

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO «LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA», DEL
P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, RELATIVA A LAS PARCELAS
«a.40.1/LO.01» y «58. - URBIA, 23 “VILLA GARIKANO”»**

DOCUMENTO 1. “MEMORIA”

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA», DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, RELATIVA A LAS PARCELAS «α.40.1/LO.01» y «58. - URBIA, 23 "VILLA GARIKANO"»

DOCUMENTO 1. "MEMORIA"

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.	1
1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.....	1
1.2.- Marco legislativo vigente.....	2
1.3.- Contenido formal del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	2
2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2.1.- Descripción y condiciones de las parcelas objeto de la modificación.	3
2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.	3
2.3.- Vialidad e infraestructuras de servicios existentes.....	3
2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.....	3
3.- DETERMINACIONES DEL P.E.O.U. PARA LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.	4
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	9
4.1.- Descripción general de la ordenación.	9
4.2.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.....	9
4.3.- La urbanización.....	9
4.4.- Actuación de dotación y levantamiento de la carga dotacional.....	9
4.5.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.	10
4.6.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.....	10
5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE DERECHOS AFECTADOS.	11
6.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11
7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	11

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.

En virtud de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en sesión celebrada el 25 de junio de 2010, se aprobó definitivamente el PGOU de Donostia-San Sebastián. El referido PGOU fue publicado en el BOG nº 222 de fecha 19 de noviembre de 2010.

En sesión de Pleno celebrado el día 22 de diciembre de 2015, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián aprobó definitivamente el "*Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola"*". El mencionado acuerdo y la normativa del Plan Especial fueron publicados en el BOG nº 10 del 18 de enero de 2016.

Las determinaciones urbanísticas del ámbito se recogen en la ficha urbanística que más adelante se reproduce.

Pues bien, las parcelas objeto del presente documento se ubican en el referido ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola". Se trata, en concreto, de la parcela que alberga la edificación de la calle Urbia nº 23 (finca catastral 8396371) y el solar colindante a la misma por el norte, parcela "a.40.1/LO.01" del referido Plan Especial (finca catastral 8396150), que se configuran en la actualidad como dos parcelas registrales que urbanísticamente responden a una zonificación pormenorizada que viene ya definida desde el Plan Especial.

El objeto del presente proyecto es optimizar las posibilidades edificatorias recogidas en el Plan General y desarrolladas por el Plan Especial para las mencionadas parcelas. Agrupándolas y posibilitando la materialización en un único edificio de la edificabilidad y número de viviendas resultante de la suma de ambas. Ajustándolas a una tipología adecuada a las características físicas del suelo sobre el que se interviene, procediendo a tal efecto la modificación de la zonificación pormenorizada del vigente PEOU y por extensión la aplicación de los parámetros propios de la nueva zonificación pormenorizada.

Así, el nuevo edificio propuesto, con una edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de 458 m²(t) residenciales y 95 m²(t) de usos auxiliares del uso de vivienda, (200 m²(t) de la parcela "a.40.1/LO.01" y los 258 m²(t) + 95 m²(t) de la consolidada Urbia nº 23), albergará las cinco viviendas que suman las actuales tres de la edificación consolidada en Urbia nº 23 y las dos que resultan en la parcela "a.40.1/LO.01" como consecuencia de la aplicación de lo establecido en el punto 2.2.B.b del *Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda* del PGOU de Donostia-San Sebastián.

Dicha operación implica que la media de las superficies de las viviendas que albergará la nueva edificación sea inferior a los 120 m²(t), ascendiendo esta media a la superficie de 91,6 m²(t) por vivienda (458 m²(t) / 5 viv.). Esta circunstancia hace que la tipología de vivienda para la nueva parcela no entre dentro de los parámetros de superficie mínimos establecidos para las "a.40 Residencial de bajo desarrollo", ya que el PGOU establece que el tamaño promedio mínimo de las mismas ha de ser de 120 m²(t)/viv. Por lo que la parcela resultante de la agrupación será calificada como "a.30 Residencial de edificación abierta" para que pueda albergar el mismo número de viviendas que resultan de cada una de las parcelas de forma separada.

