



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA EN LA CALLE  
MARRUTXIPI N° 45 DE DONOSTIA - SAN  
SEBASTIAN.**

**DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**Noviembre 2020 Azaroa.**

**EQUIPO DE TRABAJO:**

*Mikel Arrillaga Mayoz - Arquitecto  
Jon Orue - Etxebarria Iturri - Abogado*

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*(Noviembre - 2020)*

---

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**DOCUMENTO : " B - PLANOS "**

**DOCUMENTO : " C - DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN ".**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS ".**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD  
ECONÓMICO- FINANCIERA ".**

**DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO ".**

**ANEXO I: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

**ANEXO II: PROYECTO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

**ANEXO III : JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA  
NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS  
INCLUIDAS EN EL SUBÁMBITO.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**A**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

## **ÍNDICE**

- I.- La parcela nº 45 de la Calle Marrutxipi en el Plan General de Ordenación Urbana.
- II.- Estado actual de la parcela nº 45 de la Calle Marrutxipi.
- III.- Información registral de las fincas.
- IV.- Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- V.- Promotoras del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- VI.- Marco general de elaboración del Plan Especial.
- VII.- Contenido del Plan Especial y carácter de sus determinaciones.
- VIII.- Relación de propietarios y superficies.
- IX.- Superficies construidas existentes en el Subámbito.
- X.- Objetivos, criterios, propuesta de ordenación y su justificación.
- XI.- Infraestructuras de servicios existentes y proyectadas.
- XII.- Categorización el Subámbito.
- XIII.- Coeficientes de ponderación y estándares urbanísticos para dotaciones locales.
- XIV.- Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial.
- XV.- Estudio de Impacto Acústico.
- XVI.- Evaluación de la ordenación del Plan Especial desde la perspectiva de género.
- XVII.- Afecciones del Plan Especial a la situación sociolingüística.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**I.- LA PARCELA N° 45 DE LA CALLE MARRUTXIPI EN EL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.-**

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián ( Texto Refundido ), fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010.

Entre los distintos ámbitos urbanísticos que delimita y ordena el reseñado documento de planeamiento estructural, se encuentra el A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI " ( Intxaurreondo ), que abarca una superficie de 304.971,00 m<sup>2</sup>.

Con la salvedad de los sistemas generales, el resto de los suelos que se incluyen en dicho ámbito, disponen de calificación global " A.30 - Residencial de Edificación Abierta ".

En el reseñado ámbito, el Plan General delimita dos subámbitos (Subámbito "IN.03.1 Clínica el Pilar " y Subámbito "IN.03.2 Lourdes Enea), incluyéndose el resto en lo que viene a denominarse como "*Resto de la zona global* ", de la que forma parte la parcela del nº 45 de la calle Marrutxipi.

En el capítulo de la zonificación pormenorizada, la parcela nº 45 de la C/ Marrutxipi se califica como " a.40. Residencial de bajo desarrollo ".

Por último, y en lo relativo a la edificabilidad urbanística, la norma particular del ámbito establece para las parcelas " a.40. " una edificabilidad sobre rasante de 0,80 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p). Por lo que respecta a la edificabilidad bajo rasante, se remite a los criterios establecidos con carácter general en el documento " 2.1. Normas Urbanísticas Generales " del PGOU ( art. 30 ).

**II.- ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA N° 45 DE LA CALLE  
MARRUTXIPI.-**

La parcela que nos ocupa dispone de una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>, y se halla ocupada por dos edificaciones :

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

.- Por una parte, un edificio residencial ( si bien registralmente son dos ) ubicado en el lindero sureste de la parcela ( conocido como “ Guk - egina ó Guk - eña ” ), que acoge dos viviendas, actualmente desocupadas, a las que se accede peatonalmente mediante una estrecha escalera que arranca en la calle Marrutxipi. El edificio dispone de un perfil de planta baja y una planta alta.

.- Dos pequeñas edificaciones que se ubican en el lindero noroeste de la parcela, destinadas a uso de garaje, y a las que también se accede desde la reseñada calle, que disponen de una planta.

Seguidamente se insertan varias instantáneas que plasman los edificios que existen en la parcela.



Fachada de la edificación principal

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



Fachada de la segunda de las edificaciones



Edificaciones destinadas a garaje de vehículos.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Como se ha indicado, el edificio residencial que acoge dos viviendas se encuentra desocupado, por lo que no será preciso llevar ningún tipo de realojo.

**III.- INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS EXISTENTES EN LA PARCELA.**

En el ámbito a que afecta este Plan Especial, existen cuatro fincas registrales :

1.- La finca registral nº 32002, que comprende a la Casa "Guk-eiña ", de 77,00 m<sup>2</sup> de superficie registral y el terreno libre que le rodea, éste último de 423,00 m<sup>2</sup>. Según medición topográfica, esta finca tiene una superficie de 476,26 m<sup>2</sup>.

2.- La finca registral nº 2292, con una superficie de 118,05 m<sup>2</sup> y que se corresponde con el edificio residencial ( sin nombre ) adosado a la Casa "Guk-eiña ", que ocupa una superficie de 58,05 m<sup>2</sup>. El resto del terreno sin edificar destinado a antepuertas y huertas dispone de 60,00 m<sup>2</sup>. Según medición topográfica, esta finca ocupa una superficie de 132,48 m<sup>2</sup>.

3.- La finca registral nº 2294, con una superficie de 50,00 m<sup>2</sup>, que se corresponde con el garaje, si bien con arreglo al levantamiento topográfico realizado, la superficie es de 58,44 m<sup>2</sup>.

4.- Por último, la finca registral nº 32004, con una superficie de 405,01 m<sup>2</sup>, parte de la cual se halla ocupada por un garaje de 25,00 m<sup>2</sup> aproximadamente, y que según medición topográfica dispone de 481,64 m<sup>2</sup>.

Como Anexo IV, se aporta la información registral de las cuatro fincas.

**IV.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.-**

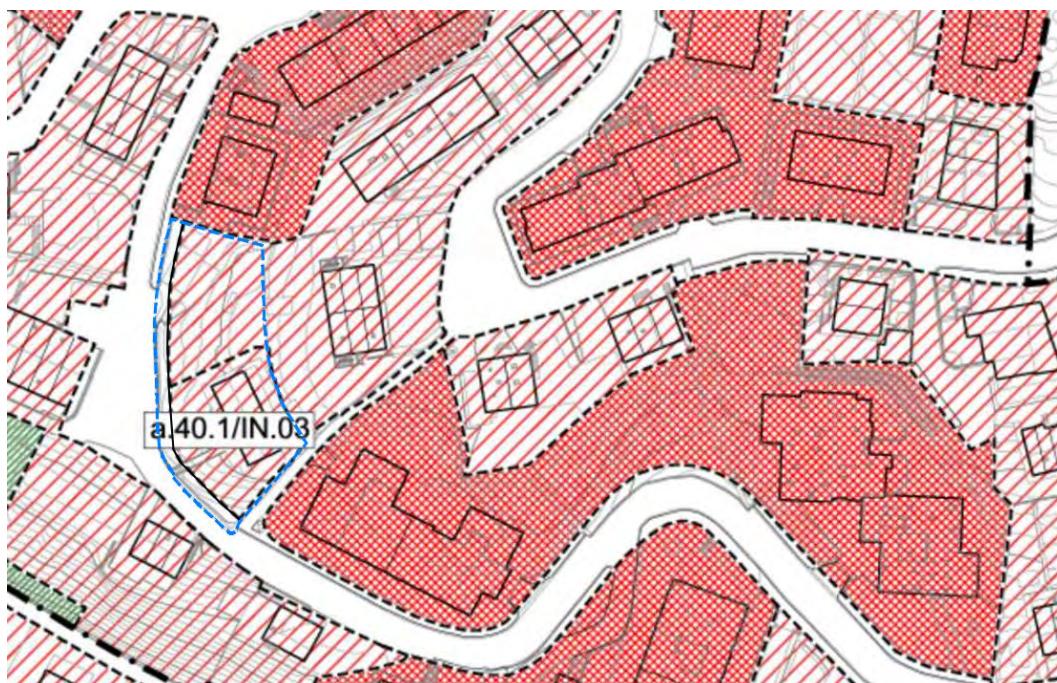
El documento de planeamiento pormenorizado que nos ocupa se elabora al objeto de dar cumplimiento a los siguientes objetivos :

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*( Noviembre - 2020 )*

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

- .- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con la parcela de la C/Marrutxipi nº 45, con una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>.
- .- Declarar fuera de ordenación los dos edificios que actualmente existen sobre la parcela ( así como el añadido que se localiza en la parte zaguera del edificio residencial ), y también los dos garajes.
- .- Sustituir la actual calificación pormenorizada de la parcela, " a.40. Residencial de bajo desarrollo ", por la de " a.30. Residencial de edificación abierta ", que es la calificación que disponen las parcelas que acogen a los edificios residenciales que se localizan a ambos lados de Marrutxipi nº 45.



Se da la casuística añadida, que la actual parcela, se verá reducida una vez que se acometa el desarrollo de la misma, por una franja aproximada de dos metros y medio en todo el frente de parcela, que reduce el fondo de la

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

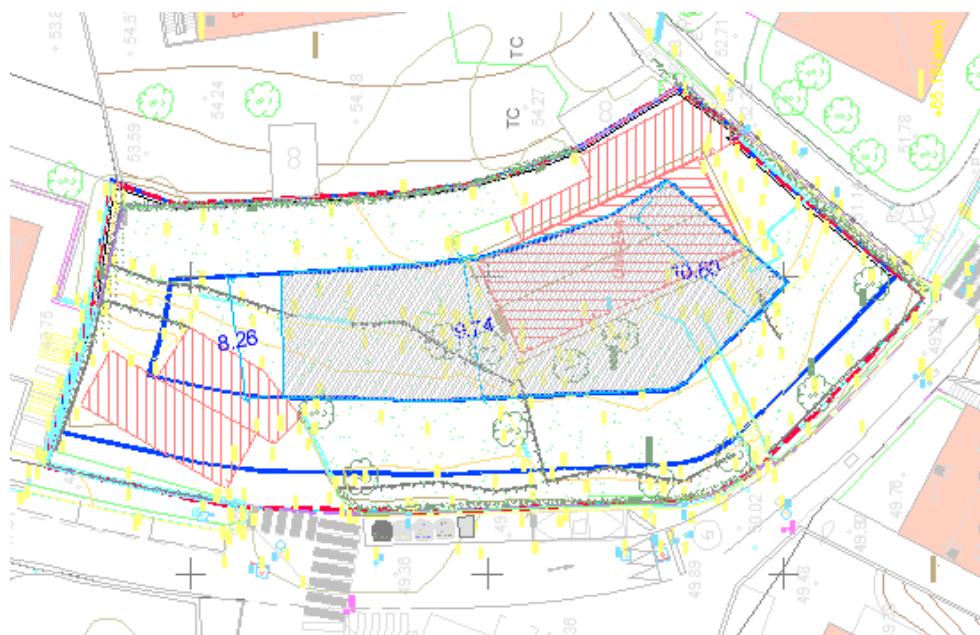
(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

misma, transformando la forma de la misma en más alargada de lo que es la actualidad.

Ello conlleva, que la edificabilidad a desarrollar en la presente parcela (919,00m<sup>2</sup>(t), no pueda desarrollarse dentro de la tipología prevista para las parcelas a.40, que limitan el número de plantas (B+2) y número máximo de viviendas por portal (6 viviendas).

Principalmente estas dos características, son las que junto con los retiros señalados (5m a límite de parcela), dado que las dimensiones de la parcela no permiten desarrollar adecuadamente unas viviendas con unas dimensiones y formas razonables, obligando a ocupar prácticamente la totalidad de la parcela edificable (la zona grafiada en gris), para poder colmar el aprovechamiento de la misma.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Es por ello, y tras conversaciones con los técnicos municipales, se plantea el cambio de tipología edificatoria a “ a.30 ”, de forma que permita un perfil y una ordenación más coherente con el entorno y el aprovechamiento de la parcela, equiparando la edificación a los bloques colindantes, y colmatando de dicha manera la edificabilidad asignada, fijando a tal objeto las condiciones de forma y uso que deberán de respetar las viviendas que se edifiquen.

.- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,50 metros de ancho en todo el frente de la parcela ( actualmente no existe ), habilitando un espacio para el tránsito peatonal, de modo que se da continuidad a la actual acera en el frente de Marrutxipi nº 47, en condiciones más favorables que las que dispone ésta última y una franja en la zona sureste de la parcela que se cede al Ayuntamiento, no contemplada en la ordenación estructural, y que posibilitaría el ensanchamiento de la escalera que comunica con la zona alta, alejando el cierre de parcela del borde de la misma.

En el mismo lindero sureste del Subámbito se genera un pequeño parque ó espacio libre de 155,05 m<sup>2</sup>, al objeto de dar cumplimiento al estándar de zonas verdes y espacios libres previstos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, como consecuencia del incremento de la edificabilidad ponderada.

.- Categorizar el Subámbito como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente, configurando una actuación de dotación.

**V.- PROMOTORAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.**

El presente documento de planeamiento pormenorizado lo formulan D<sup>a</sup> María del Carmen, D<sup>a</sup> Juana María y D<sup>a</sup> María Victoria Larrañaga Luzarraga, propietarias mayoritarias de los suelos incluidos en el Subámbito.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**VI.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La elaboración de este Plan Especial se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo y, en particular, en los siguientes:

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la anterior Ley ( Decreto 105/2008 ), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012, de 3 de julio.
  - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - . Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.
  - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 ( Real Decreto Legislativo 7/2015 ).
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 ( Real Decreto 1492/2011 ).

\* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012,

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos ( Real Decreto de 30 de septiembre de 1998 ) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y los Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco ( Decreto 213/2012 ).

- Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.

- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de la Edificación.

- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, del Parlamento Vasco, de Instituciones Locales de Euskadi.

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, de Igualdad de Mujeres y Hombres.

- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las institucionales locales de Euskadi.

\* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

- Directrices de Ordenación del Territorio ( aprobación definitiva: 30 de julio de 2019 ).

\* Planeamiento Municipal :

- El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (Texto Refundido ), aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010.

**VII.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y CARÁCTER DE SUS DETERMINACIONES.**

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Plan está integrado por los siguientes documentos :

- .- DOCUMENTO A : Memoria informativa y justificativa.
- .- DOCUMENTO B : Planos informativos y de ordenación.
- .- DOCUMENTO C : Estudio de las directrices de organización y gestión.
- .- DOCUMENTO D : Normas urbanísticas de desarrollo.
- .- DOCUMENTO E : Estudio sobre la viabilidad económico - financiera.
- .- DOCUMENTO F : Resumen Ejecutivo.
- .- ANEXO I : Documento Ambiental Estratégico.
- .- ANEXO II : Proyecto de Impacto Acústico.
- .- ANEXO III : Justificación sobre el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.
- .- ANEXO IV : Información registral de las fincas incluidas en el Subámbito.

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, es el resultante de las previsiones establecidas a este respecto en el documento " D. Normas urbanísticas de desarrollo ".

Si bien el contenido del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados, son los documentos " B. Normas Urbanísticas de desarrollo ", " C. Directrices de organización y gestión de la ejecución " y los planos de ordenación del documento, los que tienen,

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por lo tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

**VIII.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.**

La relación de propietarios, domicilios, parcelas y superficies que se recoge en el cuadro siguiente, viene reflejada gráficamente en el plano I.04.

Parcela	Propietarios y domicilios	Superficie/m <sup>2</sup> /s
1	Hnas. Larrañaga Luzarraga C/ Sanchez Toca 1 – 5º Izda. – 20002 - DONOSTIA	476,26
2	Gaspar Larrea Larrea C/ Marrutxipi Bekoa 9 – 1º - 20013 - DONOSTIA.	58,44
3	Hnas. Larrañaga Luzarraga C/ Sanchez Toca 1 – 5º Izda. – 20002 - DONOSTIA	481,64
4	Fernando Larrea y otros C/ José Arana 16 – 5º C – 20001 - DONOSTIA	132,48
<b>TOTAL</b>		<b>1.148,82</b>

**IX.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS EXISTENTES EN EL SUBÁMBITO.-**

Como se ha indicado en el apartado en el que se ha descrito el Subámbito, en el nº 45 de la C/ Marrutxipi actualmente existen dos edificaciones destinadas a usos residenciales ( en ambos casos sin ocupantes ), además de otros dos edificios exentos y adosados destinados a uso de garaje.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

La primera de las edificaciones residenciales se localiza sobre la parcela 3 del parcelario ( edificio residencial conocido como “ *Guk - egina* ó *Guk - eña* ” ), con un perfil de PB + 1, que acoge una vivienda con un techo residencial edificado de 285,76 m<sup>2</sup>/(t).

La segunda edificación residencial se halla erigida sobre la parcela 4 del parcelario y también dispone de un perfil de PB + 1, con una superficie construida de 167,10 m<sup>2</sup>/(t). Si bien hasta que quedó vacía venía destinándose a uso residencial, lo cierto es que se construyó en base a una licencia otorgada por la Comisión Permanente, en sesión celebrada el 20-05-1942, para almacén agrícola, por lo que ésta última consideración se le habrá de otorgar a tenor de lo dispuesto en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

La tercera de las edificaciones – destinada a garaje - es la que se asienta sobre la parcela 2 del parcelario y dispone de una superficie de 31,68 m<sup>2</sup>/(t). Esta edificación ya figuraba en el plano de la documentación que se presentó para la obtención de la licencia del almacén agrícola a que se ha hecho referencia.

La cuarta de las edificaciones, también destinada a garaje y adosada a la anterior, no se toma en consideración, por cuanto que no se ha conseguido localizar la correspondiente autorización administrativa para su construcción.

Se ha realizado a tal objeto un levantamiento topográfico de la parcela recientemente, por parte de un topógrafo colegiado, de cara a comprobar las lindes de la parcela, y las superficies construidas de cada una de las edificaciones se plasman de forma gráfica en el plano I.07.

**X.- OBJETIVOS, CRITERIOS, PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACION.-**

El art. 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por remisión del art. 69, dispone que la memoria de los documentos de planeamiento pormenorizado, como es el caso del que nos

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

ocupa, debe de contener un análisis de las alternativas que se han barajado.

En este orden, en las distintas opciones en las que se ha venido trabajando, se han barajado las alternativas que se pasan a exponerse seguidamente.

**1.- Alternativa 0.-**

Esta alternativa implica mantener la situación actual de los edificios existentes.

El primero de ellos (el que se localiza sobre la parcela 4 del plano parcelario y que acoge una vivienda ), se trata de un inmueble que lleva desocupado más de 20 años, lo que ha derivado en un estado de deterioro manifiesto y que no reúne las mínimas condiciones de habitabilidad.

La segunda de las edificaciones ( localizada sobre la parcela 3 del plano parcelario y que también acoge una vivienda ), al igual que la anterior, se encuentra desocupada, si bien presenta un mejor estado de conservación, cuenta con una distribución muy singular, que retrae a los interesados en ocuparla. La venta ó el arrendamiento en su estado actual, resulta inasequible, pues no responde a las necesidades que a día de hoy requiere el mercado inmobiliario. Por su parte, una posible reforma obligaría a elevadas inversiones en un edificio en el que seguirían subsistiendo las limitaciones actuales.

A todo lo anterior, se ha de añadir la circunstancia de que el edificio, al igual que el que se localiza sobre la parcela 4, no cumple con la normativa en materia de accesibilidad.

El hecho de que una de las viviendas del edificio no disponga de garaje para vehículos ( parte del edificio exento que existe es propiedad de un tercero ), en una zona con un alto déficit de plazas y con problemas de aparcamiento, retrae a posibles interesados.

Por consiguiente, la opción de mantener el edificio en su estado actual, con el consiguiente incremento gradual de su deterioro, contraviene lo que ha de ser un desarrollo urbanístico sostenible.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**2.- Alternativa 1.-**

La segunda opción que se ha barajado ( por la que nos decantamos en este documento), pasa por derribar toda la edificación existente, ordenando una nueva parcela privada de 813,32 m<sup>2</sup> de superficie, destinando el resto, esto es, 335,50 m<sup>2</sup> para el dominio público municipal, de los cuales 155,00 m<sup>2</sup> se reservan para un pequeño parque en el lindero sureste del Subámbito y los restantes 180,50 m<sup>2</sup> para la ampliación de la acera en todo el frente de la parcela.

Dentro de la misma se ordena un edificio residencial, que ocupa en sótano la totalidad de la parcela edificable ( 919,00 m<sup>2</sup>/(t) incluida la rampa de acceso al garaje), 300,00 m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja, planta primera y segunda y un ático retranqueado. El techo edificable máximo sobre rasante es de 919,00 m<sup>2</sup>/(t), que posibilitará la habilitación de un máximo de 10 nuevas viviendas.

La edificabilidad sobre rasante que resulta es acorde con el parámetro que establece el PGOU de 0,80 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p).

El perfil del nuevo edificio se equipará con el de los edificios que existen a su derecha e izquierda ( Marrutxipi 35 y 47 ), sin sobrepasarlos.

**3.- Alternativa 2.-**

La tercera de las alternativas barajadas, guarda bastante similitud con la anterior, si bien prevé habilitar una piscina comunitaria en el interior de la parcela no edificable.

Finalmente se ha desechado esta opción, y ello por cuanto que la reseñada piscina comunitaria obligaría a disponer de una edificación con menor ocupación en planta ( aproximadamente 276,00 m<sup>2</sup> ), así como a desplazar el edificio hacia el lindero sur de la parcela, previsión ésta que no se produce en la alternativa 2 por la que se ha optado, que se encuentra más centrado en la parcela.

Además, esta alternativa también obligaría a disponer de escaleras para poder salvar las cotas en la que se sitúan los distintos elementos de la

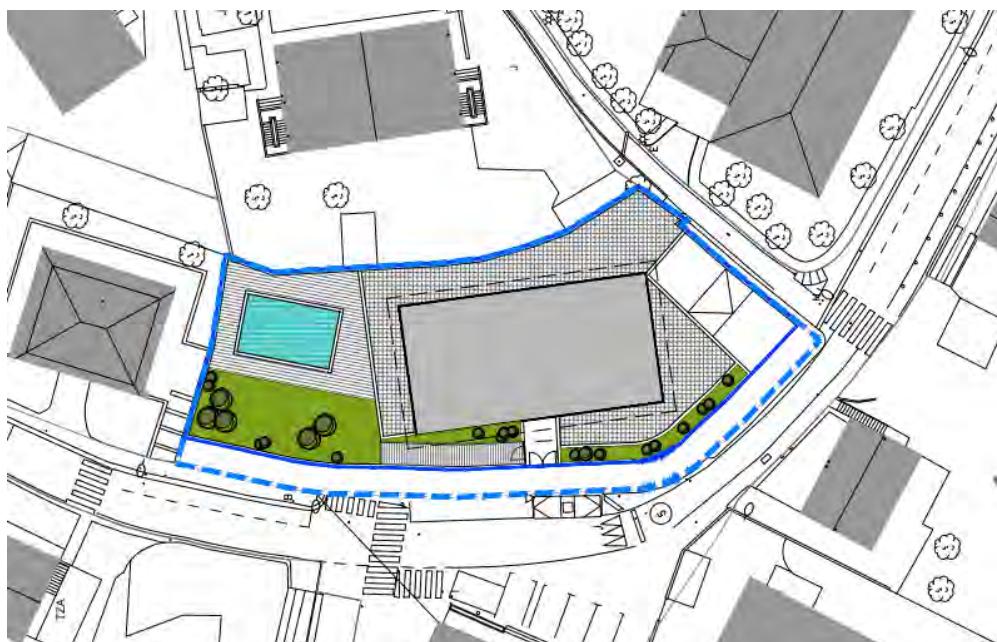
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*( Noviembre - 2020 )*

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

parcela y de la edificación y reduciría sensiblemente el número de plazas de garaje y no posibilitaría el cumplimiento del estándar de zonas verdes y espacios libres que establece el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Las circunstancias enunciadas aconsejar abandonar esta alternativa.



**XI.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES Y PROYECTADAS.-**

En la actualidad sobre la parcela de Marrutxipi nº 45 se localizan dos edificios residenciales que acogen dos viviendas ( una cada uno de ellos ), y otros edificios exentos e independientes destinados a garaje.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

En el futuro, tal y como se describe en el presente Plan Especial, se ordena una única parcela residencial en la que se prevé una nueva unidad residencial con un máximo de 10 viviendas con sus correspondientes garajes y trasteros. Con ello, se observa que, el aumento de demanda de los diferentes servicios viene motivado por la nueva unidad residencial.

Para ello se anularán las actuales acometidas y se crearán nuevas, con el objeto de situarlas de acuerdo a la ubicación de la edificación.

En todos los casos, los nuevos trazados que surgen para los nuevos entronques propuestos, discurren siempre por espacios de dominio y uso público.

**XI.1.- Redes de drenaje y aguas residuales**

En la actualidad, existen los siguientes colectores:

- Colector de sistema unitario de diámetro 250mm, que discurre por la calle Marrutxipi.
- Colector sistema unitario de diámetro 200 mm, que discurre por un paso peatonal situado al sur de la parcela.
- Colector de pluviales de diámetro 300mm, que discurre por la calle Marrutxipi

Estas redes quedan reflejadas en el plano "*I.08.1 Infraestructuras. Saneamiento y Abastecimiento*".

El caudal global de escorrentía de las aguas pluviales que se recogerán en el futuro es el mismo que el que se recoge en la actualidad, puesto que la superficie del ámbito no se modifica y está totalmente urbanizada en la actualidad.

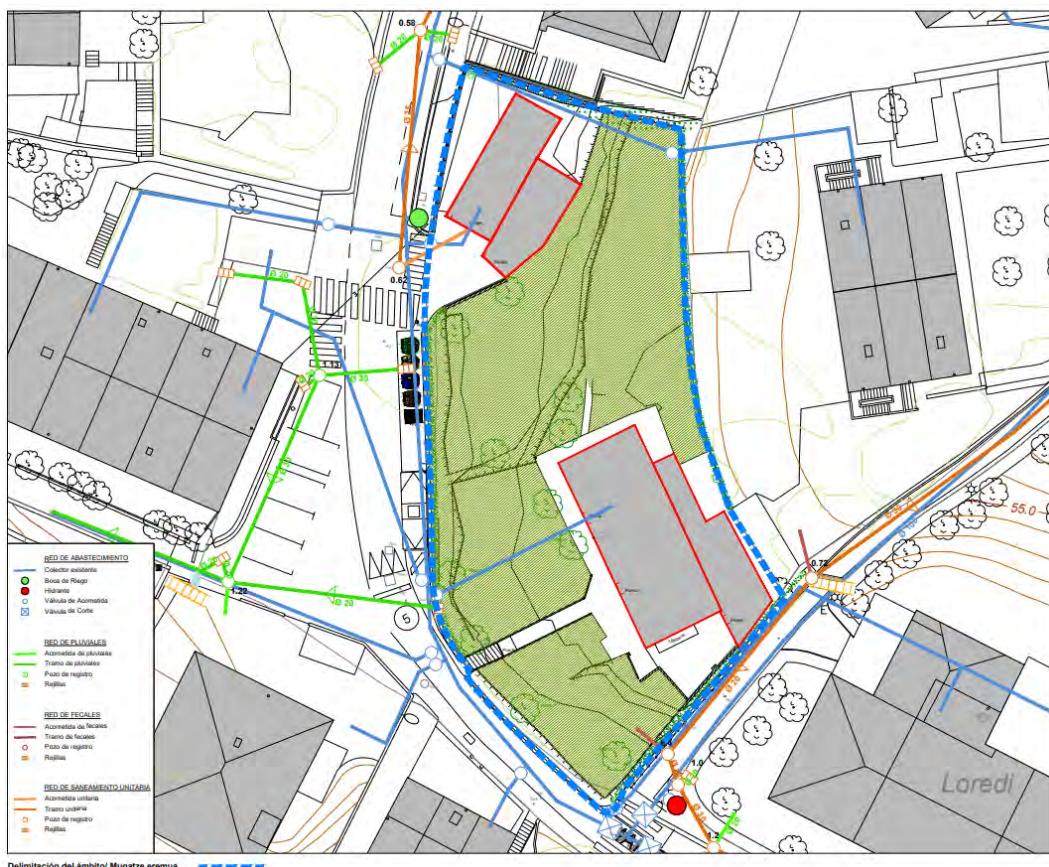
Se muestra a continuación la situación actual de evacuación de aguas pluviales de la parcela en su conjunto: las aguas pluviales son dirigidas al colector de pluviales de la calle Marrutxipi.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Además, se observa la evacuación de aguas fecales de la parcela en dos puntos a los colectores unitarios que discurren por la C/ Marrutxipi y por el paso peatonal situado al sur de la parcela.



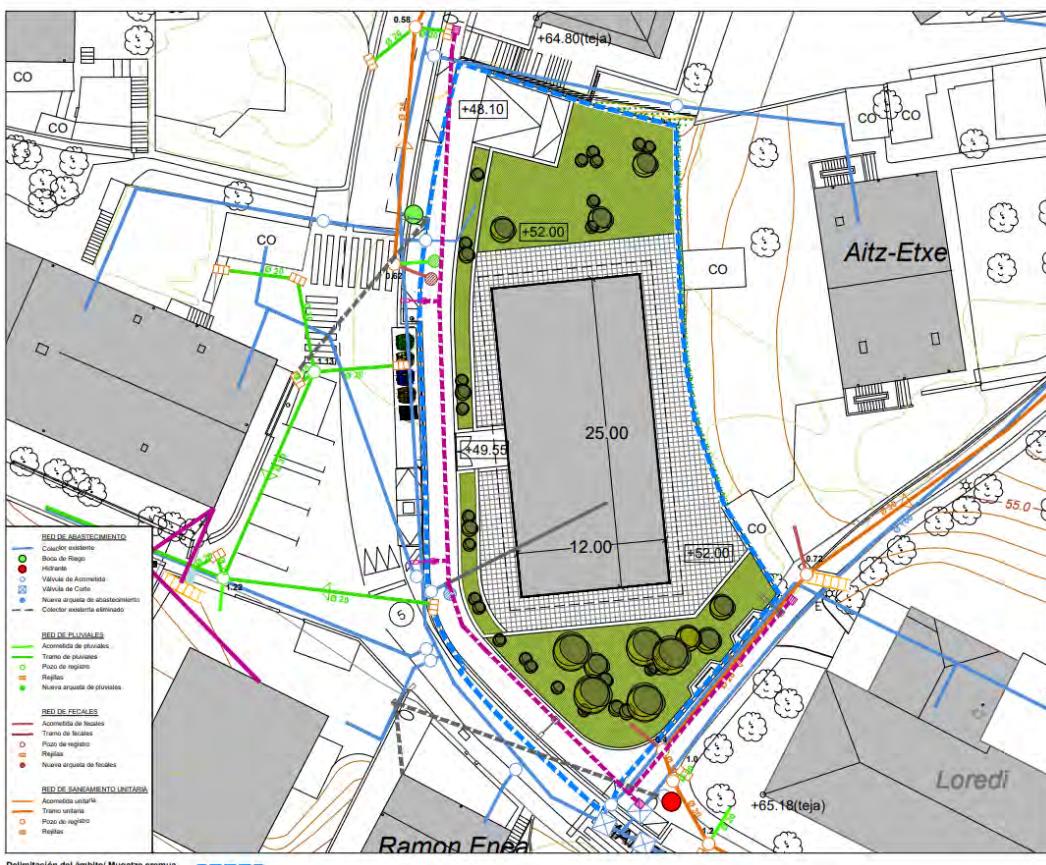
Se muestra en el plano “O.09.1 Infraestructuras. Saneamiento y Abastecimiento”, las modificaciones proyectadas.

Tanto las aguas pluviales como las nuevas fecales generadas se dirigirán a la red de evacuación de aguas pluviales y el colector unitario existentes respectivamente, ambos quedan fuera del ámbito, por lo que no se actúa en ningún caso sobre la red general, únicamente se modifican las acometidas a la mismas. Las aguas pluviales se dirigirán a una arqueta situada en la C/ Marrutxipi y las fecales se llevarán a la arqueta del colector unitario situada en la C/ Marrutxipi.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



### XI.2.- Red de abastecimiento de agua potable

La red de abastecimiento existente tiene capacidad para satisfacer el incremento de demanda que se producirá con la actuación proyectada. Deberá, asimismo, cumplirse con las estipulaciones que al respecto fije el informe de Bomberos del Ayuntamiento, en lo relativo a presiones, caudales, distribución de hidrantes, etc.

La parcela se abastece en su totalidad a partir de una conducción de fundición con diámetro de 150 mm que discurre por la C/ Marrutxipi. Se mantiene el mismo punto de enganche de agua a la red existente.

Teniendo en cuenta el diámetro y la presión de la red, se llega a la conclusión de que la red de suministro de agua actual permite abastecer la demanda de la nueva edificación proyectada.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**XI.3.- Energía eléctrica**

Las canalizaciones del entorno están preparadas para absorber el incremento de potencia eléctrica que se producirá como consecuencia de la actuación proyectada.

Se mantiene la red de baja tensión existente y se adapta la acometida subterránea de alimentación en Baja Tensión al edificio proyectado en la parcela.

Las nuevas actuaciones discurrirán por suelo público y la red existente es capaz de dar respuesta a la demanda de la unidad residencial.

Se desmontan los tendidos aéreos, reconfigurando asimismo la posición de las farolas, a lo largo de la nueva acera a ejecutar, y enterrando la canalización en el tramo a urbanizar, conectando con las existentes que se encuentran ya soterradas en los vértices norte y sureste de la parcela.

**XI.4.- Red de gas**

La red de gas existente en el entorno tiene la capacidad para absorber el incremento de demanda que se producirá como consecuencia de la actuación proyectada.

Se mantiene el punto de acometida a la parcela y se adecúa a las necesidades del edificio proyectado.

**XI.5.- Red de telecomunicaciones**

Se dispone en el entorno de la parcela, de infraestructuras suficientes de telecomunicaciones de las diferentes compañías suministradoras.

Se desmontarán los tendidos aéreos existentes, disponiendo una nueva canalización a tal objeto en la acera a ejecutar, dando servicio desde la misma.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**XII.- CATEGORIZACION DEL SUBÁMBITO.-**

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el subámbito que se configura mediante el presente Plan Especial, tiene la condición de suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previa existente - Actuación de Dotación -, lo que requiere incrementar las dotaciones públicas en proporción al aumento de edificabilidad.

**XIII.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS PARA DOTACIONES LOCALES.-**

**XIII.1.- Coeficientes de ponderación de los usos existentes y proyectados.-**

Los coeficientes por usos resultan de los siguientes valores :

<b>Uso</b>	<b>Valor venta (V.v.)</b>	<b>Coste Constru. (C.c.)</b>	<b>VRS</b>	<b>Coeficiente</b>
Viv. Libre "a.30"	3.200,00	1.005,00	1.280,71	1,0000
Garaje/Trast "a.30"	800,00	402,00	169,43	0,1323
Viv. Libre "a.40"	3.200,00	1.005,00	1.280,71	1,0000
Garaje/Trast "a.40"	800,00	402,00	169,43	0,1323
Almacén agrícola <sup>1</sup>				0,4000

---

<sup>1</sup> Se le adjudica el mismo coeficiente que al equipamiento privado

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**XIII.2.- Edificabilidades ponderadas materializadas y previstas.-**

Con arreglo a las edificabilidades previstas y materializadas, así como a los coeficientes de ponderación indicados, en el cuadro que se inserta seguidamente, se calculan las edificabilidades ponderadas en cada caso.

