

RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 2124

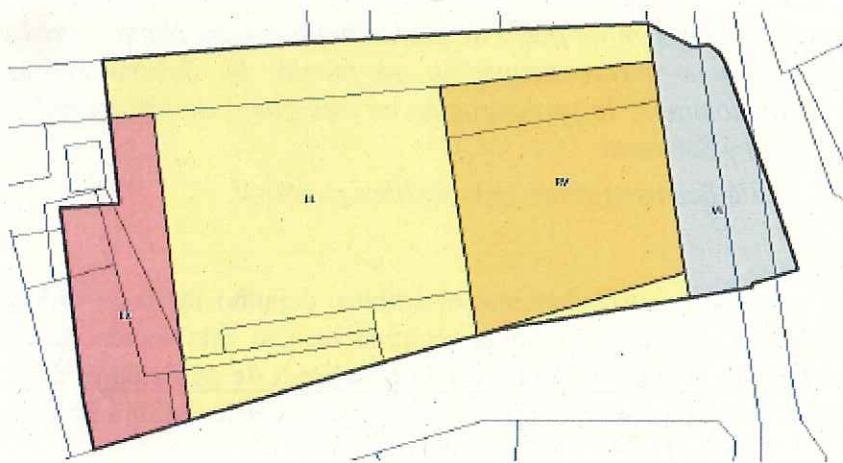
En relación con el expediente 2018PEDE0002 relativo al ESTUDIO DE DETALLE del ámbito 5.3.10 FERMIN CALBETON. Formulación.

Resultando los siguientes hechos:

-CALBETON VIVIENDAS SL, y en su representación Gorka Aranegui presenta Estudio de Detalle del ámbito urbanístico 5.3.10 FERMIN CALBETON.

Acompaña a la solicitud un Documento de **Evaluación Ambiental Estratégica** para su tramitación por el procedimiento simplificado. Incorpora a su vez como Anexo I de la Evaluación, el **Estudio de Impacto Acústico**.

-El Plan General recoge el ámbito urbanístico 5.3.10 FERMIN CALBETON con su ordenación pormenorizada, estableciendo que *para el desarrollo y ejecución del ámbito se precisa la elaboración de un Estudio de Detalle. La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las actuaciones de dotación.*



-En el Régimen Urbanístico Estructural, el Plan General establece:

-CLASIFICACION URBANISTICA Suelo Urbano.

-CALIFICACION GLOBAL

-RESIDENCIAL(R)

-Edificabilidad Urbanística

s/r 2.275 m2t

b/r 100% Edi s/r.

-Régimen de uso: (art. 2.2.3 PG)

-Régimen incremento edificabilidad urbanística:

- **Edificabilidad urbanística máxima s/r**2.275,00 m²tc
Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 415,00 m²t (*)
Edificabilidad materializada 1.114,00 m²t (*)
Incremento de Edificabilidad de uso residencial 746,00 m²t (*)
 (*) **Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.**

- **Edificabilidad urbanística bajo rasante** 2.275,00 m²tc

-Vivienda de protección pública 0%

-Alojamientos dotacionales (11,19m²) en ámbito LARZABAL.

-El vigente Plan General fija para el ámbito los siguientes criterios y objetivos:

- *Creación de un espacio ajardinado entre las calles Fermín Calbetón y Beraketa incorporando dicho espacio a las mencionadas calles, mediante la supresión de los muros y desniveles existentes.*
- *Propuesta de ordenación en el extremo este del ámbito, sustituyendo la edificación existente por una edificación con un perfil de planta baja, cuatro plantas altas y planta ático retranqueada, y una mayor ocupación en planta. Se deberá considerar la corrección de las alineaciones y la prolongación en este punto de las definidas por las calles Fermín Calbetón y Sarasate.*
- *Reordenación de la calle Beraketa como espacio libre peatonal.*

-El Plan General ordena pormenorizadamente el ámbito, dejando fuera de ordenación la única edificación existente y, manteniendo el régimen de uso establecido para las RV, **remite a Estudio de Detalle la regulación de las Condiciones de edificación** de la parcela residencial RV en un único volumen en el que se distribuya la edificabilidad atribuida por el vigente Plan General (2.275 m²c s/rte y 2.275 m²tc b/rte).

