abierta	27.624 m ²	25.064 m ²
Sistema General F.10 Espacios libres urbanos	23.286 m ²	25.431 m ²
APROVECHAMIENTO URBANISTICO		
▪ Aprovechamiento nuevo (Lucrativo)		
a.30 Residencial de edificación abierta		
Sobre rasante	13.465 m ² (t)	22.400 m ² (t)
Bajo rasante	4 plantas BR	19.312 m ² (t)
Total aprovechamiento nuevo	13.465 m ² (t) + 4 plantas B.R.	41.712 m ² (t)
▪ Total aprovechamiento urbanístico	13.465 m²(t) + 4 plantas B.R.	41.712 m²(t)
DOTACIONAL		
Equipamiento deportivo	PP	1.769 m ²
Sistema de comunicaciones	PP	4.835 m ²
Espacios libres	PP	36.639 m ²
Total	PP	43.243 m ²
REGIMEN DE USO		
▪ Viviendas		
▪ Nuevas		
Protección Oficial VPO	8.330 m ² (t) (98 Ud.)	14.941 m ² (t) (173 Ud.)
Protección Tasadas	1.282 m ² (t) (15 Ud.)	6.563 m ² (t) (76 Ud.)
Promoción libre	3.203 m ² (t) (35 Ud.)	-
Total nuevas	12.815 m ² (t) (148 Ud.)	21.504 m ² (t) (249 Ud.)

- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE
a. <u>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</u>	
a.30 Residencial de edificación abierta	
a.30.1	884 m ²
a.30.2	973 m ²
a.30.3	718 m ²
a.30.4	898 m ²
a.30.5	898 m ²
a.30.6	1.230 m ²
a.30.7	876 m ²
a.30.8	775 m ²
Total a	7.252 m ²
e. <u>SISTEMAS DE COMUNICACIONES</u>	
e.10 Red de comunicación viaria	
e.10.1 (S.L.)	4.533 m ²
e.10.2 (S.L.)	302 m ²
Total e.	4.835 m ²
f. <u>ESPACIOS LIBRES</u>	
f.10 Espacios Libres Urbanos. Parque	
f.10.1 (S.L.)	10.115 m ²
f.10.2 (S.G.)	25.431 m ²
f.10.3 (S.L.)	870 m ²
f.20. Espacios Libres Urbanos Comunes	
f.20.1 (S.L.)	223 m ²
Total f	36.639 m ²
g. <u>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>	
g.00 Equipamiento dotacional deportivo	
g.00.1	1.769 m ²
Total g	1.769 m ²
TOTAL ÁREA A.U. AL.17	50.495 m²

- DOTACIONES

DOTACIONES	ESTANDARES			
	MODIFICACION P.G.O.U.	P.G.O.U. VIGENTE	LEY 2/06 y DECRETO 123	REGLAMENTO REPLANEAMIENTO
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES f. Espacios libres	36.639,00m ²	23.286 m ² +P.P.	30.842,95 m ²	28.335,00 m ²
SITEMA DE COMUNICACIONES e. Red de comunicación viaria	4.835 m ²	P.P.	P.P.	P.P.
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO g. Equipamiento comunitario	1.769 m ²	P.P.	130,33 m ²	-
EQUIPAMIENTO SOCIAL	249,00 m ² (t)	P.P.	-	249,00 m ² (t)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	896,00 m ² (t)	P.P.	896,00 m ² (t)	249,00 m ² (t)
APARCAMIENTO En dotaciones públicas	136 Plazas	135 Plazas	135 Plazas	P.P.
En parcelas a	342 Plazas	314 Plazas	314 Plazas	224 Plazas
TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES	478 Plazas	449 Plazas	449 Plazas	P.P.+224 Plazas
VEGETACION	258 árboles	258 árboles.	258 árboles.	-

- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

El programa de viviendas en el Área es el siguiente:

PARCELAS DE NUEVA ORDENACION	SUPERFICIE M ²	APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES			
		Viviendas SR		Terciario SR	Aparcamientos BR
		Nº	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo m ² (t)	Sup. techo m ² (t)
a.30.1	884,00	28 (VPO)	2.419,00	-	1.731
a.30.2	973,00	34 (VPO)	2.936,00	-	2.157
a.30.3	718,00	34 (VT)	2.936,00	450,00	1.920
a.30.4	898,00	34 (VPO)	2.936,00	(1)-	2.638
a.30.5	898,00	35 (VPO)	3.023,00	125,00	2.638
a.30.6	1.230,00	31 (VPO)	2.677,00	-	3.334
a.30.7	876,00	11 (VPO) 20 (VT)	950,00 1.727,00	-	2.569
a.30.8	775,00	22 (VT)	1.900,00	321,00	2.325
TOTAL	7.252,00	249	21.504	896,00	19.312,00

(1) Esta parcela incluye en planta baja un equipamiento social de 249 m²(t)

La edificabilidad destinada a vivienda de régimen de protección oficial 14.941 m² (t) da cumplimiento al art. 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y al Decreto 123, de 3 de julio de 2012.

2.5. Tramitación y vigencia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación de los planes urbanísticos obliga al Ayuntamiento a dar publicidad a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.