<b>Uso</b>	<b>Superficie Materializada</b>	<b>Coeficiente</b>	<b>Superficie Edificable</b>	<b>Coeficiente</b>
Viv. Libre "a.40 "	142,88	1,0000		
Garaje "a.40 "	31,68	0,1323		
Almacén agrícola	83,55	0,4000		
Total		<b>180,4913</b>		
Viv. Libre "a.30 "			919,00	1,0000
Garaje/trast. "a.30 "			745,00	0,1323
Total				<b>1.017,56</b>

Por consiguiente, el incremento de la edificabilidad ponderada que resulta en el Subámbito, es de 837,07 unidades de edificabilidad homogeneizada, esto es, un 82,26 %.

**XIII.3.- Estándares urbanísticos para dotaciones locales.-**

El art. 6.1 del Decreto 213/2012, establece los estándares mínimos que han de reservarse para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad en suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Por su parte el art. 6.3 determina que el cálculo se realizará sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Ello supone que han de preverse las siguientes reservas :

.- Para zonas verdes y espacios libres :

$$1.148,82 \text{ m}^2 / (\text{s}) \times 0,15 \times 0,8226 = 141,75 \text{ m}^2 / (\text{s})$$

.- Para otras dotaciones públicas locales :

$$919,00 \text{ m}^2 / 25,00 \times 5,00 \times 0,8226 = 151,19 \text{ m}^2 / (\text{s}) \text{ ó } (\text{t}).$$

.- Para aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada :

$$919,00 / 25 \times 0,35 \times 0,8226 = 10,58 \text{ plazas.}$$

.- Para vegetación : 9 árboles. (incremento de 9 viviendas)

Estas dotaciones se cumplimentarán en los siguientes términos :

.- Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada :

La planta sótano dispondrá de una superficie construida de 745,00 m<sup>2</sup>, lo que a razón de una media de 30,00 m<sup>2</sup> por plaza de garaje ( incluidos los elementos comunes ) da lugar a 24,83 plazas, con lo que se cumple holgadamente este estándar.

.- Zonas verdes/espacios libres: En el lindero sureste del Subámbito se ordena un pequeño parque de 155,05 m<sup>2</sup> de superficie que cumplirá el cometido de "pequeño pulmón " en un entorno que carece de estos espacios, sirviendo como estancia en el paseo peatonal que se genera entre la c/ Marrutxipi y el camino de Tolarieta, que hoy en día dispone de un paso angosto, y con la nueva ordenación se libera un espacio importante que permitirá un paso más seguro y una zona de descanso para el entorno, en el que se plantará el arbolado requerido.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

.- Otras dotaciones públicas locales : Ante la imposibilidad material física y material de poder localizarlas en el Subámbito, se monetizarán en los términos que dispone el art. 7 del Decreto 123/2012.

.- Los árboles se plantarán en el Subámbito, en el espacio que se genera como sistema local de espacios libres, en la zona sureste de la parcela.

**XIV.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN  
ESPECIAL.**

El art. 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable el Plan Especial que nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El art. 6 de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a los Planes Especiales de Ordenación Urbana en la lista de los planes sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en el art. 6, regula dos tipos de evaluación : la ordinaria ( art. 6.1 ) y la simplificada (art. 6.2 ).

Los objetivos que se persiguen con el Plan Especial que nos ocupa, son acordes con la evaluación simplificada, para lo cual el pasado mes de Julio

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

se elaboró un borrador de P.E.O.U, que junto con el documento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada fue sometido al Órgano Ambiental para que emitiera el informe ambiental.

Posteriormente, y como consecuencia de la elaboración Estudio Acústico, se ha adaptado el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que pasa a formar parte de este Plan como Anexo I del mismo. Las previsiones del EAE han sido recogidas y tenidas en cuenta en el presente Plan Especial.

**XV.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

El art. 39 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dispone que la aprobación de los documentos de ordenación pormenorizada debe ir precedida de un estudio en el que se analicen las alternativas del ámbito, para lo cual se ha redactado el Estudio de Impacto Acústico del Subámbito que nos ocupa ( elaborado por ID Ingeniería Acústica y que forma parte integrante de este Plan, incorporándose como Anexo II ).

Las conclusiones del estudio apuntan a que el foco de mayor afección sonora es la carretera foral GI - 20, y que ante la imposibilidad de actuar sobre la propia vía para la implantación de medidas técnicas eficaces para la reducción de su impacto sobre el desarrollo planteado, se establece como medida correctora la mejora del aislamiento acústico en las fachadas de la edificación proyectada de manera que se garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para espacios interiores establecidos en el Decreto 213/2012.

En el orden indicado, en la normas urbanísticas de desarrollo ( documento D ), se contemplan dichas medidas correctoras.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**XVI.- EVALUACION DE LA ORDENACION DEL PLAN ESPECIAL  
DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

**XVI.1.- Marco jurídico para la elaboración de la evaluación de impacto de género.-**

El encuadre de la necesidad de que el Plan Especial que nos ocupa contemple la evaluación de impacto de género, viene regulada en las siguientes disposiciones normativas :

- La Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco, para la igualdad de hombres y mujeres, que en su art. 18.1 establece la obligación de los poderes públicos vascos "*de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas*".
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que al referirse a los criterios básicos de utilización del suelo, en su art. 20.1, dispone :

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán :*

*.....*  
*c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente “.*

**XVI.2.- La propuesta que recoge el Plan Especial.-**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Como se viene reiterando a lo largo del documento, el presente PEOU contempla que, tras el derribo de las actuales edificaciones existentes en el Marrutxipi 45, se ordena una parcela que acogerá del orden de 10 nuevas viviendas y garajes/trasteros bajo rasante, además de generar una amplia acera en el frente de la parcela y un pequeño parque en el lindero sureste del mismo.

Actualmente el frente de la parcela de Marrutxipi 45, es un espacio sombrío, sin acera y con una iluminación nocturna que considerarla como limitada.

Con la habilitación de la nueva acera, que unirá el tramo interrumpido entre los números 35 y 49 de la Calle Marrutxipio, dotada de la necesaria iluminación, unido al pequeño parque que se dispone, el espacio pasará a ser un entorno dotado de mayor seguridad para todas las personas y, por ende, para las mujeres, ensanchando el paso existente entre la C/Marrutxipi y el camino de Tolarieta.

**XVI.3.- El Diagnóstico realizado por la Administración Municipal sobre la situación de las mujeres y hombres en San Sebastián.**

La Unidad de Igualdad del Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián, encargó la elaboración de un diagnóstico sobre la situación de mujeres y hombres en la Ciudad, documento éste que fue elaborado en Marzo/2019 y está colgado en la web municipal.

Centrándonos en los apartados que se refieren al capítulo de urbanismo, la movilidad y la vivienda, las conclusiones que se recogen en el mismo, son las siguientes :

- A diferencia de lo que ocurre en el resto del Territorio Histórico, en el que el 84% de los usuarios de la red de bidegorris son hombres, mientras que el 16% son mujeres, en la Ciudad existe un cierto equilibrio en lo relativo al porcentaje de uso de dicho medio de transporte entre mujeres y hombres.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

- En cuanto al transporte público mediante autobús ( datos del año 2016 ), el 76,46% de los desplazamientos son realizados por mujeres, mientras que el 32,54% restante, son hombres, de lo que se desprende que los hombres de mediana edad utilizan preferentemente el vehículo privado, mientras que las mujeres se desplazan a pie ó en transporte público.

- En cuanto a los lugares que se consideran peligrosos y temibles en la Ciudad, aproximadamente un 7% de ellos se encuentran en la Parte Vieja, mientras que el segundo de los barrios por número de dichos lugares es Altza, con el 5%.

En éste orden, los reseñados lugares presentan características tales como que tienen poca iluminación ó deficiente, con rincones para esconderse, sin paradas de autobuses próximas a dichos emplazamientos.

Por último, también se ha elaborado un mapa con los puntos críticos de la ciudad, considerados como tales porque no tienen visibilidad, accesibilidad o resultan aislados, y que por lo tanto producen inseguridad, sobre todo en el caso de las mujeres.

XVI.4.- El resultado de aplicar las conclusiones del capítulo de urbanismo, la movilidad y la vivienda del Diagnóstico realizado por la Unidad de Igualdad al proyecto que nos ocupa.-

El primero de los apartados se refiere al uso que en un porcentaje mucho más elevado que en el resto del Territorio Histórico de Gipuzkoa realizan las mujeres de Donostia de la bicicleta como medio de transporte.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "



La captura de pantalla precedente, refleja la red de bidegorris existente en la Ciudad, y sobre ésta se ha identificado con una flecha la ubicación de la parcela de Marrutxipi nº 45 en la que se va a acometer el proyecto que contempla este Plan Especial.

Como se puede constatar, en las proximidades existe un bidegorri (reflejado en rojo ), que discurre por el Paseo de Mons, bidegorri que conecta, a su vez, con el resto de carriles bici de la Ciudad.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

En lo que respecta al transporte público de viajeros, por las proximidades de la parcela de Marrutxipi nº 45, discurren cuatro líneas de Dbus : La línea 08 - Gros - Intxaurrendo; la línea 24 - Altza - Gros - Antiguo - Intxaurrendo; la línea 29 - Intxaurrendo Sur y la línea 33 Larratxo - Intxaurrendo, Antiguo - Bario.

Por último, y en lo relativo a los calificados como lugares temibles y peligrosos de la Ciudad, en el mapa elaborado al efecto no figura la parcela del Marrutxipi nº 45.



En la captura de pantalla precedente hemos remarcado con una flecha la parcela de Marrutxipi nº 45 y mediante dos círculos los puntos críticos más próximos al emplazamiento ( el apeadero de Ategorrieta y el Caserío Parada ).

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Por último, también cabe incidir en el hecho de que la ordenación proyectada va a conllevar la disposición de una parcela edificable a la que se accederá sin recovecos ó espacios oscuros e inseguros, dotado de una adecuada iluminación, de modo que van a ser visible en todo momento las personas. Tanto el acceso al portal del edificio, como dentro de éste el ascensor, serán visibles desde el exterior.

Por consiguiente, cabe concluir que el desarrollo y la ordenación que prevé este Plan Especial atiende a los principios que se establecen en la normativa que regula la normativa en materia de igualdad de hombres y mujeres.

**XVII.- AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL A LA SITUACION SOCIOLINGÜISTICA.-**

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de los proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En desarrollo de dicha norma, se promulgó el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, cuyo capítulo sexto se dedica a la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, regulando los supuestos en los que han de ser sometidos a dicha evaluación.

A este respecto, y si bien el art. 50.1.a) del reseñado Decreto, incluye a los planes especiales de ordenación urbana entre los documentos que los municipios deben someter a evaluación de impacto lingüístico, el art. 51.1,

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

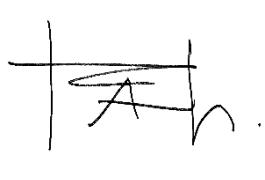
**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

en su apartado b), determina que están excluidos de la reseñada evaluación aquellos planes con nulo impacto lingüístico.

El caso del presente Plan Especial, dada su reducida entidad - un máximo de 10 nuevas viviendas -, resulta incardinable en los supuestos de exclusión citados.

Donostia – San Sebastián, Noviembre de 2020



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.  
Arquitecto .**



**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri  
Abogado.**

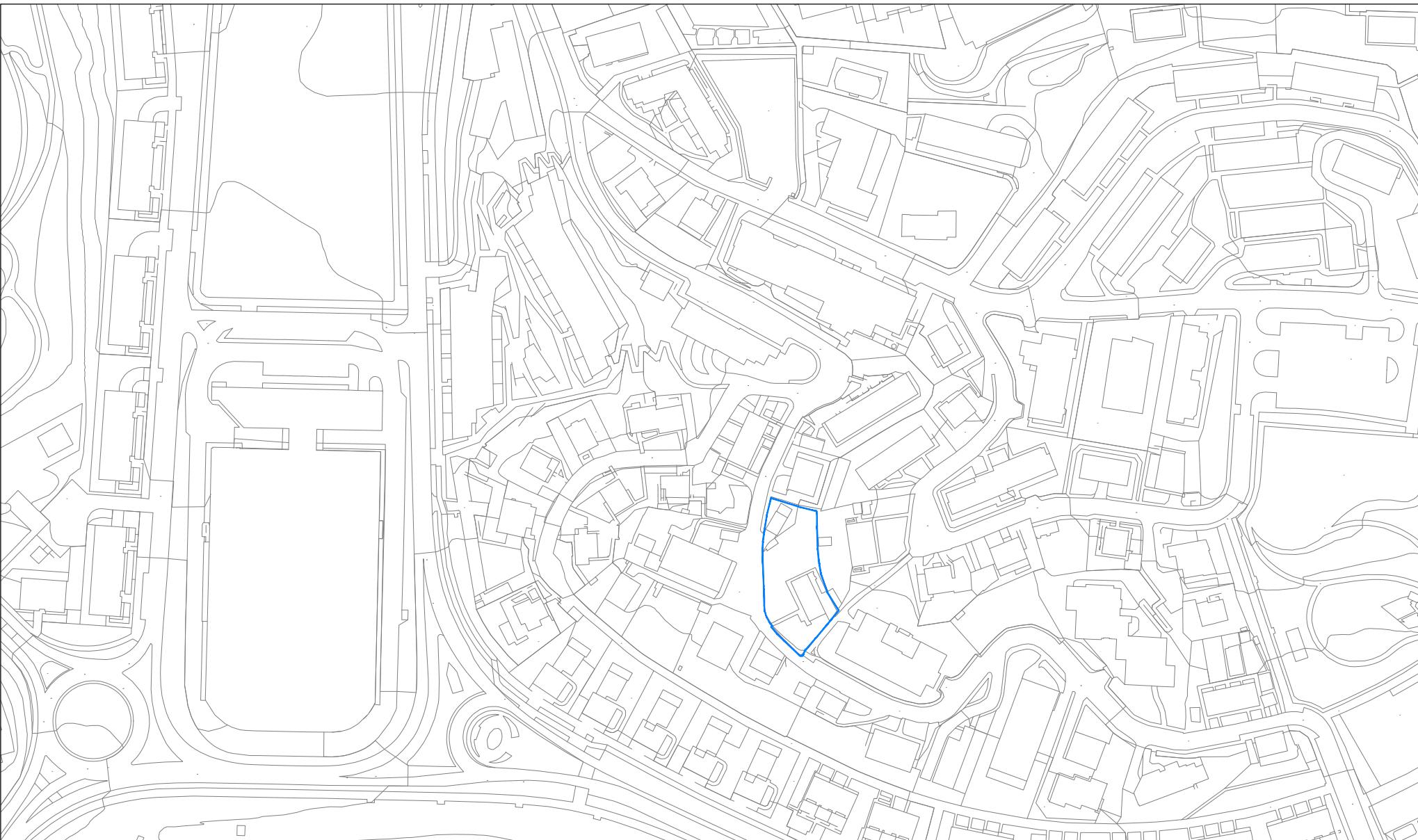
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " B - PLANOS "**

**B**

**PLANOS INFORMATIVOS Y DE ORDENACIÓN**



**C/ MARRUTXIPI 45/ MARRUTXIPI KALEA 45**

Delimitación del ámbito/  
Mugatze eremua



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

**I.01**

INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

Situación y emplazamiento/  
Kokalekua

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

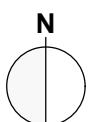
escala/ eskala

A3 1:10.000 - 1:2000

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arillaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

I.02

INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

Fotoplano estado actual/  
Gaur egungo egoeraren  
fotoplanoa

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

SE/ EG

Arquitecto/Arkitektoa

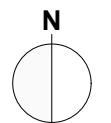


Mikel Arriaga Mayoz

Abogado/Abokatua



Jon Orue-Etxebarria Iturri



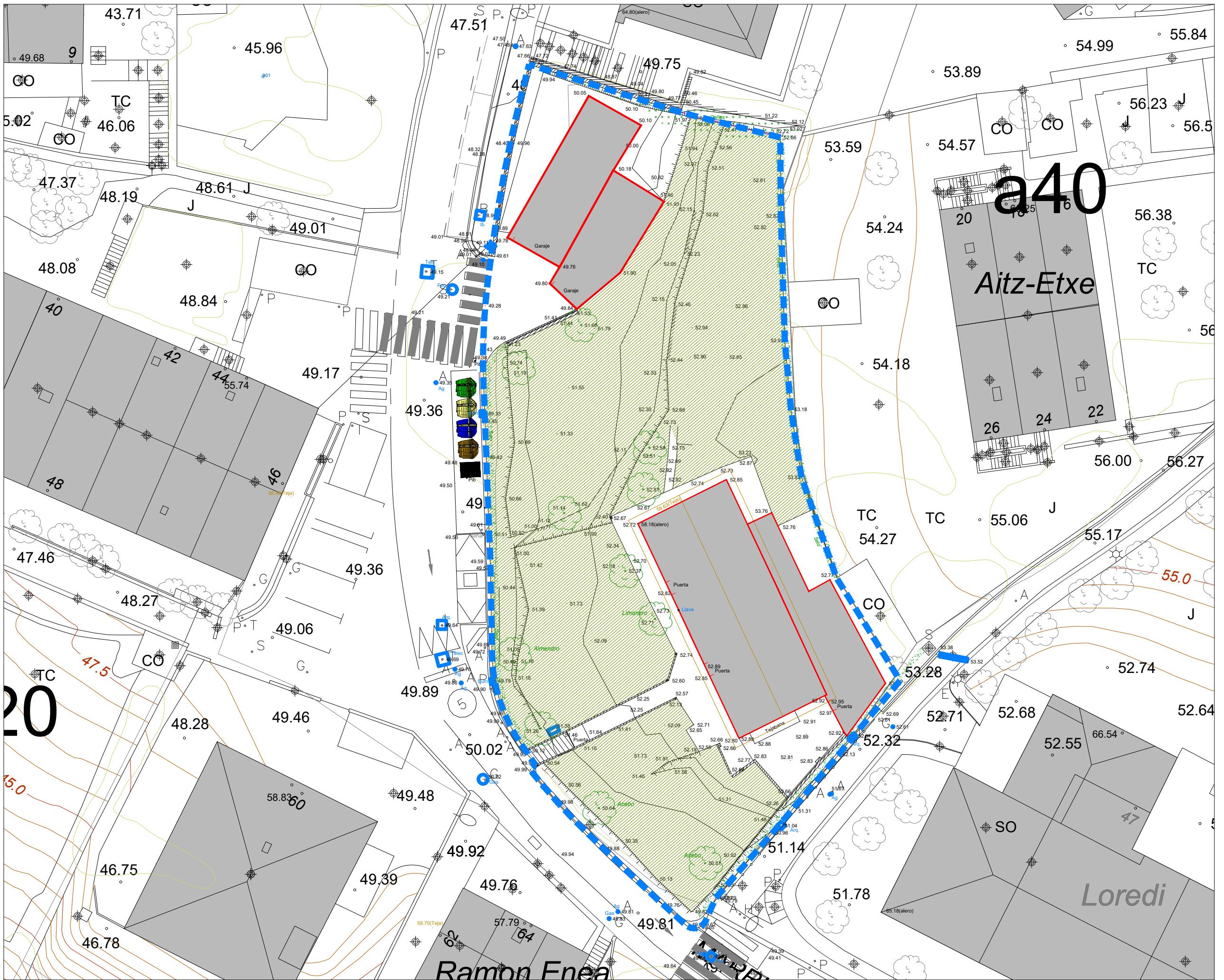
**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



Delimitación del ámbito/ Mugatze eremua





PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIAKO MARRUTXIP 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

*Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua*

## Promotores/ Sustatzailea

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

I.03

#### INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

## Topográfico estado actual/ Gaur egungo egoeraren topografikoa

fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

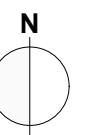
A3 1:250

---

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arrillaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

 Jon Orue-Iturri



Bieme  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
[www.bieme.es](http://www.bieme.es)

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

I.04

INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

Parcelario estado actual/  
Lursailen gaur egungo egoera

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

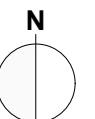
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

I.05

INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

PGOU Zonificación Global/  
HAPO Zonifikazio Orokorra

fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

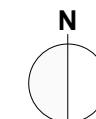
A3 1:3000

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

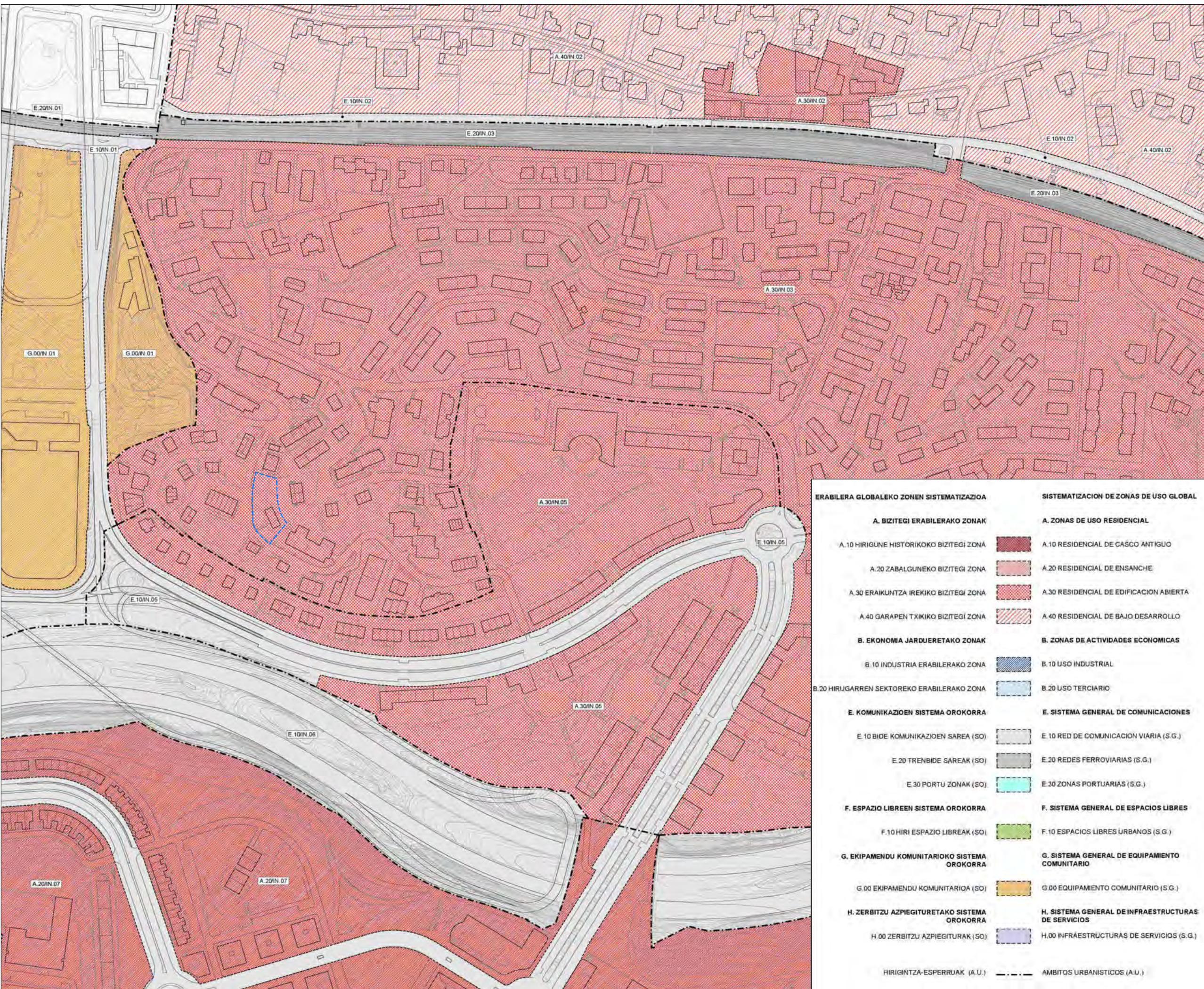
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



# I.06

## INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

PGOU Zonificación  
Pormenorizada/  
HAPO Zonifikazio Xehatua

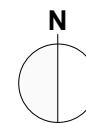
fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

A3 1:3000

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

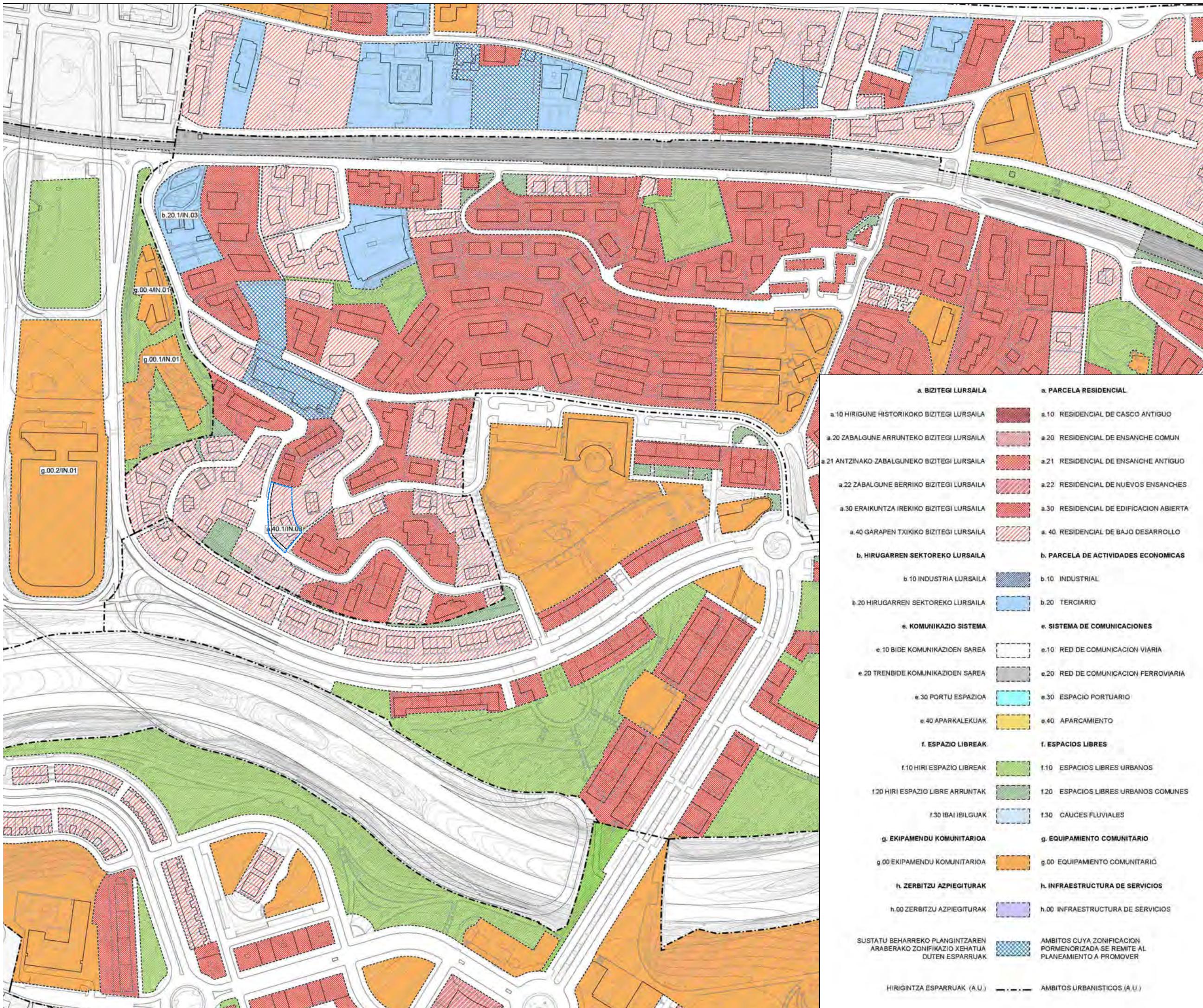
Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**

ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK

Superficies edificadas  
existentes/  
Gaur egun eraikitako azalerak

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

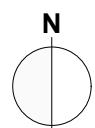
escala/ eskala

A3 1:250

Arquitecto/Arkitektoa

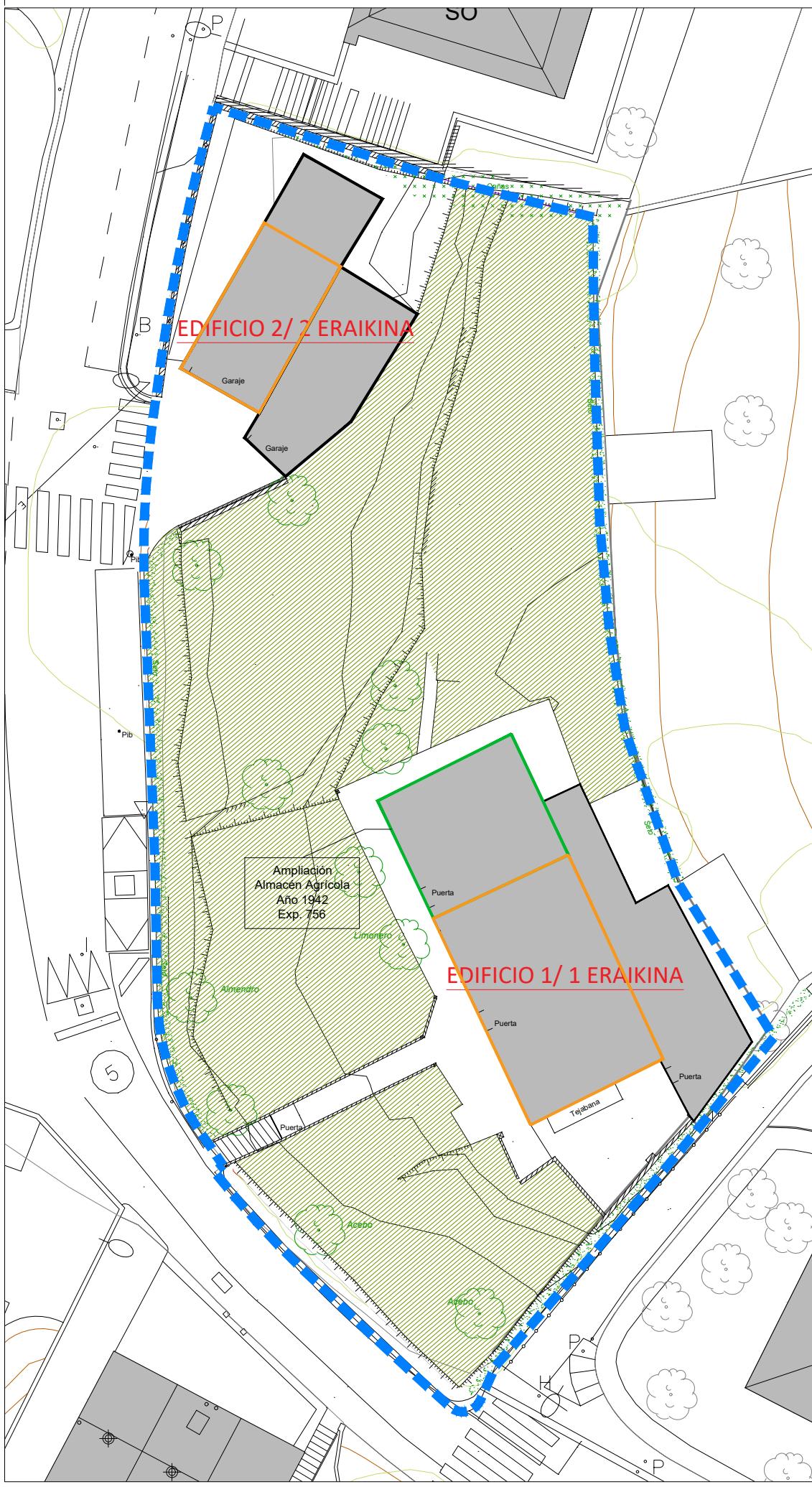
Mikel Arrillaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

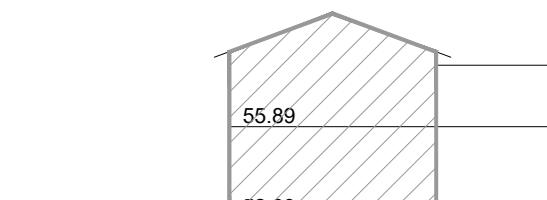
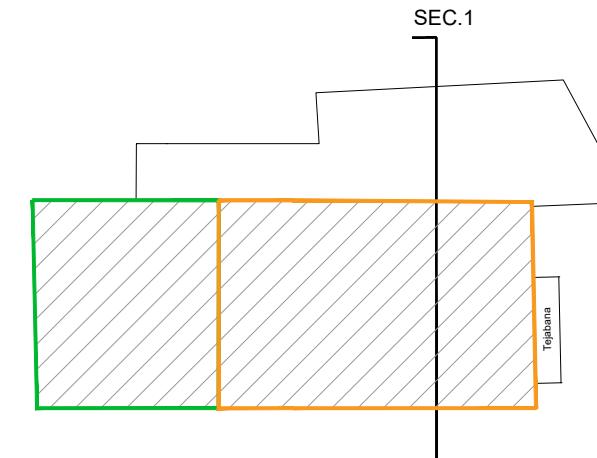


**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



EDIFICIO 1/1 ERAIKINA



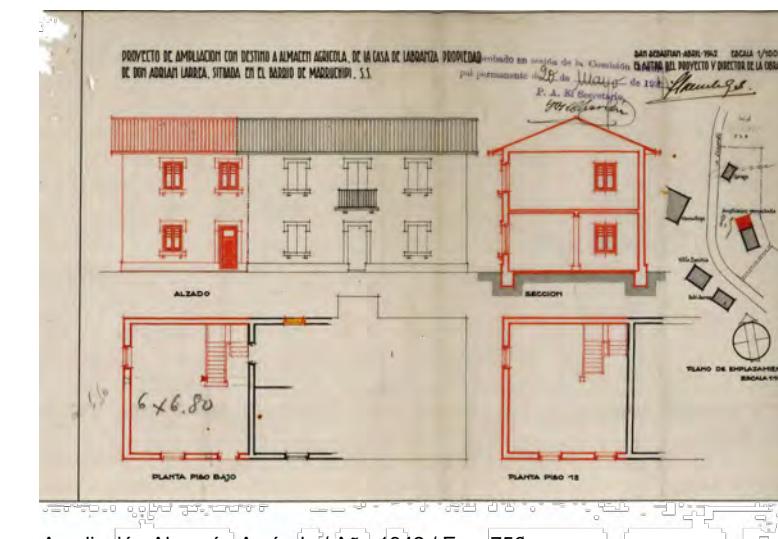
SECCIÓN 1/1 EBAKETA

PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA/ BEHEKO ETA LEHENENGKO SOLAIRUAK

Superficie construida uso residencial / Bizitegi erabilera azalera 142,88 m<sup>2</sup>  
Superficie construida uso Almacén Agrícola / Nekazaritza Biltegi erabilera azalera 83,55 m<sup>2</sup>

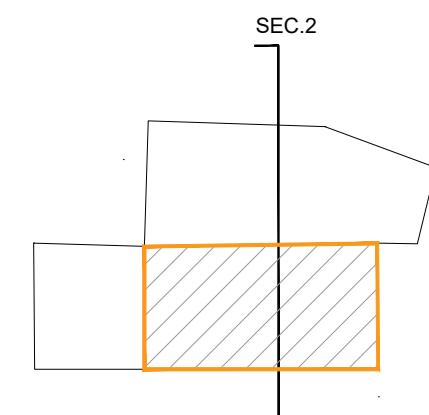


Foto Aérea Estado Actual



Ampliación Almacén Agrícola / Año 1942 / Exp. 756

EDIFICIO 2/2 ERAIKINA



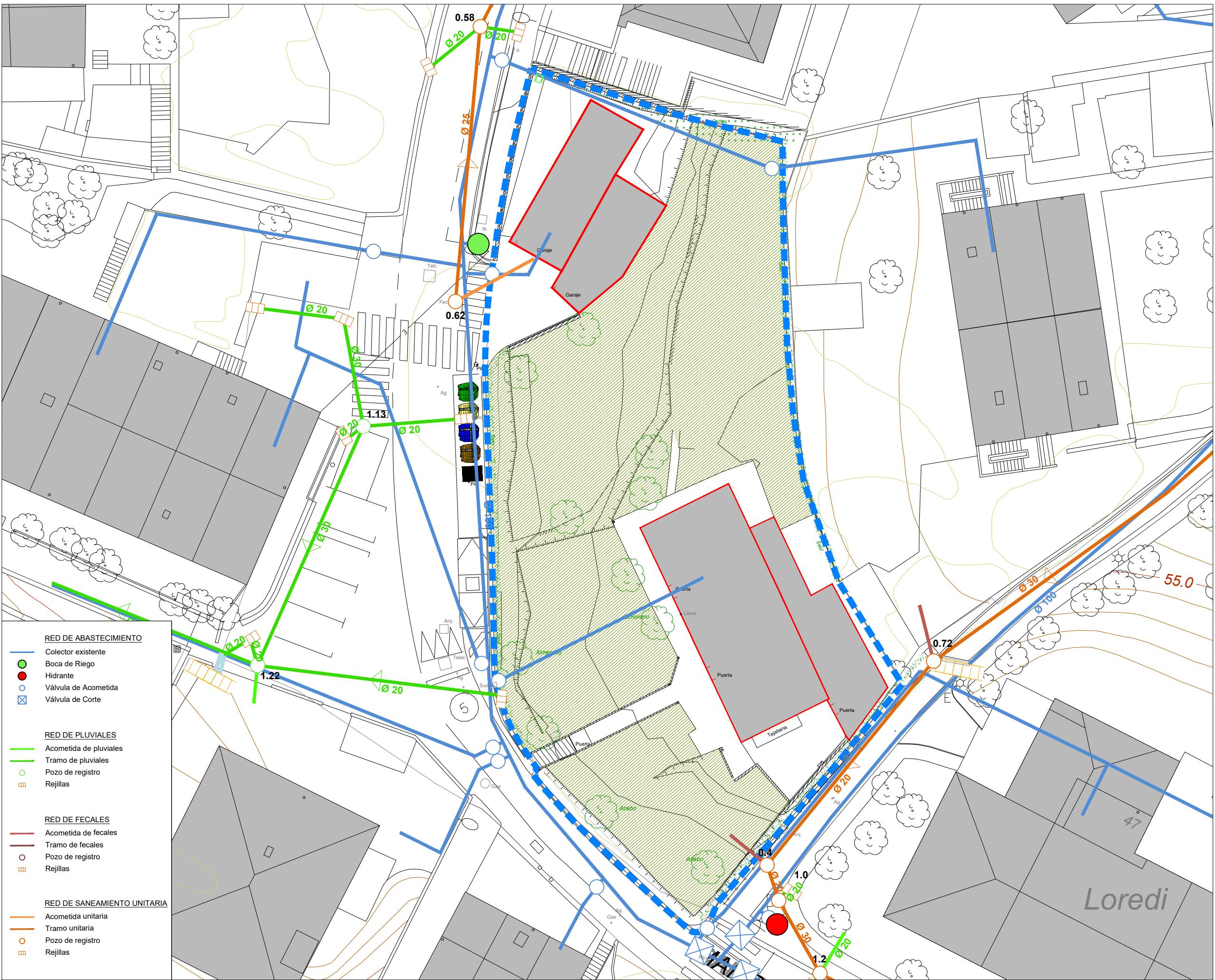
SECCIÓN 2/2 EBAKETA

PLANTA BAJA/ BEHEKO SOLAIRUA

Superficie construida uso aparcamiento / Aparkaleku erabilera eraikitako azalera 31,68 m<sup>2</sup>



Foto Aérea Estado Actual



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIAKO MARRUTXIP 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

*Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua*

## Promotores/ Sustatzailea

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

# I.08.1

## INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK Infraestructuras/ Azpiegiturak

## Saneamiento y Abastecimiento/ Saneamendu eta Hornikuntza sareak

fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

A3 1:250

---

Arquitecto/Arkitektoa

—  
—

Mikel Arrillaga Mayoz

## Abogado/Abokatua

1

100

Iñaki Ortuño Etxebarria Iturri

John Orde-Exceatana Ram

For more information about the study, please contact Dr. Michael J. Hwang at (319) 356-4530 or via email at [mhwang@uiowa.edu](mailto:mhwang@uiowa.edu).