El presente Estudio de Detalle perfila geométricamente esa futura edificación, fijando su perfil, alineaciones, rasantes, vuelos, retranqueos, cubiertas y demás parámetros de desarrollo en las diferentes plantas del edificio. Asimismo, el Estudio de Detalle incluye:

- a) **En lo relativo a la composición de las fachadas** (ritmo y proporciones de huecos, disposición de terrazas y balcones, cambios en planos de fachada...): **imagen final de las fachadas con carácter vinculante**, para el futuro proyecto de edificación ya que, por la centralidad del sitio, el entorno cuenta con ciertos valores arquitectónicos y ambientales que obligan a encajar la propuesta buscando soluciones estéticas de calidad que tiendan a valorizar el edificio y el espacio más inmediato.

- b) Condiciones para la **urbanización vinculada a la actuación de dotación** (definida en el vigente *PGOU*). Así, el *ED* obliga a la tramitación de un Proyecto de Urbanización y para acometer las correspondientes obras de urbanización (nuevas dotaciones públicas e infraestructuras y redes de servicios).
- c) **Condiciones de gestión** relativas a la tramitación de un Proyecto de Reparcelación donde se cumplirán las obligaciones (monetarización 15 % y cesiones dotaciones) a las que queda sometida la actuación.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo determina:

*Artículo 73. Estudios de Detalle.

1.- *Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.*

2.- *Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

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

3.- *Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.*

El Estudio de Detalle presentado regula determinaciones referidas en los tres apartados del citado precepto.

- En este ámbito no prevé el Plan General reserva de estándares de vivienda de protección pública. Y así queda recogido tanto en la **ficha del ámbito** como en la **Memoria de Ordenación (DOCUMENTO A)** y **Tabla de cuantificación de estándares dotacionales de vivienda de protección pública del Plan General.**

Lo justifica el Plan General en base a que se trata de *una actuación de dotación*. Categorizando el suelo como *suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada*.

El artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en cuanto a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se refiere a *aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas*.

Las actuaciones de dotación son aquellas (Art. 137 Ley 2/2006) dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, define estas actuaciones como aquellas que se producen " *en parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad*."

-Por lo que se refiere a las afecciones sectoriales.-

-Servidumbres aeronáuticas.-

Conforme al Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas y el Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social, se remitirá el Estudio de Detalle a la Dirección General de Aviación Civil para emisión de informe preceptivo.

-Evaluación ambiental estratégica.-

Se ha presentado junto con el Estudio de Detalle un Documento de Evaluación Ambiental Estratégica para su tramitación por el **procedimiento simplificado**.

El Documento de Evaluación incorpora como su anexo 1 el **Estudio de Impacto Acústico**.

Se basa el Documento de Evaluación Ambiental en lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental que señala que *será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada*:

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

-Según lo establecido en el artículo 29, el órgano sustantivo (Ayuntamiento) remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento y los documentos que la deben acompañar.

-Zona de protección arqueológica. Oiasso.

El ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en *el Catálogo de Patrimonio Arqueológico del Plan General*, según se recoge en la ficha del ámbito.

Deberá *procederse*- según recoge el Plan General- *a la realización de un proyecto arqueológico de sondeos en cumplimiento de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para lo que deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección General de Cultura. Dicha autorización deberá tramitarse de forma previa a la licencia urbanística conforme lo dispuesto en el artículo 49.*

El artículo 84 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo regula la formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

A la vista de los informes emitidos, procede aceptar la formulación del Estudio de Detalle con las observaciones recogidas en los mismos según se justifican en Anexo I, iniciando la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y de solicitud de informes sectoriales, debiendo subsanarse el Documento de forma previa a la aprobación inicial conforme lo recogido en Anexo II.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación del Estudio de Detalle del ámbito 5.3.10 FERMIN CALBETON promovido por Calbetón Viviendas SL, con sujeción a las condiciones recogidas en ANEXO II, según quedan analizadas y justificadas en ANEXO I.

Establecer el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

- *Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

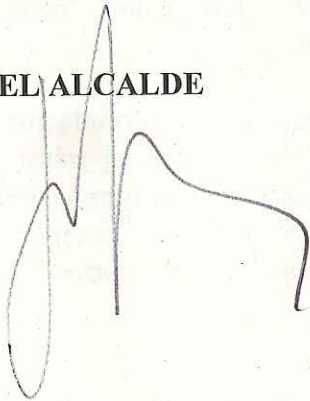
Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

3º.-Solicitar los correspondientes informes sectoriales.