Se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, y los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro de la Diputación de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

2.6. Suspensión de licencias

En base a lo señalado en el artículo 85 de la Ley 2/2006 el ayuntamiento acuerda tras la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al ámbito A.U. “AL 17 Esnaide”, de dos años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para el ámbito afectado.

La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.

Los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos. No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando la petición no se ajuste a derecho por ser contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud.

El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.

La aprobación de los planes urbanísticos o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento administrativo producirá, de conformidad con su contenido, las vinculaciones que se recogen en el artículo 88 de la Ley 2/2006.

2.7. Participación ciudadana

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, los documentos de planeamiento estructural deben incluir el correspondiente Programa de Participación Ciudadana que determine los objetivos, estrategias, y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

El Programa de Participación Ciudadana se incluye en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al ámbito A.U. “AL 17 Esnaide”.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA FDO.: HARITZ LARREA FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxa 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

DOCUMENTO “H” PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

INDICE DOCUMENTO “H” PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PROPUESTO

- 1. Exposición pública del documento tras su aprobación inicial**
- 2. Sometimiento al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal**
- 3. Sesión pública de exposición y explicación de las propuestas del Documento**
- 4. Presentación y debate ante otras entidades y plataformas**
- 5. Los realojos y traslados**
- 6. Disponibilidad y divulgación del documento urbanístico**



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

Hirigintza Zuzendaritza. Jarduera Integratuen Unitateak
Dirección de Urbanismo. Actuaciones Integradas

Ijentea, 1 – Tel 943481694 – Faxe 943481144 – www.donostia.org
20003 Donostia / San Sebastián

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA RELACIONADO CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO URBANÍSTICO “AL.17 ESNABIDE”.

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 108 etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), la formulación de documentos de planeamiento estructural se ha de complementar con la elaboración del correspondiente Programa de Participación Ciudadana que determine los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a la ciudadanía y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

La determinación de ese Programa constituye el objeto de este documento.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que, de conformidad con la indicado en el mencionado artículo 108, dicho Programa puede fijar, entre otros, mecanismos de participación como los siguientes:

- Sesiones abiertas al público explicativas de contenido del documento, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
- Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

II.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PROPUESTO

El programa de Participación Ciudadana propuesto en relación con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referente al ámbito “AL.17 Esnabide”, responde a los siguientes criterios:

1- Exposición pública del documento tras su aprobación inicial

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (artículos 104, “90.5” etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), el citado documento urbanístico ha de someterse al correspondiente trámite de información pública durante, como mínimo, el periodo de un mes.

A lo largo de ese período el documento estará a disposición de los ciudadanos con el fin de que puedan conocer su contenido y sus propuestas, y, en su caso, puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Para ello el promotor del documento (Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián) está y estará a disposición de los ciudadanos con el fin de explicar su contenido y dar respuesta a las dudas, preguntas, etc. que pudieran tener y plantear.

2- Sometimiento al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal

El documento urbanístico será sometido al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal con el fin de que éste proceda a su análisis y, en su caso a la determinación de las propuestas o alternativas que estime razonables.

De esa manera, el documento urbanístico será conocido por el conjunto de las entidades públicas u privadas presentes en dicho Consejo, y sus propuestas podrán ser debatidas en él.

3- Sesión pública de exposición y explicación de las propuestas del Documento

Se prevé la realización de una charla o sesión de exposición y explicación de las propuestas del documento por parte de los redactores y promotores del proyecto, abierta a los ciudadanos de Donostia-San Sebastián, y, en particular a los vecinos que residen y trabajan en Esnabide.

Esa charla será realizada dentro del período de información pública mencionado en el anterior apartado 1, y, más en concreto, en la fase inicial del mismo, con el fin de que las propuestas del documento puedan ser conocidas con la mayor rapidez posible.

La fecha y el lugar de realización de esa sesión pública serán dados a conocer con la debida antelación y publicidad. Se procederá a realizar más charlas o sesiones explicativas se estime oportuno o necesario.

4- Presentación y debate ante otras entidades y plataformas

El documento urbanístico y sus propuestas se basan en la voluntad expresada de corregir las determinaciones del Plan General vigente para sustituir las viviendas de promoción libre por viviendas de promoción pública y viabilizar su desarrollo.

Las reuniones y sesiones de trabajo continuarán a lo largo de la tramitación del documento urbanístico, y, en particular, del período de información pública del mismo.

De igual manera, ese tipo de reuniones y sesiones de trabajo serán o podrán ser realizadas con otras entidades o plataformas afectadas y/o interesadas por las propuestas del documento.

5- Los realojos y traslados

El desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento vigente en el ámbito, que el documento urbanístico ahora elaborado modifica, no conlleva la necesidad de realojar a residentes ni de trasladar actividades económicas afectadas, ya que no existe actualmente.

6- Disponibilidad y divulgación del documento urbanístico

El documento urbanístico estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Además, con el fin de facilitar la comprensión de ese documento y de sus propuestas, ha sido elaborado un resumen ejecutivo o memoria síntesis del mismo, que será distribuido entre los ciudadanos en las oficinas antes mencionadas.

FDO.: JON MIKEL GARAGARZA

FDO.: HARITZ LARREA

FDO. JUAN CARLOS CUEVAS

FDO.: DAVID REBOLLO

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
Representado por el Arquitecto,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, ENERO DE 2016