

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**DONOSTIAKO UDALA****Hirigintza Sostengagarria**

*Donostiako AY.17 hirigintza eremuko Berabera pasealekuan 82an dagoen lurzatiaren xehetasun azterlanari behin betiko onarpena ematea.*

Udalak, 2020ko urriaren 29an eginiko osoko bilkuran nohau erabaki zuen:

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko ekainaren 9an erabaki zuen hasierako onarpena ematea goian aipatu Xehetasun-azterlanari.

Xehetasun-azterketa honen helburu da xeheki antolatzea Donostiako BeraBera pasealekua 82an dagoen lurzatiaren sestrapeko eraikigarritasuna. HAPOk hirigintza-arauetan gaur egun orokorrean ezarrita dagoen lerrokatuz bestelako bat ezarri nahi da; izan ere, egungo eraikina (baserria) Donostiako Ondare Urbanistikoa eta Eraikia Babesteko Plan Berezian katalogatua eta babestua dago (C gradua). Beraz, kasu honetan ezin da bete hirigintza-arau horietan sestrapeko eraikigarritasunari eta haren lerrokatuz buruz ezarritakoa; bateraezina da. Noski, eraikigarritasun horren azken xedea, ordezkokokapen batean, bizitegi-erabilerearekiko lagungarria izango da (trastelekua eta aparkalekua).

2019ko urriaren 14ko Ebazpenaren bidez (EAES-206 espedientearen), Ingurumen Administrazioaren Zuzendariak Xehetasun-azterlanaren ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, eta ondorioztatu zuen ez zela aurreikusten ingurumenean eragin esanguratsurik izatea.

2020ko uztailaren 22an, sustatzaileak beste dokumentu bat aurkeztu zuen, behin betiko onartua izan zedin. Teknikariek dokumentu hori aztertu zuten eta aldeko txostenak egin ziren ikuspuntu juridiko eta teknikoak (2020ko abuztuaren 5eko eta irailaren 21eko txostenak).

Espedientearen jendaurrera aterata egon da eta ez dira alegaziorik aurkeztu.

Espedientearen jasota daude Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena (2019/12/03) eta generoaren araberako eraginari buruzko txostena idaztetik salbuesteko txostena (2019/06/14).

Horrenbestez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 98. artikulua jartzen duena aintzakotzat hartu, eta behin betiko onarpena ematea dagokio.

Hori dela eta, Udaltzarak hau

## ERABAKI DU

1.º Donostiako AY.17 hirigintza eremuko Berabera pasealekuan 82an dagoen lurzatiaren Xehetasun Azterlanari behin betiko onarpena ematea.

2.º Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea erabaki hau, onartutako dokumentuak berekin dituen arau-xedapen eta guzti.

**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN****Urbanismo Sostenible**

*Aprobación definitiva del estudio de detalle para la parcela ubicada en el paseo de Berabera N.º 82 del Ámbito Urbanístico AY.17 de Donostia/San Sebastián.*

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de octubre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2020, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de referencia.

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación pormenorizada de la edificabilidad bajo rasante de la parcela situada en el Paseo BeraBera n.º 82 de Donostia/San Sebastián. Se pretende establecer una alineación alternativa a la que está establecida de forma genérica en la actualidad en las Normas Urbanísticas del PGOU; ello se debe a que el edificio existente (caserío) se encuentra catalogado y protegido por el Plan Especial de Protección de Patrimonio Urbanístico y Construido de San Sebastián (grado C), por lo que es incompatible con lo establecido en relación a la edificabilidad bajo rasante y sus alineaciones en las citadas Normas Urbanísticas. El destino final de esa edificabilidad, en una ubicación alternativa, será auxiliar al residencial (trastero y aparcamiento).

Mediante Resolución de fecha 14 de octubre de 2019 (expediente EAES-206), el Director de Administración Ambiental formula informe ambiental estratégico del Estudio de Detalle concluyéndose que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con fecha 22 de julio de 2020 el promotor presenta nuevo documento para su aprobación definitiva que es informado favorablemente desde el punto de vista jurídico y técnico (informes fecha 05 de agosto y 21 de septiembre de 2020).

Durante el plazo de exposición pública no se han presentado alegaciones.

Constan en el expediente informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil (03/12/2019), e informe sobre ejecución de redactar informe de impacto por razón de género (14/06/2019).

Procede, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, su aprobación definitiva.

En base a lo anteriormente expuesto, el Pleno del Ayuntamiento.

## ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la parcela ubicada en el paseo de Berabera n.º 82 del ámbito urbanístico AY.17 de Donostia/San Sebastián.

2.º Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, incluyendo las determinaciones normativas del documento aprobado.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.3 artikuluekin bat, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da, han gorde dezaten.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio-bidea amaitzen du. Horren aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez daiteke Euskadiko Auzitegi Nagusiak duen Administrazioarekiko Auzietarako Sailean, bi hilabete iragan baino lehen, azken aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik.

Horiek horrela, hona hemen, argitara jarrita, planaren hirigintza arauak.

#### 4. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

##### A. Aurrekariak eta partzelaren deskribapena.

Xehetasun Azterketaren mende dagoen partzelak ezaugarri morfologiko oso bereziak ditu. Ezaugarri morfologiko horiek zuzenean lotzen dira baserriaren ingurunean egikaritu ziren (1970) urbanizazio obrekin, zehazki auzo berri horren hirigintza garapena osatzeko egindako obrekin.

Era berean, eta aurreko prozesuaren emaitza gisa, partzelaren mugakide diren eraikinen eraikuntzarekin osatu zen (data berean) egungo itxura eta konposizioa. Ondoren labor-labor deskribatuko da [partzelaren geometria]:

a) Partzelak forma trapezoidala du, abaniko baten antzeko itxura.

b) Perimetroa lau alde osatzen dute; horietako bik inguruko bideekin egiten dute muga (Berabera pasealekuarekin iparraldean eta Hegaztien pasealekuarekin hegoaldean), eta gainerrakok mehelina osatzen dute bizitegi erabilera kolektiboa duten partzela mugakideekin.

c) Kota alde handia dago partzela mugatzen duten bideen artean,  $\pm 18$  metrokoa; goikokota Berabera pasealekuan dago (+68.18) eta beheko kota Hegaztien pasealekuan (+50.00).

d) Berabera pasealekua. Partzelaren aurrealde hau bide publiko mugakidearen kota berean dago, eta, beraz, partzelaren sarbidea da. Partzelaren kanpoaldearen eta barnealdearen arteko komunikazio fisikoa ahalbidetzen duen muga bakarra da.

e) Hegaztien pasealekua. Alde horretan  $\pm 11$  metroko kota alde dago partzelaren beheko mugaren eta bide horren artean. Altuera diferentzia hori ebazteko, euste horma mailakatu bat egin zen, eraikina jatorrizko kokalekuan mantentzea ahalbidetu zuena.

f) Mehelinak. Iparraldeko eta ekialdeko aldeek bizitegi erabilera kolektiboko bi partzela eraikirekin («a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia») egiten dute muga. Zehazki, etxebizitza mailakatu osatutako multzo bat dira, bide arteko desnibelari egokitzen zaizkionak. Etxebizitza terrazadunen eta partzelaren beraren artean dagoen kota aldearen ondorioz, euste horma bat eraiki zen, baserriaren lursail mugakideak jatorrizko kokapenean mantentzeko.

g) Horregatik guztiatik, hiru aldetatik euste hormak dituen partzela bat da, eta, haren eraikuntzari esker (1970), eraikinak bere osotasunari eutsi ahal izan dio gaur egunera arte. Francisco Aranaz Darrás jaunak 1961ean erosi zuen baserria, eta higiezina kontserbatzeko eta eraikuntzari eusteko azpiegitura handi hori eraiki zuen. Bere heriotzaren ondoren, higiezinaren jabetza bere ondorengo esku geratu zen, eta horiek dira, hain zuzen ere, Xehetasun Azterketa hau sustatu dutenak.

h) Berabera baserria partzelaren erdian dago, bakartuta eta perimetro osoan isolatuta, nahiz eta ipar-mendebalderantz desbideratze txiki bat duen; baserria da partzela okupatzen duen eraikin nagusia. Partzelaren hegoaldeko izkinan afaltegi estali bat ere badago.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan.