La razón por la que la agrupación y suma de las edificabilidades y número de viviendas no llegue al promedio exigido a las "a.40" estriba en que la edificación consolidada de Urbia nº 23, queda muy lejos de esa media, lo cual hace que la resultante de la agrupación de ambas parcelas no la alcance. La edificación de Urbia nº 23 está consolidada con tres viviendas y una superficie construida total de 258 m²(t) residenciales y 95 m²(t) de trasteros, lo que da una media de 86 m²(t) de uso residencial por vivienda, a pesar de ser calificada como "a.40" por el Plan Especial.

Estos son los objetivos del presente documento y de ahí su presentación ante el Ayuntamiento.

1.2.- Marco legislativo vigente.

El presente documento se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- * Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los artículos vigentes.
- * Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- * Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del Suelo.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.3.- Contenido formal del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente proyecto, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto en lo dispuesto en los artículos 69.3 y 68 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada para el área afectada por el mismo.

A este respecto el artículo 69.3 de la Ley 2/2006 dice:

*Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, **si bien ajustando su contenido a su propio objeto**, junto con la documentación exigida por la normativa de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

Así las cosas y como quiera que se trata de un documento que únicamente pretende agrupar la edificabilidad de dos parcelas privadas delimitadas por el PEOU y ajustar en consecuencia la tipología de las viviendas ordenadas, sin que haya afección alguna sobre el dominio público que las rodea y que no se da incremento en la edificabilidad ni en el número de viviendas resultante, el presente proyecto se compondrá de los siguientes documentos, en los que integran y recogen la propuesta:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- * Documento "3. Normas urbanísticas".
- * Documento "4. Documento Económico".
- * Documento "5. Planos".
- * Documento "6. Evaluación del impacto lingüístico".
- * Documento "7. Evaluación del impacto de género".
- * Documento "8. Resumen ejecutivo".

El documento "3. Normas urbanísticas" se ajusta, en su estructuración conceptual y terminología, a la estructura normativa del Documento "2. Normas Urbanísticas" del Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA". Ello permite una aplicación clara y directa de sus disposiciones y determinaciones.

El resto de documentos del Plan Especial no presenta singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que específicamente les asigna la legislación vigente.

2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- Descripción y condiciones de las parcelas objeto de la modificación.

Las parcelas sobre las que se pretende actuar están situadas en la calle Urbia de Donostia-San Sebastián.

El PGOU lo incluye dentro del ámbito urbanístico LO.01 "Ciudad Jardín de Loiola" para el cual concreta una superficie total de 66.896 m², de los cuales el presente documento afecta a las parcelas "a.40.1/LO.01" (nº 56 del plano "I.3 Parcelario actual" de Plan Especial) y "58.- Urbia, 23 "Villa Garikano".

Los suelos afectados por el presente documento se componen de dos parcelas, de las cuales una de ellas, la "a.40.1/LO.01" está vacante, libre de edificación y la otra, Urbia nº 23 tiene una edificación, concretamente un edificio residencial.

El conjunto de ambas parcelas limita al Norte con viario público y parcela de Urbia nº 17-18-19; Sur, con la Calle Urbia; Este con la parcela de Urbia nº 20-21-22; Oeste con parcelas de Urbia nº 24, y nº 17-18-19, la superficie del conjunto agrupado asciende a 578 m².

Sus condicionantes más relevantes como territorio a ordenar son la localización especial del suelo, debido a que se trata de unas parcelas que están rodeadas de solares y edificaciones residenciales preexistentes. La propuesta planteada busca una correcta adaptación a las edificaciones que se localizan en el entorno.

En cuanto a sus condiciones topográficas y de servicios, los suelos afectados por esta modificación cuentan con las condiciones exigidas por la legislación para ser considerado como urbano, además de que su grado de urbanización es elevado, disponiendo de accesos para dar servicio a las parcelas existentes.

2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.