A circle with a vertical chord drawn through its center. The letter 'N' is positioned above the circle.

**Bieme**  
A R K I T E K T U R A  
Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
[www.bieme.es](http://www.bieme.es)

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

**I.08.2**

INFORMACIÓN/ ARGIBIDEAK  
Infraestructuras/ Azpiegiturak

Energía eléctrica, Gas y  
Telecomunicaciones/  
Energia elektrikoa, Gasa eta  
Telekomunikazioak

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

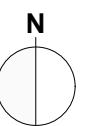
escala/ eskala

A3 1:250

Arquitecto/Arkitektoa

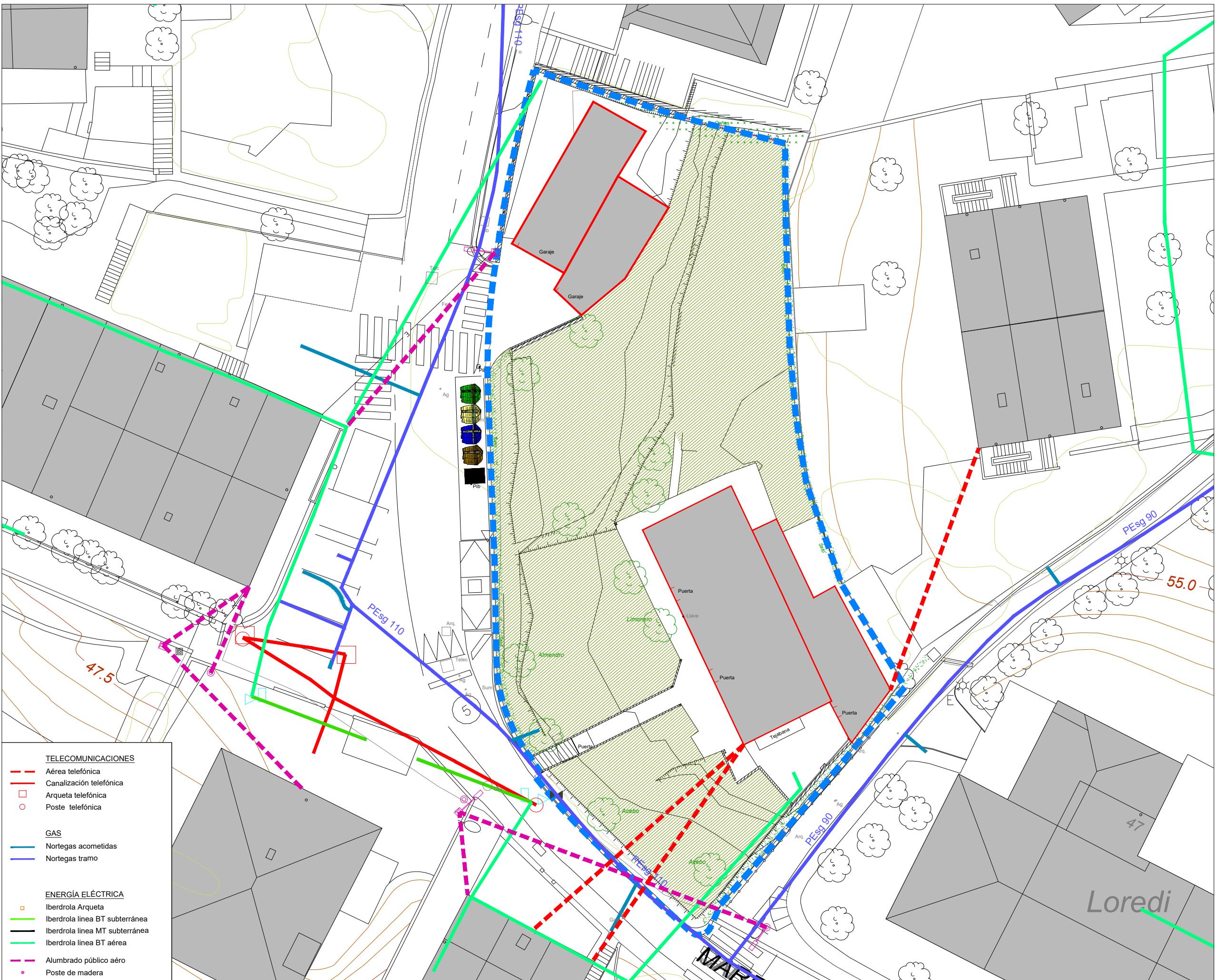
Mikel Arriaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.01

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Parcela resultante/  
Ondoriozko lursaila

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

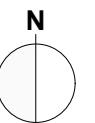
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

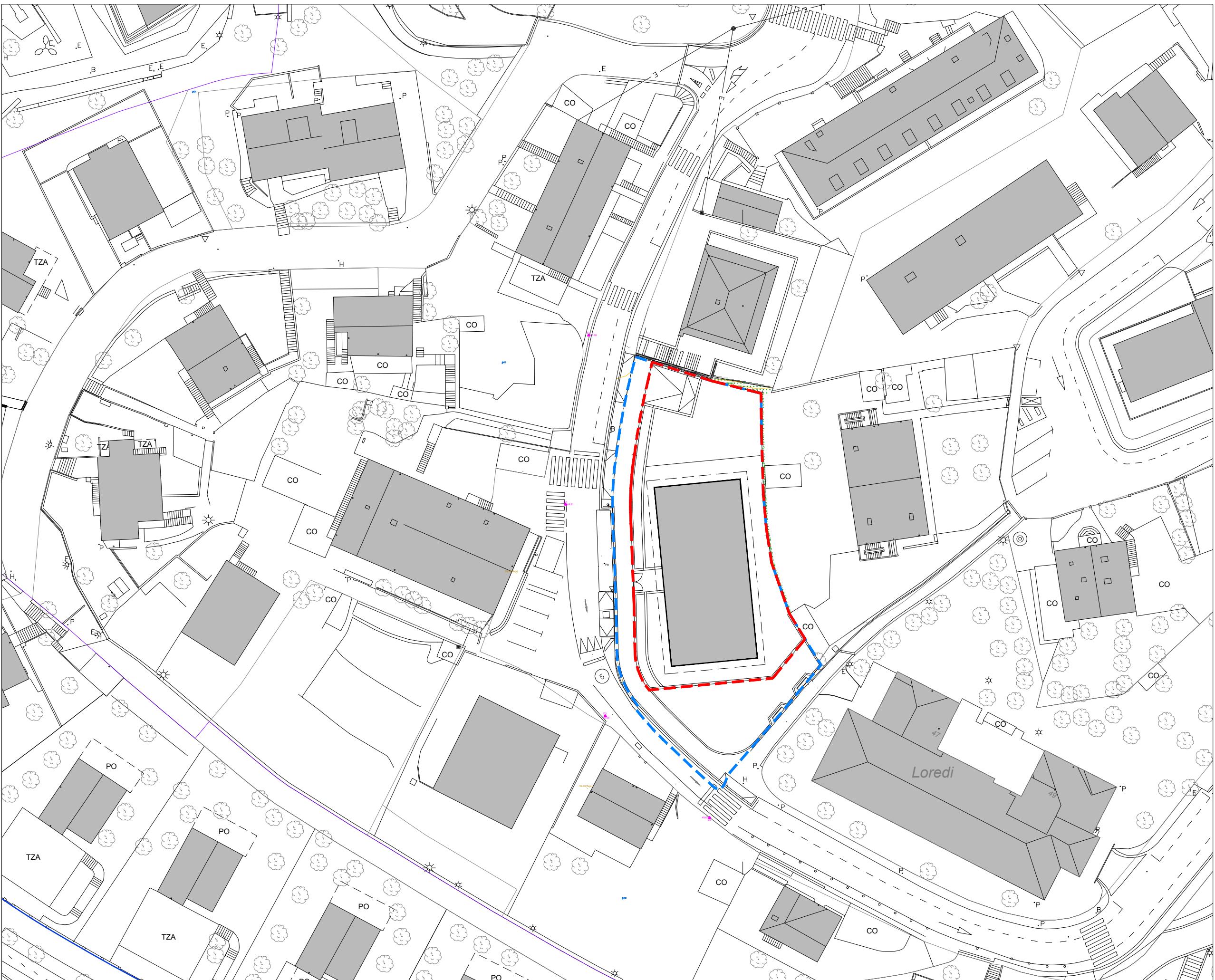
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



DELIMITACIÓN DE PARCELA RESULTANTE ——————

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onesparrako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.02

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Zonificación  
Pormenorizada Propuesta/  
Zonifikazio Xehatua  
Proposamena

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

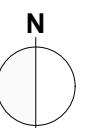
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

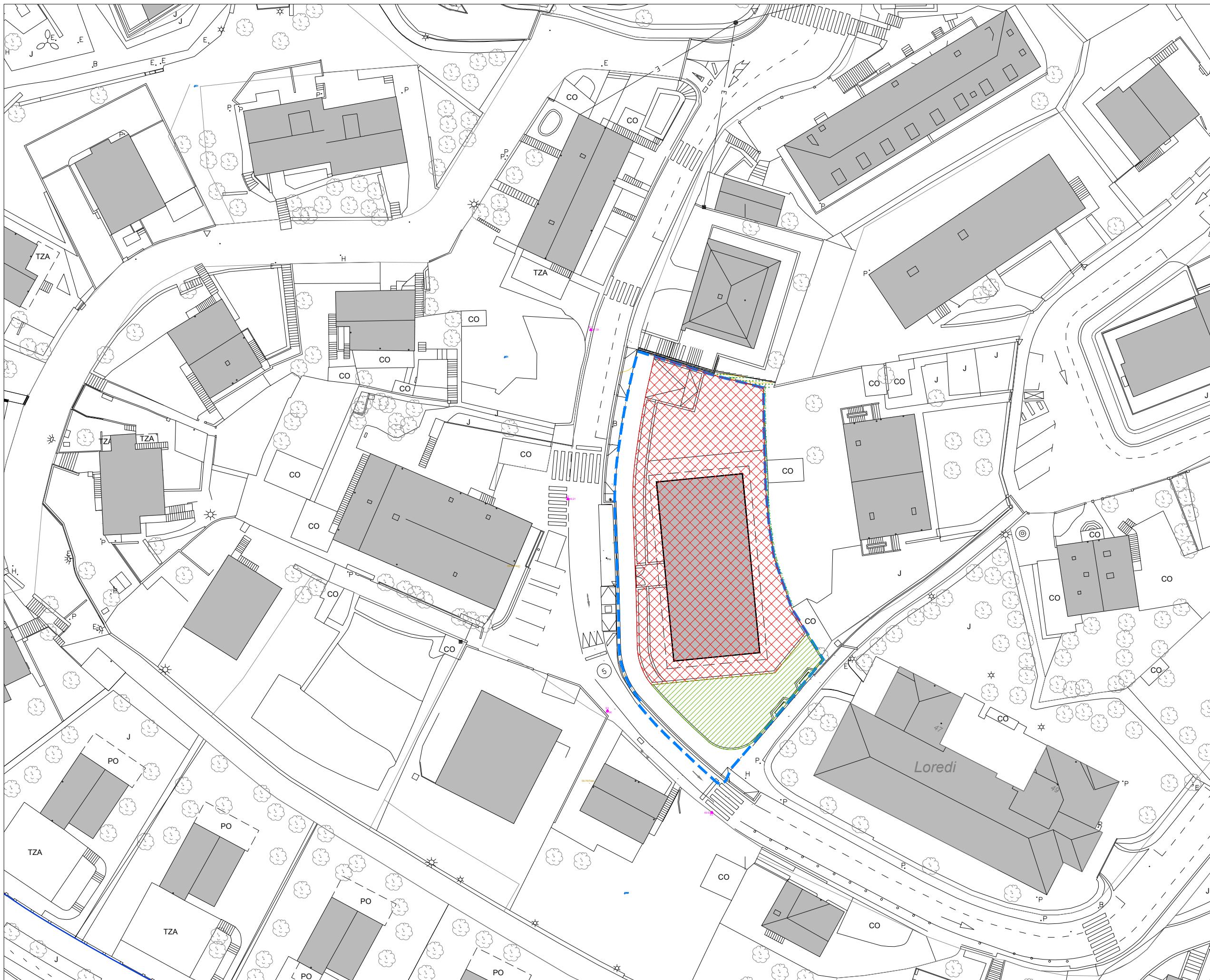
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



a.30 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS



e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA



DELIMITACIÓN DEL AMBITO



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.03

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Condiciones de desarrollo,  
gestión urbanística y ejecución/  
Garapen baldintzak, kudeaketa  
urbanistikoa eta exekuzioa

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

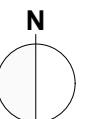
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

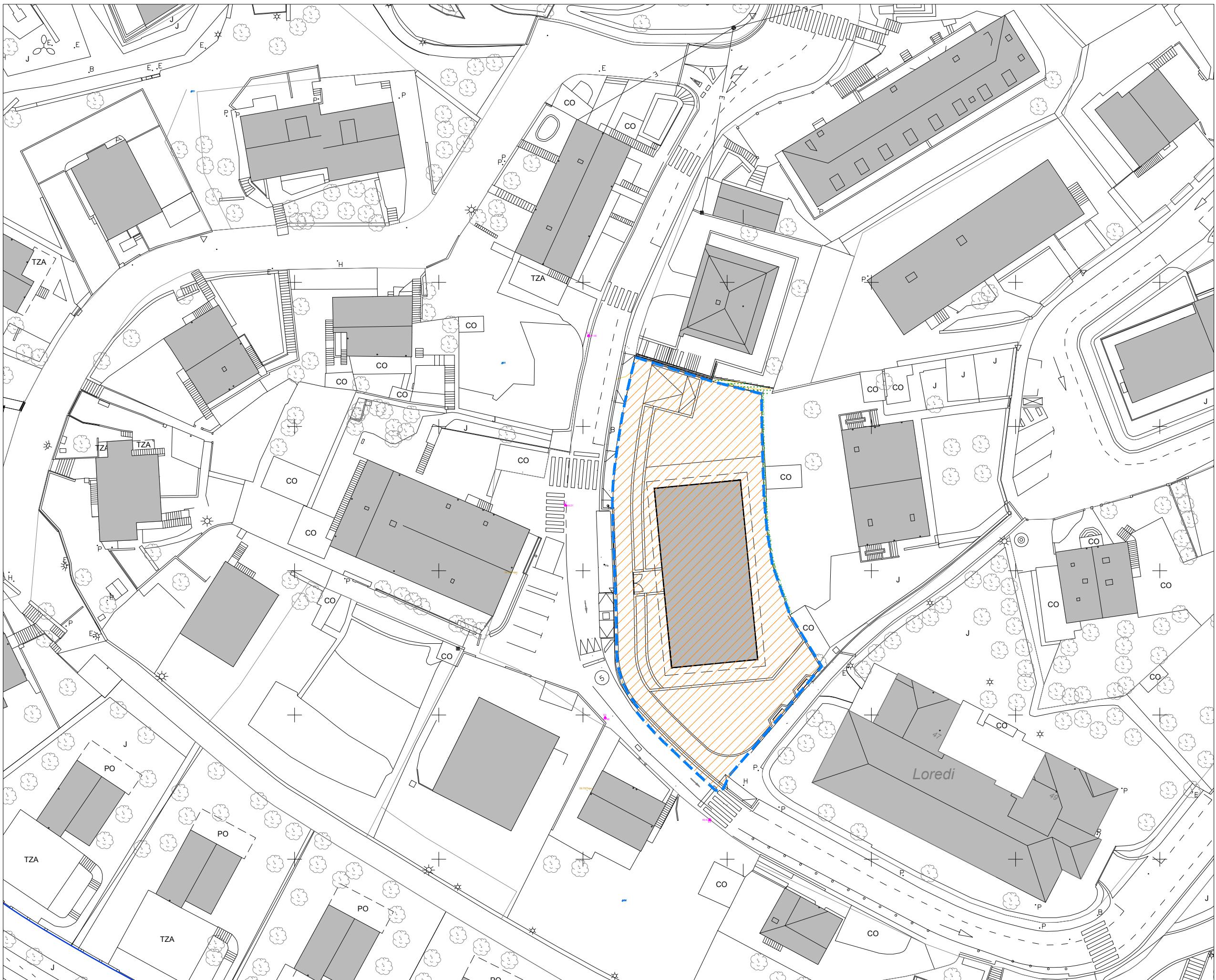
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

Maria del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.04

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Régimen de dominio y uso del  
suelo/  
Lurzoruanen jabari eta erabilera  
erregimena

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

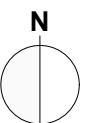
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

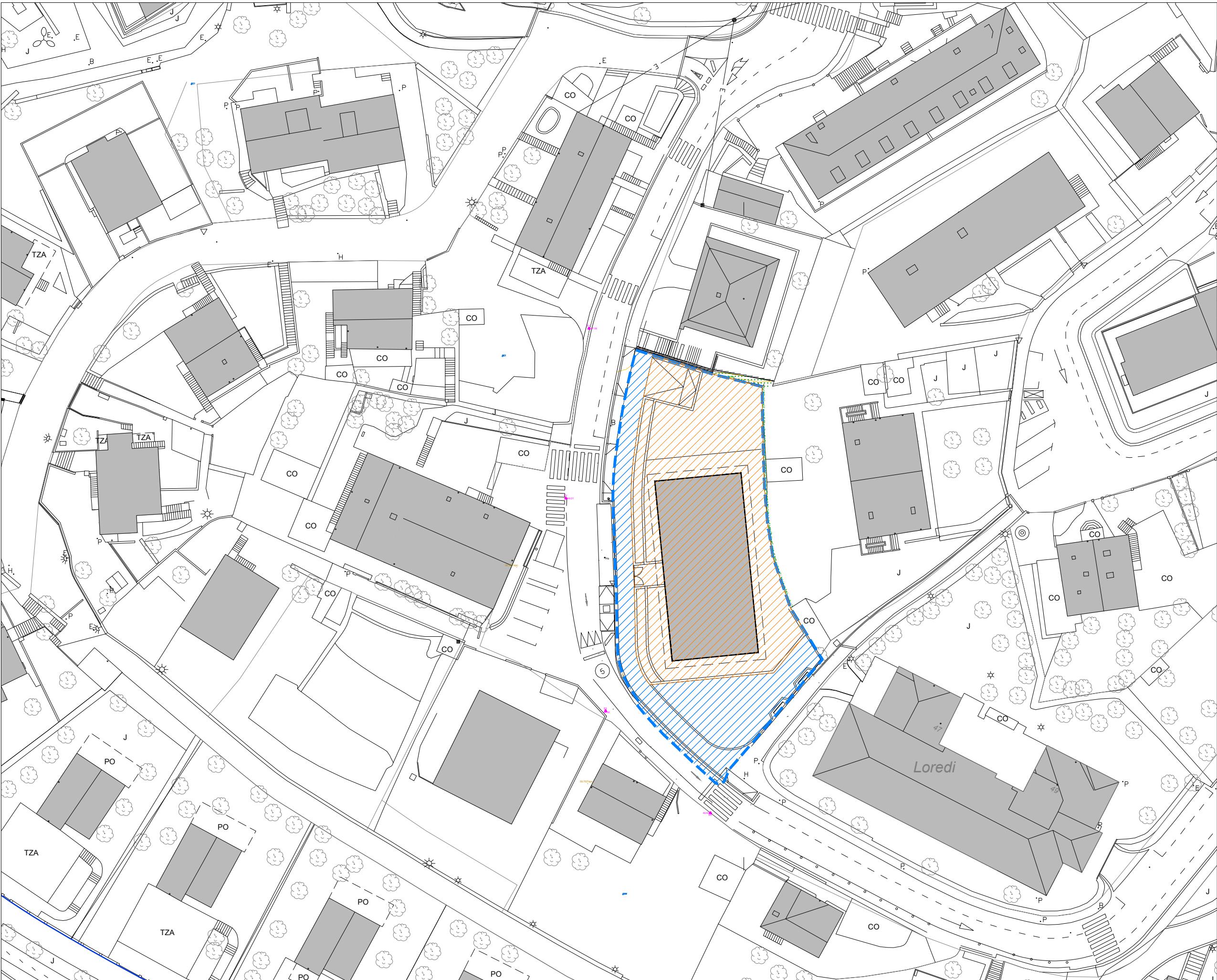
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



Bieme  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO PRIVADO



RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO PÚBLICO



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.05

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Planta General Ordenación/  
Antolamendu Orokorreko oina

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

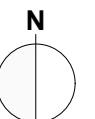
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

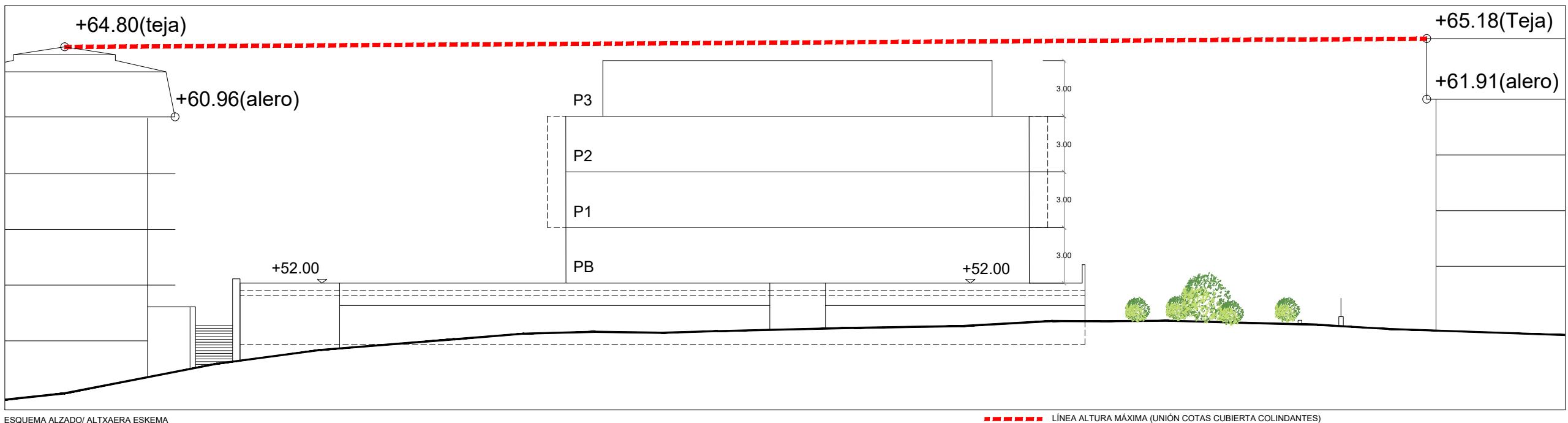


**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



Delimitación del ámbito/ Mugatze eremua



ESQUEMA ALZADO/ ALTXAERA ESKEMA

----- LÍNEA ALTURA MÁXIMA (UNIÓN COTAS CUBIERTA COLINDANTES)  
GEHIENEZKO ALTUERAREN MUGA (INGURUKO ESTALKIEN KOTEKIN BATERA)

**PLAN ESPECIAL DE  
DENACIÓN URBANA DE  
PARCELA QUE SE UBICA  
A CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA**

DONOSTIAKO MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

*Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua*

## Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

0.06

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

## Secciones/ Ebaketak

fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

---

A3 1:250

1

*[Signature]*

Mikel Arrillaga Mayoz  
Abertzale/Abaletzua

Abugadu/Abukatua

1

Jesús Gómez-Esteban et al.

Join Our-Excellence Team

For more information about the study, please contact Dr. Michael J. Hwang at (310) 794-3000 or via email at [mhwang@ucla.edu](mailto:mhwang@ucla.edu).

N

Bieme  
А. В. КАЛТЕКТИВА

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
[www.bieme.es](http://www.bieme.es)

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.07

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Edificios fuera de ordenación/  
Antolamenduz kanpoko  
eraikinak

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

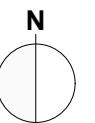
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN  
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO/ MUGATZE EREMUA



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.08

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Definición geométrica/  
Definizio geometrikoa

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

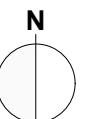


Mikel Arriaga Mayoz

Abogado/Abokatua

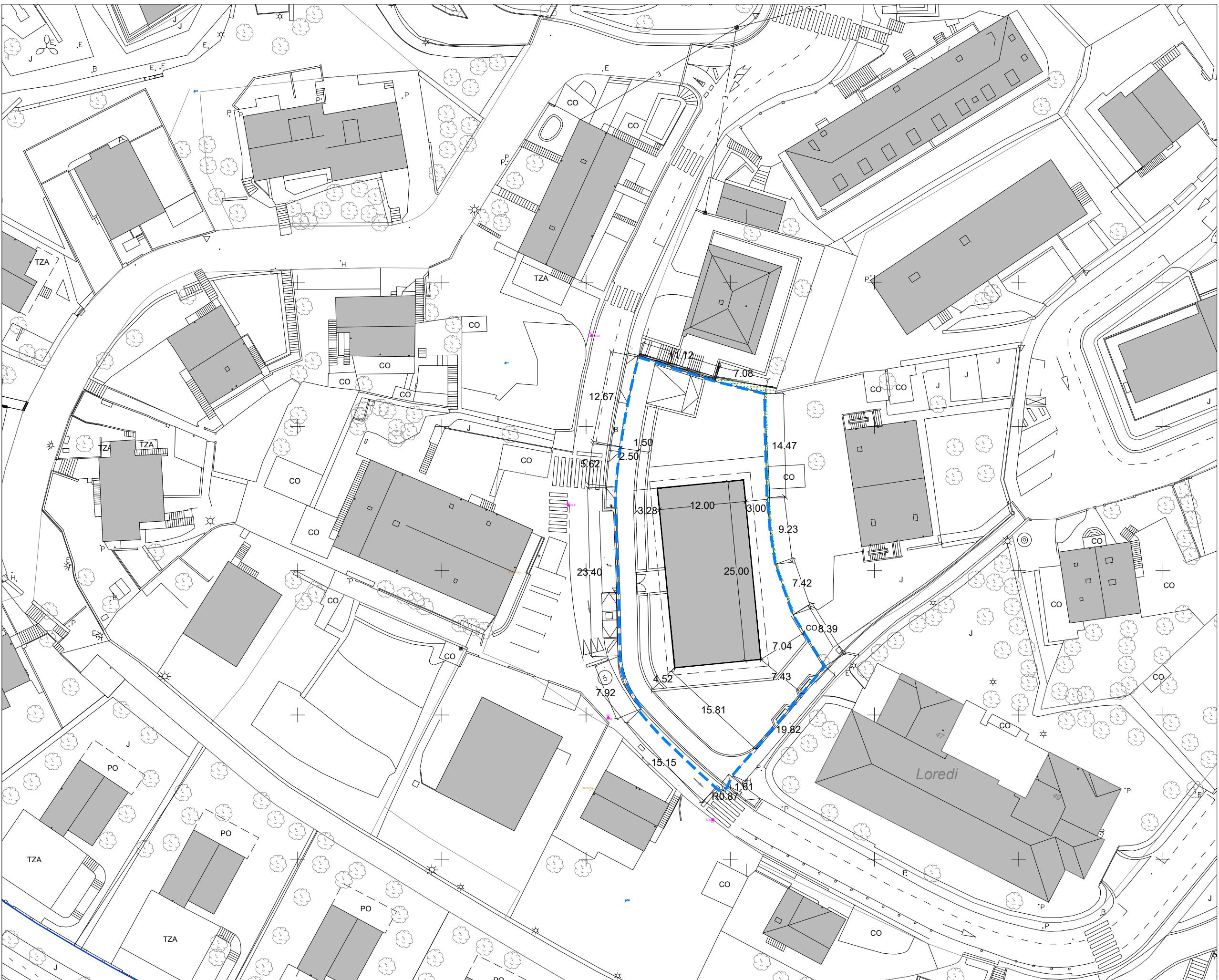


Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

# O.09.1

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA  
Infraestructuras/ Azpiegiturak  
Saneamiento y  
Abastecimiento/  
Saneamendu eta Hornikuntza  
sareak

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

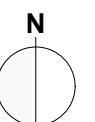
escala/ eskala

A3 1:250

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

# O.09.2

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA  
Infraestructuras/ Azpiegiturak  
Gas y Telecomunicaciones/  
Gasa eta Telekomunikazioak

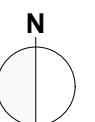
fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
escala/ eskala

A3 1:250

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz  
Abogado/Abokatua

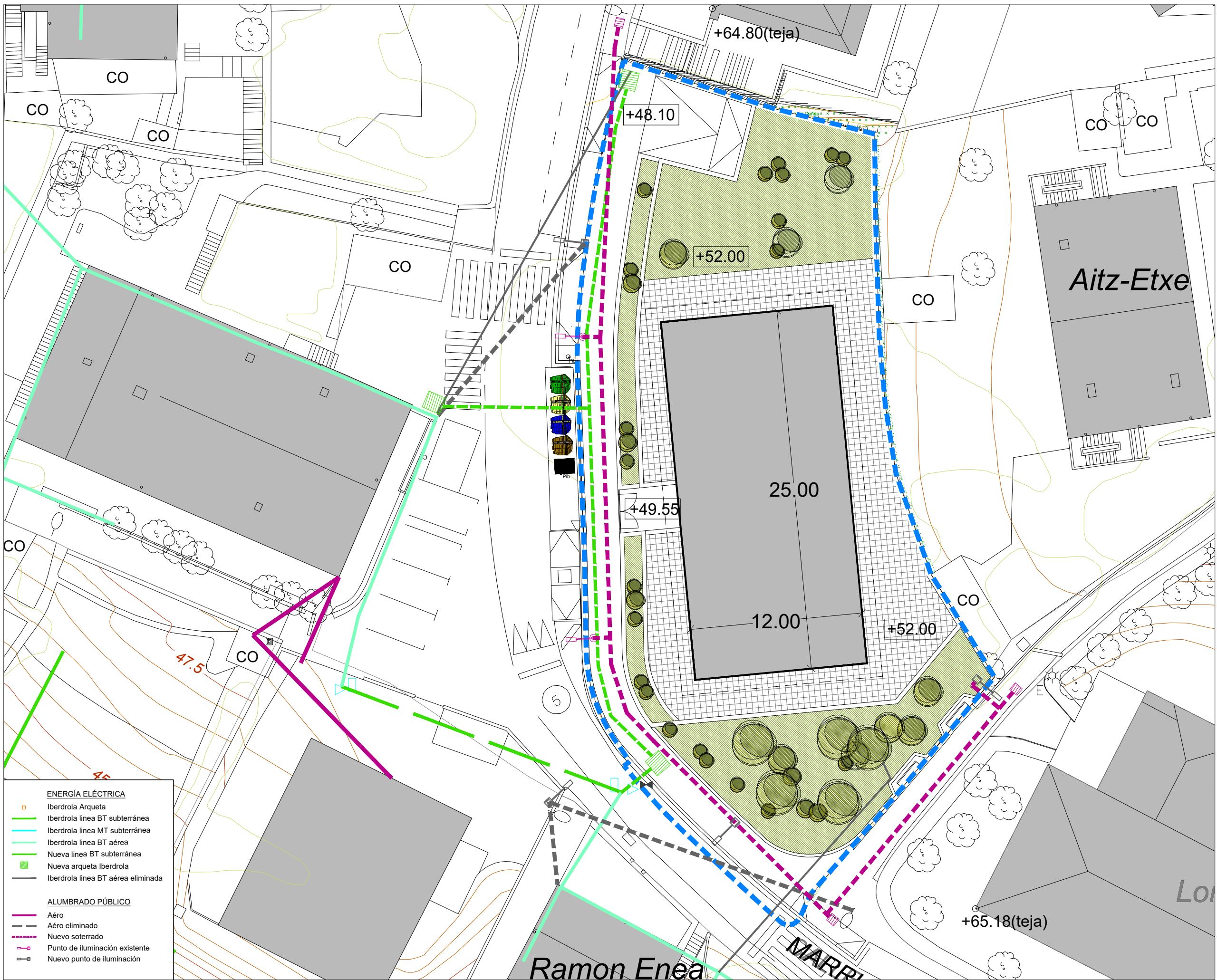
Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es





PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIAKO MARRUTXIP 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

*Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespenerako dokumentua*

## Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

0.09.3

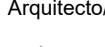
ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA  
Infraestructuras/ Azpiegiturak  
Energía eléctrica y Alumbrado  
público/  
Energia elektrikoa eta  
Argiztapen publikoa

fecha/ data  
Noviembre 2020 Azaroa  
asocia/ asoka

A3 1:250

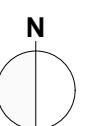
---

Arquitecto/Arkitektoa



Mikel Arrillaga Mayo

Abogado/Abokatua



Bieme

BIENES MUEBLES  
Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
[www.bieme.es](http://www.bieme.es)

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
LA PARCELA QUE SE UBICA  
EN LA CALLE MARRUTXIPI 45  
DE DONOSTIA

DONOSTIako MARRUTXIPI 45  
KALEAN KOKATZEN DEN  
PARTZELARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAKUNTZARAKO PLAN  
BEREZIA

Documento para Aprobación inicial  
Hasierako onespnerako dokumentua

Promotores/ Sustatzaileak

María del Carmen Larrañaga Luzarraga  
Juana María Larrañaga Luzarraga  
María Victoria Larrañaga Luzarraga

O.10

ORDENACIÓN/  
ANTOLAMENDUA

Intervención de bomberos/  
Suhiltzaileen parte-hartzea

fecha/ data

Noviembre 2020 Azaroa

escala/ eskala

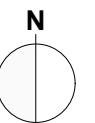
A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Mikel Arriaga Mayoz

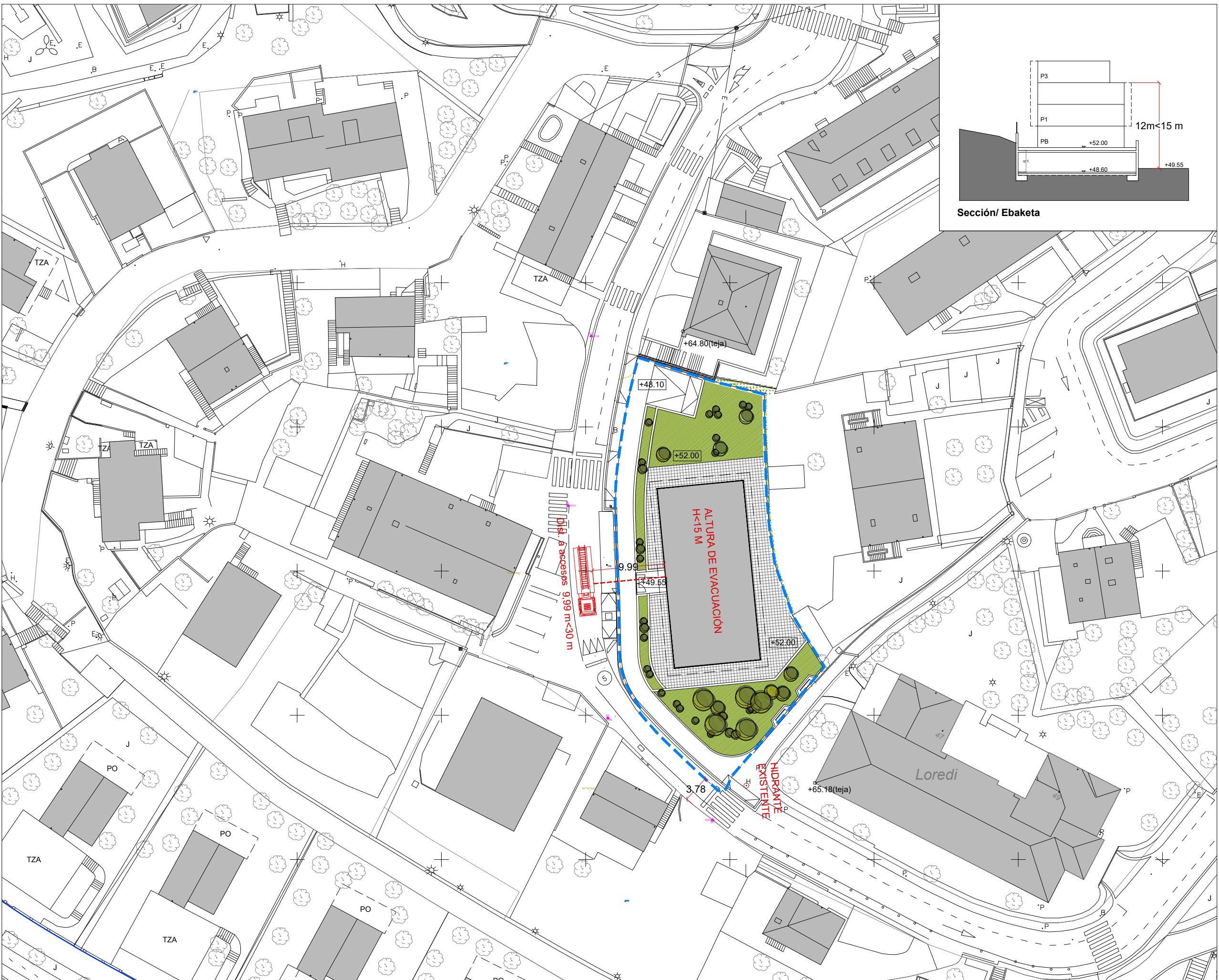
Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri



**Bieme**  
ARKITEKTURA

Bieme 2014 Arquitectura, S.L.P.  
C/Federico García Lorca, 4 - Local A  
20014 - Donostia-San Sebastián  
Tel. 943 32 54 88  
estudio@bieme.es  
www.bieme.es



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " C - DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "**

**C**

**DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " C - DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "**

**1.- Categorización del Subámbito.**

La Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en su Título V “Ejecución de la Ordenación Urbanística”, establece los distintos tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación. Con arreglo a las previsiones de la reseñada normativa, en concreto a lo dispuesto en el art. 137, así como en el art. 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, este Subámbito se categoriza como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto de la previamente existente. Así, se configura como una Actuación de Dotación.

**2.- Delimitación del Subámbito de gestión y desarrollo del mismo.**

La parcela nº 45 de la C/ Marrutxipi, con una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>, se delimita como el ámbito de gestión que será desarrollado por el sistema de ejecución privada de concertación.

**3.- Desarrollo del Subámbito y plazos para la formulación de los distintos documentos de gestión y ejecución.**

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 160.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el plazo máximo de seis meses desde que recaiga la aprobación definitiva sobre el presente Plan Especial, se deberá formular en el Ayuntamiento la propuesta de Convenio de Concertación.

Firmado el reseñado Convenio, en el plazo máximo de 1 mes se deberá constituir en escritura pública la Junta de Concertación, y una vez inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, la Junta dispondrá de un plazo de dos meses para aprobar inicialmente en el seno de la misma el correspondiente Proyecto de Reparcelación, proyecto que tras ser tramitado con arreglo a las formalidades que establece la normativa vigente, será presentado en sede municipal en orden a que por ésta se otorgue el refrendo definitivo.

Por lo que respecta a las obras de urbanización, a priori se deduce que el

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " C - DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN "**

presupuesto de éstas no superará el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación que se autorice mediante la correspondiente licencia, por lo que las reseñadas obras serán tratadas y recogidas en el proyecto de obras complementarias de urbanización a que se refiere el art. 195.1 de la Ley 2/2006.

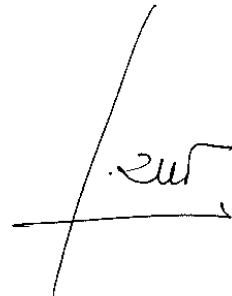
No obstante, y si se llegara a superar el reseñado porcentaje, serán objeto del oportuno Proyecto de Urbanización, que será tramitado con arreglo al procedimiento que se regula en el art. 196 de la Ley 2/2006.

**4.- Obligaciones urbanísticas para la puesta en uso de las edificaciones**

Para la concesión de " licencia de primera ocupación ", previa a la puesta en uso de las edificaciones, se exigirán las siguientes condiciones:

- \* La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela, estarán conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- \* Estará finalizada la urbanización.

Donostia – San Sebastián, Noviembre de 2020



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.  
Arquitecto .**

**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri  
Abogado.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*( Noviembre - 2020 )*

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

# D

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**ÍNDICE:**

**TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

- Artículo 0.1.- Ámbito de intervención.
- Artículo 0.2.- Marco normativo del proyecto.
- Artículo 0.3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 0.4.- Documentos que tienen carácter normativo.

**TITULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

**CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.
- Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

**CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

- Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.
- Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.
- Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.
- Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

**TITULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.**

- Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta "a.30."

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS ”**

**TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.**

Artículo 3.1.1.\_Régimen general de la subzona “ e.10 ”.

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona “ f.10 ”.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

**Artículo 0.1. Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Subámbito de la parcela nº 45 de la C/ Marrutxipi. El Subámbito forma parte del A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI " ( Intxaurreondo ) que delimita el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián.

**Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto**

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Donostia/San Sebastián de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite el presente Plan.

**Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

**Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.**

Si bien el contenido propositivo queda definido por la Memoria y sus anexos, son los documentos " C. Directrices de organización y gestión " y "D. Normas Urbanísticas", así como los planos de Ordenación del presente

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS ”**

Plan Especial, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

**TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

**CAPÍTULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

**Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.**

Todos los edificios existentes actualmente en el Subámbito se declaran en situación de fuera de ordenación y deberán ser derribados.

**Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.**

**1. Definición general**

El Subámbito de Marrutxipi nº 45 queda sometido al régimen de la calificación pormenorizada resultante del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

**2. Tipificación de las zonas de uso pormenorizado**

La zonificación pormenorizada del Subámbito se sistematiza, de acuerdo con siguientes tipos de zonas:

- \* a.- PARCELA RESIDENCIAL
  - “a.30 Edificación abierta”
- \* e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
  - “e.10 Red de comunicación viaria”

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : “ D - NORMAS URBANISTICAS ”**

- \* **f.- ESPACIOS LIBRES**
  - “f.10 Espacios libres Urbanos”

**3. “Zonificación Pormenorizada” del ámbito ordenado**

En el plano "O.0.2. Zonificación pormenorizada" se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

- “a.30 Residencial de edificación abierta”
- “e.10. Red de comunicación viaria”.
- “f.10. Espacios Libres Urbanos ”.

**4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.**

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

- \* Las condiciones de calificación pormenorizada, de aplicación genérica, establecidas en los Títulos “Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo” y “Tercero. Calificación Pormenorizada” del “ Documento B. Normas Urbanísticas ” del Plan General.
- \* Las Ordenanzas, de aplicación general, que se establecen en el presente Título Primero. Régimen urbanístico general del Documento “D. Normas urbanísticas” del Plan Especial.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*( Noviembre - 2020 )*

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**CAPÍTULO 1.2. REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO**

**Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.**

1. La zona de uso pormenorizado edificable delimitada en el presente P.E.O.U., tendrá la consideración de parcela edificable independiente y será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.
2. Parcela mínima:

La determinación de parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos reparcelatorios, sin perjuicio de que una vez edificada los elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 1.2.2. Categorización del Subámbito y tipo de actuación.**

El Subámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previamente existente.

En cuanto al tipo de actuación, se configura como una Actuación de Dotación.

**Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.**

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.**

- Dotación de zonas verdes y espacios libres : Su reserva se cumplimenta mediante la habilitación de un pequeño parque en el extremo sureste del Subámbito.
- Otras dotaciones públicas locales : Ante la imposibilidad material física y material de poder localizarlas en el Subámbito, se monetizarán en los términos que dispone el art. 7 del Decreto 123/2012.
- Vegetación : Se plantarán 9 árboles en el Subámbito.
- Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada : La planta sótano del edificio albergará los garajes, en número suficiente para dar cumplimiento a este estándar dispondrá de una superficie construida de 919,00 m<sup>2</sup>, lo que a razón de una media de 29,00 m<sup>2</sup> por plaza de garaje ( incluidos los elementos comunes ) da lugar a 31,63 plazas, con lo que se cumple holgadamente este estándar.

**TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES  
APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE.**

**Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta "a.30"**

1. Superficie: 814,18 m<sup>2</sup>
2. Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante : 919,00 m<sup>2</sup> / (t).
  - Bajo rasante : Edificabilidad de una planta resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

- La edificabilidad bajo rasante será la correspondiente a los usos auxiliares implantados en plantas bajo rasante.

**3. Condiciones de edificación:**

**\* Condiciones generales:**

- Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela “a.30 Residencial de edificación abierta”.
- La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en el plano “O.08 Definición geométrica” del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la documentación gráfica.
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse la “edificabilidad urbanística” establecida. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la disposición de “alineaciones” y “vuelos” adoptada.
- Criterios de seguridad de los portales :
  - Se evitarán los retranqueos ( en ese caso se ampliará la anchura del mismo para ampliar la visibilidad ).
  - Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

**\* Alineaciones”**

- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “O.08. Definición geométrica”.
- Las “alineaciones” establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

sobrepasarse por el volumen a desarrollar, en los tramos de fachada en los que se autoriza expresamente la disposición de “vuelos”.

- “Alineaciones obligatorias”:
    - En “planta baja”, en los tramos de la “alineación” a los que se asigna esa condición, la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ella al menos en el 60% de su desarrollo en planta. En el resto del desarrollo podrá retranquearse.
    - En las “plantas altas”, se admitirán “retranqueos” siendo libre la disposición de los mismos
  - “Alineaciones máximas”
    - En las plantas “sobre rasante”, en los tramos de fachada a los que se asigna esa condición, la fachada podrá situarse sobre esa “alineación”, o, retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.
    - En las plantas “bajo rasante” la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida dentro de las “alineaciones” así calificadas.
      - Altura de la edificación:
  - Se ajustará a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “ O.05. Ordenación Secciones ” y en la ficha de la parcela edificable.
  - Las diferentes plantas - *cara superior de forjados* - no podrán superar, en cada caso, la cota de rasante - *referida a la nivelación de la Cartografía Municipal* - establecida en la Ordenanza. Se admitirá, sin embargo, a ese respecto, una tolerancia de ±0,50 m en la nivelación de la implantación general del edificio, que se trasladará de forma homogénea a los niveles de las plantas.
- \* Número de plantas de la edificación:
- Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano “ O.05. Ordenación Secciones ” y en la ficha de la parcela edificable.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

- \* **Cubierta**
  - ° Pendiente máxima de la envolvente: <40%  
*(Su inicio se tomará, sobre el plano definido por la altura de edificación autorizada, en un punto situado a 1,00 m. hacia el exterior de la fachada)*
  - ° Por encima de dicha envolvente sólo se admitirá la disposición de los elementos de instalaciones autorizados con carácter general por el Plan General y las ordenanzas municipales vigentes.
  - ° Sobre la superficie plana podrán habilitarse pequeñas piscinas de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda de la planta inferior ( vivienda dúplex de la última planta ). Éstas no podrán sobresalir 1,20 m. de altura del perfil autorizado.
- \* **Vuelos:**
  - ° Disposición general: Según plano “ O.05. Ordenación Secciones” y en la ficha de la parcela edificable.
  - ° Fondo máximo: Según plano “ O.05. Ordenación Secciones” y en la ficha de la parcela edificable.
  - ° Frente máximo:
    - Total (“cerrados”+“abiertos”): ..... **100% frente fachada.**
    - ° En los áticos se autoriza la ocupación como terrazas privativas de la cubierta de los “vuelos” dispuestos en las plantas inmediatamente inferiores.
- \* **Cierres de terrazas a las vías públicas (Altura máxima):**
  - ° Elementos de obra: ..... **0,80 m.** (*Respecto a rasante de terraza*)
  - ° Elementos no macizos -verjas, mallas metálicas, vallas, setos y similares-: ..... **1.20 m.** adicionales

**4. Condiciones de uso y dominio:**

- \* **Condiciones generales:**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

(Noviembre - 2020)

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

- Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela “a.30. Residencial de edificación abierta”, y en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.
- La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela “a.30”, se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecida en la documentación gráfica.
- Sin embargo, la disposición detallada de los diferentes usos, así como la configuración de los módulos de edificación - *distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales, distribución de plantas de sótano y otros elementos similares*- reflejada en dicha “documentación gráfica”, posee, exclusivamente, un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el “proyecto de edificación” correspondientes.

\* Régimen de promoción: ..... **Promoción Libre**

\* Número de viviendas (orientativo): **10 viviendas.**

\* Usos auxiliares de servicio dotacional (Dotación mínima)  
Aparcamiento :

- Coches (*Estándar: 1,5 plz./viv.*): **15 plazas.**
  - Bicicletas (*Estándar: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t)*): **10 plazas.**
- Plantación obligatoria de arbolado : 9 árboles.

\* Condiciones de titularidad: ..... **Titularidad privada**

**5. Condiciones de urbanización :**

Tienen la condición de carga de urbanización de los espacios que se ceden al ayuntamiento.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**6. Gráficos:**

Ficha. Parcela a.30. Planta y Secciones

**7. Condiciones de Mejora Acústica.**

Con arreglo a las conclusiones del Estudio Acústico elaborado, y a los valores obtenidos en el mismo, el aislamiento acústico en las fachadas se mejorará de modo que el aislamiento que resulte en los dormitorios sea de 32 db y de 30 db en el resto de las estancias de la vivienda.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " D - NORMAS URBANISTICAS "**

**TÍTULO TERCERO : ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES  
AL RESTO DE LAS PARCELAS DEL SUBÁMBITO.**

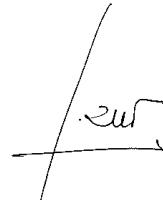
**Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona " e.10 ".**

- Superficie : 180,50 m<sup>2</sup>.
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 39 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

**Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona " f.10 ".**

- Superficie : 155,00 m<sup>2</sup>.
- Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico : El previsto y regulado en el art. 43 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Donostia – San Sebastián, Noviembre de 2020



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.  
Arquitecto .**

**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri  
Abogado.**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

**E**

**ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

**1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA.**

**1.1.- Consideraciones generales.**

El presente estudio relativo a la viabilidad económico-financiera, tiene por objeto analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este Plan Especial, así como determinar los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos que se ordenan.

A este respecto, contiene las determinaciones establecidas por el artículo 62.1.f) de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El estudio analítico de los ingresos y gastos de la promoción, que se une como anexo, describe el proceso de cálculo seguido, así como los parámetros utilizados en cuanto a la edificabilidad urbanística prevista, los precios unitarios de venta y de ejecución material considerados para los diferentes usos, los gastos de la promoción y los demás gastos necesarios.

**1.2.- Los coeficientes de ponderación.**

**1.2.1.- Los coeficientes de ponderación en el PGOU del 2010 y la necesidad de adecuarlos.-**

Los coeficientes de ponderación de usos que figuran en el PGOU vigente, resultan de los precios de mercado y de la normativa de aplicación en aquél momento - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo -.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, promulgado con posterioridad, determina otros elementos para concretar el valor residual del suelo, en concreto, por aplicación de la siguiente fórmula :

$$VRS = ( VV/K ) - VC$$

en la que:

VRS = Valor del suelo apropiable urbanizado.

VV = Valor de venta de los aprovechamientos urbanísticos apropiables.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

K = Coeficiente que pondera los gastos y el beneficio empresarial de la promoción (1,40).

VC = Valor de la construcción de los aprovechamiento urbanísticos apropiables.

Por otra parte, y con arreglo al estudio de mercado realizado, los valores de venta y costes de construcción que resultan para los distintos usos, se recogen en el cuadro que se inserta seguidamente, con el resultado final del coeficiente de ponderación, sin perjuicio de que su determinación última corresponderá al Proyecto de Reparcelación:

Uso	Valor venta	Coste Construc.	VRS	Coeficiente
Viv. Libre "a.30"	3.200,00	1.005,00	1.280,71	1,0000
Garaje / Trastero	800,00	402,00	169,43	0,1323

## **2.- PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS NECESARIOS**

### **2.1 Ingresos por ventas o valor de venta de la promoción (VV)**

Como se recoge en la Memoria, el incremento de la edificabilidad ponderada en el Subámbito, es de 837,07 unidades de edificabilidad homogeneizada.

Con arreglo a la previsión recogida en el art. 27.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se fija en el 15% del incremento, esto es, 125,56 unidades homogeneizadas.

El reseñado total, lo integran en 113,94 unidades de uso residencial y 11,62 unidades de uso de garaje - trastero.

Por consiguiente dichas unidades se detraen a los efectos de calcular los ingresos por ventas.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

Con arreglo a la indicada previsión y partiendo de los precios unitarios de mercado actuales, aplicados a las diferentes edificabilidades físicas y usos previstos, da como resultado unos ingresos por venta ó valor total de venta de la promoción ( Vv ), de 3.105.656,00 €.

Se detallan en el Anejo 1 del presente documento.

**2.2 Valor de la construcción (VC)**

Partiendo de los respectivos valores unitarios de ejecución material, aplicados a los diferentes tipos de uso o aprovechamientos susceptibles de apropiación, a los que se añaden los Gastos Generales y el Beneficio industrial de la contrata, además de los demás gastos necesarios relacionados directa o indirectamente con la construcción propiamente dicha, resulta una estimación del Valor de la construcción (Vc) de 1.073.081,34 €.

Se detallan en el Anejo 2 del presente documento.

**2.3 Costes, cargas de urbanización (CU) y levantamiento de la carga dotacional.**

El desglose que figura en documentación anexa arroja un resultado total de 90.476,00 € ( 30.000,00 + 60.476,00 ).

Se detallan en el Anejo 3 del presente documento.

**3.- CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.**

3.105.656

----- - ( 1.073.810,34 + 60.476,00 ) = 1.084.039,37 €

1,40

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

El importe que resulta, incluye el valor del suelo y el beneficio de la promoción, de lo que se concluye la viabilidad económico - financiera de la actuación resultante de este Plan Especial.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

( Noviembre - 2020 )

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

**Anejo 1 : VALORES EN VENTA DE LOS DISTINTOS USOS (Vv) :**

Uso	Superficie m2/(t)	V.Venta/ m2/(t)	Total
Vivienda libre	805,60	3.200,00	2.577.920,00
Garaje/Trastero Libre	657,17	800,00	527.736,00
			3.105.656

**Anejo 2 : VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE LOS DISTINTOS USOS ( Vc ):**

Usos	Vivienda Libre - m2/(t) -	Garaje - Trastero - m2/(t) -
Ejecución Material	750,00	300,00
Gastos Generales - Beneficio Industrial ( 19 % )	142,50	57,00
Otros gastos necesarios		
• Honorarios profesionales (7%)	52,50	21,00
• Tributos ( 5% )	37,50	15,00
• Otros gastos necesarios (3%)	22,50	9,00
	1.005,00	402,00

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

**COSTES DE CONSTRUCCION TOTALES DE LOS DISTINTOS USOS  
( Vc ):**

<b>Uso</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>/(t)</b>	<b>C. Construcc. m<sup>2</sup>/(t)</b>	<b>Total</b>
Vivienda libre	805,60	1.005,00	809.628,00
Garaje - Trastero Libre.	657,17	402,00	264.182,34
			1.073.810,34

**MONETARIZACIÓN POR EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA  
DOTACIONAL**

- Otras dotaciones públicas locales : 60.476,00 €

**Anejo 3 : OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACION :**

<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Demoliciones y obras de urbanización	20.000,00
Redacción PEOU Reparcelación e inscripción en Registro	10.000,00
<b>Total</b>	<b>30.000,00</b>

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

**3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO  
PROUESTO.**

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del informe de sostenibilidad económica exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado apartado 4 establece que el informe "*ponderará... el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

En similares términos también lo hace el art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de julio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentre terminada la edificación que la actuación comporta.

Este documento tiene el objetivo de analizar y/o ponderar, por una parte, el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar para la Hacienda Municipal, única afectada por la actuación, teniendo en cuenta los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras que pasan a formar parte del dominio público y, por otra, los ingresos municipales estimados.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

**3.1. Estimación de los ingresos previstos.**

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %).
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- El importe de las tasas por otorgamiento de las licencias urbanísticas ó el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Por otro lado, concurren otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos, las tasas por el suministro de agua, por la prestación del servicio de saneamiento, por la recogida de basuras, por la ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad, no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

por ocupación del dominio público por empresas de suministro de energía eléctrica o de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento, al igual que la tasa por ocupación de domino público para acceso a los garajes. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

**3.1.1.- Ingresos corrientes o habituales.**

**A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).**

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes, se toma como referente el IBI correspondiente al año 2020 de las viviendas ( tipo 0,18213 para usos residenciales).

Los ingresos previstos por este impuesto, ascenderían a 4.935,00 €, con arreglo al siguiente desglose :

.- 10 viviendas : 3.450,00 €.

.- 25 garajes : 1.375,00 €.

**B.- Impuesto sobre circulación de vehículos (I.V.).**

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1,5 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo. Eso implica unos ingresos medios de 1.350,00 €.

**C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.**

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esas tasas, cabe estimar unos ingresos medios de 250 €/viv./año., lo que hace un total de 2.500,00 €.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

*D.- Ingresos resultantes.*

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados, da como resultado que por los nuevos usos residenciales, el Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián ingresará anualmente 8.675,00 €.

*4.2.- Gastos.*

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los usos planteados en las parcelas.

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

*A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas.*

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

*B.- Costes de mantenimiento de las superficies que pasan a integrar el dominio y uso público:*

.- Coste mantenimiento de la nueva acera proyectada : La nueva acera dispondrá de una superficie de 173,72 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 3,40 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 590,65 €.

.- Coste de mantenimiento de los árboles : Se considera un coste de 20,00 €/año/árbol, lo que hace un total de 200,00 €.

.- Coste de mantenimiento del nuevo parque que se habilita : Éste dispondrá de una superficie de 155,05 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 5,00 €/m<sup>2</sup>, lo que supondrá un total de 775,25 €.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

*C.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.*

Los parámetros económicos medios de mantenimiento de estas infraestructuras, son los siguientes :

- .- Abastecimiento de agua : 90,00 €/viv/año.
- .- Saneamiento : 145,00 €/viv/año.
- .- Recogida basuras : 185,00 €/viv/año
- .- Alumbrado público : 70,00 €/viv/año.

$$[ ( 90,00 \times 10 ) + ( 145,00 \times 10 ) + ( 185,00 \times 10 ) + ( 70,00 \times 10 ) ] = 4.900,00 \\ €/año.$$

**4.3.- Conclusiones.**

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuestas en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Estimación de los ingresos adicionales : 8.675,00 €.
- \* Estimación de los gastos adicionales : 6.465,90 €.

Por consiguiente, la nueva ordenación que se articula en la presente modificación conllevara un superávit para las arcas municipales de 2.209,10 €.

Donostia - San Sebastián, Noviembre de 2020



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.  
Arquitecto .**

**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri  
Abogado.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "**

# F

**RESUMEN EJECUTIVO**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "**

**1.- Objeto.-**

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y contiene los extremos a los que se refiere el precepto identificado.

**2.- Delimitación del Subámbito que ordena el Plan Especial.-**

El ámbito que es objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Subámbito de la parcela ubicada en el nº 45 de la C/ Marrutxipi, que dispone de una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>.

En los planos figura la delimitación del ámbito.

**3.- Alcance del Plan Especial.-**

Los objetivos que se pretenden alcanzar mediante el presente documento de planeamiento pormenorizado, se resumen en los siguientes apartados:

- .- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con la parcela de la C/Marrutxipi nº 45, con una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>.
- .- Declarar fuera de ordenación los edificios residenciales y los garajes que actualmente existen sobre la parcela ( así como el añadido que se localiza en la parte zaguera del edificio residencial ).
- .- Sustituir la actual calificación pormenorizada de la parcela, “ a.40. Residencial de bajo desarrollo ”, por la de “ a.30. Residencial de edificación abierta”, que es la calificación que disponen las parcelas que acogen a los edificios residenciales que se localizan a ambos lados de Marrutxipi nº 45.
- .- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,50 metros de ancho en todo el frente de la

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**DOCUMENTO : " F - RESUMEN EJECUTIVO "**

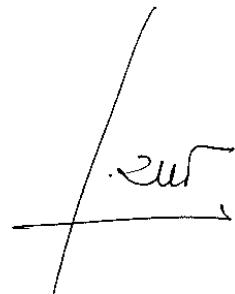
parcela ( actualmente no existe ), habilitando un espacio para el tránsito peatonal y dando continuidad a la actual acera en el frente de Marrutxipi nº 47, en condiciones más favorables que las que dispone ésta última. Asimismo, se prevé ceder una porción de suelo en la zona sureste de la parcela, que posibilitará el ensanchamiento del paso que comunica con la parte alta y en el mismo lindero habilitar un pequeño parque público.

- .- Categorizar el Subámbito como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.
- .- Determinar que el Subámbito se configura como una actuación de dotación.

Donostia – San Sebastián, Noviembre de 2020



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.  
Arquitecto .**



**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri  
Abogado.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*(Noviembre - 2020)*

**ANEXO I : DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

**ANEXO I : DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA QUE SE UBICA EN  
LA CALLE MARRUTXIPI Nº 45 DE DONOSTIA – SAN SEBASTIAN.**

**REDACTOR DEL ESTUDIO:** Jon Aseginolaza, biólogo y paisajista

**EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL:**

Arquitecto: Mikel Arrillaga Mayoz

Abogado: Jon Orue-Etxebarria Iturri



<b>1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS .....</b>	<b>5</b>
1.1. REDACTOR DEL ESTUDIO .....	5
1.2. ANTECEDENTES .....	5
1.3. MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA .....	5
1.4. OBJETIVOS .....	8
Objetivos generales .....	8
Objetivos específicos del Plan Especial.....	8
1.5. INTERACCIÓN CON OTROS PLANES O PROGRAMAS CONCURRENTES .....	8
Directrices de ordenación del territorio .....	8
PGOU Donostia-San Sebastián .....	9
PTS Agroforestal.....	9
<b>2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>9</b>
IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.....	9
Alternativa 0 .....	9
Alternativas de ubicación .....	10
Alternativas de ordenación.....	10
EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR DE CADA ALTERNATIVA .....	12
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	14
<b>3. CONTENIDOS Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>15</b>
3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	15
3.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	15
<b>4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO.....</b>	<b>15</b>
4.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	15
4.2.- MEDIO FÍSICO.....	16
Clima .....	16
Geología.....	16
Vulnerabilidad de acuíferos.....	16
Edafología .....	16
Suelos Potencialmente contaminados .....	17
Hidrología.....	17
4.3.- ASPECTOS NATURALÍSTICOS.....	17
Vegetación y usos del suelo .....	17
Flora amenazada .....	17
Habitats de interés y prioritarios.....	17
Fauna .....	17
Fauna de interés .....	19
4.4.- ASPECTOS PAISAJÍSTICO-CULTURALES.....	20

Paisaje .....	20
Patrimonio cultural .....	21
4.5.- ANÁLISIS DEL RUIDO AMBIENTAL .....	21
4.6.- CAMBIO CLIMÁTICO .....	22
4.7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS .....	23
4.8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD .....	24
4.9. RECURSOS HÍDRICOS Y CICLO DEL AGUA .....	24
Abastecimiento.....	24
Saneamiento .....	24
4.10. RESIDUOS .....	24
4.11. OTRAS INFRAESTRUCTURAS .....	24
Red de electricidad .....	24
Red de Gas.....	24
<b>5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES .....</b>	<b>25</b>
Caracterización y calificación de los impactos generales .....	27
<b>6. INTEGRACIÓN AMBIENTAL: MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS.....</b>	<b>30</b>
6.1.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO .....	30
MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS	31
<b>7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL .....</b>	<b>32</b>
7.1.- OBJETIVOS .....	32
7.2.- FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	32
7.3.- DIRECCIÓN DE OBRA AMBIENTAL .....	32
7.4.- VARIABLES A EVALUAR E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO .....	33
7.5.- VARIABLES E INDICADORES A REGISTRAR .....	34

## **1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS**

### **1.1. REDACTOR DEL ESTUDIO**

El presente documento ha sido realizado por Jon Aseginolaza Braga, con DNI 34.096.336-D, Biólogo colegiado 19824-ARN.

### **1.2. ANTECEDENTES**

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián (Texto Refundido), fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 25-06-2010.

Entre los distintos ámbitos urbanísticos que delimita y ordena el reseñado documento de planeamiento estructural, se encuentra el A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI" ("Intxaurreondo"), que abarca una superficie de 304.971,00 m<sup>2</sup>.

Con la salvedad de los sistemas generales, el resto de los suelos que se incluyen en dicho ámbito, disponen de calificación global "A.30 – Residencial de Edificación Abierta".

En el reseñado ámbito, el Plan General delimita dos subámbitos (Subámbito "IN.03.1 Clínica el Pilar" y Subámbito "IN.03.2 Lourdes Enea), incluyéndose el resto en lo que viene a denominarse como "Resto de la zona global", de la que forma parte la parcela del nº 45 de la calle Marrutxipi.

En el capítulo de la zonificación pormenorizada, la reseñada parcela se califica como "a.40. Residencial de bajo desarrollo".

Por último, y en lo relativo a la edificabilidad urbanística, la norma particular del ámbito establece para las parcelas "a.40." una edificabilidad sobre rasante de 0,80 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p). Por lo que respecta a la edificabilidad bajo rasante, se remite a los criterios establecidos con carácter general en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" del PGOU (art. 30).

Según lo determinado en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental este, según se indica el artículo 6 de la misma, debe ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por lo que según lo determinado en el artículo 29 de la citada Ley, se debe proceder a redactar un Documento Ambiental Estratégico. Por ello, el presente documento da cumplimiento a lo determinado en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La formulación del documento la realiza D<sup>a</sup> María del Carmen, D<sup>a</sup> Juana María y D<sup>a</sup> María Victoria Larrañaga Luzarraga, propietarias mayoritarias de los suelos incluidos en el Subámbito.