Irun / a 19 de NOVIEMBRE de 2018.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL.





ANEXO I

▣ Ambito de actuación.-Estado actual:parcelario y preexistencias.-

Para la elaboración del *Estudio de Detalle* -señala el documento- se ha realizado un levantamiento topográfico que arroja una superficie de 1.795,32 m²s; 23,23 m²s más que la que aparece en la Ficha del *Plan General*. Ese mismo plano-levantamiento ajusta las superficies calificadas según la realidad del estado actual:

Calificación pormenorizada:	s/PGOU	S/estado actual
- Residencial a vial (RV)	413,91 m ² s	413,91 m ² s
- Espacio libre peatonal (LL)	938,08 m ² s.....	931,65 m ² s (234,79 ya públicos)
- Viario Urbano Local (VL)	188,03 m ² s.....	192,56 m ² s (61,12 ya públicos)
- Equipamiento sin definir (EX) ...	232,07 m ² s.....	257,20 m ² s

Superficie total calificada:1.772,09 m²s.....1.795,32 m²s (295,91 ya públicos)

Son pequeñas diferencias que, de ningún modo, perjudican el interés público toda vez que es la superficie pública calificada la que recoge los 23,23 m²s de más que mide el ámbito. Por otra parte, esos ajustes son "obligados" por responder a la realidad del ámbito.

De ese mismo plano-levantamiento se obtiene la superficie de 295,91 m²s del ámbito que ya es pública (callejón Beraketa y parte de acera c/Sarasate) y que la ordenación pormenorizada mantiene en disposición y régimen jurídico. Esos suelos no forman parte de la actuación de Dotación a los efectos de residenciar las cesiones y/o computarlos para el cumplimiento de estándar de dotaciones.

Y en ese plano se visualiza la huella del edificio actualmente existente (c/Fermín Calbetón 15) que el vigente *Plan General* ha declarado *Fuera de Ordenación*. **La edificabilidad consumida por la construcción residencial existente tiene incidencia urbanística y el documento entra en contradicciones en ese dato;** hay diferentes superficies de techo del uso residencial a lo largo del documento. Así, en la pág. 4 son 1.114,57 m²tc; en la pág. 7 el sumatorio de la tabla desglosada de la refer. catastral asciende a 1.340,57 m²tc. Y la pág. 15, al ajustar las superficies de la Ficha a la realidad, habla de 1.860,00 m²tc y lo desglosa así:

- Edificabilidad del edificio existente en la parcela a derribar:
 - residencial sobre rasante..1.093,82 m²t
 - bajo rasante..... 388,11 m²t

Continua con un incremento de *Edificabilidad de uso residencial de 766,18m²t*, cifra difícil de contrastar y que será un dato sustancial en el futuro Proyecto de Reparcelación, a la hora de cuantificar tanto la cesión del 15 % y el cumplimiento de los estándares urbanísticos.



Por su parte, no resulta procedente acoger el "formato" de ficha del Plan General sino que dentro del contexto de los objetivos de los Estudios de Detalle y sobre la realidad física, el Estudio de Detalle debe establecer los parámetros referidos en el art. 73.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

En otro orden de cosas, observar que según el documento no hay residentes habituales en el edificio; por tanto, nadie ostenta derecho de realojo. Asimismo, parece que no hay actividades en funcionamiento y ello, a pesar de lo evidente a simple vista: hay un comercio de zapatería y un despacho de abogados en la planta baja. El vigente *Plan General* señalaba al respecto:

En la actualidad en este ámbito existe un edificio con un total de 1.114,57 m² construidos, destinado a usos de actividades económicas y de vivienda. El presente Plan General declara fuera de ordenación esta edificación residencial, parte de cuyos residentes ostentan derecho de realojo. Será en el marco del Estudio de Detalle en el que se reconozcan los mismos y será en el proyecto de gestión correspondiente dónde se tramiten los Convenios de Realojo si así procediera.

La edificación se sitúa en el nº 15 de la calle Fermín Calbetón y no en el número 5 como señala el documento. En el nº 15 consta un empadronamiento.