En relación a la edificación de Urbia nº 23, indicar que se trata de un edificio del año 1940 destinado a vivienda, con una edificabilidad total sobre rasante de 353 m² distribuida en planta baja, y tres plantas altas, con un trastero en planta baja de 95 m²(t), y una edificabilidad residencial en plantas altas de 258 m²(t).

La parcela "a.40.1/LO.01" no tiene ninguna edificación.

2.3.- Viario e infraestructuras de servicios existentes.

La modificación planteada en el presente documento no afecta a lo establecido en el PEOU en cuanto a viarios e infraestructuras, por lo que nos remitimos a lo reflejado en el punto "4.- *Infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos existentes*" del documento "1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA" del mencionado Plan Especial.

2.4.- Estructura de la propiedad del suelo¹.

Los suelos incluidos en el ámbito se encuentran en manos de titulares privados, siendo, la estructura de la propiedad del suelo que conforma el ámbito urbanístico del plan especial la siguiente:

¹ Datos obtenidos del PEOU, será el documento de gestión a redactar y aprobar en desarrollo del mismo, el que establecerá las superficies definitivas.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE m ²
Urbia nº 23	8396371	Pozo Garicano, M ^a Elena Garikano Oyarzabal, M ^a Teresa Garikano Lacarra, Luis Gutiérrez Cuenca, Luis Pedro Goenaga Garikano, Pedro Ignacio Goenaga Garikano, Francisco J. Goenaga Garikano, José Hilario	232
a.40.1/LO.01	8396150	Pozo Garicano, M ^a Elena Garikano Oyarzabal, M ^a Teresa Garikano Lacarra, Luis	346

En la documentación gráfica se recoge la actual situación respecto de la propiedad de los terrenos que configuran el ámbito urbanístico.

3.- DETERMINACIONES DEL PEOU PARA LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

A los efectos de la definición de las determinaciones establecidas por el PEOU objeto de modificación por el presente documento, nos remitimos al Documento "2. *NORMAS URBANÍSTICAS*" del mencionado PEOU para conocer el estado actual de los parámetros urbanísticos de las parcelas afectadas por el presente documento.

A continuación se reproducen la ficha descriptiva del estado actual de la parcela consolidada "58.- Urbia 23 "Villa Garikano"" y la norma urbanística particular que afecta a la parcela "a.40.1/LO.01" objeto de la presente modificación:

Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
Documento "1.1 Memoria de ordenación". Octubre 2015.

**58.- URBIA, 23
"Villa Garikano"**



Año Construcción	1940	Edificabilidad Br/ Sr -m ² (t)-	353
Licencias Obra Mayor posteriores		Bajo rasante	-
I.E.E. (Informe Evaluación Edificios)		Planta baja	95
I.T.E.		Plantas altas	258
I.E.E. (Informe Eficiencia Energética)			
Ascensor	No	Edificabilidad Residencial -m ² (t)-	258
Nº total de viviendas	3	Edificabilidad total Anejos -m ² (t)-	95
Ocupadas	2	Trasteros	95
Vacias	1	Aparcamiento	-
Nº de habitantes	6	Edificabilidad total Act. Económica -m ² (t)-	-
Menores de 20 años	2	Terciario	-
Mayores de 60 años	-	Industrial	-
Superficie total parcela -m ² -	232	Edificabilidad Dotacional -m ² (t)-	-
		Perfil Edificatorio (Br/Sr)	0/4

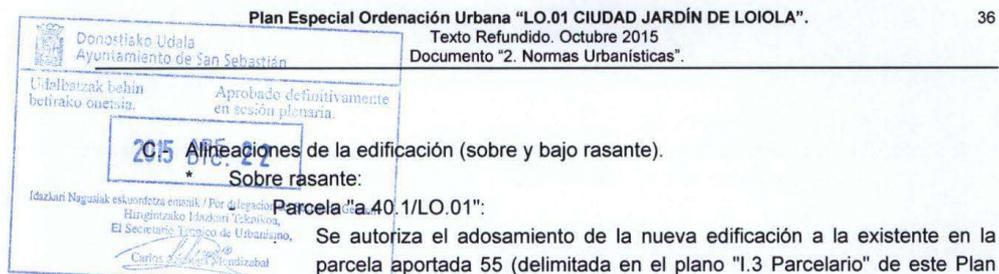
Observaciones:



DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

Artículo 27.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de las parcelas residenciales de tipología "a.40".