#### 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

##### A. Antecedentes y descripción de la parcela.

La parcela objeto del Estudio de Detalle presenta unas características morfológicas especialmente singulares, que derivan directamente de las obras de urbanización que se ejecutaron (c.1970) en el entorno del Caserío para implementar el desarrollo urbanístico de este nuevo barrio.

Asimismo, la construcción de las edificaciones que se hallan colindantes a la parcela (en la misma fecha), resultado del proceso anterior, terminó de configurar su aspecto y composición actual, el cual se describe de forma sintética a continuación:

a) La parcela tiene una forma trapezoidal que se asemeja a la de un abanico.

b) Su perímetro lo conforman cuatro lados; dos de ellos limitan con el viario circundante (Paseo de Berabera al norte, y Paseo de las Aves al sur) y los restantes forman medianera con parcelas colindantes que albergan un uso residencial colectivo.

c) Existe una importante diferencia de cota entre los viales que delimitan la parcela de  $\pm 18$  metros; la cota superior se halla en el Paseo de Berabera (+68.18) y la inferior en el Paseo de las Aves (+50.00).

d) Paseo de Berabera. Este frente de parcela se halla a la misma cota que el viario público colindante y, por tanto, conforma su acceso. Constituye el único límite que permite la comunicación física entre el exterior y el interior de la parcela.

e) Paseo de las Aves. En este frente existe una diferencia de cota de  $\pm 11$  metros entre el límite interior de la parcela y dicho viario. Esta diferencia de altura se resolvió mediante la ejecución de un muro de contención escalonado que permitió mantener la edificación en su ubicación original.

f) Medianeras. Los frentes noroeste y este limitan con sendas parcelas edificadas con uso residencial colectivo («a.30 Residencial de edificación abierta»). En concreto, se tratan de un conjunto de viviendas escalonadas que se adaptan al desnivel expresado entre los mismos viales. Debido a la diferencia de cota que existe entre las viviendas aterrazadas y la propia parcela se construyó un muro de contención que permitió mantener en su ubicación original las tierras colindantes al caserío.

g) Por todo ello nos encontramos ante una parcela que se halla comprendida por muros de contención en tres de sus frentes, cuya construcción (c.1970) ha permitido que la edificación mantenga su integridad hasta la actualidad. Tanto la conservación del inmueble, como la construcción de esta importante infraestructura contenedora, se deben a D. Francisco Aranaz Darrás, quien adquirió el caserío en 1961. Tras su fallecimiento, la propiedad ha pasado a manos de sus descendientes, que son quienes promueven el presente Estudio de Detalle.

h) El caserío Berabera se encuentra ubicado, de forma exenta y aislada en todo su perímetro, en el centro de la parcela, aunque presenta una ligera desviación hacia el noroeste; se trata de la edificación principal que la ocupa. También, existe un cenador cubierto en la esquina sur de la parcela.

i) Partzelaren barruko profilak  $\pm 6,5$  metroko desnibela du punturik altuenetik neurtuta, hau da, Berabera pasealekuarekin muga egiten duen puntutik Hegaztienpas ealekuarekin muga egiten duen euste hormaren gailurraren ondoan dagoen punturik baxueneraino neurtuta.

j) Partzelaren barne topografia hiru estratutan laburbil daiteke (5. irudia):

1. Terrazarik goratuena oinezkoen eta ibilgailuen sarbidea ahalbidetzen (eta integratzen) du eta bide publiko mugakidearen (Berabera pasealekuaren) kota berean dago, +68,00 kotan gutxi gorabehera. Forma trapezoidala du eta  $\pm 11,75$  metroko bolumen uniforme osatzen du partzelaren aurrealdearekiko paralelo, nahiz eta etenik dagoen ibilgailuen sarbiderako beheerazko arrapaladarekin eta oinezkoen sarbiderako eskailearekin.

2. Tarteko terrazak baserria inguratzen du eta, beraz, eraikinaren barrualdera sartzeko aukera ematen du, ibilgailuen sarbide arrapala eta oinezkoen sarbide eskailera bertara iristen baitira. Plataforma hori +64,00ko batez besteko kotan dago, nahiz eta 1,50 metroko desnibela duen punturik altuenetik (iparraldean) baxuenera (hegoaldean).

3. Behealdeko terrazak euste hormaren goialdea inguratzeko duen lerro perimetrala osatzen du, Hegaztien pasealekuarekin muga egiten duena. +61,40ko kotan dago, gutxi gorabehera.

#### B. Proposatutako lerrokadura.

Xehetasun Azterketa honetan proposatzen den sestrapeko eraikuntzaren lerrokadura luzetara atxikitzen zaio partzelaren aurrealdeari, hau da, Berabera pasealekuarekin muga egiten duen aldeari.

Lerrokadura berri hori bat dator modu artifizialean jasotako landare terraza batekin. Terraza hori gaur egun partzelaren barruan dago (6. irudia) eta, beraz, geometria bat dator harekin, trapezio isoszele luzanga bat osatuz.

Gaur egungo fisionomiari eusteko eta, era berean, proposatutako eraikigarritasunari lekua egiteko, lerrokadura mailakaturik egongo litzateke baserriatik hurbilen dagoen lerrokaduraren mugan. Hau da, bolumenaren goiko solairua (erdisotoa) baserriatik 5,6 metro bereizita egongo litzateke, eta beheko solairua (sotoa) 4,5 metro; horrek bi eraikinen arteko banaketa bisuala eta fisikoa bermatuko luke, baita partzelaren egungo bolumetriaren kontserbazioa ere. Zehazki, hau da lerrokaduraren mugaketa xehatua.

a) Berabera pasealekuarekin dimentsio osoan muga egiten duen partzelaren aurrealdea.

b) Horrekiko lerro paraleloa, erdisotoko solairuarekiko 13,40 metrotara eta soto solairuarekiko 14,50 metrotara dagoena, zabalera osoan hormarte uniforme osatuz, partzelaren mehelinetara iritsi arte. Horren lerrokadura bat dator goiko terraza eta beheko terraza bereizten dituen ezpondarekin (5. irudia, 1. eta 2. puntua).

c) Bi aldeak bat datoz partzelaren mehelinekin, eta mehelinek ixten dute trapezioa buruhormetan.

Horrenbestez, proposatutako lerrokadurak alde guztietan egiten du muga partzelaren kanpoko ertzarekin, horietako batekin izan ezik, partzelaren barruan baitago eta lehendik dagoen ezpondarekin lerrokatzen baita. Horrekin, partzelaren egungo fisionomiari, lursailaren profilari eta bolumetriari eutsi nahi zaio.

#### C. Proposatutako sestrak.

Partzelaren barne topografia kontuan hartuta, eta Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean sestra kalkulatzeko berriazko definizioak ez dagoenez gero, partzelaren sestra nagusi gisa finkatzen da lursailaren profila, egungo egoeran, 58. artikuluko 4.a puntuan adierazten den bezala:

Jada gauzatuak eta finkatuak dauden hiri lurzoruetan, oraingo eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutaz joko dira.

i) El perfil interior de la parcela presenta un desnivel de  $\pm 6,5$  metros desde su punto más alto, el cual limita con el paseo de Berabera, hasta su punto más bajo, que se halla junto a la coronación del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves.

j) La topografía interior de la parcela se puede sintetizar en tres estratos distintos:

1. La terraza más elevada permite (e integra) el acceso peatonal y rodado al interior de la finca y se encuentra a la misma cota que el viario público colindante: Paseo de Berabera, con una cota aproximada de +68,00. Su forma es trapezoidal y conforma una volumen uniforme de  $\pm 11,75$  metros en paralelo al frente de parcela, aunque queda interrumpida por la rampa (descendente) de acceso rodado y por las escaleras de acceso peatonal.