La necesidad y oportunidad real del Plan Especial viene determinada por existir necesidad de adaptar el ámbito a la realidad actual en el entorno.

### **1.3. MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, establecen el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. La citada Ley 21/2013, en su artículo 6, señala:

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria (...), cuando:*

*a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sujetos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura,*

*ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b. Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*

*c. Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

*d. Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

**2. Serán 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.*

Además, hay que tener en cuenta que el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

**“A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de EAE:**

*1. Directrices de Ordenación del Territorio.*

*2. Planes Territoriales Parciales.*

*3. Planes Territoriales Sectoriales.*

*4. Planes Generales de Ordenación Urbana.*

*5. Planes de Sectorización.*

*6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*8. Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Que se elaboren o aprueben por una administración pública.*

*b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*

*c) Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*d) Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios*

*públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*

*Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a EAE, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:*

- a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*
- b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

En relación a los proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental, según el punto 21 del Anexo 1B de la Ley 3/98, de 27 de febrero, están sometidos a evolución de impacto ambiental los proyectos de urbanización de zonas residenciales y comerciales y sus aparcamientos con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles.

El Plan Especial establece el marco para un proyecto de 1.145 m<sup>2</sup> y no se encuentra situado total o parcialmente sobre una zona ambientalmente sensible por lo que se considera que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y por tanto no sería de aplicación el punto 1.a) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni la disposición final primera Decreto 211/2012, de 16 de octubre.

Cabe señalar así mismo, que no se afecta a espacios Red Natura 2000 por lo que no sería de aplicación el punto 1.b) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre

Se trata de una zona de extensión reducida, con una ocupación de menos del 0,0001% del término municipal con uso urbano consolidado. Además, en la redacción del presente Plan Especial se han tenido en cuenta y se cumplen las medidas de aplicación establecidas en este Documento Ambiental Estratégico.

Teniendo en cuenta lo expuesto, el Plan Especial de la parcela en C/ Marrutxipi 45 de Donostia (Gipuzkoa) responde al epígrafe 2c del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por tanto se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

## **1.4. OBJETIVOS**

A continuación se recogen los criterios que han sido establecidos en el marco de la redacción del Plan Especial.

### **OBJETIVOS GENERALES**

El medio ambiente urbano del emplazamiento y el entorno que lo rodea sitúan en un primer plano de los criterios y objetivos a tener en cuenta:

- Integrar la edificación resultante en la estructura urbana del entorno.
- Respeto a la topografía actual
- Conservación y puesta en valor de los valores naturales y paisajísticos
- Procurar la menor ocupación del suelo y por lo tanto la menor impermeabilización del suelo de la parcela posible, procurando mantener un espacio verde acorde a la tipología del entorno.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN ESPECIAL**

A continuación se recogen los objetivos específicos que se han establecido para el Plan Especial:

- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con la parcela de la C/Marrutxipi nº 45, con una superficie de 1.145,00 m<sup>2</sup>, y disponer la ordenación pormenorizada del mismo.
- Declarar fuera de ordenación los dos edificios que actualmente existen sobre la parcela ( así como el añadido que se localiza en la parte zaguera del edificio residencial ).
- Sustituir la actual calificación pormenorizada de la parcela, “ a.40. Residencial de bajo desarrollo ”, por la de “ a.30. Residencial de edificación abierta”, que es la que disponen las parcelas que acogen a los edificios que se localizan a ambos lados de Marrutxipi nº 45.
- Regular y ordenar la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,50 metros de ancho en todo el frente de la parcela ( actualmente no existe ), habilitando un espacio para el tránsito peatonal y dando continuidad a la actual acera en el frente de Marrutxipi nº 47, en condiciones más favorables que las que dispone ésta última.
- Categorizar el Subámbito como una actuación de dotación.

## **1.5. INTERACCIÓN CON OTROS PLANES O PROGRAMAS CONCURRENTES**

### **DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

La estrategia territorial de las DOT y el Modelo que la concreta proporcionan una visión de futuro de la CAPV. Con sus propuestas, criterios y principios supone un marco general de referencia para las acciones públicas y privadas con efectos territoriales importantes y, especialmente para la elaboración de los Planes Territoriales Parciales que deberán aportar criterios urbanísticos complementarios a los de las DOT en orden a garantizar una mayor coherencia de los Planes Territoriales Sectoriales y un desarrollo más ajustado de los Planes Municipales.

El ámbito de estudio viene contemplado en el PGOU de Donostia-San Sebastián aprobado definitivamente en sesión de 25 de junio de 2010, y por lo tanto ajustadas a las determinaciones del planeamiento jerárquico superior. La modificación que se plantea no contraviene dichas determinaciones.

### **PGOU DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

El PGOU de Donostia-San Sebastian clasifica como suelo urbano este suelo. Entre los distintos ámbitos urbanísticos que delimita y ordena el reseñado documento de planeamiento estructural, se encuentra el A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI "(Intxaurrendo), que abarca una superficie de 304.971,00 m<sup>2</sup>.

Con la salvedad de los sistemas generales, el resto de los suelos que se incluyen en dicho ámbito, disponen de calificación global " A.30 – Residencial de Edificación Abierta ".

En el reseñado ámbito, el Plan General delimita dos subámbitos (Subámbito "IN.03.1 Clínica el Pilar " y Subámbito "IN.03.2 Lourdes Enea), incluyéndose el resto en lo que viene a denominarse como "Resto de la zona global ", de la que forma parte la parcela del nº 45 de la calle Marrutxipi.

En el capítulo de la zonificación pormenorizada, la reseñada parcela se califica como " a.40. Residencial de bajo desarrollo ".

Por último, y en lo relativo a la edificabilidad urbanística, la norma particular del ámbito establece para las parcelas " a.40. " una edificabilidad sobre rasante de 0,80 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p). Por lo que respecta a la edificabilidad bajo rasante, se remite a los criterios establecidos con carácter general en el documento " 2.1. Normas Urbanísticas Generales " del PGOU ( art. 30 ).

El Plan Especial pretende delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con la parcela de la C/Marrutxipi nº 45, con una superficie de 1.145,00 m<sup>2</sup>, y disponer la ordenación pormenorizada del mismo.

### **PTS AGROFORESTAL**

El P.T.S. Agroforestal de la CAPV aprobado definitivamente por *Decreto 177/2014, de 16 de septiembre*, se centra en la regulación de los usos agrarios y forestales en el Suelo No Urbanizable (SNU), y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar. El ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en la clase "Residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras. Udalplan 2013", por lo tanto excluida del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal.

## **2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

### **IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES**

#### **ALTERNATIVA 0**

Esta alternativa implica mantener la situación actual de los edificios existentes.

El primero de ellos ( el que acoge dos viviendas adosadas ), se trata de un inmueble en el que una de las viviendas lleva desocupada más de 20 años, lo que ha derivado en un estado de deterioro manifiesto y que no reúne las mínimas condiciones de habitabilidad.

La segunda de las viviendas, también desocupada, si bien presenta un mejor estado de conservación, cuenta con una distribución muy singular que retrae a los interesados en ocuparla. La venta ó el arrendamiento en su estado actual, resulta inasequible, pues no responde a las necesidades que a día de hoy requiere el mercado inmobiliario. Por su parte, una posible reforma obligaría a elevadas inversiones en un edificio en el que seguirían subsistiendo las limitaciones.

A todo lo anterior, se ha de añadir la circunstancia de que no cumple con la normativa en materia de accesibilidad. El hecho de que el edificio no disponga de garaje para vehículos (el edificio exento que existe es propiedad de un tercero), en una zona con un alto déficit de plazas y con problemas de aparcamiento, retrae a posibles interesados.

Por consiguiente, la opción de dejar el edificio en su estado actual, con el consiguiente incremento gradual de su deterioro, contraviene lo que ha de ser un desarrollo urbanístico sostenible, por lo que no se contempla dicha alternativa.

#### **ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN**

La ubicación viene determinada, en consecuencia, no se analizan otras alternativas de ubicación del Plan Especial.

#### **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN**

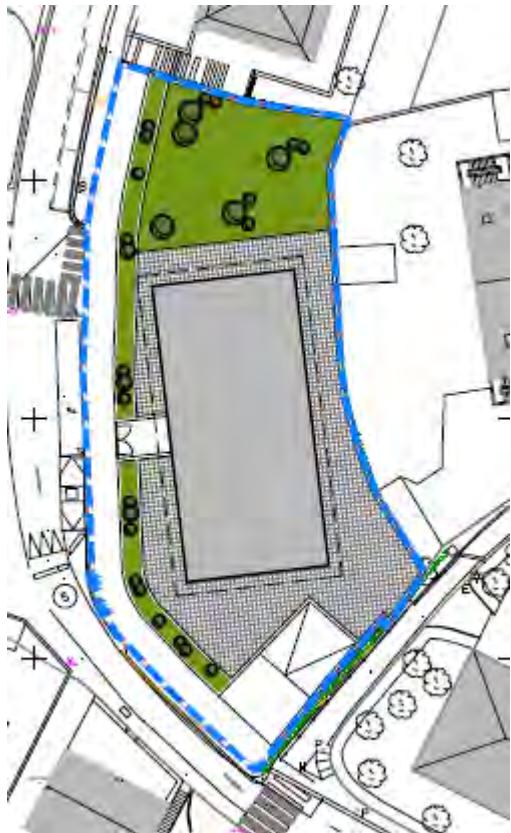
Se analizan diferentes alternativas de ordenación, que cumplan con los objetivos planteados:

##### Alternativa 1:

La segunda opción se ha barajado, pasa por derribar los dos edificios existentes, ordenando una nueva parcela privada de 986,55 m<sup>2</sup> de superficie, destinando el resto, esto es, 158,45 m<sup>2</sup> para el dominio público municipal, y en concreto para la ampliación de la acera en el frente de la parcela.

Dentro de la misma se ordena un edificio residencial, con una ocupación en planta de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>, con un perfil de semisótano (destinado a uso de plazas de garaje y trasteros ), planta baja, dos plantas altas y ático retranqueado, con un techo edificable máximo sobre rasante de 919,20 m<sup>2</sup>/(t), que posibilitará la habilitación de 8 - 9 nuevas viviendas.

El perfil del nuevo edificio se equipará con el de los edificios que existen a su derecha e izquierda ( Marrutxipi 35 y 47 ), sin sobrepasarlos.



*Alternativa 1*

Alternativa 2:

La tercera de las alternativas, guarda bastante similitud con la anterior, si bien prevé habilitar una piscina comunitaria en el interior de la parcela no edificable.

Finalmente se ha desecharado esta opción, y ello por cuanto que la piscina comunitaria obligaría a disponer de una edificación con menor ocupación en planta (aproximadamente 276,00 m<sup>2</sup>), así como a desplazar el edificio hacia el lindero sur de la parcela, previsión ésta que no se produce en la alternativa 1, que se encuentra más centrado en la parcela.

Además, esta alternativa también obligaría a disponer de escaleras para poder salvar las cotas en la que se sitúan los distintos elementos de la parcela y de la edificación.

Las circunstancias enunciadas aconsejar abandonar esta alternativa.



*Alternativa 2*

#### EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR DE CADA ALTERNATIVA

Para las distintas alternativas estudiadas se ha realizado un análisis preliminar valorando especialmente las afecciones a los distintos aspectos del medio:

- **Alteración del relieve:** modificación del relieve, grandes movimientos de tierra, desmontes, etc. Alteración de rasgos geomorfológicos de interés.
- **Afección a cauces, riberas y acuíferos:** modificación o desvío de caudales, cambios en la calidad de las aguas, pérdida de la vegetación de ribera, afección a la fauna asociada y afección producida en zonas de alta y muy alta vulnerabilidad de acuíferos si los hubiera.
- **Pérdida de suelos de calidad agrológica:** superficie de suelo de alta calidad agrológica afectado por las alternativas propuestas.
- **Cubierta vegetal:** desaparición o alteración de comunidades vegetales, especialmente la vegetación autóctona de especial valor.
- **Fauna:** afección a zonas de refugio de fauna de interés.
- **Calidad paisajística:** se valorará el grado de percepción visual de las alternativas propuestas y se analizará la afección a la calidad paisajística del municipio.
- **Elementos de interés:** Se valorará la afección a los enclaves de interés natural presentes en el municipio.
- **Riesgos:** se tendrá en cuenta la localización de las alternativas propuestas, valorando negativamente los casos en los que se sitúen en zonas con riesgo de inestabilidad de ladera, de erosión, zonas inundables o zonas afectadas por otros riegos.

Junto a éstos se analizan otros aspectos directamente relacionados con el incremento de población previsto por la ampliación del suelo urbanizable residencial como son:

- Aumento de la demanda de agua
- Aumento de la generación de Residuos Sólidos Urbanos y de aguas residuales

También se analiza el ruido ambiental generado por las infraestructuras presentes en el término municipal.

A continuación se detallan las tablas con las afecciones al medio de cada una de las áreas estudiadas:

### **Alternativa 1**

<b>Variables</b>	<b>Afección</b>	<b>Valoración</b>
Relieve	Pendientes medias	Media
Caucos y riberas	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	No afecta suelos de alta calidad agrológica	-
Cubierta vegetal	Afecta a parcela urbana con edificaciones existentes y jardín con especies alóctonas	Baja
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	Baja
Paisaje	Impacto visual de las viviendas en bloque por la poca transición entre la zona rural y la urbana.	Baja
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-
Riesgos	Sin incidencia	-
Áreas de interés	Sin incidencia	-
Consumo de agua	Incremento bajo en función del nuevo número de vecinos	Baja
Residuos y aguas residuales	Incremento moderado en función del nuevo número de vecinos	Baja
Ruido	Sin incidencia derivada del aumento del tráfico	-

### **Alternativa 2**

<b>Variables</b>	<b>Afección</b>	<b>Valoración</b>
Relieve	Pendientes medias	Media
Caucos y riberas	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	No afecta suelos de alta calidad agrológica	-
Cubierta vegetal	Afecta a parcela urbana con edificaciones existentes y jardín con especies alóctonas	Baja (la superficie de impermeabilización es mayor al existir la piscina)
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	Baja
Paisaje	Impacto visual de las viviendas en bloque por la poca transición entre la zona rural y la urbana.	Baja
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-
Riesgos	Sin incidencia	-
Áreas de interés	Sin incidencia	-

Consumo de agua	Incremento bajo en función del nuevo número de vecinos	Baja
Residuos y aguas residuales	Incremento moderado en función del nuevo número de vecinos	Baja
Ruido	Sin incidencia derivada del aumento del tráfico	-

La evaluación ambiental de las distintas alternativas es muy similar ya que la superficie establecida es la misma. La superficie de parcela impermeabilizada es determinante a la hora de establecer las diferencias a nivel ambiental y paisajístico.

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Tal y como se ha ido planteando en este apartado, por una parte la alternativa 0 se descarta al no dar respuesta a las necesidades actuales. Por otro lado, las alternativas de ubicación vienen determinadas en el planeamiento jerárquicamente superior. Las alternativas de ordenación tratan de dar respuesta a los objetivos del Plan Especial, pero se observa que en la alternativa 2 se pierde la centralidad de la edificación y además la alternativa 2 obligaría, como ya se ha dicho anteriormente, a disponer de escaleras para salvar las cotas entre los diferentes elementos de la parcela.

La alternativa 1 cumple con los objetivos ambientales y específicos propuestos por el Plan Especial, respetando en la medida de lo posible la topografía del terreno, manteniendo los valores naturales existentes para el medio ambiente urbano, procura la menor superficie impermeabilizada posible y regula y ordena la zonificación pormenorizada del Subámbito, en el que, además de la nueva edificación y de la parcela privada no edificable que le rodeará a ésta, se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,50 metros de ancho en todo el frente de la parcela (actualmente no existe), habilitando un espacio para el tránsito peatonal y dando continuidad a la actual acera en el frente de Marrutxipi nº 47, en condiciones más favorables que las que dispone ésta última.

Por todo ello, se escoge la alternativa 1.

### **3. CONTENIDOS Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Como ha quedado indicado, el ámbito dispone de una superficie de 1.145,00 m<sup>2</sup>. Se trata de un ámbito que se localiza en el número 45 de la C/ Marrutxipi. Dentro de la misma se ordena un edificio residencial, con una ocupación en planta de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>, con un perfil de semisótano (destinado a uso de plazas de garaje y trasteros ), planta baja, dos plantas altas y ático retranqueado, con un techo edificable máximo sobre rasante de 919,20 m<sup>2</sup>/t), que posibilitará la habilitación de 8 - 9 nuevas viviendas. El perfil del nuevo edificio se equiparará con el de los edificios que existen a su derecha e izquierda ( Marrutxipi 35 y 47 ), sin sobrepasarlos.

Los propietarios mayoritarios del ámbito son D<sup>a</sup> María del Carmen, D<sup>a</sup> Juana María y D<sup>a</sup> María Victoria Larrañaga Luzarraga,

El ámbito se encuentra en la trama existente actualmente manteniendo la continuidad de la C/ Marrutxipi. Se contemplará la cesión al dominio público municipal de una acera de 2,50 metros de ancho en todo el frente de la parcela (actualmente no existe), habilitando un espacio para el tránsito peatonal y dando continuidad a la actual acera en el frente de Marrutxipi nº 47, en condiciones más favorables que las que dispone ésta última.

Las infraestructuras y servicios urbanos se encuentran situados anexos por lo que no es previsible que se genere ninguna afección por la apertura de nuevas zanjas o tendidos.

#### **3.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

Las etapas que siguen a este Plan Especial se enumeran en orden de realización:

1. Convenio de Concertación.
2. Constitución de la Junta de Concertación.
3. Proyecto de Reparcelación.

El Plan Especial determina como sistema de actuación en el Subámbito, el de concertación por lo que, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se requiere un Convenio de Concertación. Con carácter previo al Proyecto de Reparcelación, y dado que hay más de un propietario, se procederá a constituir la preceptiva Junta de Concertación.

Se formulará Proyecto de Reparcelación, en el que se definirán con precisión suficiente las parcelas resultantes y las cesiones, además de incluir entre otras cuestiones las correspondientes compensaciones económicas si las hubiere.

### **4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO**

#### **4.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO**

El ámbito de estudio se encuentra en el municipio de Donostia-San Sebastián, siendo la capital del Territorio histórico de Gipuzkoa. Tiene una superficie total de 60,89 Km2.

El ámbito del Estudio se localiza en la trama existente actualmente manteniendo la continuidad de la C/ Marrutxipi y de acuerdo al PGOU se encuentra dentro del A.U. "IN.03. INTXAURRONDO BERRI "(Intxaurrendo), que abarca una superficie de 304.971,00 m<sup>2</sup>.



*Ámbito y situación actual del Plan Especial.*

#### **4.2.- MEDIO FÍSICO.**

##### **CLIMA**

El ámbito de estudio presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. La temperatura media en el observatorio de Igeldo (a 252 metros sobre el nivel del mar) es de 13,2°C, mientras que en el observatorio del aeropuerto de Hondarribia (a 8 metros sobre el nivel del mar) es de 14,4°C.

Al igual que el conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa, el área de estudio presenta uno de los valores pluviométricos más altos de Europa, siendo prácticamente todas sus precipitaciones en forma de lluvia. Las precipitaciones superan los 1.500 mm anuales, alcanzándose valores de 1.565 mm en Igeldo y 1.738 mm en el aeropuerto de Hondarribia. Los máximos de precipitación se alcanzan en otoño-invierno (meses de noviembre y diciembre), con valores que van desde los 170 mm de Igeldo (noviembre) hasta los 186 mm del aeropuerto (noviembre).

##### **GEOLOGÍA**

En cuanto a la geología, el ámbito de estudio se asienta sobre una alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas que presentan permeabilidad baja por fisuración.

En la zona de estudio no existen puntos de interés geológico. Tampoco se ubica ningún Lugar de Interés Geológico (LIG).

##### **VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS**

El ámbito se encuentra sobre una zona de bajo o muy bajo riesgo de vulnerabilidad de acuíferos.

##### **EDAFOLOGÍA**

El ámbito de estudio se encuentra en una zona urbana, donde los suelos han sido modificados por la acción antropogénica, correspondiendo a la clase agrológica VIII, con

muy escaso o nulo valor agronómico, restringiéndose su uso al conservativo y paisajístico.

#### **SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

No se han detectado suelos que que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito de estudio.

#### **HIDROLOGÍA**

El ámbito del estudio se sitúa en la Unidad Hidrológica Urumea, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. La Unidad Hidrológica Urumea cuenta con una superficie total de 279 km<sup>2</sup>. El río principal es el Urumea, que nace en Goizuetta y desemboca en Donostia, tras un recorrido de aproximadamente 57 km. Presenta un caudal medio anual de 9,99 m<sup>3</sup>/s.

En el ámbito de estudio no existen cauces visibles ni vegetación de ribera asociada. La escorrentía que pueda surgir de la zona verde existente se canaliza a través de la red de alcantarillado de la ciudad.

#### **4.3.- ASPECTOS NATURALÍSTICOS**

##### **VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO**

En el ámbito objeto del PEOU la vegetación potencial estaría constituida por robledal acidófilo y bosque mixto atlántico. En la actualidad, sin embargo, la mayor parte de la superficie del ámbito se encuentra urbanizada y ocupada por las edificaciones, y la vegetación existente se reduce a la masa arbolada del jardín.

No se encuentran especies de porte arbóreo autóctono dentro del ámbito, siendo las especies de porte arbóreo frutales y arbolado ornamental.

En relación con los Hábitats de interés comunitario, según la información de Geouskadi, tal y como se ha constatado en la visita al campo, en el ámbito de estudio no se localiza ningún hábitat de interés comunitario.

##### **FLORA AMENAZADA**

No se han cartografiado especies de flora amenazada en el ámbito de estudio.

##### **HABITATS DE INTERES Y PRIORITARIOS**

En el ámbito de estudio no se encuentran hábitats de interés ni prioritarios.

##### **FAUNA**

La fauna viene condicionada por el grado de humanización y por el grado de simplificación de la cubierta vegetal. La zona de estudio se inserta en el núcleo urbano de Donostia cercano al parque Etxebarria. Un poco más alejado encontramos el Parque de Ametzagaina.

En el ámbito no se localizan hábitats característicos para albergar fauna de interés. No obstante, se analizan a continuación las referencias existentes de diferentes especies en la cuadrícula UTM 30TWN89 (10x10 Km), donde se ubica la zona de estudio, y, entre las especies de interés, la probabilidad de que se encuentren en la zona afectada.

En la tabla que sigue se listan las especies de interés citadas para la cuadrícula UTM de 10x10 km en la que se inscribe el ámbito de estudio (30T WN89).

Nombre común	Especie	Categoría de amenaza*	Hábitat principal
ANFIBIOS			
Ranita meridional	<i>Hyla meridionalis</i>	PE	Humedales
AVES			
Abejaruco europeo	<i>Merops apiaster</i>	IE	Matorral
Abejero europeo	<i>Pernis apivorus</i>	R	Bosque
Abubilla	<i>Upupa epops</i>	V	Campiña
Águila pescadora	<i>Pandion haliaetus</i>	V	Acantilados costeros, estuario
Aguililla calzada	<i>Hieraaetus pennatus</i>	R	Bosque, campiña
Alcaraván común	<i>Burhinus oedicnemus</i>	IE	Pastizales
Alcaudón común	<i>Lanius senator</i>	V	Campiña
Alcotán europeo	<i>Falco subbuteo</i>	R	Bosque
Alimoche común	<i>Neophron percnopterus</i>	V	Roquedos
Andarríos chico	<i>Actitis hypoleucos</i>	R	Cursos fluviales
Avión zapador	<i>Riparia riparia</i>	V	Cursos fluviales
Búho campestre	<i>Asio flammeus</i>	R	Humedales
Búho real	<i>Bubo bubo</i>	R	Zonas montañosas con roquedos y peñas
Buitre común	<i>Gyps fulvus</i>	IE	Roquedos
Carricerín común	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	PE	Carrizal
Carricero común	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	R	Carrizal
Chorlitejo chico	<i>Charadrius dubius</i>	V	Cursos fluviales
Chotacabras gris	<i>Caprimulgus europaeus</i>	IE	Campiña, matorral
Cigüeña blanca	<i>Ciconia ciconia</i>	R	Campiña, humedales
Cigüeña negra	<i>Ciconia nigra</i>	R	Cursos fluviales y otras masas de agua
Cigüeñuela común	<i>Himantopus himantopus</i>	IE	Humedales
Colirrojo real	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	Bosques
Cormorán moñudo	<i>Phalacrocorax aristotelis</i>	V	Acantilados costeros
Correlimos común	<i>Calidris alpina</i>	R	Costas, estuario
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	IE	Generalista
Culebrera europea	<i>Circaetus gallicus</i>	R	Bosques y matorrales
Escribano palustre	<i>Emberiza schoeniclus</i>	R	Carrizal
Esmerejón	<i>Falco columbarius</i>	R	Matorral
Espátula común	<i>Platalea leucorodia</i>	V	Humedales
Gavilán común	<i>Accipiter nisus</i>	IE	Bosque
Gaviota sombría	<i>Larus fuscus</i>	IE	Acantilados costeros
Grulla común	<i>Grus grus</i>	IE	Humedales, prados
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	R	Nidifica en acantilados y roquedos, se alimenta en espacios abiertos
Lúgano	<i>Carduelis spinus</i>	IE	Bosque
Martín pescador	<i>Alcedo atthis</i>	IE	Cursos fluviales
Martinete común	<i>Nycticorax nycticorax</i>	R	Humedales

Mirlo acuático	<i>Cinclus cinclus</i>	IE	Tramos altos y accidentados de cursos fluviales
Milano real	<i>Milvus milvus</i>	PE	Campiña
Mosquitero musical	<i>Phylloscopus trochilus</i>	R	Campiña, humedales
Papamoscas cerrojillo	<i>Ficedula hypoleuca</i>	R	Campiña
Picamaderos negro	<i>Dryocopus martius</i>	R	Bosques y matorrales
Pico menor	<i>Dendrocopos minor</i>	IE	Bosques de ribera, campiña
Picogordo	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	IE	Bosque
Rascón europeo	<i>Rallus aquaticus</i>	R	Humedales
Reyezuelo sencillo	<i>Regulus regulus</i>	IE	Bosques, especialmente de coníferas
Roquero solitario	<i>Monticola solitarius</i>	IE	Roquedos, acantilados
Somormujo lavanco	<i>Podiceps cristatus</i>	IE	Cursos fluviales, humedales
Tarabilla norteña	<i>Saxicola rubetra</i>	IE	Pastizales y prados húmedos
Torcecuello euroasiático	<i>Jynx torquilla</i>	IE	Campiña
Vencejo real	<i>Apus melba</i>	IE	Roquedos
Zampullín común	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	R	Humedales
Zampullín cuellinegro	<i>Podiceps nigricollis</i>	IE	Humedales
<b>MAMÍFEROS</b>			
Desmán del Pirineo	<i>Galemys pyrenaicus</i>	PE	Cursos fluviales
Murciélagos de cueva	<i>Miniopterus schreibersii</i>	V	Cuevas
Murciélagos hortelanos	<i>Eptesicus serotinus</i>	IE	Roquedos, construcciones
Murciélagos mediterráneos de herradura	<i>Rhinolophus euryale</i>	PE	Bosque, cuevas
Murciélagos pequeños de herradura	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	IE	Bosque, cuevas
Murciélagos ratoneros grandes	<i>Myotis myotis</i>	PE	Bosque, cuevas
Nóctulo menor	<i>Nyctalus leisleri</i>	IE	Bosque
Visón europeo	<i>Mustela lutreola</i>	PE	Cursos fluviales
<b>REPTILES</b>			
Culebra de Esculapio	<i>Zamenis longissimus</i>	IE	Bosques, campiña

### FAUNA DE INTERÉS

En el ámbito de estudio no se han detectado especies de interés probablemente debido a la naturaleza urbana del emplazamiento.

En la cuadrícula UTM 30TWN89 se citan 62 especies catalogadas. Respecto a las aves en la cuadrícula se citan 52 especies en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas. Aunque en el entorno del ámbito puede aparecer algún ave de campiña catalogada, el ámbito no presenta los hábitats representativos de las aves de interés citadas por lo que no es probables la presencia de las mismas.

En relación con los mamíferos, se citan 8 especies de interés por tener alguna categoría de amenaza. Según la información recabada es improbable la presencia de estas especies protegidas en el área de estudio.

Referente a la fauna piscícola, descartar su presencia por falta de cursos de agua.

Respecto a los reptiles, se cita la Culebra de Esculapio (*Zamenis longissimus*) como especie de interés. No obstante, el ámbito no presenta los hábitats representativos de la especie de interés por lo que no es probable la presencia de la misma.

Respecto a los anfibios, se cita la Ranita meridional (*Hyla meridionalis*) especie catalogada en peligro de extinción. En el ámbito de estudio no se han localizado hábitats adecuados para esta especie (zonas húmedas).

#### **4.4.- ASPECTOS PAISAJÍSTICO-CULTURALES**

##### **PAISAJE**

El ámbito de estudio se encuentra en el barrio urbano de Intxaurrondo, en la zona este del entorno urbano de Donostia. El Anteproyecto del ‘Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV’ (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV, según cotidianidad, usos del suelo y presencia de infraestructuras, así como en función de los impactos visuales (tanto positivos como negativos) que alberga cada una de estas cuencas.

Atendiendo a dicha categorización, el proyecto se sitúa en la cuenca visual de Pasaia (Cod. 465), y se considera muy cotidiano. La cotidianidad se refiere al hecho de que estas cuencas resultan visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación.

Esta cuenca de Pasaia se caracteriza por su predominio de uso urbana (59,8%), seguida por la rural (19,5%) y en menor medida de otros usos; es de muy bajo valor paisajístico, por lo que no está incluida en el Catálogo de Paisaje Singulares y Sobresalientes de la CAPV. Ni el ámbito de estudio ni su entorno coinciden con Hitos paisajísticos.

En el 2014 Gobierno Vasco aprobó el Decreto 90/2014 sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Decreto identifica instrumentos como los Catálogos del paisaje, las Determinaciones del paisaje, los Planes de acción del paisaje y los Estudios de integración paisajística. El objetivo es redactar los Catálogos y Determinaciones de Paisaje de toda la CAPV. En la actualidad, se está redactando el Catálogo del Paisaje y Determinaciones del Paisaje Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea- Bajo Bidasoa).

De acuerdo con el citado Catálogo, el ámbito pertenece a la unidad de paisaje “Cinturón periférico de Donostia (BU.2)”, perteneciente a bahías y áreas urbanas del litoral. Además, el ámbito de estudio se incluye dentro de paisajes artificiales, y presenta una fragilidad del paisaje baja-media baja, y cotidianidad, en general, muy alta.

En el ámbito no se encuentra ningún paisaje intangible (paisajes históricos, sociales y culturales).

La formulación de Objetivos de Calidad Paisajística (OCP) tiene el fin de establecer los principios que deberían regir las políticas de conservación, gestión y ordenación del paisaje, que guiarán las características paisajísticas del entorno de los ciudadanos.

De acuerdo con el catálogo, el ámbito de estudio no coincide con ningún área con OCP. El catálogo delimita asimismo Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP) como herramienta complementaria para dirigir el paisaje. Las Define como porciones del territorio que presentan una determinada heterogeneidad o complejidad y que por tanto necesitan determinaciones o propuestas específicas en orden a su protección, ordenación o gestión por estar sometidos a un o varios de los siguientes criterios: singularidad, tipología del paisaje raro o amenazado, fragilidad, especial deterioro o degradación, visibilidad para la población, valor identitario y/o cualidades sobresalientes en sus aspectos perceptivos y estéticos.

## PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito del estudio no se encuentran bienes localizados ni zonas de presunción arqueológica.

### 4.5.- ANÁLISIS DEL RUIDO AMBIENTAL

El Ayuntamiento de Donostia – San Sebastián cuenta con Mapas estratégicos de ruido, elaborados en 2011 para todo el municipio. En julio de 2013 se aprobó el Plan de Acción para la Mejora del Ambiente Sonoro (2013-2018) /Donostia San Sebastián, en el que se delimitan las Zonas de Protección Acústica Especial. El ámbito se ubica en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) del entorno del Urumea para la cual el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián ha desarrollado el correspondiente plan zonal de “Urumea”.

La zonificación acústica del municipio de Donostia - San Sebastián incluye el ámbito de estudio en un área acústica residencial. Asimismo, el Mapa de ruido considera el edificio actual uso residencial, por lo que los objetivos de calidad acústica que resultan de aplicación son los que aparecen en la Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, y en la Tabla A del Anexo IV del RD 1367/2007, para ámbitos del territorio con predominio de suelo con uso residencial de área urbanizadas existentes menos 5 decibelios al ser un edificio de nueva planta.

El Plan Zonal del ZPAE del Urumea muestra los mapas de ruido en fachada en detalle, tal y como se muestra a continuación.



Mapa de fachadas a todas las alturas (se muestra el nivel de ruido a la altura más afectado)

De acuerdo al plan zonal los focos emisores son los siguientes:

- Línea ferroviaria de ETS: Donostia/San Sebastián-Hendaia
- Línea ferroviaria de ADIF perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General del Estado, tramo Zumarraga-Donostia y Donostia-Irún
- Carretera GI-20
- Carretera GI-41
- Carretera GI-40
- Travesía Puerto Pasaia (antigua N-I)

En el ámbito de estudio el Plan Zonal no detecta niveles de conflicto a 2m. de altura sobre el terreno por lo que no se prevén afecciones, ni por el ferrocarril ni por las carreteras ni por el tráfico vecinal.

Cabe destacar que la calle es de un único sentido, con multitud de pasos de cebra que disminuyen la velocidad del tráfico por lo que el ruido por el tráfico de la calle no es significativo.

No obstante, se ha realizado un Estudio de Impacto Acústico de acuerdo a la legislación vigente.

#### **4.6.- CAMBIO CLIMÁTICO**

Teniendo en cuenta que se esperan diversos impactos en los municipios de la CAPV derivados del cambio climático, es de gran importancia clasificar el tipo de impacto y el grado de vulnerabilidad de los municipios vascos para alinear los planes y acciones actuales y proponer otras nuevas para el futuro, de forma que se facilite una transición hacia municipios más resilientes. De hecho, entre las conclusiones que se han recogido en un primer Taller sobre la Evaluación de la Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático, se destaca la importancia de enfocar la adaptación desde un punto de vista multisectorial, así como el papel dinamizador que tienen las herramientas de evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo para promover una mayor actividad en adaptación en las diferentes escalas.

En el terreno de la lucha contra el cambio climático, los gobiernos locales están adquiriendo en los últimos años un papel cada vez más importante y es posible augurar que su actuación en el futuro será aún más determinante desde el punto de vista de la adaptación, como se desprende, por ejemplo, del último informe de evaluación del IPCC, que sitúa a los núcleos urbanos como sectores preferentes por primera vez desde su creación; de las conclusiones del anteriormente mencionado Taller de Evaluación de la Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático; o de los avances que se están llevando a cabo en los últimos años para la definición de normas internacionales (ISO 37120:201424 sobre Indicadores para los servicios urbanos y la calidad de vida; ISO 3712325 sobre Indicadores para ciudades resilientes, actualmente en desarrollo, etc.).