- 1.- Superficie: 7.290 m². (Parcela "a.40.1/LO.01": 346 m²).
- 2.- Delimitación:
 - * Las previsiones de este artículo inciden en el conjunto de las parcelas de tipología "a.40" ordenadas en este Plan Especial.
 - * Esas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones de delimitación, sin perjuicio de los puntuales reajustes que, a ese respecto y en su caso, resultan de las previsiones de este Plan Especial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo".
- 4.- Edificabilidad urbanística:
 - A.- Sobre rasante:
 - * Parcela "a.40.1/LO.01": 200 m²(t).
 - * Parcelas restantes: edificabilidad asociada a las edificaciones actuales, y, más en concreto, a sus actuales parámetros formales (altura, número de plantas, alineaciones, etc.).
 - B.- Bajo rasante.
Edificabilidad equivalente al 100 % de la autorizada sobre rasante en cada parcela.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
 - A.- Número de plantas:
 - * Sobre rasante:
 - Parcela "a.40.1/LO.01": 2 plantas + Bajocubierta (II + BC).
 - Parcelas restantes: 2 plantas + Bajocubierta (II + BC).
 - * Bajo rasante: número de plantas necesario para ejecutar y materializar la edificabilidad autorizada bajo rasante.
 - * Se consolidan, con sus parámetros actuales, las edificaciones existentes que cuenten con un número de plantas sobre y/o bajo rasante superior al mencionado.
 - B.- Altura de la edificación sobre rasante:
 - * Parcela "a.40.1/LO.01": la reflejada en el gráfico incluido en estas Ordenanzas.
 - * Parcelas restantes: se consolida la altura actual de las edificaciones existentes.



Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".

36

Texto Refundido. Octubre 2015
Documento "2. Normas Urbanísticas".

Udalbatzak behin
betirako onetsia. Aprobado definitivamente
en sesión plenaria.

2015 OCT 27

Idazkari Nagusiak eskuridetzaz emenak / Per delegación
Hiri-gintzako Idazkari Teknikoa,
El Secretario Técnico de Urbanismo,
Carlos Zaldúa Mendizabal

Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

*** Sobre rasante:**

Parcela "a.40.1/LO.01":

Se autoriza el adosamiento de la nueva edificación a la existente en la parcela aportada 55 (delimitada en el plano "I.3 Parcelario" de este Plan Especial; colindante con la citada "a.40.1").

En los restantes frentes, esa nueva edificación ha de retirarse, como mínimo, 3 metros respecto de los límites de la parcela.

Se autoriza asimismo la implantación de la nueva edificación en condiciones que impliquen su retiro en, como mínimo, 3 metros en todos los frentes / límites de la parcela.

- Parcela restantes: se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones actuales. En todo caso, en la medida y con el alcance con el que resulten compatibles con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan, dichas alineaciones se adecuarán a las previsiones establecidas en el planeamiento general vigente para las parcelas de tipología "a.40".

- * Bajo rasante: las edificaciones autorizadas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, con la sola excepción de las partes de la misma afectadas por las previsiones de retiro de la edificación (3,00 m); excepcionalmente, estas partes podrán ser ocupadas por razones debidamente justificadas, asociadas a la ejecución bien de conexiones o pasos subterráneos, bien de sótanos unitarios de distintas parcelas, bien por otras razones igualmente justificadas.

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

- * Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.40".
- * Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.
Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

7.- Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- * La parcela es de titularidad privada.