2. La terraza intermedia rodea el caserío y, por tanto, permite el acceso al interior de la edificación tras recibir el desembarco de la rampa de vehículos y el de la escalera de acceso peatonal a la finca. Esta plataforma se halla a una cota media de +64,00, aunque presenta un desnivel de 1,50 metros desde su punto más alto (al norte) hasta el más bajo (al sur).

3. La terraza inferior conforma una franja perimetral que bordea la parte superior del muro de contención que limita con el Paseo de las Aves. Su cota es aproximadamente de +61,40.

#### B. Alineación propuesta.

La alineación de la edificación bajo rasante que se propone en el presente Estudio de Detalle se ubica adosada de forma longitudinal al frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera.

Esta nueva alineación se corresponde con una terraza vegetal contenida artificialmente, que existe actualmente en su interior (Fig. 6) y, por tanto, su geometría se corresponde con la misma, formando un trapecio isósceles alargado.

Con el fin de mantener su fisionomía actual y, a su vez, dar cabida a la edificabilidad propuesta, la alineación se encuentra escalonada en el límite de la alineación más próximo al caserío. Es decir, la planta superior del volumen (la Semisótano) se halla separada 5,6 metros del caserío, y, la inferior (la Sótano), 4,5 metros, lo cual garantiza la separación visual y física entre ambos edificios y la conservación de la volumetría actual de la parcela. En concreto, la delimitación pormenorizada de la alineación es la siguiente:

a) Frente de parcela que linda con el Paseo de Berabera en toda su dimensión.

b) Línea paralela a ésta y distante 13,40 metros en Planta Semisótano y 14,50 metros en Planta Sótano, formando una crujía uniforme en todo su ancho hasta alcanzar las medianeras de la parcela. Su alineación coincide con el talud existente que divide la terraza superior de la inferior.

c) Ambos lados coinciden con las medianeras de la parcela, las cuales cierran el trapecio en sus testeros.

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

#### C. Rasantes propuestas.

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

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

Sestra hauek izango dira urbanizazioa eta eraikuntzaren ezarpena erregulatzeko erreferentzia, horiek ordezkatzeko esku hartzeen kasuan.

Partzelaren topografiaren berezitasunean oinarritzen da hori. Azaldu denez, partzelak  $\pm 6,5$  metroko barne desnibela du hiru terrazatan artikulatuta, eta horrek aukera ematen du Berabera pasealekutik bideratzen den partzelarako sarbidearen eta etxebizitzaren barrualderako sarbidearen arteko lotura fisikoa egiteko. Horregatik, ezinezkoa da partzelaren osotasunean eragina izango duen sestra bakar eta orokor (horizontal) bat ezartzea, egungo baldintzatzaile fisikoei kalterik egin gabe. Baldintzatzaile horien artean daude partzelarako sarbidea bera eta partzelaren barruan dagoen baserri historikoa finkatzea (eta babestea).

Xehetasun Azterketak lursailaren egungo sestraren azpian bi solairu antolatzea proposatzen du, bizitegi erabilerarako erabilera osagarria bideratuko direnak: aparkalekura eta trastelekura. Horretarako, eta aurrez aditzera emandakoaren arabera, dokumentu hau oinarritzen da proposatutako lerrokaduraren eraginpean dagoen partzelaren zatian. Partzelaren zati horren mugaketa aurreko azpikapituluan azaldu da.

Ildo horretan, maila hauek zehaztu dira:

a) Sestra nagusia +68,18 kotan ezarri da.

Sestra nagusi hori bat dator proposatutako lerrokaduraren kokalekuan lursailak gaur egun duen profilarekin, baita partzelaren barrualderako sarbide gisa erabiltzen denbide publiko mugakidearen (Berabera pasealekuaren) kotarekin ere. Hortaz, sestrapeko eraikuntzaren estalkia izango da, eta egungo landare geruzari eutsiko dio.

b) Tarteko plataforma bat ezarri da +64,70 kotan. Plataforma hori bat dator partzelaren barnealderantz proposatutako lerrokaduraren ondoko kokalekuan lursailak gaur egun duen profilarekin, eta jarraipena ematen dio baserrira sartzeko terrazari. Plataforma horretatik bideratuko da etorkizuneko eraikuntzarako sarbidea eta, batez ere, garajeen kokalekua izango da.

c) Behealdeko plataforma, a priori, +61,40 kotan ezarri da.

Partzelarekin kontaktuan dago eta, beraz, lurzorua ezauzgarri buruzko azterketa geoteknikoaren ondorioen mende egongo da. Plataforma horretan soilik trastelekuak kokatuko dira.

Aditzera emandakoa kontuan hartuta, eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretako 55. artikuluan (1. puntuan) definitutakoaren arabera, honela definitzen dira proposatutako solairuak:

– +64,70 kotan dagoen solairua, erdisotoko solairutzat jotzen da:

Partzialki lurperatua dagoen solairua da, sototzat edo behe solairutzat edo behegaineko solairutzat hartzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituena. Solairu bat erdi lurperatuta dagoela ulertuko da, baldin eta bere fatxada bat edo gehiago (atze-koa barne hartuta, baina alboko eraikuntzekin mehelin bat osatzen dutenak kanpo utzita), lur eremuaren sestra gainetik 1,21 m baino gehiago eta behe solairutzat jotzeko ezarritako altuera baino gutxiago irteten bada.

Osatzeko, beheko solairuaren definizioaren zati bat gaineratu da: (...) eraikuntzaren lurzorua osorik kokatzen da (atzealdeko fatxada barne) lursailaren sestraren gainean (...).

– A priori, +61,40 kotan dagoen solairua soto solairutzat jotzen da:

Eraiki gabe dagoen lur eremuaren (publikoa edo pribatua) sestrapean dago kokatuta osorik edo ia osorik, eraikuntzaren inguruan, bertara sartzeko zatia izan ezik. Ildo horretan, bi sestra hauetako bat hartuko da erreferentziatzat: lursailaren gaur egungoa (jarduketaren eraginez aldatzen ez bada behintzat), edota perimetroan proiektatu den jarduketatik edota urbanizazioetik ondorioztatzen den sestra berria (aldatzen ez bada behintzat).

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

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

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

En este sentido, se determinan los siguientes niveles:

a) La rasante principal se establece en la cota +68,18.

Ésta es coincidente con el perfil actual del terreno en Ésta es coincidente con el perfil actual del terreno en el emplazamiento de la alineación propuesta, y con la cota del viario público colindante (Paseo de Berabera) desde el cual se realiza el acceso al interior de la parcela. Supondrá, por tanto, la cubierta de la edificación bajo rasante, la cual mantendrá su tamiz vegetal actual.

b) Se establece una plataforma intermedia a la cota +64,70. Ésta coincide con el perfil actual del terreno en el emplazamiento inmediato a la alineación propuesta hacia el interior de la parcela, y da continuidad a la terraza de acceso al interior del caserío. Desde esta plataforma se producirá el acceso al interior de la futura edificación y albergará en su mayor parte los garajes.

c) La plataforma inferior se establece, a priori, en la cota +61,40.

Ésta se encuentra en contacto con el terreno y, por tanto, quedará supeditada a las conclusiones del Estudio Geotécnico sobre las características del suelo. Esta plataforma albergará únicamente trasteros.