Los datos de residencia y/o actividad deberán confrontarse para la aprobación inicial. Será en el procedimiento de tramitación del Proyecto de Parcelación donde se concretarán tales derechos de realojo y/o traslado actividad.

En conclusión, la existencia o no de derechos de realojo y/o de extinción y/o traslado de actividades no impide la formulación pero, debe aclararse en el documento que obtenga la aprobación inicial.

✚ Edificabilidad. Régimen de uso.

El volumen edificado se emplaza en la parcela de 413,91 m²s calificada por el *PGOU* como RV, siendo su régimen de uso el definido por el propio plan general para esa calificación pormenorizada.

La edificabilidad permitida por el *PGOU* se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores/interiores y perfil con PB + 4+ AT.

En el sobre rasante el *ED* distribuye una edificabilidad de 2.275 m²tc, coincidente con la máxima permitida y desglosada en 415 m²tc para uso terciario comercial (pta baja) y 1.860 m²tc para uso residencial (ptas altas).

En el bajo rasante se disponen 827 m²tc distribuidos en 2 sótanos con un total de 19 plazas de aparcamiento y sin agotar, en principio, la edificabilidad máxima atribuida (2.275 m²tc).

El *PGOU* establece un estándar de 1,5 plazas/vivienda para las parcelas calificadas como Residencial a vial (RV) salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificadas. Aunque el *ED* no define el nº de viviendas posibles, es posible extrapolarlas al dividir la edificabilidad ordenada entre 85. Esto es podrían habilitar 22 viviendas, lo que viene a significar un estándar 33 plazas de garaje.

En este caso, para cumplir este estándar sería necesaria la construcción de una tercera planta de sótano cuyas cotas de excavación podrían suponer un riesgo inadmisibles a las edificaciones y arbolado colindantes, cuestión que no señala el presente ED y que no impide la formulación pero que debe estar justificada expresamente en el documento de aprobación inicial.

✚ Condiciones de edificación.-

El *Estudio de Detalle* incluye la regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras y demás elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada. Así determina:

- Parcelación. La parcela RV es mínima e indivisible.
- Vuelos y Retranqueos: El ED fija los vuelos según indicaciones de los planos de ordenación. Constituyen éstos elementos determinantes en la estructura compositiva de la imagen y calidad de la edificación que se propone.
- Cubiertas: Se definen planas. Se sobreentiende no transitables y elemento común del futuro edificio.

A estas determinaciones, se suman otras condiciones definidas como "*Elementos de Identidad del Ensanche*", con el objeto de recoger los elementos constructivos que permiten la correcta integración de los edificios en el entorno arquitectónico (Museo de Romanización, callejón Beraketa, disposición y ritmos de huecos, miradores, balcones, etc.), poniendo en valor el espacio en el que participan.

- Composición de huecos: Señala que *los huecos de las fachadas se ordenarán de manera rítmica y esbelta a lo largo de la misma ajustándose al despiece del material de fachada exterior. Se respetarán los miradores en las esquinas del volumen.*

Los huecos que se habiliten en planta baja, por ser uso comercial, serán lo más amplios posibles. La composición de huecos queda reflejada en imágenes y alzados y será vinculante en el proyecto.

- Proporción de huecos y materiales de carpinterías, contraventanas, ... Se define para:
 - los elementos cerrados *el tipo mirador, en algunos casos construido íntegramente en madera y superpuesto el plano de fachada y en otros casos construido con elementos más macizos como piedra o albañilería raseada.*
 - *Los elementos volados abiertos (balcones) pueden servir a uno o varios huecos, incluso modificándose en las diferentes alturas del edificio. El remate habitual de estos vuelos abiertos es un elemento de forja a modo de barandado, bien en toda su altura o bien sobre una parte inferior de fábrica. En algunas plantas de las edificaciones es frecuente que este elemento sea una balaustrada más pesada de piedra.*

A la vista de las infografías, no se proponen barandillas de forja. Deberá resolverse esa contradicción de forma previa a la aprobación inicial del ED.

- *Los huecos en fachada el tipo balcón, rasgados verticales, y deberán tener una proporción esbelta con carácter general. Por ello, serán de dimensiones de 0,90 m o 1,20 m de ancho por 2,40 m de alto. En el caso de miradores de esquina se permitirá que los huecos dispongan de una proporción más apaisada. Los huecos de*



planta baja podrán igualmente disponer de unas dimensiones más amplias conforme a los usos que alberguen.