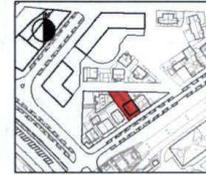
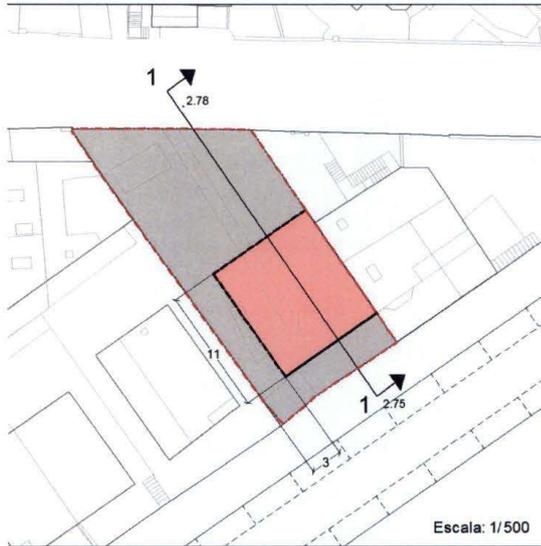
9.- Gráficos:

- 1.- Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

Plan Especial Ordenación Urbana "LO.01 CIUDAD JARDÍN DE LOIOLA".
 Texto Refundido. Octubre 2015
 Documento "2. Normas Urbanísticas".

37

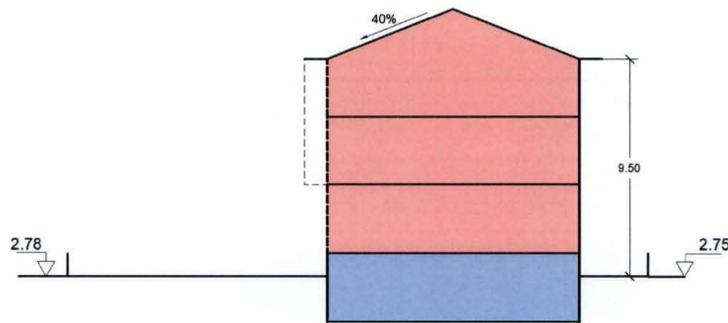
Parcela "a.40.1 / LO.01"



	LÍMITE DE PARCELA
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
	ALINEACIÓN MÁXIMA
	FACHADA CON VUELOS AUTORIZADOS
	USO RESIDENCIAL
	USO TERCIARIO
	USO AUXILIAR (GARAJES, ...)
	EQUIPAMIENTO
	PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
	SUPERFICIE DE USO PÚBLICO
	SUELO. DOMINIO PRIVADO-USO PRIVAI
	SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO

Escala: 1/500

DELIMITACION DE LA PARCELA



SECCION 1.1

Escala: 1/250

1. DELIMITACION DE LA PARCELA.
 CONDICIONES DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO



DEPARTAMENTO URBANISMO
 HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1.- Descripción general de la ordenación.

La presente documentación propone agrupar dos parcelas definidas en el Plan Especial para construir una sola edificación en lugar de las dos que se contemplan. Proponiendo una forma diferente de colmatar el hueco de la parcela vacante de una forma que se entiende optimiza mejor el aprovechamiento resultante y se adapta igualmente bien a la zona, por medio de una única edificación de tipología similar a las existentes en la calle actualmente.

El perfil permitido para la nueva edificación propuesta es de tres plantas sobre rasante y bajo cubierta resultante (III + BC) con una altura máxima a alero de 9,5 m y 13,5 a cumbre, similar al de las edificaciones existentes en la calle Urbia, mientras que para el bajo rasante se permite el número de plantas necesario para ejecutar y materializar la edificabilidad autorizada bajo rasante.

4.2.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.

El objeto del presente documento tiene su origen en la voluntad de la propiedad de agrupar la edificabilidad asignada a las parcelas "a.40.1/LO.01" y "58.- URBIA, 23 "VILLA GARIKANO" con la finalidad de optimizar el producto inmobiliario resultante en su conjunto.

Dicha posibilidad viene recogida en el Plan General de Ordenación Urbana y más concretamente en el artículo 51.4 del mismo.