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

– Planta cuya cota es +64,70, tiene consideración de Planta Semisótano:

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

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

– Planta cuya cota es, a priori, +61,40, tiene consideración de Planta Sótano:

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



#### D. *Proposatutako lerrokaduraren eta sestren motibazioa.*

Sestrareko eraikigarritasunerako proposatutako lerrokadura eta sestrak –aurreko azpikapituluetan azaldutakoak– honako irizpide hauen arabera hautatu dira:

a) Proposatutako lerrokadura eta sestrak partzelaren aurrealdean kokatzen den terraza deskribatuaren azpian integratzen dira, eta, beraz, ez dute sestra (lursailaren profila) aldatzen, ezta egungo bolumetria eta fisionomia ere. Obrak amaitutakoan, gaur egunestaltzen duen landare geruza lehengoratuko da.

b) Azaldu denez, partzela euste hormen bidez eusten da haren hiru aldetatik, eta, horri esker, baserriari eta inguruko lursailari jatorrizko kokalekuan eutsi ahal izan zaie.

Hori dela eta, eraikuntza esposizio handieneko paramentuetako bati atxikita eraikitzeak ziurgabetasun handia ekarriko lukeenez gero, justifikatuta dago proposatutako lerrokadura aipatutako kokalekuan ezartzea; izatez, ez ditugu ezagutzen horien obran jartzea, zimenduak, esfortzu berriekiko erresistentzia eta abar.

c) Eraikuntza obrak garatzeko lehentasunezko kokalekua da, bide publiko mugakidearen ondoan baitago (Berabera pasealekuaren ondoan), eta, era berean, baserriatik urrun. Aldi berean, makineria partzelaren gainerakotik zirkulatzea saihestuko da, egungo higiezinaren kontserbazioa kalte dezaketen gatazka saihestuz.

d) Proposatutako lerrokadurak eta sestrek oso hondeaketa erraza ahalbidetuko dute, proposatutako bolumenaren goiko solairua oso-osorik baitago baserriaren beheko solairua baino altuera handiagoan. Ondorio horietarako soto bakarra hondeatzen ahaleginduko da, eta, horretarako erreferentzia izango da baserriaren beheko solairuaren kota; horrek nabarmen murrizten du haren gainean sor daitekeen inpaktua. Era berean, lerrokadura berria partzelaren goiko aldean dagoenez gero, murriztu egiten dira eraikinaren egonkortasunean eragina izan dezaketen lur korritzeen ondoriozko arazoak.

e) Proposatutako kokalekuaren aukeraketa esku hartze minimoaren, jasangarritasunaren, proportzionaltasunaren, zentzuzkotasunaren eta bideragarritasun teknikoaren eta ekonomikoaren irizpideetan oinarrituta dago; izatez, oso hondeaketa murrizta da, eta haren inpaktua partzela horretarako aintzat har daitekeen txikiena da, betiere proposatutako eraikigarritasuna kontuan hartuta. Era berean, partzelaren barne topografia baliatu nahi da erdisotoko solairuan egongo diren aparkaleku plaza-terako sarbideak integrazteko, eta, hartara, egitura bolumetrikoari eta konpositiboari eusteko.

f) Partzelaren goiko kotan kokatzearen helburua da, halaber, baserriaren patologiei kanpotik irtenbide bat eskaintzea, batik batik kapilaritate bidezko hezeguneei –horrek eragin larria izan du barneko hormetan eta harlangaitzezko itxituren, baita zurezko egituren eta haren zimenduetan ere–. Horregatik, partzelaren goiko kotan (proposatutako lerrokadurarekin bat datozen kotan) iragazten diren euri urak bildu nahi dira, ur horiek eraikinaren azpitik igarotzen baitira lurpetik, partzelaren beheko kotara iritsi arte.

#### E. *Atzerapenak.*

Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorrak eta Partikularrek (AY.17 Berabera) ez dute aintzat hartzen «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi» partzela honetan eragina duen kalifikazioarekin lotzen diren atzerapenak ezarri beharra. Nolanahi ere, Elena Arrue Matilla udal arkitektoak azaldutako irizpideari jarraitu zaio, hau da, proposamenaren garapenaren ondorioz izan ditzakeen eraginetatik babestea hurbileko ingurunea –partzelaren aurrealdean bide publikorantz eta mehelinean–. Horrenbestez, alboko partzeletan eta bide mugakidean edonolako eraginik sor ez dadin, atzerapen hauek ezarri dira:

– Berabera pasealekurantz: 2,8 metro.

#### D. *Motivación de la alineación y las rasantes propuestas.*

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

a) La alineación y rasantes propuestas se integran bajo la terraza descrita ubicada en el frente de parcela y, por tanto, no alteran su rasante (perfil del terreno), ni su volumetría y fisionomía actual. Una vez ejecutadas las obras, se recuperará el tamiz vegetal que la recubre.

b) Como se ha expuesto, la parcela se halla suspendida por muros de contención, en tres de sus frentes; ello ha permitido mantener en su emplazamiento original el caserío y las tierras que lo circundan.

Por ello, la alineación propuesta se justifica en el citado emplazamiento ante la incertidumbre que supondría ejecutar la edificación adosada a alguno de los paramentos más expuestos, de los cuales desconocemos su puesta en obra, cimentación, resistencia a nuevos esfuerzos, etc.

c) Se trata de una ubicación preferente para el desarrollo de las obras de ejecución de la edificación, ya que se halla inmediato al vial público colindante (Paseo de Berabera) y, asimismo, alejado del propio caserío. Además, con ello se evita la circulación de la maquinaria por el resto de la parcela, evitando así posibles conflictos que perjudiquen la conservación del inmueble existente.

d) La alineación y rasantes propuestas permitirán llevar a cabo una excavación muy sencilla, ya que la planta superior del volumen propuesto se halla por completo a mayor altura que la inferior del caserío. A estos efectos, se tratará de excavar un único sótano teniendo como referencia la cota de planta baja del caserío, lo cual reduce de manera significativa el posible impacto sobre el mismo. De igual modo, al hallarse la nueva alineación en la parte superior de la parcela, se reducen los problemas derivados de posibles corrimientos de tierra que puedan afectar a la estabilidad del edificio.

e) La elección del emplazamiento propuesto se halla basada en criterio de mínima intervención, sostenibilidad, proporcionabilidad, razonabilidad, y viabilidad técnica y económica, ya que se trata de una excavación muy reducida, cuyo impacto es el menor de los posibles que se pueden contemplar para esta parcela en consideración a la edificabilidad propuesta. Asimismo, se trata de aprovechar la topografía interna de la parcela para integrar los accesos a las plazas de aparcamiento que existirán en la Planta Semisótano, manteniendo así su estructura compositiva y volumétrica.

f) Su ubicación en la cota superior de la parcela tiene, también, la finalidad de ofrecer una solución externa a las patologías que sufre el caserío: humedades por capilaridad que vienen afectando de forma severa a los muros interiores y de cerramiento de mampostería, así como a la estructura de madera, y su cimentación. Por ello, se trata de recoger las aguas de lluvia que se infiltran en la cota superior del terreno (coincidente con la alineación propuesta), las cuales discurren subterráneas bajo el edificio, hasta alcanzar la cota inferior de la parcela.

#### E. *Retiros.*

Aunque las Normas Urbanísticas Generales y Particulares (AY.17 Berabera) del PGOU no contemplan la necesidad de interponer retiros asociados a la calificación que afecta a esta parcela «a.30 Residencial de edificación abierta», se ha atendido al criterio expuesto por la arquitecto municipal Dña. Elena Arrue Matilla, que se basa en la salvaguarda de las posibles afecciones que del desarrollo de la propuesta pudieran derivarse en su entorno inmediato; es decir, en el frente de parcela hacia el vial público y en sendas medianeras. Por tanto, y para evitar producir cualquier tipo de afección a las parcelas contiguas y al vial colindante, se han establecido los siguientes retiros:

– Hacia el Paseo de Berabera: 2,8 metros.

- Mehelinerantz edo ipar-mendebaldeko mugarantz: 2,7 metro.
- Mehelinerantz edo ekialdeko mugarantz: 2,5 metro.