Por tanto, las administraciones locales, como responsables de la gestión pública, han de garantizar la salud y calidad de vida de la población, reducir las pérdidas ocasionadas por los efectos adversos del cambio climático y mejorar la eficiencia en el uso de recursos ambientales, con el consiguiente impacto positivo sobre el medio natural.

Ihobe ha publicado en enero de 2019 el documento “Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático”. En el estudio se identifican y seleccionan un número limitado de cadenas de impacto prioritarias sobre las que acotar y enfocar, la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV. Mediante estas cadenas de impacto es posible recoger las relaciones causa-efecto entre una determinada amenaza climática (actual o futura) y un determinado sector, ámbito o receptor.

Teniendo en cuenta la información correspondiente al contexto climático de la CAPV y los posibles impactos que puedan ocasionar sobre algunos de sus principales sectores, la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV ante el cambio climático se ha llevado a cabo considerando las cadenas “Impacto por olas de calor sobre la salud humana”, “Impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano”, “Impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano”, e “Impacto por aumento de los períodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario”.

Se han seleccionado los tipos de datos que pueden caracterizar mejor los distintos componentes de la vulnerabilidad y el riesgo para cada una de las cadenas de impacto seleccionadas, es decir, la amenaza o peligro, la exposición, la sensibilidad y la capacidad de respuesta/capacidad adaptativa. En concreto, el término municipal de Donostia está expuesto al riesgo de las cuatro cadenas de impactos citadas anteriormente. En este análisis se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5) definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5.

En relación con el Impacto por olas de calor, en el periodo 2011-2040, tanto en el escenario RCP 4.5. como el escenario RCP 8.5, se produciría un incremento del riesgo del 10% con respecto al riesgo del periodo de referencia 1971-2000. En cambio, en el periodo 2071-2100 este incremento sería aún mayor, 24% en el escenario RCP 4.5 y 31% en el escenario RCP 8.5.

En lo que respecta al impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano, la zona inundable actual por una avenida de 500 años de periodo de retorno se ha considerado como una primera aproximación de la extensión de la zona de inundabilidad futura con un periodo de retorno de 100 años. Así, se puede observar que en el periodo 2011-2040, en el escenario RCP 4.5, la variación del riesgo con respecto al periodo de referencia 1971-2000 es 1%, en el escenario RCP 8.5, el riesgo sería -1,6%. En el periodo 2071-2100, la variación del riesgo es del 2,5% para el escenario RCP 4.5, muy similar a la que se produciría el escenario RCP 8.5, que sería 2,3%.

Respecto al impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano, en el año 2050, en el escenario RCP 4.5, la variación del riesgo con respecto al año de referencia 2016 es entre 2,4%, mientras que en el escenario RCP 8.5 se sitúa en el 3,1%. Esta variabilidad se observa de manera aún más evidente en el año 2100, especialmente en el escenario más desfavorable, 7,4% para el escenario RCP 4.5 y 10% para el escenario RCP 8.5.

En relación con el impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas (especialmente medio agrario), en el periodo 2011-2040, y según el escenario RCP 4.5, se produciría un incremento del riesgo de un 2 % con respecto al riesgo del periodo de referencia 1971-2000. Según el escenario RCP 8.5, este incremento del riesgo se situaría en 0,9 %. Por su parte, en el periodo 2071-2100 este incremento sería más acusado, 3,5%, en el escenario RCP 4.5, y 8 % en el escenario RCP 8.5.

Teniendo en cuenta la posición relativa que presenta Donostia con respecto al conjunto de municipios de la CAPV, cabe destacar que en los dos primeros riesgos citados se sitúa con un decil alto para todos los escenarios. En relación con las inundaciones por subida del nivel del mar, aumenta la posición relativa de manera significativa en los escenarios más desfavorables. En el impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas la magnitud de cambio en el riesgo se mantiene estable con decil muy bajo.

#### **4.7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS**

De acuerdo con la información del Instituto Vasco de Estadística, disponible en [www.eustat.eus](http://www.eustat.eus), el término municipal de Donostia-San Sebastián ocupa una superficie de 6.100 ha, y en 2017 contaba con una población de 180.558 habitantes, lo que supone una densidad de 2.960 habitante/km<sup>2</sup>. El PIB per cápita en 2012 fue de 34.589,4€, con 92.455 personas empleadas y una tasa de paro del 12,4% en 2016. El municipio presenta un 41,2% de suelo no urbanizable (2014).

#### **4.8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

En el entorno cercano del ámbito existen varios servicios de transporte público. Las paradas de bus situadas en el Paseo Zarategui da servicio a la línea de DBUS 8 que une Gros con Intxaurrondo. Otras paradas cercanas son las situadas en Paseo de Mons, dan servicio a la Linea DBUS 33 que une el Antiguo con Larratxo a través de Intxaurrondo. Así mismo, cercano al Paseo Zubiarre encontramos la parada del Tren de Cercanías, Ategorrieta.

Por el Paseo de Mons y el Paseo Zubiaurre discurren también carriles bici e itinerarios ciclistas con prioridad peatonal respectivamente.

#### **4.9. RECURSOS HÍDRICOS Y CICLO DEL AGUA**

##### **ABASTECIMIENTO**

El abastecimiento de agua se conecta a la red de aguas que gestiona Aguas del Añarbe. La edificación planteada se conectará a la red de abastecimiento existente.

##### **SANEAMIENTO**

La actuación planteada se prevé conectar a la red de saneamiento existente en la actualidad.

#### **4.10. RESIDUOS**

El servicio de recogida y gestión de residuos es prestado en la actualidad por la mancomunidad de San Marcos.

#### **4.11. OTRAS INFRAESTRUCTURAS**

##### **RED DE ELECTRICIDAD**

El ámbito cercano y la parcela objeto de estudio tiene una distribución adecuada de energía eléctrica. La red eléctrica se distribuye de forma subterránea dentro del entorno del ámbito. El nuevo crecimiento se conectará a la red existente.

##### **RED DE GAS.**

La red de Gas existente da servicio en la actualidad a la parcela objeto de estudio.

## **5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES**

A continuación se analizan y valoran los impactos ambientales que se dan como consecuencia de la actuación propuesta y se caracterizan según:

- Fase (Obras – explotación)
- Signo (positivo-negativo)
- Duración (temporal – permanente)
- Sinergia (simple – acumulativo – sinérgico)
- Acción (directo – indirecto)
- Reversibilidad (reversible – irreversible)
- Recuperabilidad (recuperable – irrecuperable)
- Aparición (permanente – irregular)
- Permanencia (continuo – discontinuo)

Y se les atribuye el carácter, siguiendo las disposiciones legales:

- **Compatible:** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Moderado:** Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Severo:** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Criticó:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con el se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras. Por ello las actuaciones que se consideren críticas, deberán replantearse de forma que se reduzca el impacto al nivel de lo admisible.

Por último se realiza la valoración global de los impactos jerarquizándolos:

- no significativo
- poco significativo
- muy significativo

Esta valoración se basa en la interacción entre la magnitud de las actuaciones y el valor de la variable afectada y tiene en cuenta la disminución de la magnitud de los distintos impactos que se producen con la aplicación de Medidas Correctoras, Protectoras y Preventivas y del Programa de Supervisión propuestos este documento

### **1.- Pérdida de recursos naturalísticos**

La propuesta del Plan Especial afecta a un suelo antropizado con una zona ajardinada con especies ornamentales y frutales. Dada la calidad ambiental limitada de estos entornos urbanos se estima la afección como compatible.

### **2.- Afección a las zonas ambientalmente sensibles**

El Plan Especial no se incluye dentro de zonas ambientalmente sensibles por lo que no existe afección.

### **3.- Afecciones a recursos estético-culturales y paisajísticos.**

La alternativa elegida estudia la ubicación de los distintos tipos de edificaciones que el Plan Especial plantea de manera que el impacto visual y paisajístico sea el menor posible. Así mismo, se tiene en cuenta la modificación del relieve de manera que se afecte lo menos posible al relieve actual del terreno. Dado que su incidencia puede disminuir mediante las medidas preventivas, protectoras y correctoras que se especifican en el capítulo 6 el impacto se considera compatible.

#### **4.- Afección sobre recursos renovables y no renovables.**

Se estima que se producirá un aumento de población, aumentando el consumo tanto de recursos renovables como no renovables. De entre los recursos renovables primordiales destaca el agua cuyo consumo se verá incrementado respecto a la situación inicial en la parcela objeto de estudio pero no de manera significativa para el municipio. No obstante con las medidas correctoras que se plantean en el capítulo 6 la afección a los recursos no renovables se tratará de minimizar empleando energías renovables y soluciones constructivas que traten de conseguir una mayor eficiencia energética.

#### **5.- Generación de residuos e incremento de la contaminación.**

Se considera un impacto que se dará tanto en fase de obras como en explotación de signo negativo, temporal en obras y permanente en explotación, sinérgico, indirecto, irreversible, irrecuperable, discontinuo y **compatible**, porque aunque se adoptan medidas para la correcta gestión de los mismos, estas no harán disminuir la cantidad de residuos que generen.

El incremento poblacional previsto no es significativo por lo que se prevé una correcta inclusión en la gestión de los mismos sin aumento de coste para el órgano gestor.

La magnitud del impacto se considera **poco significativa** dado que el número de viviendas planteadas respecto al total del núcleo urbano de Donostia no es relevante.

#### **6.- Incidencia sobre la salud humana.**

Salvo en la fase de obras, la propuesta no supone una incidencia sobre la salud humana.

#### **7.- Incidencia sobre el medio ambiente urbano.**

Durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación se producirán una serie de perturbaciones como son el ruido, polvo, suciedad en los accesos, incremento del tráfico de maquinaria y camiones, etc... que afectarán a los entornos más próximos y, en consecuencia, a las personas que habiten o realicen su actividad laboral en ellos.

El diseño urbano de la alternativa elegida ayudará a la integración del núcleo urbano y los espacios libres existentes y los nuevos. Por lo tanto en última instancia el impacto del Plan Especial es **positivo** porque proporcionará una mejor accesibilidad peatonal a la calle Marrutxipi, con mayor anchura.

#### **8.- Pérdida de la productividad ecológica y agraria.**

La reurbanización del ámbito supone una impermeabilización que altera de tal manera el suelo que implica una pérdida irreversible de sus características productivas. No obstante, el suelo objeto de estudio es un suelo con una vocación de uso residencial consolidada a lo largo de los años, sin ningún tipo de actividad agrícola profesional. Por todo ello, se considera que no existe afección agraria y que la afección a la productividad

del suelo es compatible con medidas de minimización de superficie impermeabilizada en la parcela.

#### **9.- Afección al patrimonio cultural.**

No se prevé afección al patrimonio cultural del municipio.

#### **10.- Análisis de riesgos derivados.**

El ámbito del Plan Especial no se encuentra sobre zonas con riesgos por lo que no se prevé ninguna afección.

#### **11.- Ruido ambiental**

El impacto acústico derivado del incremento de tráfico que se pueda dar es poco significativo ya que se trata de una calle de tránsito vecinal utilizada mayoritariamente únicamente por los residentes en esa zona, por lo que no se prevé ninguna afección. No obstante, en el Estudio de Impacto acústico anexo se ha analizado estos aspectos.

#### **12.- Descripción de las dificultades para determinar el impacto ambiental de determinadas propuestas.**

La propia naturaleza de un documento de planeamiento como es el Plan Especial, no permite llegar a definir y caracterizar actuaciones más concretas, tanto la identificación de los previsibles impactos derivados de las mismas como su calificación resulta, en muchos casos, difícil de establecer "a priori" sin un proyecto concreto de ejecución que desarrolle las determinaciones del Plan Especial, es por ello que en el capítulo 6 del presente estudio se incluyen medidas preventivas a justificar por los documentos de desarrollo de este Plan Especial objeto de estudio.

### **CARACTERIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS GENERALES**

En la página siguiente se muestra la matriz de impactos que el Plan Especial prevé.

Los atributos considerados son:

Signo: el signo alude al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) o difícil de predecir con la información actualmente disponible (X) del impacto sobre la variable considerada.

Intensidad: grado de incidencia sobre el factor ambiental, en el ámbito específico en que actúa. Se valora como baja, media o alta.

Direceto / Indirecto: indica si la afección se produce en el ámbito concreto de la actuación o si por el contrario indirectamente afecta a zonas colindantes.

Simple /acumulativo / sinérgico: se considera simple aquel efecto que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en las de su acumulación, ni en la de su sinergia. Acumulativo es aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño. Sinérgico es aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.

## PPEOU:

Variables	signo	intensidad	Directo/indirecto	Sinergia
Relieve	(-)	Baja	Directo	Acumulativo
Caucos y riberas	-	-	-	-
Suelo de calidad agrológica	-	-	-	-
Cubierta vegetal	(-)	Baja	Directo	Simple
Fauna	(-)	Baja	Directo	Acumulativo
Paisaje	(-)	Media	Directo	Simple
Patrimonio cultural	-	-	-	-
Riesgos	-	-	-	-
Áreas de interés	-	-	-	-
Consumo de agua	(-)	Baja	Simple	Indirecto
Residuos y aguas residuales	(-)	Baja	Acumulativo	Indirecto
Ruido	(-)	Baja	Directo	Simple

Tal y como se puede apreciar en la tabla los impactos que se prevén en esta área son:

- Afección al relieve de la parcela por la introducción de un nuevo edificio.
- Potencial afección al paisaje urbano por la creación de desmonte que puede suponer un corte si no es bien definido.
- Afección a jardín con arbolado consolidado de nulo valor florístico pero refugio de fauna urbana.
- Aumento de residuos y consumos de agua por aumento del número de habitantes.
- Aumento de ruido por incremento del número de vecinos y por lo tanto del número de desplazamientos en vehículo.

El ámbito del PPEOU se considera una zona urbana muy consolidada, de baja densidad con viviendas aisladas rodeadas de espacios libres, en su mayoría verdes consolidados. La actuación no presenta afecciones severas ni críticas desde el punto de vista ambiental, siendo el principal impacto el movimiento de tierras, con su potencial afección al paisaje, y la desaparición temporal de arbolado urbano, si bien de escaso valor florístico.

El Plan Especial afecta a parcelas de uso urbano consolidado, sin afección a suelos de alto valor agrológico, ni de uso agrícola.

En cuanto a la cubierta vegetal la mayor superficie del ámbito está ocupada por un jardín con especies arbóreas y arbustivas ornamentales propias de jardinería de nulo valor florístico pero de valor como refugio de fauna urbana y conformadores del paisaje. Dada la calidad ambiental limitada de estos suelos urbanos se estima la afección como compatible.

La alternativa de ordenación elegida estudia la ubicación de los distintos tipos de edificaciones que el Plan Especial plantea de manera que el impacto visual y paisajístico sea el menor posible, la accesibilidad la más fácil posible y por lo tanto el impacto al relieve menor. Dado que su incidencia puede disminuir mediante las medidas

preventivas, protectoras y correctoras que se especifican en el capítulo 6 el impacto se considera compatible de intensidad baja.

La alternativa de ordenación elegida por el PEOU cumple los objetivos generales, específicos y ambientales que se han establecido. Se considera que la actuación mejora las condiciones de la parcela, mejora la conectividad de la calle con la cesión de suelo que se hace y todo ello bajo principios de sostenibilidad. Por ello, el presente estudio considera que la ordenación es sostenible y compatible con el medio.

## **6. INTEGRACIÓN AMBIENTAL: MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS**

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados del Plan Especial se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción de los documentos de desarrollo posteriores, como en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

### **6.1.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO**

1. Los documentos posteriores, en especial el proyecto de construcción, deberá tener un apartado de integración y restauración ambiental y paisajística, en el que se recogerán los siguientes aspectos:
  - a. Se tendrán en cuenta las recomendaciones incorporadas en el “manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles”.
  - b. La vegetación deberá adaptarse al lugar con la elección de vegetación autóctona.
  - c. Se respetarán las manchas de entidad de arbolado autóctono integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas.
  - d. Se evitarán taludes y remates de bordes de urbanización que generen impacto visual grave. En caso de no existir alternativa deberán poder integrarse mediante siembras o hidrosiembras y la plantación de árboles que hagan de pantalla.
  - e. Deberá analizarse las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, red de drenaje, etc...Los posibles excedentes de tierras se gestionarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo “relleno” o “acondicionamiento de terreno”, según figura en el citado Decreto 49/2009.
2. Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios verdes y en general en el tratamiento de la vegetación.
3. Se emplearán sistemas constructivos y materiales que permitan obtener en el interior de las viviendas los niveles acústicos fijados como máximos por la ley.
4. El proyecto de urbanización incluirá el preceptivo estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente.
5. En la urbanización se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.
6. En los espacios verdes de la parcela en caso de ser necesaria iluminación se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
7. Los siguientes documentos de desarrollo deberán cumplir lo establecido en el Estudio de Impacto Acústico y sus correspondientes medidas correctoras.
8. Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en el edificio, y se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.

9. Los proyectos de edificación deberán considerar el conjunto de medidas y buenas prácticas contenidas en la “Guía de edificación sostenible para la vivienda en la CAPV”. En concreto, en los siguientes aspectos:
  - a. reducción del consumo de materias primas no renovables.
  - b. reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
  - c. reducción del consumo de agua potable.
  - d. reducción en la generación de aguas grises.
  - e. reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
  - f. mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

#### **MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS**

1. El proyecto de construcción de las edificaciones contendrá un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de la obra.
2. El manual de buenas prácticas tendrá en cuenta la protección de la calidad acústica durante el desarrollo de las obras, adaptándose la maquinaria a las prescripciones establecidas en la legislación vigente.
3. Se respetarán las manchas de arbolado autóctono existente que no deba ser derribado por ser su espacio ocupado por edificación e integrado en la zona verde, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación.
4. Antes del inicio de las obras de urbanización de cualquiera de los nuevos crecimientos propuestos, se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior de suelo fértil que pueda existir. Esta tierra se reutilizará para restaurar zonas degradadas de la parcela. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
5. Las áreas colindantes al área urbanizada afectadas por las obras serán restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
6. Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una limpieza exhaustiva de las áreas de influencia de las mismas, se segregarán aquellos residuos reciclables de los no reciclables, siendo los primeros tratados como corresponda y los últimos depositados en un vertedero autorizado.

## **7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL**

### **7.1.- OBJETIVOS**

El Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

### **7.2.- FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL**

Se han diferenciado varias fases del programa para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de posteriores documentos de desarrollo del planeamiento
- Fase de obras

### **7.3.- DIRECCIÓN DE OBRA AMBIENTAL**

La Dirección de obra ambiental se encargara del seguimiento durante la fase obra y durante la vida útil del proyecto siendo la encargada de cumplir con el Plan de Vigilancia para cada fase del proyecto, incluida su fase de funcionamiento.

Dado que se trata de un trabajo realizado dentro del marco de otros trabajos como la Agenda 21 local, el seguimiento del PGOU no procede el establecimiento de una dotación económica.

#### **7.4.- VARIABLES A EVALUAR E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO**

Para cada una de las fases se plantean las variables y a continuación se plantean las variables e indicadores a registrar.

##### **Fase de posteriores documentos de desarrollo del planeamiento**

Se comprobará que las siguientes fases de desarrollo cumplan con lo dispuesto por los organismos competentes y contienen toda la documentación necesaria y obligada.

En concreto, se comprobará la existencia de los siguientes apartados en los documentos de desarrollo:

- Integración y restauración ambiental y paisajística
- Plantaciones de autóctonas
- Medidas de ahorro energético
- Mantenimiento y continuidad de los caminos rurales

##### **Fase de obras**

Durante la fase de obra se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que se garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto correspondiente.

Durante el control ambiental de la obra, se deberán realizar informes, con una periodicidad semanal durante el primer mes y mensual a partir del segundo mes, que recojan las observaciones realizadas durante la inspección de la misma.

Los informes se referirán a la adopción de las medidas correctoras y el resultado obtenido por las mismas, problemas presentados, etc. Asimismo, se deberán recoger las incidencias que han tenido lugar durante el transcurso de las obras, vertidos, emisiones, etc.

Una vez finalizada la obra se deberá realizar un informe final de seguimiento de la obra correspondiente. Se realizarán los siguientes controles:

##### **Niveles de residuos, emisión y ruido:**

Se controlará la realización de revisiones periódicas de la maquinaria de la obra, al objeto de asegurar su adecuado mantenimiento y controlar que las emisiones y ruidos generados por la maquinaria estén comprendidos dentro de los niveles aceptados por la normativa vigente.

Se controlará el cumplimiento de las medidas para atenuar la contaminación del aire.

La dirección ambiental de la obra determinará durante el transcurso de la misma la necesidad de los riegos y su periodicidad.

##### **Control de accesos:**

Se controlará la utilización, por parte de los vehículos y maquinaria que participan en la obra, de caminos de acceso preexistentes.

Se especificarán los caminos de acceso a la obra antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra.

En caso de que sea necesaria la apertura de nuevos accesos, se verificará que éstos se realicen procurando la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente.

##### **Movimientos de tierras:**

Se verificará que las actuaciones tendentes a remodelar la topografía se ajusten lo más posible a la natural: redondeando taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas, etc. Se comprobará la pendiente de los taludes resultantes para garantizar la posibilidad de regeneración de la vegetación autóctona.

Control y seguimiento de la restauración e integración ambiental y paisajística:

Se realizará un seguimiento. Se redactarán informes mensuales que recojan las actuaciones que se han llevado a cabo durante ese periodo y otros aspectos que se consideren oportunos. Se elaborarán fichas específicas para cada unidad de obra que recojan todos los aspectos relativos a la ejecución de los mismos: especies, nº de ejemplares, etc.

La Dirección Ambiental de la obra deberá supervisar los ejemplares que se utilizarán en las plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución de las plantaciones y su medición.

Se controlará que se cumplan las labores de mantenimiento durante el periodo de garantía establecido, así como la resiembra de las superficies fallidas.

Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares:

Una vez finalizadas las obras se deberán recuperar las pistas, accesos, parque de maquinaria, etc.

La Dirección Ambiental de la obra deberá garantizar que se realice una campaña general de limpieza en el entorno de la obra, para eliminar restos de obras, etc.

**7.5.- VARIABLES E INDICADORES A REGISTRAR**

CALIDAD DEL AIRE

Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y el nivel sonoro.

Objetivo: Control de la eficacia de las medidas de protección establecidas durante las obras,

Indicador: Presencia de partículas en suspensión y ruido

Metodología de cálculo: observaciones en campo

Periodicidad: semanal

ACÚSTICA

Control de la maquinaria presente en la obra

Objetivo: mantener el ruido ambiental dentro de los límites legales establecidos para cada maquina.

Indicador: estado actualizado de la documentación legal de los vehículos y máquinas.

Metodología de cálculo: revisión de documentación

Periodicidad: semanal

REVEGETACIÓN Y CONTROL DE ESPECIES INVASORAS

Control del éxito de la revegetación y de presencia de especies invasoras.

Objetivo: conseguir un revegetación natural y autóctona y evitar la presencia de especies potencialmente invasoras.

Indicador: crecimiento de autóctonas e invasoras.

Metodología de cálculo: no se requiere fórmula de cálculo

Periodicidad: mensual

**INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Verificación de la inclusión de las medidas preventivas y correctoras para la integración señalada para los diferentes proyectos.

Objetivo: integración paisajística del crecimiento residencial.

Indicador: inclusión de las medidas correctoras.

Metodología de cálculo: no se requiere fórmula de cálculo

Periodicidad: una vez (a la entrega de los proyectos)

Donostia, 23 de diciembre de 2.019

Por el equipo redactor,



Jon Aseginolaza Braga

D.N.I.: 34.096.336-D

Biólogo colegiado nº 19824-ARN

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

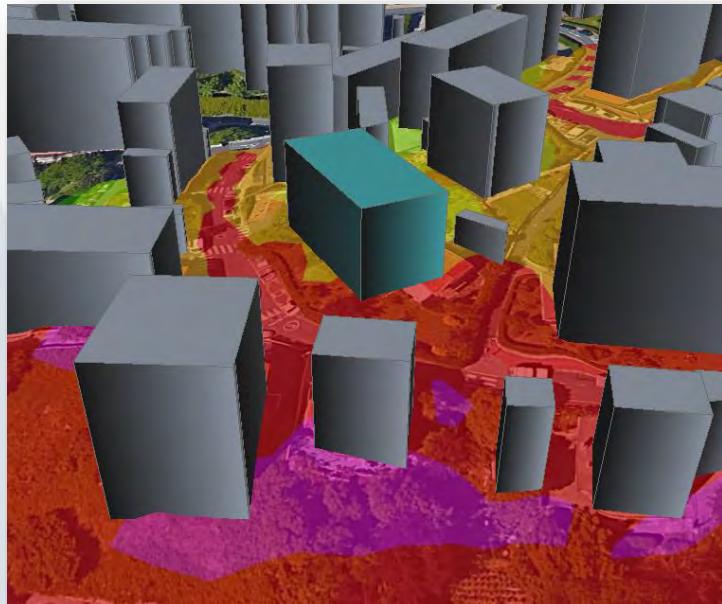
**ANEXO II : PROYECTO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

**ANEXO II : PROYECTO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

# INFORME ACÚSTICO

## PROYECTO DE IMPACTO ACÚSTICO

Estudio acústico Plan Especial de ordenación  
urbana en C/Marrutxipi 45 Donostia



Diciembre 2019

ID Ingeniería Acústica

INDICE	Página
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	1
2. NORMATIVA APLICABLE .....	2
3. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	4
4. MAPAS ACÚSTICOS.....	9
4.1 SOFTWARE DE MODELIZACIÓN Y PARÁMETROS DE CÁLCULO .....	9
4.2 MAPAS ACÚSTICOS SITUACIÓN PREOPERACIONAL (ACTUAL) .....	10
4.3 MAPAS ACÚSTICOS SITUACIÓN POSTPERACIONAL (FUTURA).....	18
5. ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	23
5.1 SITUACIÓN PREOPERACIONAL (ACTUAL) .....	23
5.2 SITUACIÓN POSTPERACIONAL (FUTURA).....	24
6. DISEÑO DE MEDIDAS CORRECTORAS.....	25
6.1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS .....	25
6.2 MEDIDAS CORRECTORAS .....	26
6.3 DECLARACIÓN ZONA PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZPAE).....	27
CONCLUSIONES .....	30

## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Solicitado por Bieme Arquitectura, se ha realizado el “**Estudio acústico para Plan Especial de ordenación urbana de la parcela que se ubica en la C/Marrutxipi nº45 de Donostia-San Sebastián**”.

La documentación manejada para la realización del estudio ha sido la siguiente:

1. Ficheros digitales de planta de la zona a estudio con proyección de edificaciones existentes y en construcción y trazado de viales existentes. El estudio ha requerido, por nuestra parte, levantar alturas de terreno y edificaciones.
2. Datos de aforos de tráfico para las vías GI-20, y los viales urbanos próximos a la parcela objeto de estudio (Paseo de Mons, C/ Fernando Sasiain, Paseo Zubiaurre, Paseo Zarategi, C/ Marrutxipi, C/ Gaztelu y Tolarieta Bidea).
3. Programa de cálculo CadnaA versión 2019, de Datakustik GMBH.

El objetivo principal es el de cuantificar y analizar el impacto acústico generado por el tráfico rodado sobre la parcela ubicada en C/ Marrutxipi 45 en el término de Donostia, evaluando tanto el escenario actual como el previsto a futuro a 20 años vista.

No es necesaria realizar una evaluación de las vibraciones existentes sobre el futuro desarrollo urbanístico ya que se encuentra a una distancia de aproximadamente 275 metros del eje ferroviario, siendo superior a los 75 metros establecidos en la normativa.

## 2. NORMATIVA APLICABLE

El **Decreto 213/2012 de 16 de octubre**, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su artículo 31 (Valores objetivo de calidad acústica para áreas urbanizadas y futuros desarrollos), establece en su punto 1 que los objetivos de calidad acústica (OCA) a cumplir en el espacio exterior para **áreas urbanizadas existentes** serán los recogidos en la tabla A, parte 1 del Anexo I de dicho Decreto.

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

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colindan.

**Tabla 1.** Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

En el punto 2 de dicho artículo, se establece que los **futuros desarrollos urbanísticos** tendrán objetivos de calidad acústica en el espacio exterior **5 dBA más restrictivos** que las áreas urbanizadas existentes.

Estos objetivos de calidad acústica son de aplicación a una altura de 2 metros sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

Por otro lado en ese mismo artículo se establece que los objetivos de calidad acústica para el espacio interior en edificaciones de tipo residencial, hospitalario, educativo o cultural son los detallados en la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o Cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

**Tabla 2.** Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior.

En este caso, los objetivos de calidad acústica interior están referenciados a una altura de entre 1,2 y 1,5 metros.

Los citados valores se refieren a los índices específicos Ld (día: 07-19 horas) Le (tarde: 19-23 horas) y Ln (noche: 23-07 horas) evaluados (o calculados) como promedio a largo plazo, concretamente a un año.

### 3. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

La parcela objeto de estudio se encuentra ubicada en la calle Marrutxipi nº45 en el barrio de Intxaurrondo de Donostia – San Sebastián.



Fig. 1. Ubicación de la parcela objeto de estudio.

Se trata de una parcela en la que actualmente existe una edificación residencial y otra destinada a garaje. En el Plan Especial elaborado que da lugar a este estudio acústico se plantea la demolición de ambas edificaciones, dejando totalmente libre la parcela, para la posterior construcción de un bloque de viviendas de 12 metros de altura tal y como se indica en la siguiente figura.



**Fig. 2.** Edificación existente en la parcela y ordenación propuesta.

### Focos sonoros

En este caso el único foco sonoro analizado y que afecta al área de estudio es el tráfico rodado. El vial que genera un mayor impacto acústico sobre la parcela debido a su proximidad y la alta densidad de tráfico que soporta es la carretera GI-20. Se trata de un eje viario con una IMD estimada de 59.427 vehículos según los datos de aforo de la Diputación de Gipuzkoa. Al no disponer de información de distribución horaria del tráfico se ha tomado como referencia los porcentajes mostrados en la siguiente tabla, siendo obtenidos en base a estudios estadísticos realizados por la empresa ID Ingeniería Acústica en vías de la misma tipología.

VIAL	IMD	% por períodos			Vehículos /hora		
		Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche
GI-20 (Sentido Irún)	29.244	73,0	19,3	7,7	1.779	1.410	283
GI-20 (Sentido Bilbao)	30.183				1.836	1.455	292

**Tabla 3.** Datos de tráfico para la carretera GI-20.

El porcentaje de pesados utilizado para esta vía ha sido del 7% y se ha establecido una velocidad de 80 km/h que es la velocidad límite permitida en esta vía.

Para el resto de ejes viarios contemplados en el estudio se han utilizado los datos proporcionados por el peticionario, aplicando la distribución horaria recogida en el documento *"Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure 2006"*, en el cual se considera una concentración del 70% del tráfico en periodo diurno (7 a 19 horas), un 20% en periodo tarde (19 a 23 horas) y un 10% en periodo noche (23 a 7 horas). En la figura 3 se muestran los identificadores de cada calle mientras que en la tabla 4 se recopilan los datos utilizados para cada una de ellas.

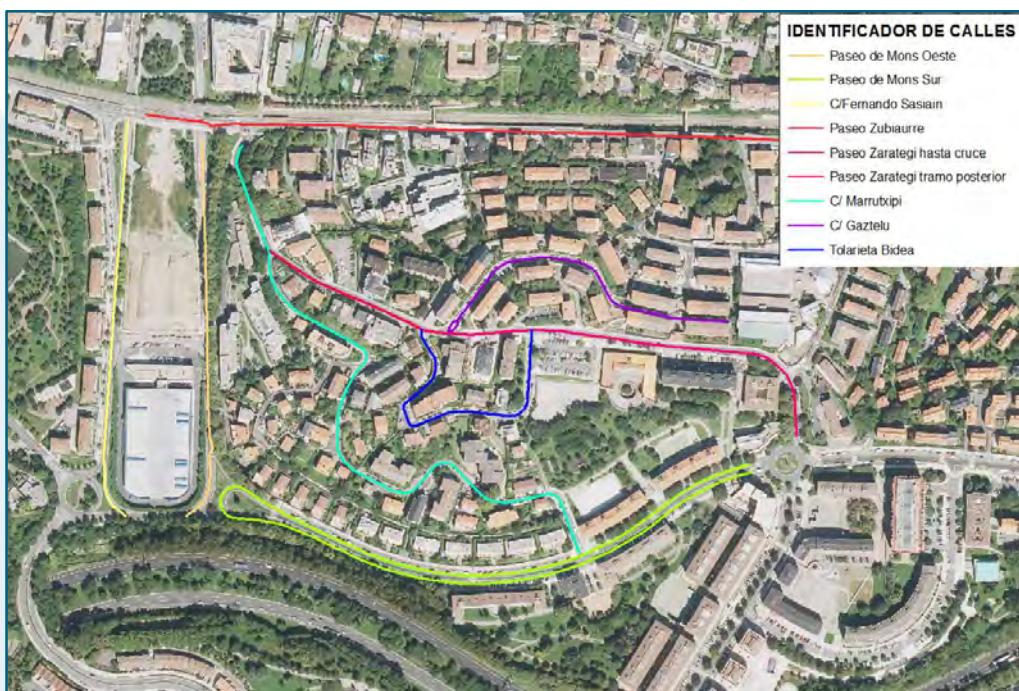


Fig. 3. Identificación de calles.

VIAL	IMD	Vehículos/hora			% pesados	velocidad
		Día	Tarde	Noche		
Paseo Mons Oeste	3.500	204	175	44	5	50
Paseo Mons Sur	5.550	324	278	69	5	50
C/ Fernando Sasiain	1.941	113	97	24	0	40
Paseo Zubiaurre	3.500	204	175	44	0	50
Paseo Zarategi hasta cruce	1.851	108	93	23	0	40
Paseo Zarategi tramo posterior	2.035	119	102	25	0	40
C/ Marrutxipi	840	49	42	11	0	30
C/ Gaztelu	735	43	37	9	0	30
Tolarieta Bidea	735	43	37	9	0	30

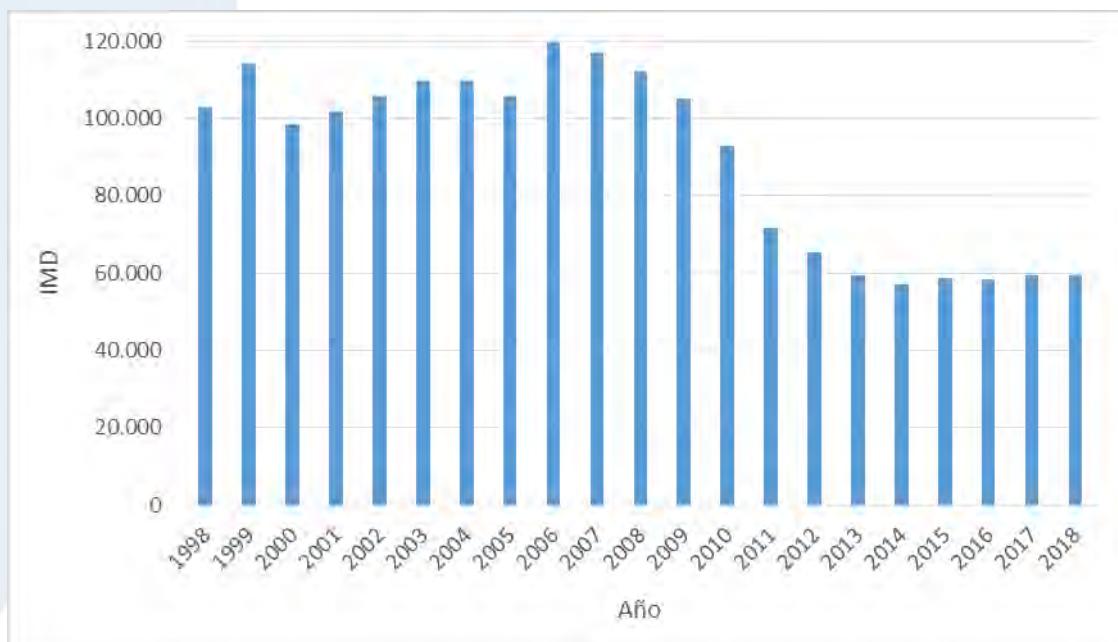
Tabla 4. Datos de tráfico para los viales urbanos.