- *Las carpinterías serán de madera en todos los casos. El oscurecimiento de las estancias será mediante contraventanas de madera.*
- *Materiales y acabados. Revestimientos.* *La fachada se revestirá de piedra caliza tipo Campaspero (color blanco roto). La planta baja se revestirá igualmente de piedra caliza. En ambos casos se podrá utilizar una piedra con acabado similar.*

Los distintos revestimientos quedan reflejados en la Documentación Gráfica adjunta, concretamente en los planos 5.01, 5.02, 5.03, 5.04 los cuales son vinculantes y se incluyen en este documento como si constituyeran un anteproyecto, por tanto, el futuro proyecto de edificación tendrá en cuenta los volúmenes e imagen allí definidos con carácter vinculante.

A la vista de que hay aspectos de las infografías (imagen final de fachadas) que tendrán carácter vinculante (ritmo de huecos, proporciones, disposición de terrazas y balcones, ...), en su composición se deberán prever todos los elementos necesarios para que las viviendas cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles. A estos efectos, toda vivienda debe contar con un espacio destinado a tendedero, ya sea en terraza o balcón, o mediante cuerdas, el cual deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

✚ **Categorización del suelo.Tipo de Actuación.-**

Los terrenos privados (con derecho a la edificabilidad) incluidos el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. La actuación queda tipificada como de dotación, de acuerdo con el art. 137 de la Ley 2/2006 toda vez que se produce un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la actualmente existente.

La superficie de la actuación de Dotación es la que resulta de restar a la del ámbito la superficie del suelo público que mantiene su régimen jurídico y disposición:

Superficie Actuación Dotación..... 1.499,41 m²s (1.795,32 - 295,91)

✚ **Edificabilidad ponderada.-**

Ya se ha señalado la necesidad de evitar cualquier contradicción en lo referente a la superficie de techo actualmente construida en el único edificio existente en el ámbito. Es sustancial para conocer cuánto será el incremento de la edificabilidad ponderada.

Dicho lo cual, insistir nuevamente que **será el correspondiente Proyecto de Reparcelación el que cuantifique el incremento de edificabilidad ponderada**, por ser el documento competente para fijar con carácter definitivo, los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos de la edificabilidad urbanística existente, antes y después de la actuación.



En relación a ello, el *Anejo 1* del *Estudio de Detalle* anticipa un cálculo para visualizar la viabilidad económica de lo propuesto para el ámbito.

A esos efectos, resultando que será el correspondiente *Proyecto de Reparcelación* el documento competente para fijar definitivamente los valores de repercusión de los presentes y futuros usos de la edificabilidad, se considera bajo el $VR_{\text{residencial}}$ (942,85 €/m²c) manejado en el documento.

Estándares dotacionales y cesión del 15% de aprovechamiento.-

El *Estudio de Detalle* recoge la obligación del levantamiento de la carga dotacional y la obligación de la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación vigente, pero deberán revisarse las cifras toda vez que es fundamental comprobar la veracidad del dato de la edificabilidad preexistente.

Revisión que no impide la formulación pero que debe estar justificada expresamente en el documento de aprobación inicial.

Condiciones de gestión.

Se prevé la elaboración de un *Proyecto de Reparcelación*.

Si así procediera, se tramitarán los Convenios de realojo y/o de traslado de actividades económicas en funcionamiento.

Condiciones de ejecución de la urbanización.-

El *Proyecto de Urbanización*, deberá incluir aparte de la demolición del edificio existente:

- Conversión en parque público del espacio ajardinado hoy privado, con obligación de conservar al menos dos de los árboles hoy presentes: un cedro libanés de Φ 1200 y un magnolio de Φ 550. Ese parque será accesible desde el callejón Beraketa y, mediante escaleras y apertura en el muro actual, desde la c/Fermín Calbetón.
- Incorporación del espacio del callejón Beraketa al nuevo parque, con el objetivo de evitar la marginalidad del callejón. Para ello, se eliminarán los muros que ahora les separa. Asimismo, se rehabilitará el callejón y se ajustará la pendiente a las necesidades del edificio propuesto y del propio parque.
- Acondicionar la superficie de la calle Sarasate adaptándola a la nueva posición de la edificación residencial y al nuevo trazado del vial. La calzada rodada de la calle Sarasate se rectificará ligeramente modificando su perfil a fin de reducir la "tripa" y ordenar una acera con mayor sección al otro lado de la calle, junto al museo.