Dena dela, aditzera eman behar da bide nagusian (Berabera pasealekuan) eragina sortzeko aukerak oso urriak direla, bide horren eta partzelaren artean plaza bat baitago eta bi elementuak 18 metro bereizita baitaude; gainera, plaza hori apartakaleku publikorako erabiltzen da, batik batik. Era berean, partzela mugakideetan sor daitezkeen eraginak oso urriak dira, euste horma banatzaile batek fisikoki bereizten baititu Xehetasun Azterketa honen mende dagoen finka eta partzela mugakideak. 3.A atalean deskribatu da euste horma hori.

#### F. Lerrokaduren eta erretiroen justifikazioa.

Adierazitako atzerapenen kuantifikazio objektiboa ezartze aldera, horietako bakoitzerako irizpide espezifiko bat erabili da, eraikina eraginkortasunez eta arazuz gauzatzeko beharrezkoak eta osagarriak diren elementuak aurreikusiz. Era berean, eraikinaren zeharkako dimentsionamendurako, kontuan izan da eraikinak benetan izango duen xedea eta programa, betiere elementu bakoitzaren dimentsioen erregulazioaren arabera.

Ondoren, erdisotoko solairuan proposatutako bolumenarekiko zeharkako noranzkoan aurreikusitako distantziak deskribatzen dira, partzelaren kanpoaldetik barrualdera azalduta (ikus i.06 informazio plano, non partzelaren barrualdera sartzeko ibilbide irisgarriaren aurreikuspe na agertzen den, eta 0.01 plano, non grafikoki azaltzen den ondoren azalduko den neurrietako bakoitza).

a) Berabera pasealekurantzko atzerapena eta eraikinaren zeharkako sekzioa:

(Atzerapena: 2,8 metro).

1. Finkara sartzeko atearen lodiera: 0,05 metro.
2. Atearen barrualderako espazio librea, 68/2000 Dekretuaren arabera (III. eranskina, 4.1.1. art.): 1,50 metro.
3. Babes baranda: 0,05 metro.
4. Ibilbide irisgarriari dagokion arrapala, DB-SUA arauaren arabera (4.3.2. art.): 1,20 metro.

(Eraikuntza: 10,6 metro).

5. Eraikuntzaren eta lursail mugakideen arteko eustormia: 0,30 metro.
6. Barne espazio itxia, zuzentzen dena luzetara atxikitako bi apartakaleku plaza hartzera, besteak beste (2 unitate x 4,5 metro): 9 metro.

Apartakaleku plazaren dimentsioa lotzen da Donostiako eraikuntza ordenantza osagarrietako 1. kapituluko 6. artikuluan aintzat hartzen den minimoarekin (4,5 x 2,2 metro).

7. Eraikinaren itxitura: 0,1 metro.

8. Ondoren, luzetarako espazio estali eta ireki bat aurrekusten da, 1,20 metroko zabalera, hegal baten bidez ebaztiko dena. Espazio horren helburua izango da eraikuntza berri itxiaren eta baserriaren beraren arteko separazioa gehitzea, bi elementuen arteko separazioa txikiena den zonan kokatuz.

b) Ipar-mendebaldeko mehelinezko atzerapena: 2,7 metro.

Atzerapena ezartzen da ibilgailuen arrapalarako aintzat hartzen den zabalera minimoaren arabera (2,7 metro), betiere Donostiako eraikuntza ordenantza osagarrietako 1. kapituluko 6. artikuluan arabera, eta arrapala hori egungo kokalekuan mantentzen da.

c) Ekialdeko mehelinezko atzerapena: 2,5 metro.

2,5 metroko atzerapena ezarri da, hori da, hain zuzen ere, partzela mugakidean izan ditzakeen eraginak saihesteko behar bestekotzat jotzen den atzerapen minimoa. Atzerapen horretan

- Hacia la medianera o lindero noroeste: 2,7 metros.
- Hacia la medianera o lindero este: 2,5 metros.

Aun así, cabe mencionar que las posibilidades de afectar al viario principal (Paseo de Berabera) son muy reducidas, ya que existe, entre éste y la parcela, una plaza que separa ambos elementos una distancia mínima de 18 metros, y que sirve, preferentemente, de aparcamiento público. Asimismo, las posibles afecciones causadas a las parcelas colindantes son muy escasas ya que existe un muro de contención divisorio que las separa físicamente de la finca objeto del Estudio de Detalle. La descripción de esta contención se ha realizado en el apartado 3.A.

#### F. Justificación de alineaciones y retiros.

Para establecer la cuantificación objetiva de los retiros expresados se ha utilizado un criterio específico para cada uno de ellos en previsión de los elementos necesarios y complementarios a la materialización efectiva y normativa del edificio. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el dimensionado transversal del edificio, el objeto y programa que efectivamente contendrá, de acuerdo a la regulación dimensional de cada elemento.

A continuación, se describen las distancias contempladas en la Planta Semisótano en sentido transversal al volumen propuesto, expuestas desde el exterior de la parcela hacia su interior (véase Plano de Información i.06, donde se muestra una previsión del recorrido accesible de acceso al interior de la parcela, así como el Plano o.01 donde se observan gráficamente cada una de las medidas que a continuación se exponen).

a) Retiro hacia el Paseo de Berabera y sección transversal del edificio:

(Retiro: 2,8 metros).

1. Espesor de la puerta de acceso a la finca: 0,05 metros.
2. Espacio libre a cara interior de la puerta, según Decreto 68/2000 (anejo III, art. 4.1.1): 1,50 metros.
3. Barandilla de protección: 0,05 metros.
4. Rampa perteneciente a itinerario accesible, según DB-SUA (art. 4.3.2): 1,20 metros.

(Edificación: 10,6 metros).

5. Muro contención entre la edificación y las tierras colindantes: 0,30 metros.
6. Espacio interior cerrado destinado, entre otros, a albergar dos plazas de aparcamiento adosadas longitudinalmente (2 unidades x 4,5 metros): 9 metros.

La dimensión de la plaza de aparcamiento corresponde a la mínima contemplada en el artículo 6 (Capítulo 1) de las Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de San Sebastián (4,5 x 2,2 metros).

7. Cerramiento del edificio: 0,1 metros.

8. A continuación, se prevé un espacio longitudinal cubierto y no cerrado de 1,20 metros de ancho, que se ejecutará mediante un voladizo. Este espacio tiene por objetivo el de aumentar la separación entre la nueva edificación cerrada y el propio caserío, ubicándose esta franja en la zona más cercana al punto de máxima proximidad entre ambos.

b) Retiro hacia la medianera noroeste: 2,7 metros.

El retiro se establece de acuerdo a la anchura mínima (2,7 metros) contemplada para la rampa de vehículos (según artículo 6, Capítulo 1, de las Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de San Sebastián), la cual se mantendrá en su ubicación actual, adosada al lindero.

c) Retiro hacia la medianera este: 2,5 metros.

Se establece un retiro de 2,5 metros, como el mínimo que se estima suficiente para evitar posibles afecciones a la parcela colindante. En el espacio destinado a este retiro se situarán las

rako hartzen den espazioan kokatuko dira partzelarako oinezkoen ibilbide irisgarriko arrapalak, luzetara kateatuko direnak. Zabalera minimoa 1,20 metrokoa izango da, DB-SUA arauaren arabera (4.3.2. artikulua).

G. Alderdi eta ezaugarri estetikoaren eta konpositiboaren erregulazioa.

Xehetasun Azterketa honetan proposatzen den bolumena lurperatuta dago haren alde gehienetan, eta, horrenbestez, elementuen baldintza estetikoak ezkutatuta geratuko direnez gero, eraikuntza mota hori eraikitze baldintza estetiko egokiak hartuko dira kontuan (seguraski, hormigoi armatuzko euste hormak eta, lursailaren gainean, lauzak).