Por último hay que señalar que para los estudios con horizonte a 20 años vista se ha aplicado un incremento total estimado por el peticionario del 20% para los viales urbanos. Por lo tanto los datos para dicho escenario han sido los siguientes:

VIAL	IMD	Vehículos/hora			% pesados	velocidad
		Día	Tarde	Noche		
Paseo Mons Oeste	4200	245	210	53	5	50
Paseo Mons Sur	6660	389	333	83	5	50
C/ Fernando Sasiain	2329,2	136	116	29	0	40
Paseo Zubiaurre	4200	245	210	53	0	50
Paseo Zarategi hasta cruce	2221,2	130	111	28	0	40
Paseo Zarategi tramo posterior	2442	142	122	31	0	40
C/ Marrutxipi	1008	59	50	13	0	30
C/ Gaztelu	882	51	44	11	0	30
Tolarieta Bidea	882	51	44	11	0	30

**Tabla 5.** Datos de tráfico para el escenario a 20 años vista para los viales urbanos.

Para la carretera GI-20 se ha realizado un estudio para ver su tendencia en base a la información recogida en el documento “*Información de aforos en las carreteras de Gipuzkoa (Recopilación hasta 2018)*” de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En la siguiente gráfica se muestra la evolución del tráfico en el eje viario GI-20 entre el año 1998 y 2018.



**Fig. 4.** Gráfica de evolución del tráfico en GI-20.

Se puede apreciar cómo esta vía cambia drásticamente desde el año 2011, reduciéndose el tráfico entorno a un 30% respecto a los años previos. A partir del año 2013 se aprecia una importante estabilización del flujo por esta vía, existiendo una diferencia de tan sólo 53 vehículos entre la IMD registrada en el año 2013 (59.480 vehículos) y la del año 2018 (59.427 vehículos). Esta diferencia es mínima y en términos acústicos no supone alteración alguna. Por esta razón, para la elaboración de este estudio se ha estimado que el tráfico a 20 años en el vial GI-20 es el mismo que el actual (59.427 vehículos).

## 4. MAPAS ACÚSTICOS

### 4.1 SOFTWARE DE MODELIZACIÓN Y PARÁMETROS DE CÁLCULO

Con respecto a los aspectos técnicos de cálculo de niveles sonoros, La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, recomienda, para el ruido del tráfico rodado, el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)», mencionado en el «*Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6*» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten al «*Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980*». Por otra parte, el REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, vuelve a recomendar, en su Anexo II, idéntico método para el ruido del tráfico rodado. Este es el método seleccionado para el estudio.

Se ha utilizado el Software de cálculo CadnaA versión 2020, de Datakustik GMBH, a fin de evaluar los mapas de ruido de la zona. Los parámetros de cálculo (radio de búsqueda, orden y profundidad de reflexión, etc.) han sido los adecuados para contemplar con la suficiente precisión la predicción de los niveles sonoros.

Los parámetros de cálculo más significativos, han sido los siguientes:

Parámetro	Valor
Radio de búsqueda (m)	1000
Error máximo (dB)	0
Factor Raster	0,5
Orden de reflexión	2
Condiciones favorables de propagación (%)	50, 75, 100
Espaciado de malla (m)	5 x 5
Interpolación	No
Absorción terreno	0,4
Absorción Edificios	0,21

Tabla 6. Valores establecidos para los distintos parámetros de cálculo.

## 4.2 MAPAS ACÚSTICOS SITUACIÓN PREOPERACIONAL (ACTUAL)

El siguiente paso ha sido la generación de los mapas de ruido del escenario actual de la parcela (situación preoperacional). En este caso se han valorado 2 posibles escenarios con los tráficos actuales. En primer lugar se ha evaluado el nivel sonoro existente en el área objeto de estudio con la edificación existente a día de hoy (edificios actuales), a los cuales serán de aplicación los valores establecidos en la tabla 1 del presente informe. Posteriormente se ha realizado la misma evaluación pero sustituyendo los 2 edificios que está previsto demoler en la parcela y colocando la ordenación prevista del bloque residencial. A este último escenario habría que aplicar los valores recogidos en la tabla 1 del informe rebajados en 5 dBA.

Para la obtención de los mapas de ruido de la situación preoperacional (actual) se han introducido las correspondientes variables de tráfico mencionadas en el apartado 3 del presente informe. En base a esta información se han generado las correspondientes curvas isófonas para cada uno de los 3 períodos: día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln).

Estos mapas de ruido se han obtenido a 2 metros de altura respecto el terreno tal y como indica la normativa. Del mismo modo se ha evaluado los niveles existentes en las fachadas del edificio mediante el mapa de ruido en fachadas.

En primer lugar se muestran los mapas resultantes de la situación actual con los edificios existentes a día de hoy en la parcela.

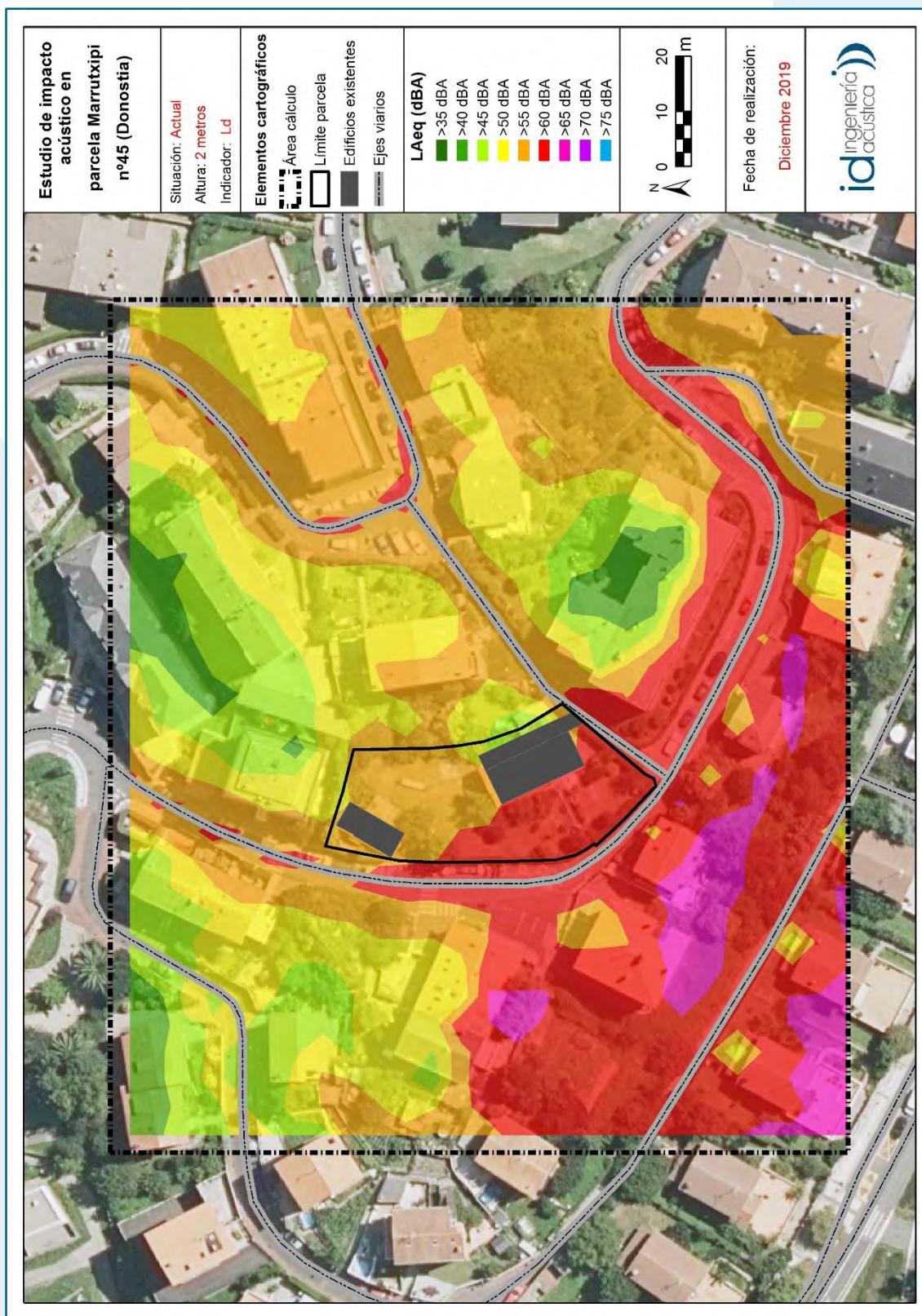
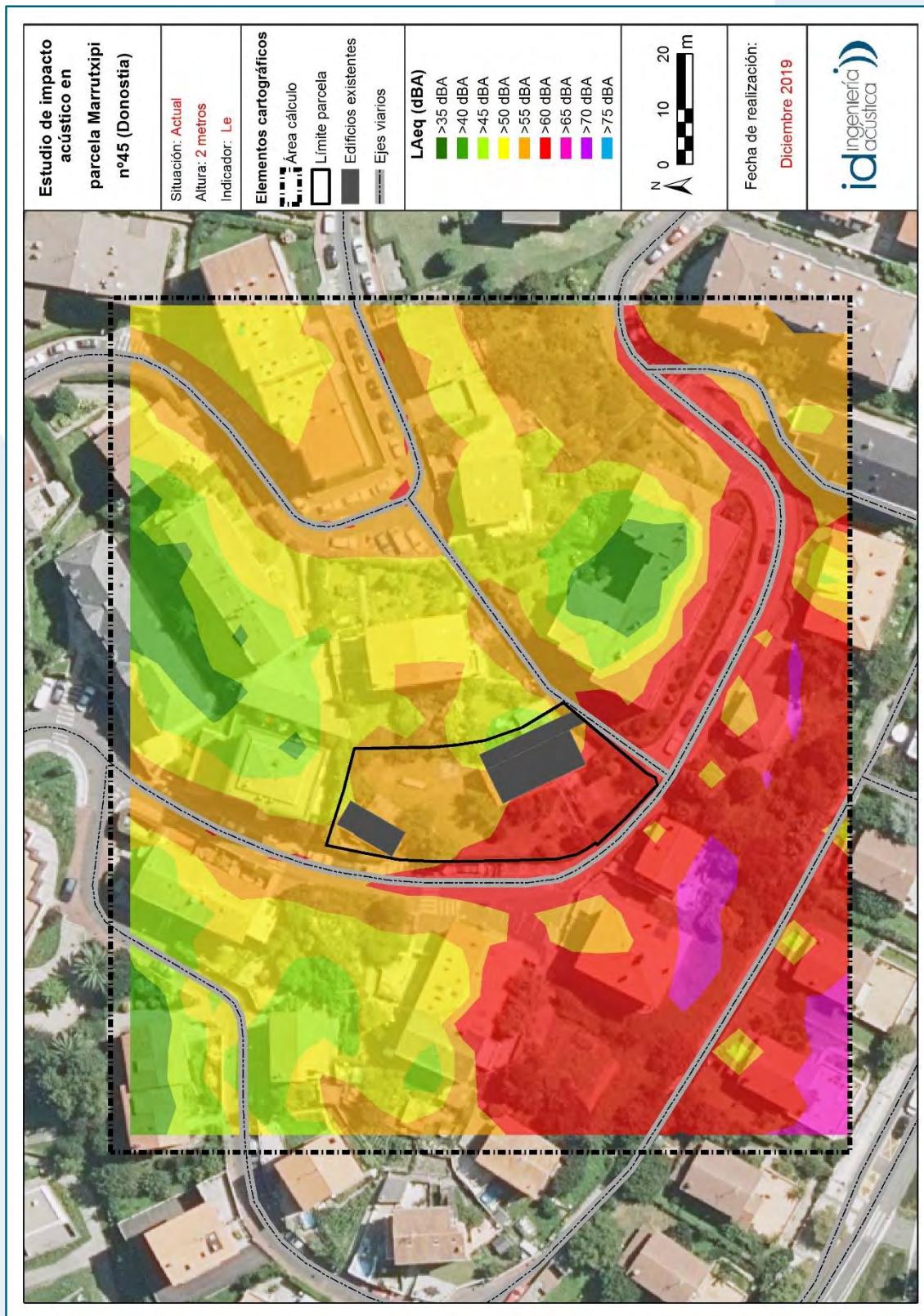
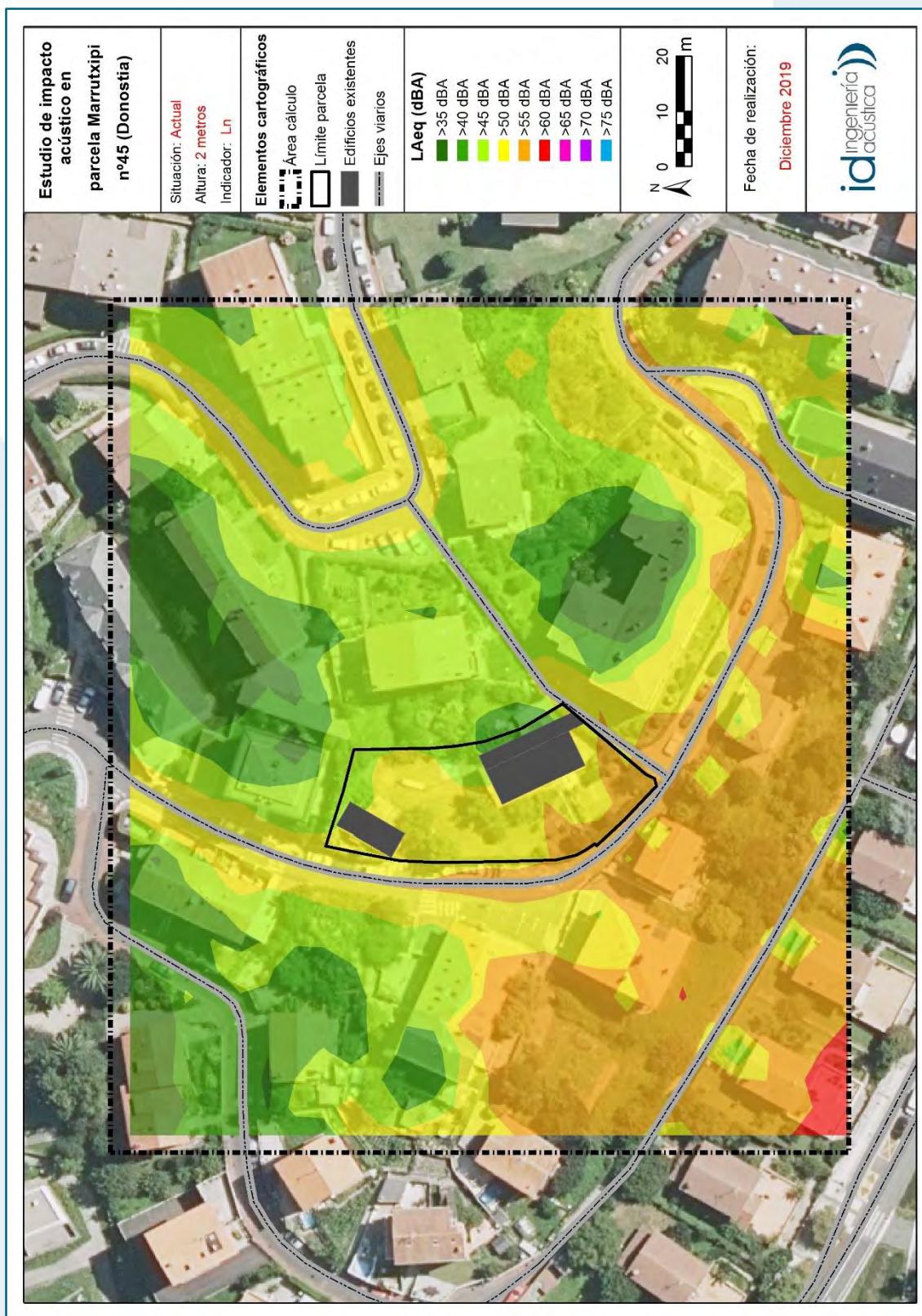


Fig. 5. Mapa de ruido de la situación actual con edificación existente (Ld).

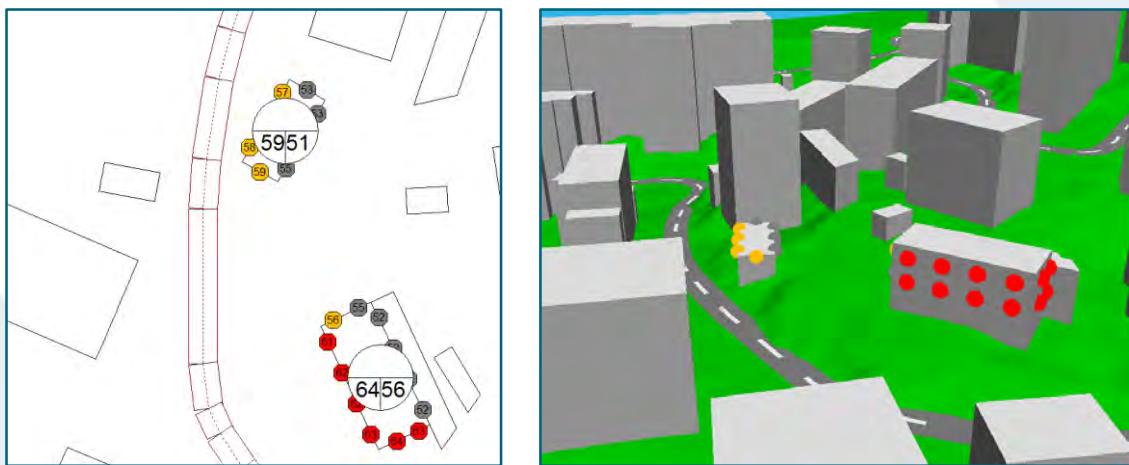


**Fig. 6.** Mapa de ruido de la situación actual con edificación existente (Le).



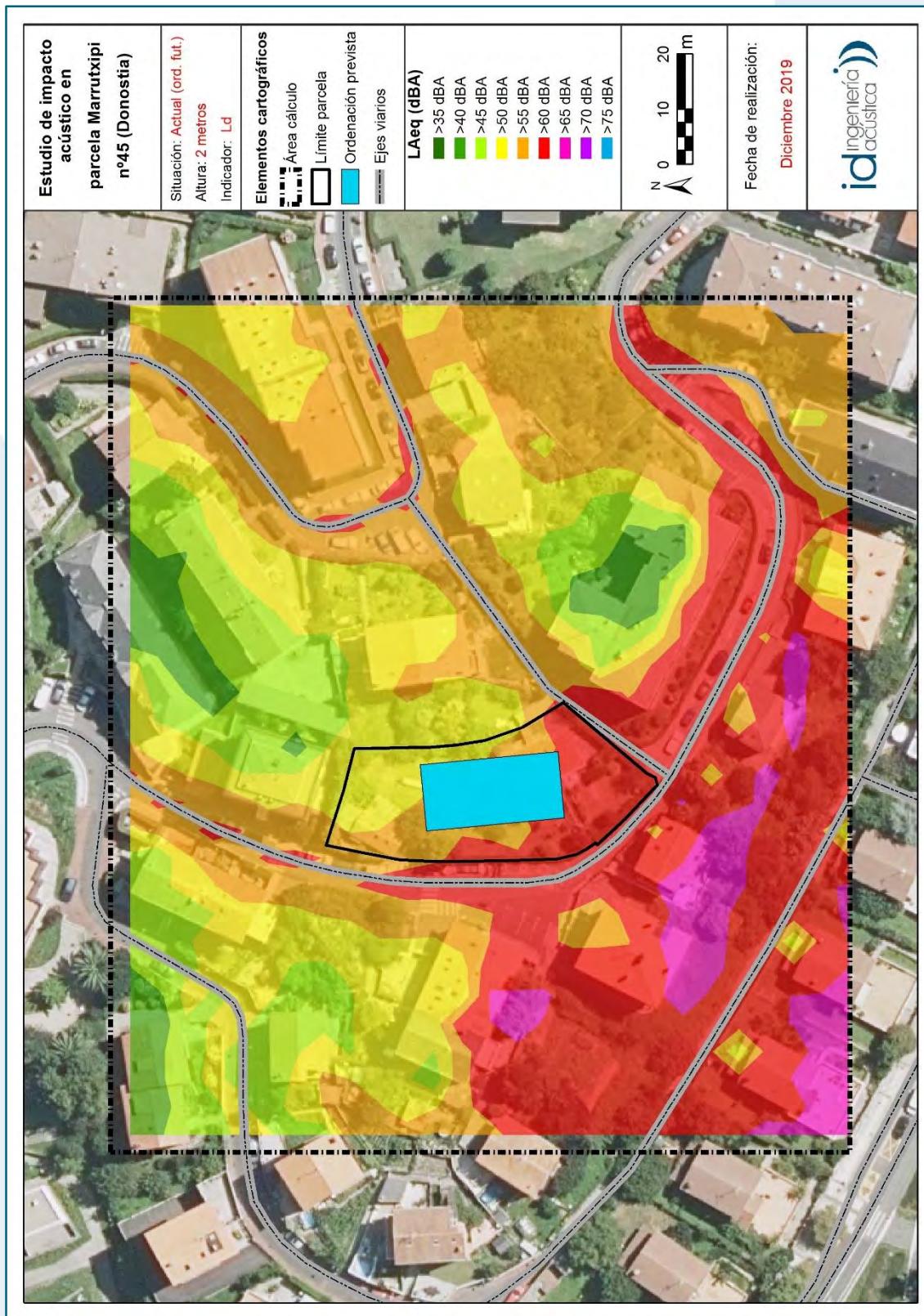
**Fig. 7.** Mapa de ruido de la situación actual con edificación existente (Ln).

En la figura 8 se muestra la evaluación en fachadas realizada en las edificaciones para este mismo escenario. En el círculo central se muestran los valores máximos obtenidos en el edificio para los períodos día (valor de la izquierda) y noche (valor de la derecha).

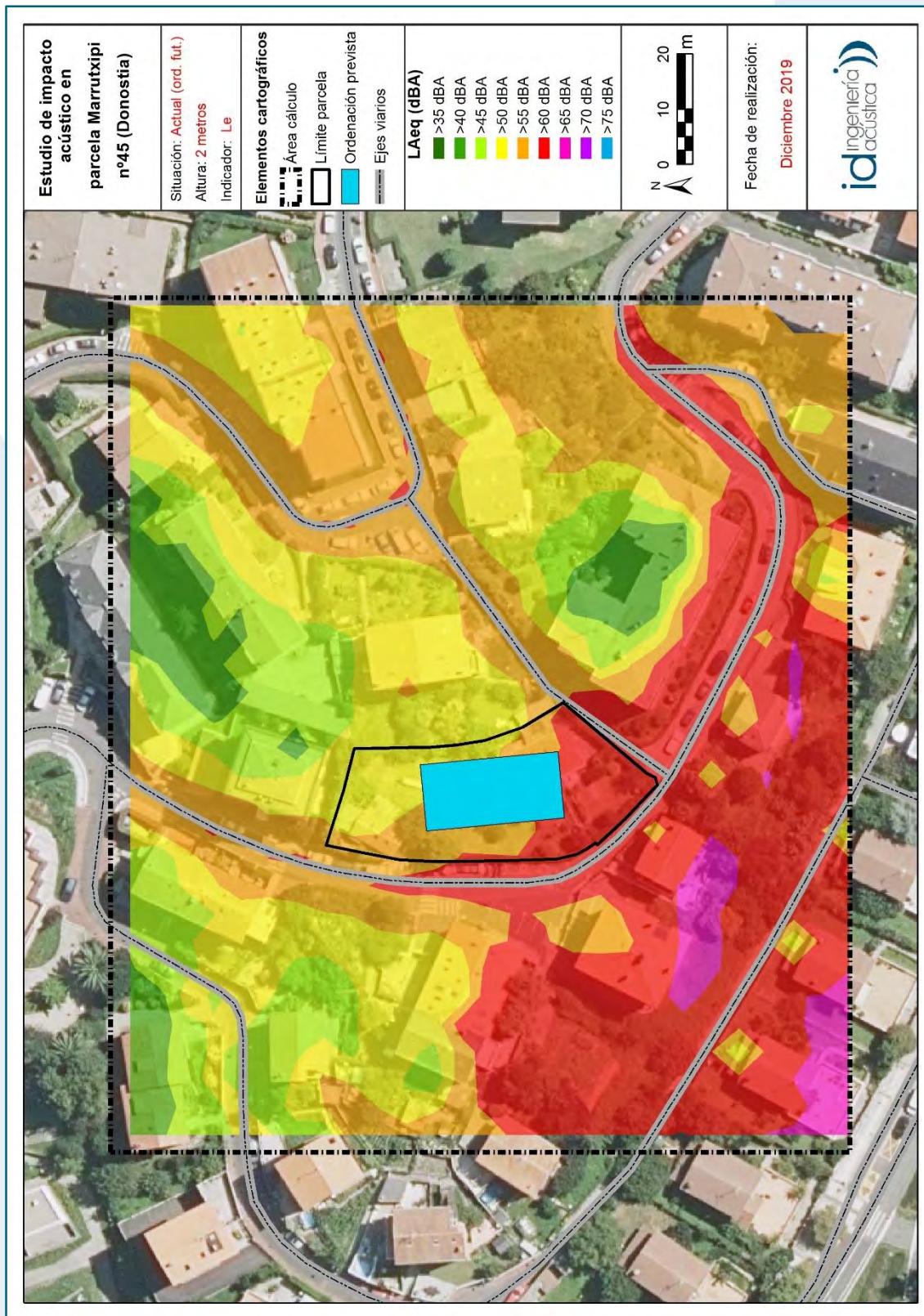


**Fig. 8.** Evaluación en fachadas de edificios existentes para situación actual.

A continuación se muestran los mapas de ruido y evaluación en fachadas resultantes de los cálculos realizados para el mismo escenario (tráficos actuales) pero eliminando los edificios que se encuentran actualmente en la parcela e implementando el bloque residencial previsto en el modelo 3D.



**Fig. 8.** Mapa de ruido de la situación actual con ordenación prevista (Ld).

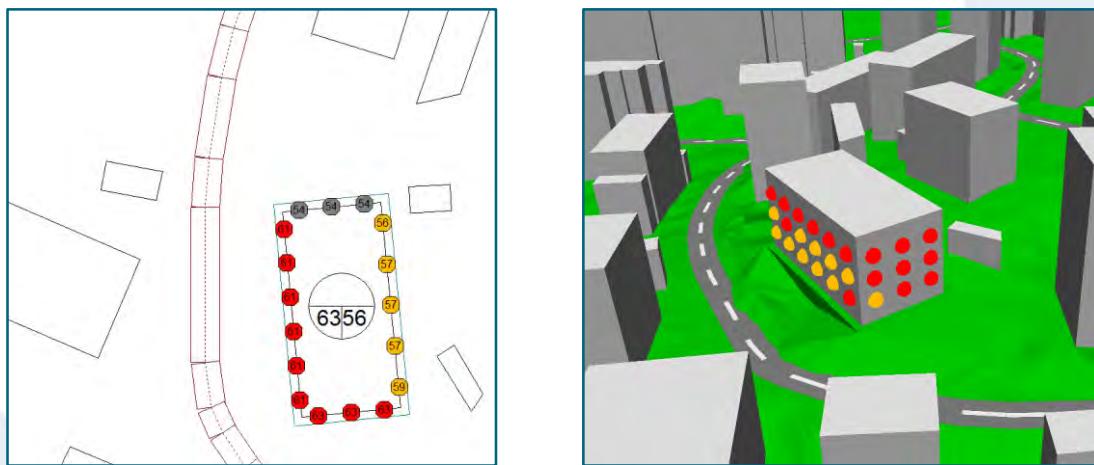


**Fig. 9.** Mapa de ruido de la situación actual con ordenación prevista (Le).



**Fig. 10.** Mapa de ruido de la situación actual con ordenación prevista (Ln).

Los resultados obtenidos en la evaluación de fachadas ha sido el siguiente:



**Fig. 11.** Evaluación en fachadas de ordenación prevista para situación actual.

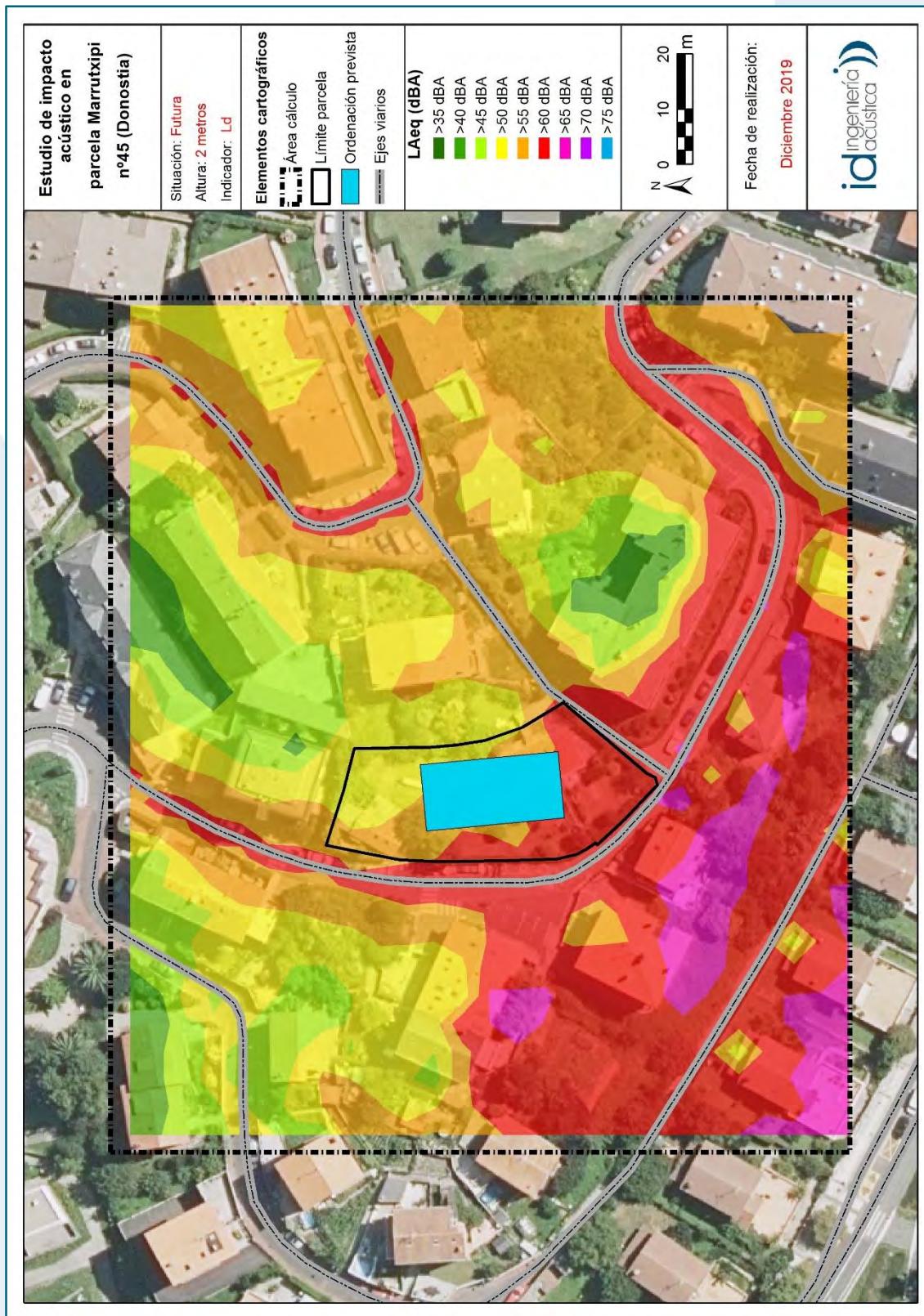
### 4.3 MAPAS ACÚSTICOS SITUACIÓN POSTPERACIONAL (FUTURA)

Al igual que en el apartado anterior se han obtenido los mapas de ruido correspondientes al escenario futuro a 20 años vista (situación postoperacional).

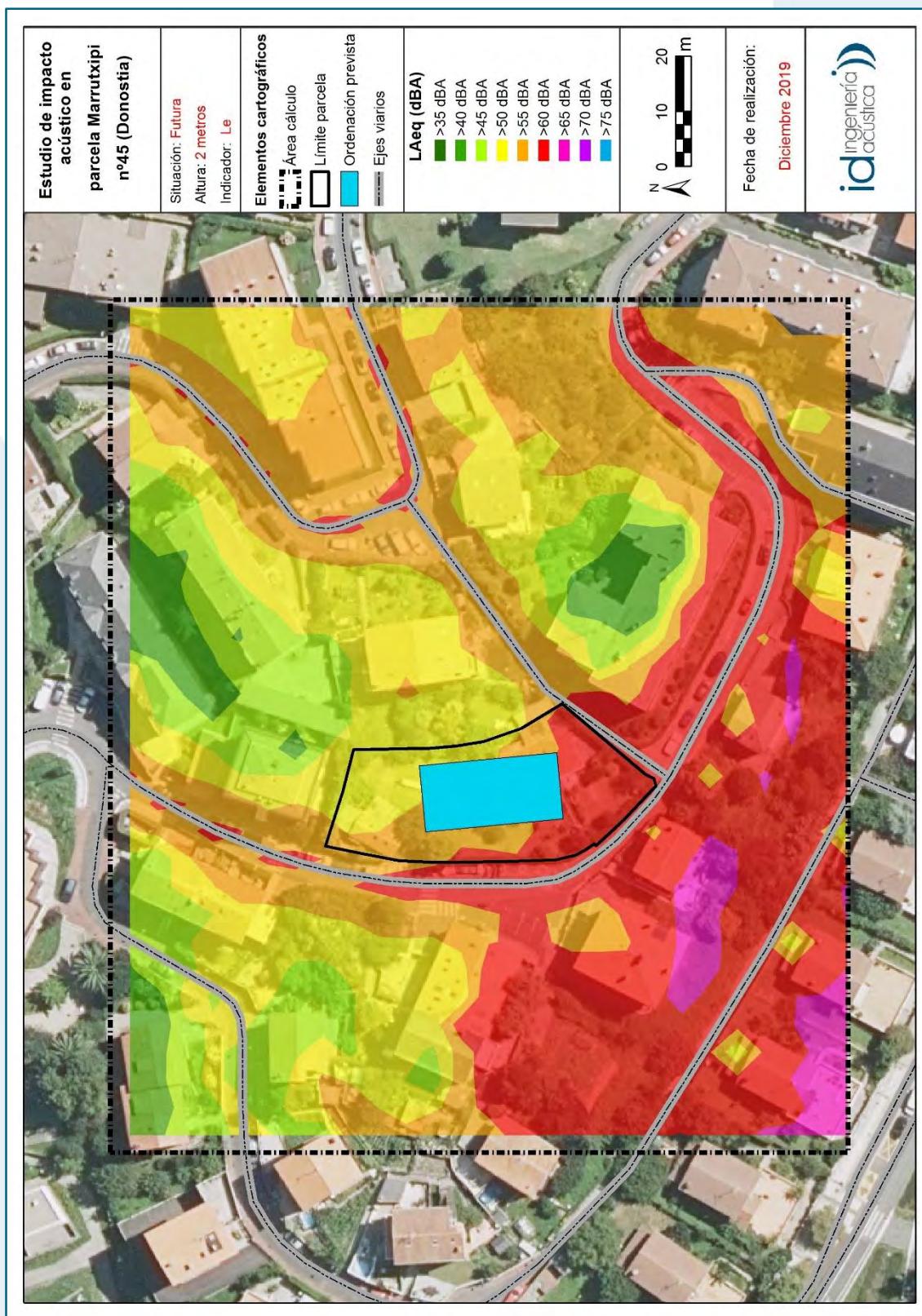
Para ello se han introducido los tráficos recogidos en la tabla 5 del presente informe. Esta información se corresponde con los tráficos tras aplicarles el incremento establecido en el apartado 3 del informe. El tráfico para la GI-20, tal y como se ha explicado anteriormente se ha mantenido el mismo.