*A.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularán o podrán formularse los planes especiales que con el fin de definir, **modificar** o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.*

Atendiendo al artículo 61 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General el tamaño promedio mínimo de vivienda para la tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" es de 120 m²(t)/viv. La aplicación de este tamaño promedio a la edificabilidad resultante de la agrupación no daría más que para cuatro viviendas, en vez de las cinco permitidas por la aplicación de las determinaciones del Plan Especial, (3 consolidadas en Urbia 23 y 2 en la parcela de nueva creación). Es por ello que con el objeto de poder optimizar el desarrollo de la edificabilidad, cumplir con el objetivo de poder edificar las cinco viviendas y cumplir con las previsiones establecidas en el Plan General, se propone la tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" para la parcela resultante de la agrupación, resolviendo de esta manera la anómala circunstancia que se daba en la parcela consolidada de Urbia 23, calificada como "a.40" por el Plan Especial, cuando el promedio de la superficie de las viviendas existentes es de 86 m²(t)/viv.

El promedio de la superficie de las viviendas resultante en la parcela agrupada ascendería a 91,6 m²(t)/viv. (458 m²(t) / 5 viv.).

4.3.- La urbanización.

La propuesta contempla agrupar dos parcelas colindantes, sumando la edificabilidad y número de viviendas permitidas por separado en una sola. Lo que, a los efectos de la urbanización, los accesos, las acometidas, etc. no implica modificación alguna respecto de la propuesta de urbanización planteada en el Plan Especial, salvo que podrá reducirse el número de accesos y acometidas desde la calle Urbia, de los dos planteados por el Plan, a uno que resultaría suficiente para la propuesta planteada.

4.4.- Actuación de dotación y levantamiento de la carga dotacional.

Otra de las cuestiones relevantes a la hora de abordar este proyecto es la consideración de la actuación propuesta como una actuación de dotación, toda vez que se pretende agrupar, por una parte, la parcela del edificio Urbia 23, que constituye una actuación aislada, en la medida en que, por mantenerse su edificabilidad y número de viviendas actual, reúne las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado, y la parcela "a.40.1/LO.01", que constituye una

actuación de dotación, dado que conlleva un incremento de la edificabilidad ponderada, lo que justifica su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Así las cosas, no se produce un efectivo incremento del número de viviendas respecto de las que resultan de la suma de las permitidas para cada parcela por separado.

4.5.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.

El Plan Especial de Ordenación Urbana que modifica este documento, en el punto "4.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales" del apartado "XI.- Objetivos, criterios y propuestas de ordenación. Justificación" del documento "1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA", justificaba el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales vigentes a la fecha de su aprobación definitiva, enero de 2016.

Toda vez que a fecha de hoy no se han modificado la legislación relativa al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales y que la ordenación propuesta no incrementa la superficie de parcelas privadas, ni la edificabilidad urbanística, ni el número de viviendas contemplados en el PEOU definitivamente aprobado en enero de 2016, se entiende que este apartado no sufre modificación respecto del PEOU y su cumplimiento está debidamente justificado en el mismo. Cumplimiento que también se da en el ámbito objeto de modificación del presente documento y que se justifica a continuación:

Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Para aparcamiento.

Se establece un estándar para aparcamiento de vehículos de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

La edificabilidad a tomar como referencia es la asociada al incremento previsto respecto de la previamente materializada. Y dado que la edificabilidad urbanística residencial prevista sobre rasante tras la agrupación es de 458 m²(t) residenciales y 95 m²(t) de usos auxiliares del uso de vivienda, y la preexistente es de 258 m²(t) + 95 m²(t) de la consolidada Urbia nº 23, el incremento resultante es de 200 m²(t). El cumplimiento del estándar, referido a ese último techo, requiere la ordenación de:

$$[200 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t})] \times 0,35 \text{ plazas} = 3 \text{ plazas.}$$

Estándar que puede cumplirse perfectamente en la parcela privada, tanto en superficie, como en las posibles plantas bajo rasante. A título orientativo la ordenación propuesta contempla 7 plazas de aparcamiento en superficie sin tener que recurrir a plazas en plantas bajo rasante.