Ondoren, benetan agerian egongo diren elementuetarako irizpideak ezarriko dira:

a) Estalkia:

Bolumen berriaren estalkia lerrokadura osoan egongo da ikusgai, salbuetsita ibilgailuentzako sarbide arrapala (oraingo kokalekuan mantentzea aurreikusten da) eta oinezkoen sarbidea (arrapala irisgarriaren eta eskaileren bidez egingo da, eskailerak kontrako aldean egongo dira). Estalkiak egungo terrazaren izaera izango du eta horretarako egun estaltzen duen landare geruza lehengoratu da.

b) Lerrokaduraren barne fatxada (erdisotoko solairua):

Partzelaren barrualdera ikusgai dagoen erdisotoko fatxada. Espazio horren barneko kota, berez, bat dator alboko lursailaren kotarekin eta, hortaz, fatxadak eraikin barrura sartzeko baoak izango ditu. Era berean, partzelaren barrualdera ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko azal dutako elementuek etengo dute fatxada. Hori dela eta, fatxadaren ikusgaitasuna murriztuko da, eta haren konposizioa bolumen berriaren barrualdera sartzeko baoen bidez egituratuko da. Estetikari dagokionez, fatxada partzelaren testuinguruan integratzen saiatuko da, baserria errespetatuz eta harekin konposizioan eta fisionomian lehiatzea saihestuz.

## 5. SESTRAPEKO ERAIKIGARRITASUNA

### A. Sestrapeko eraikigarritasunaren xedea.

Xehetasun Azterketa honetan aintzat hartzen den sestrapeko eraikigarritasuna aparkalekura eta trastelekuetara bideratuko da, Hirigintza Arau Orokorren 30. artikuluko 3.B.a atalean ezartzen den moduan: hiri lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien sestrapeko eraikigarritasuna erabilera osagarrietarako erabiliko da lehentasunez (aparkalekurako, trastelekurako...). Hortaz:

– Erdisotoko solairua, zatirik handienez, bideratuko da ibilgailuak aparkatzeko plazetara –Hirigintza Arau Orokorretako 63.2 artikuluan aintzat hartzen den moduan-. Zehazki, eta finka horren gaur egungo katastro datuen arabera, automobiletarako 12 aparkaleku plaza dira, 1,5 plaza/100 m<sup>2</sup>(s).

– Sotoko solairua osorik erabiliko da trastelekuetarako.

Modu osagarrian, eta bidezko ondorioetarako jasoaraz dadin, esparrua elementu hauekin zuzkituko da, etorkizuneko jardunaren ondorioz:

– Bizikletetarako 8 aparkaleku plaza, 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(s) kalkulatuta, Hirigintza Arauen 63.4. artikuluan xedatutakoaren arabera eta finka horren egungo katastro datuen arabera.

– Arrapala bidezko ibilbide irisgarria, aukera emango duena partzelarako sarbidearen eta jarduketa eremuaren artean dagoen desnibela gainditzeko, betiere Eraikuntza Kode Teknikoan (DB-SUA) eta Eusko Jaurjaritzaren 68/2000 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

rampas que conformarán el recorrido accesible peatonal de la parcela, las cuales se concatenarán longitudinalmente. Su anchura mínima será de 1,20 metros según DB-SUA (art. 4.3.2).

G. Regulación de aspectos y características estéticas y compositivas.

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

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

a) Cubierta:

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

b) Fachada interior de la alineación (Planta Semisótano):

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

## 5. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

### A. Destino de la edificabilidad bajo rasante.

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

– La Planta Semisótano se destinará en su mayor parte, a albergar el conjunto de plazas de aparcamiento de vehículos que contempla el artículo 63.2 de las Normas Urbanísticas Generales. En concreto, y según los datos catastrales actuales referidos a esta finca, resultan 12 plazas de aparcamiento para automóviles, resultantes del cálculo de 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> (t).

– La Planta Sótano se destinará en su totalidad a albergar un conjunto de trasteros.

De forma complementaria, y para que conste a sus efectos, se dotará al ámbito de la futura actuación con los siguientes elementos:

– 8 plazas de aparcamiento de bicicletas, resultantes del cálculo, 1 plaza/100m<sup>2</sup> (t), según lo dispuesto en el artículo 63.4 de las Normas Urbanísticas y los datos catastrales actuales referidos a esta finca.

– Un recorrido accesible por mediación de rampas que permita salvar el desnivel existente entre el acceso a la parcela y el ámbito de la actuación, según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA) y en el Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

– Ibilgailuentzako arrapala, indarrean dagoen araudira egokitua. Arrapala horren diseinuak Eraikuntzaren Ordenantza Osa-garriren 6. artikuluko 1. kapituluko eskakizunak beteko ditu.

*B. Arauan ezartzen den sestrareko eraikigarritasuna.*

Hirigintza Arau Orokorrak, 30.3.A artikuluan, sestrareko lau solairuren eraikigarritasun baliokidea jasotzen dute «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi» partzeletarako. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren «AY.17 Berabera» Arau Partikularretan irizpide bera berresten da. Antolamendu xehaturik ez dagoenez gero, eta sestrareko eraikigarritasuna egikaritu gabe dagoenez gero, oro har, 35.2.3.a artikulua ezartzen du lerrokadura bat datorrela lehendik dagoen eraikinarekin, baldin eta egungo egoeran finkatuta badago, partzela honetan gertatzen den bezalaxe (ikus 1.c atala).

Ondorio horietarako, eta sestrarean baimendutako eraikigarritasuna azaldutako irizpideen arabera zehazte aldera, egungo sestra gaineko eraikinaren (Berabera baserriaren) perimetroaren azalera (plano horizontalean neurtua) erabili da kalkulua egiteko. Azalera hori modu grafikoan ere jaso da Xehetasun Azterketa honetako «i.04» Informazio Planoan, eta 386 m<sup>2</sup>-koa da. Hortaz, eta azaldutako arauko irizpidearen arabera, sestrarean baimendutako azalera eraikigarria 1.544 m<sup>2</sup>-ren baliokidea da (4 solairu x 386 m<sup>2</sup>).

*C. Proposatutako sestrareko eraikigarritasuna.*

Hau da Xehetasun Azterketa honetan aintzat hartzen den azalera maximoa:

\* Erdisoto solairua: 291,5 m<sup>2</sup> Horietatik:

- Eraikuntza itxia eta estalia: 280,8 m<sup>2</sup>.
- Eraikuntza irekia eta estalia: 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).
- Soto solairua: 338,8 m<sup>2</sup>.
- Guztira: 630,3 m<sup>2</sup>.

Erdisotoko solairuan, eta baserriaren eta eraikuntza berriaren arteko distantzia fisikoa gehitzeko, bi horien arteko zonarrik hurbilenean, 1,20 metroko zabalerako espazio irekia eta estalia planteatu da, hegal baten bidez egikaritu beharko dena. Elementu horrek jarraipena eman beharko dio ondoko eraikuntza itxiaren estalkiari, eta hori guztia elementu unitario gisa eratu beharko da; nolana ere, espazio horren mugapearen barruan eraikuntza elementuak sartzea saihestu beharko da.

Hortaz, Xehetasun Azterketan proposatutako eraikuntzak aukera emango du arauan jasotako sestrareko eraikigarritasunaren % 41 kontsumitzeko (aurrez kalkulatu). Era berean, nabarmendu behar da kuantifikazio horretan ez dela aintzat hartu ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbide arrapaletarako espazioa (ibilbide irisgarria). Arrapala horiek nahitaez kokatu beharko dira lerrokadura horren gainean, eta, bereziki, erdisotoko solairuaren azalera eraikigarrian izango dute eragina.

*D. Azalaren eta erabileren aurreikuspena.*

Gipuzkoako Hiri Katastroan islatutako balioen arabera, gaur egun partzelan dagoen sestra gaineko eraikuntzak (Berabera baserriak), osotasunean, 800 m<sup>2</sup> inguruko azalera eraikia du. Kopuru hori balio xehatu guztien baturaren emaitzazkoa da: 340 m<sup>2</sup> erabilgarri eta 460 m<sup>2</sup> eraiki –horien barruan sartzen dira erabilera nagusia eta etxebizitzaren erabilera osagarria–.