En este caso se ha valorado únicamente el escenario con la ordenación prevista (bloque residencial) de 12 metros de altura. El resto del escenario contemplado se mantiene exactamente igual que en la situación preoperacional.

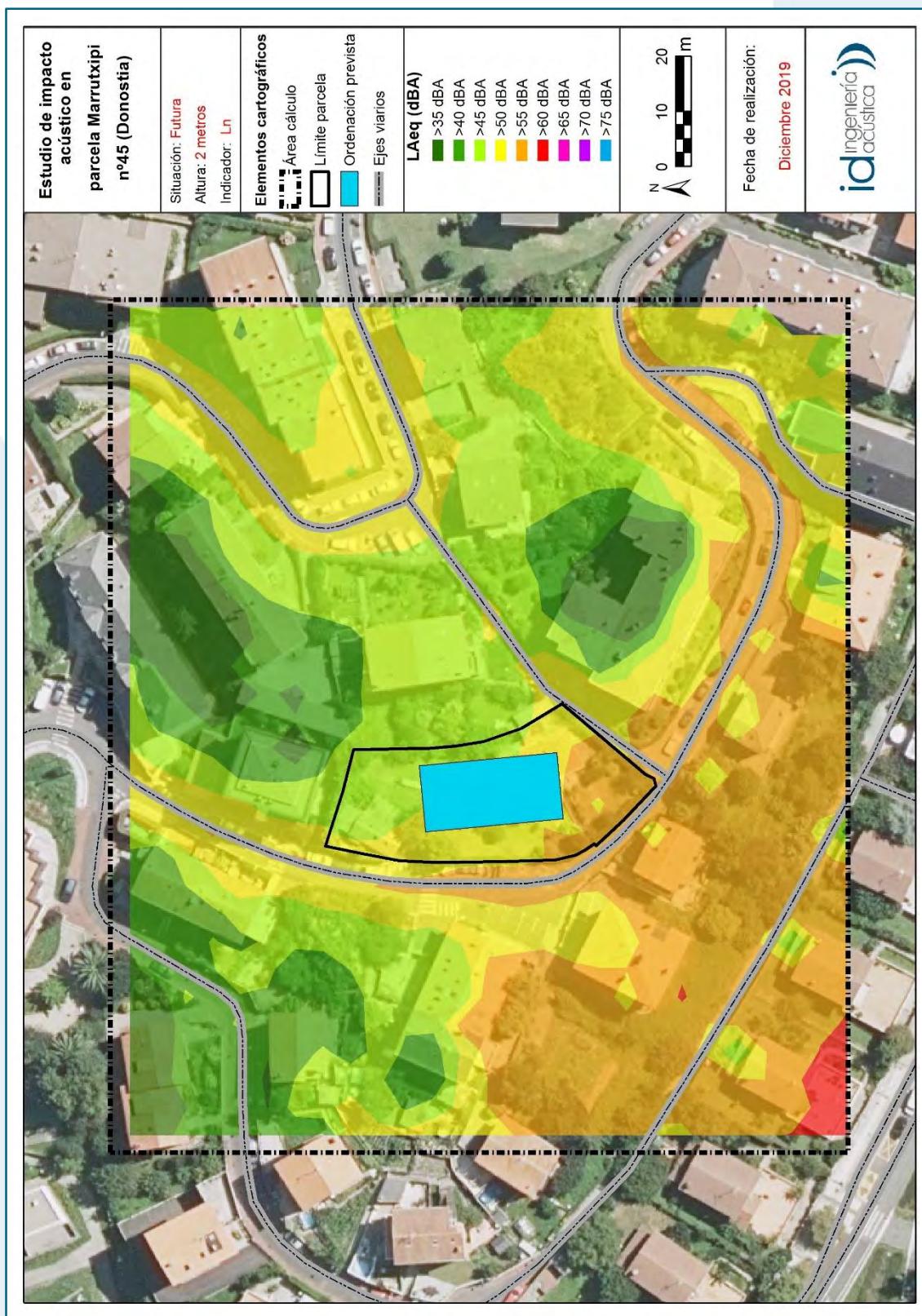
Al igual que en el caso anterior los mapas de ruido están referenciados a una altura de 2 metros respecto al suelo.



**Fig. 12.** Mapa de ruido de la situación futura (Ld).

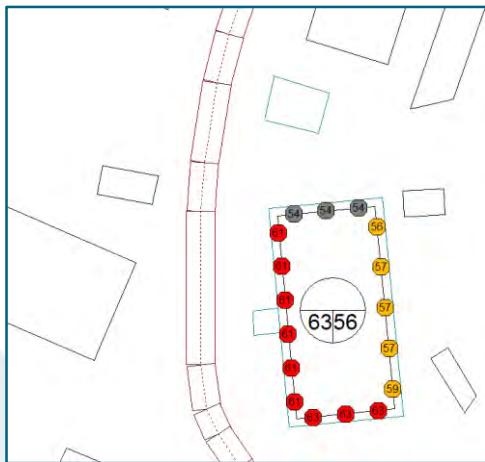


**Fig. 13.** Mapa de ruido de la situación futura (Le).



**Fig. 14.** Mapa de ruido de la situación futura (Ln).

En la evaluación en fachadas realizada para la situación futura se han obtenido los siguientes resultados:



**Fig. 15.** Evaluación en fachadas para situación futura.

## 5. ANÁLISIS DE RESULTADOS

En este apartado se analizarán los resultados obtenidos en los mapas anteriores y se evaluará el cumplimiento de los valores establecidos en el Decreto 213/2012 de País Vasco en cada uno de los casos.

### 5.1 SITUACIÓN PREOPERACIONAL (ACTUAL)

Para la situación actual se han contemplado 2 posibles escenarios, en los cuales se aplicarían valores normativos diferentes.

Si valoramos la **situación actual con la edificación existente** a día de hoy serían de aplicación los valores establecidos en la tabla 1 del presente informe. En este caso, al tratarse de un área residencial serían 65 dBA para los periodos día y tarde y 55 dBA para periodo nocturno.

	Tipo de área acústica	Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

Tabla 7. Objetivos de calidad acústica para usos residenciales en áreas urbanizadas existentes.

En las figuras de la 5 a la 8 podemos observar como en el punto más desfavorable se obtiene un valor de 64 dBA para el día y 56 dBA para la noche. Esto muestra que este escenario se encuentra en el límite de los valores normativos, incluso superando en 1dBA el nivel sonoro establecido para la noche.

Para el caso de contemplar el escenario con el **futuro desarrollo previsto** en la parcela los valores a aplicar serían los establecidos en la tabla 1 del informe rebajados en 5 dBA.

	Tipo de área acústica	Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50

**Tabla 8.** Objetivos de calidad acústica para usos residenciales de futuros desarrollos.

Las figuras 8 a 11 muestran la superación de los valores normativos en cualquiera de los periodos analizados. Para el periodo día se obtiene un valor de 63 dBA, superando en 3 dBA los 60 dBA exigidos y 56 dBA de noche, siendo un incumplimiento de 6 dBA para este horario.

## 5.2 SITUACIÓN POSTPERACIONAL (FUTURA)

En este apartado se analizarán los resultados obtenidos con el futuro desarrollo implementado (al igual que en el 2º escenario del apartado anterior) pero aplicando el incremento del tráfico previsto a 20 años vista recopilado en el apartado 3.

Se trata de una situación prácticamente idéntica al escenario contemplado anteriormente, obteniendo 63 dBA durante el día y 56 dBA durante la noche, existiendo por lo tanto el mismo incumplimiento que en el caso anterior. El que en la situación futura existan los mismos niveles sonoros que en la situación actual es debido a que el incremento previsto en los viales urbanos no suponen prácticamente afección alguna sobre la parcela objeto de estudio. El eje viario que mayor impacto produce sobre el futuro desarrollo es la carretera GI-20. Por lo tanto, la afección sobre este nuevo desarrollo dependerá principalmente de la evolución de este vial.

## 6. DISEÑO DE MEDIDAS CORRECTORAS

En este apartado, ante las incompatibilidades detectadas en el apartado 5, se ha llevado a cabo una valoración de posibles medidas correctoras que permitan reducir los niveles sonoros en la parcela donde se ubicará el futuro desarrollo objeto de este estudio.

### 6.1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

En primer lugar, tal y como establece el Decreto 213/2012 es necesario llevar a cabo un estudio de posibles alternativas desde el punto de vista del diseño urbano en lo que se refiere a localizaciones o disposiciones de las distintas edificaciones previstas.

En este caso nos encontramos que la ordenación propuesta, aunque todavía no esté completamente aprobada, se encuentra en una fase muy avanzada por lo que es compleja su modificación. Además, analizando los valores resultantes en la parcela (figura 16) podemos observar cómo en la práctica totalidad de la superficie se superan los 50 dBA establecidos para la noche, estando dentro de ese margen únicamente la esquina ubicada en la parte norte, siendo probablemente producido por el apantallamiento que genera el edificio del ruido procedente de la GI-20. Por lo tanto, el cambio de ubicación del edificio proyectado dentro de la parcela se considera como inviable.



Fig. 16. Niveles sonoros en la parcela para periodo noche (Ln).

## 6.2 MEDIDAS CORRECTORAS

Una vez descartada la posibilidad de aplicar una nueva reordenación la reducción de niveles sonoros pasa por la implementación de medidas correctoras que mitiguen el ruido originado por el foco sonoro que genera el impacto, en este caso la vía GI-20.

Las medidas correctoras podrán ir encaminadas bien a la reducción de la emisión sonora de la vía, como puede ser la sustitución del asfalto por uno de tipo absorbente acústico, o bien a evitar la propagación del ruido hacia las áreas sensibles mediante apantallamientos. El problema para implantar este tipo de medidas correctoras es que el promotor del nuevo desarrollo no tiene competencias para actuar sobre el foco sonoro que genera el impacto (GI-20) ya que es propiedad de la administración por lo que este tipo de actuaciones quedan también descartadas.

En el documento “*Declaración de la Zona de Protección Acústica Especial de Urumea en el Municipio de Donostia / San Sebastián*” elaborado por el Ayuntamiento de Donostia en Diciembre de 2016, existen planteadas unas pantallas acústicas por parte del responsable de la infraestructura para un tramo previo de la GI-20 que no tiene repercusión alguna sobre la zona analizada en este estudio.

### **6.3 DECLARACIÓN ZONA PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZPAE).**

Tal y como establece el Decreto 213/2012 en su artículo 36, no se podrán ejecutar futuros desarrollos urbanísticos en áreas en las que se superen los Objetivos de Calidad Acústica para el ambiente exterior sin perjuicio de lo indicado en los artículos 43 y 45 de ese mismo decreto.

Por su parte, el artículo 43 supedita la concesión de licencia de construcción de nuevas edificaciones residenciales, educativas, culturales y sanitarias al cumplimiento de los OCA en el espacio exterior, estableciendo 2 excepciones:

- 1- Por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas
- 2- En zonas de protección acústica especial (ZPAE), según lo establecido en el artículo 45.

Para ello el artículo 45 establece que se deberá cumplir la siguiente premisa:

- a) Los **futuros desarrollos urbanísticos** sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce algunos de los siguientes casos:
  - Que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto.
  - Que se trata de supuestos de renovación de suelo urbano.

En este caso, estaríamos en el supuesto de renovación de suelo urbano y por lo tanto podría declararse como Zona de Protección Acústica Especial.

Esto junto con la imposibilidad de implantar medidas técnicas contra el ruido efectivas que reduzcan el mismo en la parcela, hace que debamos recurrir al artículo 40 en su punto 2 del Decreto 213/2012 donde se establece lo siguiente:

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

Por lo tanto la medida correctora propuesta para poder ejecutar el futuro desarrollo es el mejorar el aislamiento acústico de las fachadas del edificio para permitir reducir los niveles acústicos interiores en las viviendas proyectadas. El proyecto constructivo deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para espacios interiores establecidos en la tabla 2 del presente informe.

Para ello se podrá tomar como referencia la tabla 2.1 recogida en el documento “*DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación*”.

L <sub>d</sub> dBA	Uso Residencial y Hospitalario		Uso Cultural, sanitario, docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Dormitorios	Estancias
L <sub>d</sub> ≤ 60	30	30	30	30
60 < L <sub>d</sub> ≤ 65	32	30	32	30
65 < L <sub>d</sub> ≤ 70	37	32	37	32
70 < L <sub>d</sub> ≤ 75	42	37	42	37
L <sub>d</sub> ≥ 65	47	42	47	42

**Tabla 9.** Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo D<sub>2m,nT,Atr</sub> en dBA entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día (Ld).

En base a los valores obtenidos para el índice  $L_d$  en el presente estudio el epígrafe a cumplir sería el correspondiente a  $60 < L_d \leq 65$ . Por lo tanto el aislamiento a obtener será de al menos 32 dBA para dormitorios y 30 dBA para estancias.

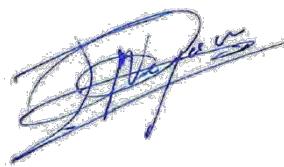
## CONCLUSIONES

- 1- El objetivo principal es el de cuantificar y analizar el impacto acústico generado por el tráfico rodado sobre la parcela ubicada en C/ Marrutxipi 45 en el término de Donostia, evaluando tanto el escenario actual como el previsto a futuro a 20 años vista.
- 2- Tras el análisis tanto de la situación actual como el escenario previsto en un horizonte de 20 años se prevé la superación de los valores establecidos en el Decreto 213/2012 para los 3 períodos horarios (día, tarde y noche).
- 3- Se ha observado que el vial de mayor afección sonora sobre la parcela objeto de estudio es la carretera GI-20.
- 4- Ante la imposibilidad de actuar sobre la propia vía para la implantación de medidas técnicas eficaces para la reducción de su impacto sobre el futuro desarrollo planteado, se ha establecido como medida correctora la mejora del aislamiento acústico de las fachadas de la edificación prevista de manera que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para espacios interiores establecidos en el Decreto 213/2012.

Pamplona, 20 de Diciembre de 2019



**David Pérez Rubio**  
ID Ingeniería Acústica



**Iñaki Nagore Esparza**  
ID Ingeniería Acústica

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO III : JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN  
MATERIA DE ACCESIBILIDAD.**

**ANEXO III : JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO  
DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.**

**AMBITO DE APLICACIÓN:** El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

**ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)	<b>ANCHO Min.</b> General Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv}/\text{ha}$ <b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal <b>ALTURA</b> Libre de paso <b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	$A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$ , con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{ cm} / 20 \text{ m máx.}$ $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$ . Recomend. 1,5% $h \geq 2,20 \text{ m}$ $h \leq 12 \text{ cm}$ A = 200 P = CUMPLE P = CUMPLE h = CUMPLE h = CUMPLE
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<b>Pavimentos Duros.</b> Antideslizante y sin resaltos. <b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. <b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, engrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$ , si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$ . <b>Alcorques.</b> Serán elementos engrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b> , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla=CUMPLE
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados: <b>ANCHO</b> mínimo a cota de calzada = Paso peatones <b>PENDIENTE</b> Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ <b>ACERA</b> a respetar de anchura $A \geq 150 \text{ cm}$ En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas <b>ISLETA</b> <b>ANCHO</b> A nivel de calzada $A \geq 2 \text{ m}$ . en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A = CUMPLE P = CUMPLE P = CUMPLE A = CUMPLE A = NO PROCEDE
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> <b>NO PROCEDE</b> (Anejo II, Art.3.6)	<b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b> $A \geq 2,00 \text{ m}$ <b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal <b>DESNIVELES} \geq 0,40 \text{ m}</b> Elementos continuos de protección	A = A = P =
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7) <b>NO PROCEDE</b>	<b>DIRECTRIZ recta</b> Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ <b>ANCHO</b> $A \geq 200 \text{ cm}$ <b>HUELLA</b> $h \geq 35 \text{ cm}$ <b>CONTRAHUELLA</b> $t \leq 15 \text{ cm}$ Prohibido sin contrahuellas <b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo $3 \leq N \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 \text{ cm}$ <b>DESCANSILLO. FONDO</b> $B \geq 150 \text{ cm}$ <b>PASAMANOS</b> Para cualquier ancho Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ $\text{uno a } h = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $\text{otro a } h = 70 \pm 5 \text{ cm}$ Prolongación en los extremos $L = 45 \text{ cm}$ <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera $H \geq 220 \text{ cm}$ Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm <b>PAVIMENTO</b> <b>BANDAS</b> en borde peldaño Antideslizante A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = A = h = t = N° = h = B = H = H = L = H = A =

	<b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
<b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8) <b>NO PROCEDE</b>	<b>ACCESOS PENDIENTE</b> Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ <b>ANCHURA</b> $A \geq 200\text{ cm}$ <b>BORDILLO LATERAL</b> $H \geq 5\text{ cm}$ <b>LONGITUD</b> máxima sin rellano $L \leq 10\text{m}$ <b>RELLANO INTERMEDIO.</b> Fondo $B \geq 200\text{ cm}$ <b>PASAMANOS:</b> Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados uno a $H = 100 \pm 5\text{ cm}$ otro a $H = 70 \pm 5\text{ cm}$ Prolongación en los extremos $L = 45\text{ cm}$ <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.	$\emptyset \geq 180\text{cm}$ $\emptyset =$ $P =$ $P =$ $A =$ $H =$ $L =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$
<b>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES</b> (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III. <b>NO PROCEDE</b>	
<b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11) <b>NO PROCEDE</b>	<b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200\text{ cm}$ <b>ANCHO de plaza</b> $A \geq 360\text{ cm}$ <b>LARGO de plaza</b> $L \geq 600\text{ cm}$  En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L=500\text{cm}$ . En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	$N^{\circ}$ de plazas = $R =$ $A =$ $A =$ $L =$ $Tipo =$
<b>ASEOS PÚBLICOS</b> (Anejo II, Art.3.12) <b>NO PROCEDE</b>	<b>RESERVA</b> Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción. <b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b> $\emptyset \geq 180\text{cm}$ <b>PUERTAS</b> , De distribuidor y cabina adaptada. $A \geq 90\text{cm}$ Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30\text{cm}$ <b>BATERÍA URINARIOS:</b> Al menos uno a $h = 45\text{ cm}$ , sin pedestal <b>CABINA INODORO ADAPTADA</b> <b>ESPACIO LIBRE</b> $\emptyset \geq 150\text{cm}$ , recomen. $\emptyset \geq 180\text{cm}$ <b>LAVABO</b> , contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$ <b>INODORO</b> $h = 45-50\text{cm}$ Separación de exterior a pared $d \geq 70\text{cm}$ Espacio libre lateral $a \geq 80\text{cm}$ Barras laterales $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ $d = 30-35\text{cm}$ <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante en seco y mojado <b>SUMIDEROS</b> Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ <b>ACCESORIOS</b> Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120\text{cm}$ <b>ALARMA</b> Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$ <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.	$N^{\circ}$ Baños = $N^{\circ}$ reservas = $\emptyset =$ $A =$ $N^{\circ} = \quad h =$ $\emptyset =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> $h =$ <input type="checkbox"/>
<b>MOBILI. URBANO</b> (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros deanáloga naturaleza. <b>NORMAS GENERALES</b> Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal <b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$ , se prolongará hasta el suelo. <b>Elementos Trasparentes</b> 2 Bandas de colocadas $a = 20\text{cm}$ , una a $h = 90\text{cm}$ $otra a h = 150\text{cm}$	$h = CUMPLE$ <input checked="" type="checkbox"/>

<b>SEMAFOROS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. <b>Semáforos manuales</b> , pulsador	$h = 90-120cm$	<input type="checkbox"/>
<b>NO PROCEDE</b>	<b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios <b>TELEFONO ACCESIBLE</b> Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180cm$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros $h = 90cm$ Repisa $h = 80cm$ Bajo libre $h = 70cm$ Baterías TeléfonosLaterales primero y último hasta el suelo	$\varnothing =$ $h =$ <input type="checkbox"/>	
<b>MAQUINAS EXPENDEDORAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos $h = 90cm$ Recogida de billetes o productos $h = 70cm$		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b> (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<b>BOCAS</b> $h = 90cm$ <b>CONTENEDORES</b> Fuera del itinerario peatonal		$h = \text{CUMPLE}$ <input checked="" type="checkbox"/>
<b>FUENTES y BEBEDE.</b> (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual $h \leq 90cm$		<input checked="" type="checkbox"/>
<b>BANCOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.7) <b>NO PROCEDE</b>	Asiento con respaldo y reposabrazos $h = 40-50cm$ Reposabrazos $h = 20-25cm$ Distancia máxima entre varios bancos $d = 50m$ Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	$d =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>BOLARDOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches. <b>NO PROCEDE</b>		
<b>P. INFORMACION</b> (Anejo II, Art.4.2.2.9) <b>NO PROCEDE</b>	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180cm$ Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120cm$ Pantalla entre 30-40° inclinación $h = 100-140cm$	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>PARADA AUTOBUS MARQUESINA</b> (Anejo II, Art.4.2.2.10) <b>NO PROCEDE</b>	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos $h = 40-50cm$ Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas $a = 20cm$ , una a $h = 90cm$ otra a $h = 150cm$ Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	$A =$ <input type="checkbox"/>	
<b>MOSTARDORES y VENTANILLAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.11) <b>NO PROCEDE</b>	Altura máxima $h \leq 110cm$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: $L = 120cm$ $h = 80cm$ $F = 50cm$ $h = 70cm$ con hueco libre inferior de	$h =$ <input type="checkbox"/>	
<b>ELEMENTOS PROVISIONALES.</b> <b>Protección y Señalización</b> (Anejo II, Art.4.3) <b>NO PROCEDE</b>	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b> Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50cm$ <b>Luces Rojas</b> , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. <b>Itinerario peatonal garantizado</b> $a \geq 150cm$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220m$ , deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	$d =$ $a =$	
<b>OBSERVACIONES</b>			

Fdo. EL ARQUITECTO: MIKEL ARRILLAGA MAYOZ

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**ANEXO IV : INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS  
INCLUIDAS EN EL SUBÁMBITO.**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 1 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Solicitante: ORUE ABOGADOS SL

Interés legítimo alegado:

Investigación Jurídico-Económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

**REFERENTE A LA FINCA**

Finca: 32002 de San Sebastian 2<sup>a</sup>  
Tomo: 2706 Libro: 784 Sección: 2<sup>a</sup> Folio: 33  
Nº C.R.U.: 20007000429835

**DESCRIPCION**

URBANA. CASA, CON TERRENO LIBRE, DENOMINADA "GUKEIÑA", RADICANTE EN EN BARRIO DE MARRUTXIPI, HOY NUMERO CUARENTA Y CINCO EN ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN; mide setenta y siete metros cuadrados; el terreno libre que la rodea mide cuatrocientos veintitrés metros cuadrados; consta la casa de planta baja y un piso, siendo su construcción de hormigón en los cimientos y de ladrillo en las paredes. La casa con su terreno libre forma una sola finca que linda por Norte o izquierda entrando con terreno perteneciente a don Adrian Larrea que se lo ha comprado a doña Luisa de Aguirre-Miramón y don Ecequiel Roca; por el Este o espalda, con propiedad de doña Luisa de Aguirre Miramón y don Ecequiel Roca que constituye terreno edificable; y por el Sur o derecha entrando, y Oeste o frente, con resto de donde se segregó la finca que nos ocupa, propiedad de doña Luisa de Aguirre-Miramón y don Ecequiel Roca, y que en la parte colindante es un camino de cinco metros de anchura para el acceso de esta finca y de otras colindantes.

**TITULARES ACTUALES**

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: doña MARIA DEL CARMEN LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF.....: N.I.F. 15138666C  
Carácter.: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ...: 27-07-2018  
Autoridad .....: Enrique García Jalón de la Lama  
Sede Autoridad ....: San Sebastian  
Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 33 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 22-10-2018

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: doña JUANA MARIA LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF.....: N.I.F. 15155499V  
Carácter.: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ...: 27-07-2018  
Autoridad .....: Enrique García Jalón de la Lama  
Sede Autoridad ....: San Sebastian  
Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 33 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 22-10-2018

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 2 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Naturaleza Derecho : **PLENO DOMINIO**  
Participación .....: **UNA TERCERA PARTE INDIVISA**  
Nombre.....: doña MARIA VICTORIA LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF.....: N.I.F. 15867058W  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Título ...: 27-07-2018  
Autoridad .....: Enrique Garcia Jalón de la Lama  
Sede Autoridad ....: San Sebastian  
Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 33 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 22-10-2018

**RESUMEN DE CARGAS** ( Con excepción de afecciones fiscales, servidumbres y normas estatutarias ):  
-----

LIBRE de CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

-----  
**\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\***

HONORARIOS: 3,65 euros

**NOTA:** Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1.998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

**NOTA.** A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 1 de 3  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Solicitante: ORUE ABOGADOS SL

Interés legítimo alegado:

Investigación Jurídico-Económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

**REFERENTE A LA FINCA**

-----  
Finca: 2292 de San Sebastian 2<sup>a</sup>  
Tomo: 2412 Libro: 595 Sección: 2<sup>a</sup> Folio: 130  
Nº C.R.U.: 20007000301490

**DESCRIPCION**

-----  
URBANA. TROZO DE TERRENO SITO EN EL BARRIO DE MARRUCHIPI, LINDANTE CON LA FINCA DENOMINADA "GUK EIÑA", DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Ocupa una superficie de ciento dieciocho metros cinco decímetros cuadrados aproximadamente y linda: por Norte, con resto de la finca matriz de la que se separa; Sur, casa y terreno "Guk Eiña"; Este, resto de finca matriz; Oeste, caminos. Sobre esta finca se construyó de forma adosada a la fachada Norte de la parte izquierda de la casa "Guk-Eiña" y ocupando una superficie de cincuenta y ocho metros cinco decímetros cuadrados un edificio compuesto de dos plantas denominadas baja y planta primera comunicadas interiormente y distribuidas en diversas habitaciones y servicios sin que se deba nada por dirección materiales y mano de obra y el resto de terreno libre sin edificar se destina a antepuertas y huerta rodeando el edificio por todos sus lados excepto por el lado Sur que linda con la casa "Guk-Eiña".

**TITULARES ACTUALES**

-----  
Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA CUARTA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: don FERNANDO LARREA ECHEVESTE  
DNI/NIF.....: N.I.F. 15926440K  
Carácter: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ..: 22-03-1979  
Autoridad .....: Luis Pérez Ordóyo  
Sede Autoridad ....: San Sebastián  
Tomo: 1409 Libro: 45 Folio: 216 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 28-08-1981

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA CUARTA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: don JESUS MARIA LARREA ECHEVESTE  
DNI/NIF.....: N.I.F. 15885703V  
Carácter.: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ..: 22-03-1979  
Autoridad .....: Luis Pérez Ordóyo  
Sede Autoridad ....: San Sebastián  
Tomo: 1409 Libro: 45 Folio: 216 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 28-08-1981

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 2 de 3  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA OCTAVA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: don IÑAKI LARREA GARATE  
DNI/NIF.....: N.I.F. 44159641D  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Titulo ..: 24-12-2008  
Autoridad .....: Fermín Lizarazu Aramayo  
Sede Autoridad ....: San Sebastián  
Tomo: 2412 Libro: 595 Folio: 130 Inscripción: 2<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 10-02-2009

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA OCTAVA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: don YON LARREA GARATE  
DNI/NIF.....: N.I.F. 44159738Z  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Titulo ..: 24-12-2008  
Autoridad .....: Fermín Lizarazu Aramayo  
Sede Autoridad ....: San Sebastián  
Tomo: 2412 Libro: 595 Folio: 130 Inscripción: 2<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 10-02-2009

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación ....: UNA CUARTA PARTE INDIVISA  
Nombre.....: don RAMON ALTOLAGUIRRE LARREA  
DNI/NIF.....: N.I.F. 72501151E  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Titulo ..: 18-03-2013  
Autoridad .....: Gaspar Rodriguez Santos  
Sede Autoridad ....: San Sebastián  
Tomo: 2412 Libro: 595 Folio: 130 Inscripción: 3<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 12-04-2013

**RESUMEN DE CARGAS( Con excepción de afecciones fiscales, servidumbres y normas estatutarias ):**  
-----

LIBRE de CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

HONORARIOS: 3,65 euros

**NOTA:** Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1.998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 1 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Solicitante: ORUE ABOGADOS SL

Interés legítimo alegado:

Investigación Jurídico-Económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

**REFERENTE A LA FINCA**

-----  
Finca: 2294 de San Sebastian 2<sup>a</sup>  
Tomo: 2319 Libro: 541 Sección: 2<sup>a</sup> Folio: 6  
Nº C.R.U.: 20007000301513

**DESCRIPCION**

-----  
URBANA. GARAJE CONSTRUIDO SOBRE EL TROZO DE TERRENO SITO EN MARRUCHIPI JURISDICCION DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. El terreno tiene una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados, y linda: al Norte, resto de finca de la que se segregó ésta; Sur, camino público por donde tiene su acceso; Este, resto de finca matriz; y Oeste, resto de finca matriz. Sobre el terreno se ha construido un GARAJE que ocupa la totalidad del mismo y que tiene su acceso desde el camino público; este garaje que es de una sola planta se halla adosado en su lado Este a otro.

**TITULARES ACTUALES**

-----  
Naturaleza Derecho : USUFRUCTO VITALICIO  
Nombre..... : doña MARIA JUANA ATANASIA IMAZ GARMENDIA  
DNI/NIF..... : N.I.F. 14978151E  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Título ..: 03-04-2006  
Autoridad .....: Francisco Ignacio Romera Pedrosa  
Sede Autoridad ....: Hernani  
Tomo: 2319 Libro: 541 Folio: 6 Inscripción: 3<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 09-08-2006

Naturaleza Derecho : NUDA PROPIEDAD  
Participación ....: UNA MITAD INDIVISA  
Nombre..... : don JUAN JOSE LARREA IMAZ  
DNI/NIF..... : N.I.F. 15941715R  
Carácter.: Privativo  
Título...: HERENCIAS  
Fecha del Título ..: 03-04-2006  
Autoridad .....: Francisco Ignacio Romera Pedrosa  
Sede Autoridad ....: Hernani  
Tomo: 2319 Libro: 541 Folio: 6 Inscripción: 3<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 09-08-2006

Naturaleza Derecho : NUDA PROPIEDAD  
Participación ....: UNA MITAD INDIVISA  
Nombre..... : don IGNACIO LARREA IMAZ  
DNI/NIF..... : N.I.F. 15952681L  
Carácter.: Privativo

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 2 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Titulo ...: 03-04-2006  
Autoridad .....: Francisco Ignacio Romera Pedrosa  
Sede Autoridad ....: Hernani  
Tomo: 2319 Libro: 541 Folio: 6 Inscripción: 3<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 09-08-2006

**RESUMEN DE CARGAS** ( Con excepción de afecciones fiscales, servidumbres y normas estatutarias ):

LIBRE de CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

HONORARIOS: 3,65 euros

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1.998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

NOTA. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Noviembre - 2020)**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 1 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Solicitante: ORUE ABOGADOS SL

Interés legítimo alegado:

Investigación Jurídico-Económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

**REFERENTE A LA FINCA**

Finca: 32004 de San Sebastian 2<sup>a</sup>  
Tomo: 2706 Libro: 784 Sección: 2<sup>a</sup> Folio: 39  
Nº C.R.U.: 20007000430121

**DESCRIPCION**

URBANA. TERRENO RADICANTE EN EL BARRIO DE MARRUCHIPI DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Tiene una superficie de cuatrocientos cinco metros cincuenta y un decímetros cuadrados, siendo sus linderos: Norte, finca en la actualidad de Don Lucas Echeverría; Sur, parcela segregada; Este, finca Aizetxo y Eguzki-alde; Oeste, parcela segregada y camino público. Sobre el mismo se halla construido un GARAJE que consta de una sola planta y ocupa una superficie de veinticinco metros cuadrados aproximadamente con acceso derecho al camino público. Se halla rodeado por todos sus lados con terreno propio, y por el Este limita con el garage contiguo.

**TITULARES ACTUALES**

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación .....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA  
Nombre..... : doña MARIA DEL CARMEN LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF..... : N.I.F. 15138666C  
Carácter.: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ...: 27-07-2018  
Autoridad .....: Enrique García Jalón de la Lama  
Sede Autoridad ....: San Sebastian  
Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 39 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 22-10-2018

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación .....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA  
Nombre..... : doña JUANA MARIA LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF..... : N.I.F. 15155499V  
Carácter.: Privativo  
Título:...: HERENCIAS  
Fecha del Título ...: 27-07-2018  
Autoridad .....: Enrique García Jalón de la Lama  
Sede Autoridad ....: San Sebastian  
Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 39 Inscripción: 1<sup>a</sup>  
F. Inscripción: 22-10-2018

Naturaleza Derecho : PLENO DOMINIO  
Participación .....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA  
Nombre..... : doña MARIA VICTORIA LARRAÑAGA LUZARRAGA  
DNI/NIF..... : N.I.F. 15867058W

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Noviembre - 2020 )**

**ANEXO IV : INFORMACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL  
SUBÁMBITO.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN N°. 1**

**N O T A      S I M P L E      I N F O R M A T I V A**

Página.....: 2 de 2  
Fecha del Diario: 12/8/2020  
Solicitud.....: /2020

Carácter.: Privativo

Título...: HERENCIAS

Fecha del Titulo ..: 27-07-2018

Autoridad .....: Enrique García Jalón de la Lama

Sede Autoridad ....: San Sebastian

Tomo: 2706 Libro: 784 Folio: 39 Inscripción: 1<sup>a</sup>

F. Inscripción: 22-10-2018

**RESUMEN DE CARGAS( Con excepción de afecciones fiscales, servidumbres y normas estatutarias ):**  
-----

LIBRE de CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

HONORARIOS: 3,65 euros

**NOTA:** Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1.998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas; incluso expresando la fuente de información.

**NOTA.** A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.