Para vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda o por cada 100 metros de construcción. Lo que, en el caso que nos ocupa, y referida al incremento de edificabilidad, viene a ser:

$$[200 \text{ m}^2(\text{t}) \text{ s.r.} / 100 \text{ m}^2(\text{t})] \times 1 \text{ unidad} = 2 \text{ unidades.}$$

Estándar que perfectamente se puede cumplir manteniendo algunos de los árboles existentes en las parcelas que se van a agrupar. A título orientativo, en la ordenación propuesta se contemplan 217 m² de zona ajardinada, la cual es superficie más que suficiente para la plantación de 2 árboles.

4.6.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

La presente modificación no afecta a ningún entorno o espacio público del ámbito "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola", y atendiendo al contenido de la misma, el cumplimiento de la normativa de accesibilidad se limitará a la edificación residencial propuesta, y su cumplimiento se deberá justificar en el proyecto de edificación de la mencionada edificación residencial.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE DERECHOS AFECTADOS.

Los propietarios de terrenos incluidos en las parcelas objeto de modificación, son los siguientes:

Pozo Garicano, M^a Elena
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Garikano Oyarzabal, M^a Teresa
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Garikano Lacarra, Luis
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Gutiérrez Cuenca, Luis Pedro
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Goenaga Garikano, Pedro Ignacio
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Goenaga Garikano, Francisco J.
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Goenaga Garikano, José Hilario
Urbia 23, 20014 – DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

6.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Es objeto del presente documento la agrupación de dos parcelas contempladas en el "*Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "LO.01 Ciudad Jardín de Loiola"*", optimizando de esta manera el aprovechamiento y el número de viviendas contemplados para las dos parcelas que ahora se pretenden agrupar, lo cual conlleva la modificación de la tipología de vivienda, de "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo" al de "a.30 Residencial de edificación abierta". En este sentido y de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.4 de la Ley 2/2006, damos por cumplido el citado precepto, en cuanto que se han mantenido conversaciones con los técnicos municipales y el mismo será publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, a fin de que todo aquel interesado pueda presentar las alegaciones que considere oportunas.

7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

El Plan Especial de Ordenación Urbana que se modifica, entre los documentos que lo componían, contemplaba el Documento "*1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL*", cuya tramitación comenzó en setiembre de 2013, con el Documento de Referencia, y teniendo en cuenta el carácter de las determinaciones que se modifican, se entiende que el "*1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL*" redactado y aprobado en el PEOU sigue siendo válido tanto para valorar las afecciones al medio ambiente ocasionadas por la presente modificación, así como el informe de sostenibilidad ambiental y los criterios de integración de las determinaciones de la memoria ambiental del PEOU, por lo que entendemos que no procede la redacción de ningún instrumento adicional para dicho fin.

En concordancia con lo reflejado en las "*Preguntas frecuentes sobre Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de proyectos*" de la página web del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, donde se establece que las modificaciones de un proyecto autorizado, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental únicamente en los siguientes casos:

- *Se someterá a evaluación de impacto ambiental ordinaria si la modificación o extensión del proyecto autorizado, ejecutado, o en proceso de ejecución, por sí sola, supera los posibles umbrales establecidos para la evaluación de impacto ambiental ordinaria. Se tendrá en cuenta que el fraccionamiento de proyectos de igual naturaleza y realizados en el mismo espacio físico*

no impedirá la aplicación de los umbrales establecidos, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

- *Se someterá a, si el proyecto está recogido en la normativa de evaluación ambiental y si en la modificación o extensión del proyecto autorizado, ejecutado, o en proceso de ejecución, concurren alguna de las siguientes circunstancias:*
 - *Incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
 - *Incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
 - *Incremento significativo de la generación de residuos.*
 - *Incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
 - *Afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
 - *Afección significativa al patrimonio cultural.*

Las determinaciones que modifica el presente Proyecto respecto de las planteadas en el Plan Especial autorizado, no superan los umbrales establecidos para la evaluación de impacto ambiental ordinaria, y tampoco las circunstancias contemplados para ser sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada.

Donostia-San Sebastián, diciembre de 2019

Gaizka Perosterena Arregi
Arquitecto

Olatz Mercader Etxabe
Abogado