Xehetasun Azterketan proposatutako eraikin osagarria egikaritu ondoren, nabarmendu behar da jabetzak Berabera baserriaren birgaitze osoa egin nahi duela, osorik bizitegi erabilera nagusira bideratzeko, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauek esleitutako kalifikazioaren arabera, «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia». Eraikin horretatik kanpo geratuko dira erabilera nagusirako edonolako funtzio osagarriak; horretarako, erabilera aldatuko da (erabilera osagarritik erabilera nagusira), Eraikuntza Lizentziaren prozeduraren bidez, aipatutako araudiak jasotzen duen bezalaxe.

– Una rampa de vehículos adaptada a la normativa vigente cuyo diseño responderá a las exigencias del artículo 6, Capítulo 1, de las Ordenanzas Complementarias de la Edificación.

*B. Edificabilidad bajo rasante establecida en la norma.*

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

A estos efectos, y con el fin de determinar la edificabilidad bajo rasante autorizada según los criterios expuestos, se ha utilizado para el cálculo la superficie del perímetro (medido en el plano horizontal) de la edificación sobre rasante existente (caserío Berabera), que también se ha aportado gráficamente en el Plano de Información «i.04» del presente Estudio de Detalle, y cuya superficie es de 386m<sup>2</sup>. Con ello, y según el criterio normativo expuesto, la superficie edificable autorizada, bajo rasante, equivaldría a 1.544m<sup>2</sup> (4 plantas x 386m<sup>2</sup>).

*C. Superficie bajo rasante propuesta.*

La superficie máxima contemplada en el presente Estudio de Detalle es la siguiente:

\* Planta Semisótano: 291,5 m<sup>2</sup>. De los cuales corresponden a:

- Edificación cerrada y cubierta: 280,8 m<sup>2</sup>.
- Edificación abierta y cubierta: 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).
- Planta Sótano: 338,8 m<sup>2</sup>.
- Resultando el total: 630,3 m<sup>2</sup>.

En la Planta Semisótano, y para aumentar la distancia física entre el caserío y la nueva edificación en la zona más próxima entre ambos, se ha planteado un espacio abierto y cubierto, de 1,20 metros de ancho, que deberá ejecutarse mediante un voladizo. Este elemento debe dar continuidad a la cubierta de la edificación cerrada contigua, conformándose todo ello como un elemento unitario, y evitando, en todo caso, interponer elementos constructivos en el interior de la demarcación de este espacio.

Por tanto, la edificación propuesta en el Estudio de Detalle posibilita la consumación del 41 % de la edificabilidad bajo rasante recogida en la norma (calculada anteriormente). Asimismo, cabe destacar que en esta cuantificación no se ha tenido en consideración el espacio que ha de dedicarse a las rampas de acceso rodado y peatonal (recorrido accesible) que deberán situarse forzosamente sobre esta alineación y afectarán, especialmente, a la superficie edificable de la Planta Semisótano.

*D. Previsión de superficies y usos.*

Según los valores reflejados en el Catastro Urbano de Gipuzkoa, la edificación sobre rasante existente en la parcela (caserío de Berabera) tiene, en su totalidad, una superficie edificada cercana a 800 m<sup>2</sup>. Una cifra que resulta del sumatorio del conjunto de sus valores pormenorizados: 340 m<sup>2</sup> útiles y 460 m<sup>2</sup> construidos, en los cuales se combina un uso principal y auxiliar a la vivienda.

Una vez ejecutado el edificio auxiliar propuesto en el Estudio de Detalle, cabe destacar que la propiedad pretende llevar a cabo la rehabilitación integral del caserío de Berabera, para destinarlo, en su totalidad, a un uso principal residencial, conforme a la calificación que las NNUU del PGOU le tienen consignadas, «a.30. Residencial de edificación abierta». Quedando excluida de esta edificación cualquier tipo de función auxiliar al uso principal, para lo cual, se llevará a cabo, mediante el procedimiento de Licencia de Edificación, su cambio de uso (de auxiliar a principal), tal como recoge la normativa que ha sido citada.



Ondoren, modu orientagarrian azalduko dira, a priori, aintzat hartutako gutxi gorabeherako azalera erabilgarriak, eta Eraikuntza Lizentzia lortzeko fasean berretsi, berregokituta eta definituko dira azalera erabilgarri horiek:

\* Erdisotoko solairua:

- Garajeak: 189 m<sup>2</sup>.
- 2. solairura jaisteko eskailerara iristeko ateondoa: 15 m<sup>2</sup>.
- Hegala (espazio ireki estalia): 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).

Guztira: 214,7 m<sup>2</sup> (erabilgarri).

\* Sotoko solairua:

- Trastelekuak: 270 m<sup>2</sup>.
- Trastelekuetara sartzeko independentzia ateondoa: 15 m<sup>2</sup>.
- 1. solairura igotzeko eskailerara iristeko ateondoa: 10 m<sup>2</sup>.

Guztira: 295 m<sup>2</sup> (erabilgarri).

Gutxi gorabehera sestrapeko azalera osoa: 549 m<sup>2</sup> (erabilgarri).

Ikus daitekeenez, azaldutako azalera hori aurreko atalean deskribatu den eraikuntzaren konputuaren emaitza (635,3 m<sup>2</sup>) baino txikiagoa da; izan ere, azalera hori zuzenean atera zen proposatutako lerrokatutatik, eta, horretarako, ez zen kontuan hartu ibilgailuak sartzeko arrapalarako espazioa, ezta proposatutako lerrokatutaren eremuan partzelaren barnealdea eta kanpoaldea lotuko dituzten arrapala irisgarrietarako eta eskailerarako espazioa ere. Horrenbestez, Xehetasun Azterketa honen helburua da zentzuzko irtenbide bat ematea, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arauetan aintzat hartzen den sestrapeko eraikigarritasuna lortzeko. Hartara, saiatu da lan hori egiteko kokalekurik egokiena hautatzen, baita baserrian ahalik eta inpakturik txikiena eragingo duen kokalekua hautatzen ere (ikuspenari dagokionez zein obra fasean). Ildo horretan, partzelaren erabilera kalifikazioari dagokionez araudian aintzat hartutako eraikigarritasuna (baimendutakoaren % 41) baino askoz ere eraikigarritasun txikiagoa proposatu da. Hori guztia kontuan hartuta, ez da partzela mugakideekiko konparazio kalterik ezarri nahi, Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian eraikin katalogatu bat edukitzeagatik (eta kontserbatzeagatik).

### 9. LABURPEN FITXA

– Partzelaren kokalekua: Berabera pasealekua, 82 (Donostia).

– Partzelaren azalera: 2.150 m<sup>2</sup>.

– Kalifikazio xehatua: «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia».

– Sestra gaineko egungo azalera eraikia (Katastroaren arabera): 800 m<sup>2</sup>.

– Sestrapeko egungo azalera eraikia: 0 m<sup>2</sup>.

Xehetasun Azterketaren xedea:

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean partzela horretarako aintzat hartzen den sestrapeko eraikigarritasunaren antolamendu alternatiboa mugatzea, bideraezina baita sestrapeko eraikigarritasuna lehendik dagoen sestra gaineko eraikuntzaren azpian gauzatzea –eraikina C babes mailarekin katalogatuta dago Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian–.

Proposatutako antolamendua arautzen duten parametroak:

– Eraikigarritasunaren tipologia: Sestrapean.

– Eraikigarritasunaren helburua: Bizitegi erabilerraren erabilera osagarria (aparkalekua eta trastelekuak).

– Lerrokatutak: Luzetarakoa, Berabera pasealekuarekiko mugakidea den partzelaren aurrealdean.