Al respecto de esas obras propuestas, el Area de Movilidad, Vía Pública y Obras, de forma previa a la aprobación inicial, deberá posicionarse sobre la afección de la propuesta en el tráfico rodado (rectificación curva) de la c/Sarasate o sobre "esquemas de anteproyectos de obras" relacionadas con nuevos accesos, escaleras, mobiliario urbano,... cuya recepción será responsabilidad de esa área.

Por último, será en el marco del *Proyecto de Urbanización* dónde se dé respuesta a la obligación de plantar el arbolado (s/estándar de dotaciones: 19 nuevos árboles) y no podrá



iniciarse la urbanización en tanto no se haya aprobado un estudio referente al valor arqueológico del suelo afectado por las obras.

- Documento de Evaluación Ambiental Estratégica para su tramitación por el procedimiento **simplificado**.

Este Documento incorpora como Anexo I el **Estudio de Impacto Acústico**.

Respecto del Documento señalar que contiene el cálculo de las dotaciones y del 15% de aprovechamiento, por lo que se hace aquí extensible la observación que al respecto se ha hecho mención anteriormente. Añadir además que en ese cálculo imputa al "sobrante" de dotaciones destinadas a zonas verdes para el cumplimiento de "otras dotaciones", no siendo esto posible.

Asimismo señala el Documento *que el Estudio de Detalle es un Plan de Compatibilización del Plan General por lo que está sometido al procedimiento de evaluación ambiental según el anexo I A de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco.*

Al respecto señalar que el estudio de detalle no es un plan de compatibilización tal y como se define en el artículo 92 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y al que alude el citado Anexo. El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación urbanística tal y como lo define el artículo 73 de la citada Ley.

ANEXO II

1.- Se fijará la edificabilidad urbanística preexistente, evitando contradicciones entre las diferentes partes del documento. A tal fin, el documento incluirá un epígrafe que detalle la edificabilidad preexistente desglosada en función de los usos para que, de manera especial, se conozca la superficie de techo residencial y se aclare si hay residentes que ostentan derecho de realojo, regulando, si así procediera, sus condiciones de realojo.

Del mismo modo, informará sobre las actividades emplazadas en el actual edificio, regulando las condiciones de su extinción o su traslado, si así procediera.

2.- Se recogerá el cumplimiento del estándar de arbolado al que queda obligada la actuación, asumiendo que será resuelta en el marco del Proyecto de Urbanización dónde se dé respuesta a esa obligación y dónde, en coordinación con los Servicios de Jardinería del Ayuntamiento, se concretará la plantación (ubicación, especie, porte, plazo y condiciones).

3.- Se justificará la implantación en el bajo rasante de la parcela RV del estándar de aparcamiento establecido en el art. 4.2.2.2 de la Normativa urbanística del vigente PGOU.

4.-La ubicación de los tendedores de las viviendas y la disposición de los elementos que los protejan de las vistas deberán estar previstos e integrados en la composición general de las fachadas.

Deberán corregirse las infografías para incluir en su imagen las barandillas de forja.

5.-Aún no siendo competencia de este ED calcular y/o justificar el cumplimiento del levantamiento de la carga dotacional y la monetarización de la cesión del 15 %, el Anejo 1 del Estudio de Detalle anticipa un cálculo para visualizar la viabilidad económica de lo propuesto para el ámbito.

A esos efectos aún siendo el correspondiente Proyecto de Reparcelación el documento competente para fijar definitivamente los valores de repercusión de los presentes y futuros usos de la edificabilidad, se considera bajo el VR_{residencial} manejado en el documento.

6.-Respecto del Documento de Evaluación Ambiental se reitera lo señalado en cuanto al cálculo de dotaciones y cesión del 15% de aprovechamiento, no siendo posible además imputar al "sobrante" de dotaciones destinadas a zonas verdes para el cumplimiento de "otras dotaciones".

Asimismo se corregirá la información que el estudio de detalle es un plan de compatibilización tal y como ha quedado justificado en Anexo I.