A continuación, se exponen de forma orientativa las superficies útiles aproximadas contempladas, a priori, las cuales se confirmarán, reajustarán y definirán durante la fase de obtención de Licencia de Edificación:

\* Planta Semisótano:

- Garajes: 189 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de acceso a escalera de bajada a P-2: 15 m<sup>2</sup>.
- Voladizo (espacio abierto cubierto): 10,7 m<sup>2</sup> (21,3 m<sup>2</sup> / 2).

Total: 214,7 m<sup>2</sup> (útiles).

\* Planta Sótano:

- Trasteros: 270 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de independencia de acceso a trasteros: 15 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo de acceso a escalera de subida a P-1: 10 m<sup>2</sup>.

Total: 295 m<sup>2</sup> (útiles).

Total superficie bajo rasante aproximada: 549 m<sup>2</sup> (útiles).

En conclusión, el presente Estudio de Detalle pretende aportar una solución razonada para llevar a consecuencia la edificabilidad bajo rasante que se contempla en las Normas Urbanísticas del PGOU de la ciudad. Para ello, se ha procurado elegir el emplazamiento más favorable para su consecución, y el que menor impacto pueda causar al caserío (tanto visualmente, como durante la fase de obras). En este sentido, la edificabilidad que se ha propuesto es muy inferior a la que se halla contemplada en la normativa respecto a la calificación de uso de la parcela (41 % de lo permitido). Con todo ello, se trata de no establecer un perjuicio comparativo respecto a las parcelas colindantes por el hecho de poseer (y conservar) una edificación catalogada en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano y Construido.

### 9. FICHA RESUMEN

– Ubicación de Parcela: Paseo Berabera, n.º 82 (San Sebastián).

– Superficie Parcela: 2.150 m<sup>2</sup>.

– Calificación Pormenorizada: «a.30. Residencial de edificación abierta».

– Superficie Edificada actual sobre rasante (según Catastro): 800 m<sup>2</sup>.

– Superficie Edificada actual bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>.

Objetivo del Estudio de Detalle:

Delimitación de una ordenación alternativa a la edificabilidad bajo rasante contemplada en el PGOU para esta parcela, por resultar inviable su consumación bajo la edificación sobre rasante existente, la cual se halla catalogada en el PEPPUC, con grado C de protección.

Parámetros reguladores de la ordenación propuesta:

– Tipología de edificabilidad: Bajo rasante.

– Destino de la edificabilidad: Uso auxiliar al residencial (aparcamiento y trastero).

– Alineaciones: Longitudinal al frente de parcela colindante al Paseo de Berabera.

- Sestrak:
  - Estalkia: +68,18.
  - Erdisotoko solairua: +64,70.
  - Sotoko solairua: gutxi gorabehera +61,40 (proiektu fasean zehazteko).

- Atzerapenak:
  - Berabera pasealekurantz: 2,80 metro.
  - Ipar-mendebaldeko mehelinerrantz: 2,70 metro.
  - Ekialdeko mehelinerrantz: 2,50 metro.

Informazio datuak:

- Emaitzako azalera: 630,3 m<sup>2</sup>.
- \* Erdisotoko solairua: 291,5 m<sup>2</sup>:
  - Eraikuntza itxia: 280,8 m<sup>2</sup>.
  - Eraikuntza irekia: 10,7 m<sup>2</sup>.
- Sotoko solairua: 338,8 m<sup>2</sup>.

– Xehetasun Azterketa honetan ezarritako lerrokaduren arabera eraikiko den eraikinak gehieneko dimentsioak hartu ahal izango ditu, baldin eta, eraiki aurretik, erabilera osagarrietara zuzentzen diren egungo eraikineko espazioen erabilera aldatu bada -280,00 m<sup>2</sup>(s) guztira-. Hala bada, eraikuntza berriak 630,3 m<sup>2</sup>(s) hartu ahal izango ditu guztira. Aurreko jarduketegi dagokienez, emaitzako eraikigarritasunaren justifikazioa aurkeztu beharko da, eraikuntza espazio eta elementu guztien konputuaren bidez, eta hori dagokion altxamenduarekin justifikatuko da.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintza partikularrak:

– Hirigintza Arau Orokorretako 63.2. artikuluan aintzat hartzen diren ibilgailuetarako aparkaleku zuzkiduren estandarrak bete beharko ditu. Zehazki, eta finka horren egungo katastro datuen arabera (800 m<sup>2</sup>), automobiletarako 12 aparkaleku plaza dira, 1,5 plaza/100 m<sup>2</sup>(s). Era berean, bizikletetarako 8 aparkaleku plaza, 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(s) kalkulaturik, Hirigintza Arauen 63.4. artikuluan xedatutakoaren arabera.

– Proposatutako eraikuntzaren estalkiak egungo izaera izango du eta, horretarako, berau estaltzen duen landare estaldura leheneratu beharko da.

– Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideak babesteari buruz indarrean dagoen araudia bete beharko du, espazio horien segurtasuna bermatzeko, betiere guztiak behar bezala ikusaraziz (Eraikuntza Kode Teknikoaren DB-SUA araua, 69/2000 Dekretua, Donostiako Eraikuntzako Ordenantza Osagarriak, eta abar). Nolanahi ere, obra baimena lortzeko unean indarrean daudenak ere bete beharko ditu.

Donostia, 2020ko azaroaren 10a.—Amaia Gibelalde González, Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzuko teknikari juridikoa. (5994)

- Rasantes:
  - Cubierta: +68,18.
  - Planta semisótano: +64,70.
  - Planta sótano: aprox. +61,40 (a confirmar en fase de Proyecto).

- Retiros:
  - Hacia el Paseo de Berabera: 2,80 metros.
  - Hacia la medianera noroeste: 2,70 metros.
  - Hacia la medianera este: 2,50 metros.

Datos informativos:

- Superficie resultante: 630,3 m<sup>2</sup>.
- \* Planta Semisótano: 291,5 m<sup>2</sup>:
  - Edificación cerrada: 280,8 m<sup>2</sup>.
  - Edificación abierta: 10,7 m<sup>2</sup>.
- Planta Sótano: 338,8 m<sup>2</sup>.

– El edificio a construirse de acuerdo a las alineaciones establecidas en este Estudio de Detalle podrá alcanzar las dimensiones máximas siempre y cuando, de forma previa a su construcción, se haya procedido a realizar el cambio de uso de los espacios del edificio actual que se encuentran destinados a usos auxiliares y que suponen un total de 280,00 m<sup>2</sup> (t). En ese caso, la nueva edificación podrá alcanzar el total de 630,3 m<sup>2</sup> (t). En referencia a las actuaciones anteriores, se deberá aportar justificación de la edificabilidad resultante mediante el cómputo de todos los espacios y elementos constructivos que será justificada con el correspondiente levantamiento.

Condiciones particulares de edificación y urbanización:

– Deberá cumplir los estándares de dotaciones de aparcamiento de vehículos contemplados en el artículo 63.2 de las Normas Urbanísticas Generales. En concreto, y según los valores catastrales actuales (800 m<sup>2</sup>), serán 12 plazas de aparcamiento para automóviles, resultantes del cálculo de 1,5 plazas/100m<sup>2</sup> (t). Asimismo, 8 plazas de aparcamiento de bicicletas, resultantes del cálculo, 1 plazas/100m<sup>2</sup> (t), según lo dispuesto en el artículo 63.4 de las Normas Urbanísticas.

– La cubierta de la edificación propuesta mantendrá el carácter actual, y, para ello, deberá recuperar el tamiz vegetal que la recubre.

– Deberá cumplir con la normativa vigente relativa a la protección de los accesos rodado y peatonal para garantizar su seguridad mediante una adecuada visibilidad de todos los espacios (CTE DB-SUA, Decreto 69/2000, Ordenanzas Complementarias de Edificación de la ciudad de San Sebastián, etc.), así como aquellas que se hallaren vigentes en el momento de obtención de la Licencia de Obra.

San Sebastián, a 10 de noviembre de 2020.—La técnica jurídica del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación y Ejecución, Amaia Gibelalde González. (5994)