



**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 DEFINITIVA**

**Junio 2021 Ekaina.**

**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 DEFINITIVA**

**(Junio - 2021)**

---

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**DOCUMENTO : " B - PLANOS "**

**DOCUMENTO : " C - DIRECTRICES 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 DEFINITIVA**

***( Junio - 2021 )***

**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 DEFINITIVA*

*( Junio - 2021 )*

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "

## ÍNDICE

- 0.- Razones que motivan la elaboración de este documento.
- 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 y delimitación de la propiedad privada con el dominio público.
- X.- Objetivos, criterios, propuesta de ordenación y su justificación.
- XI.- Infraestructuras de servicios existentes y proyectados.
- 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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**0.- RAZONES QUE MOTIVAN LA ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO.**

Presentada en el Ayuntamiento la propuesta de Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en el nº 45 de la C/ Marrutxipi - Versión elaborada en Noviembre de 2020 -, y una vez incorporados los distintos informes de los Servicios Técnicos Municipales, mediante acuerdo adoptado por le Junta de Gobierno Local en sesión de 16-03-2021, se dispuso otorgar la aprobación inicial, así como someter el documento al trámite de información pública.

La resolución se adoptó condicionada a que, con carácter previo a la aprobación definitiva, se presentase un refundido recogiendo las condiciones impuestas en los informes obrantes en el expediente.

El anuncio relativo al refrendo inicial se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 61, de 06-04-2021, así como en el periódico El Diario Vasco de 24-03-2021. Finalizado el trámite de información pública, no se han formulado alegaciones.

En consonancia con los antecedentes relacionados, se elabora éste documento al objeto de que sea aprobado definitivamente, documento en el que se refunden las previsiones del inicialmente refrendado, con las condiciones establecidas en los informes de los distintos Servicios Técnicos Municipales y de las Administraciones Sectoriales afectadas.

**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>.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUTXIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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  $0,80 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$ . 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 Nº 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 :

.- 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.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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



Fachada de la edificación principal



Fachada de la segunda de las edificaciones

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



Edificaciones destinadas a garaje de vehículos.

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

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

edificar destinado a antepuertas y huerta, 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 n° 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 n° 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 :

.- Delimitar un nuevo Subámbito, que se corresponde con la parcela de la C/Marrutxipi n° 45, con una superficie de 1.148,82 m<sup>2</sup>.

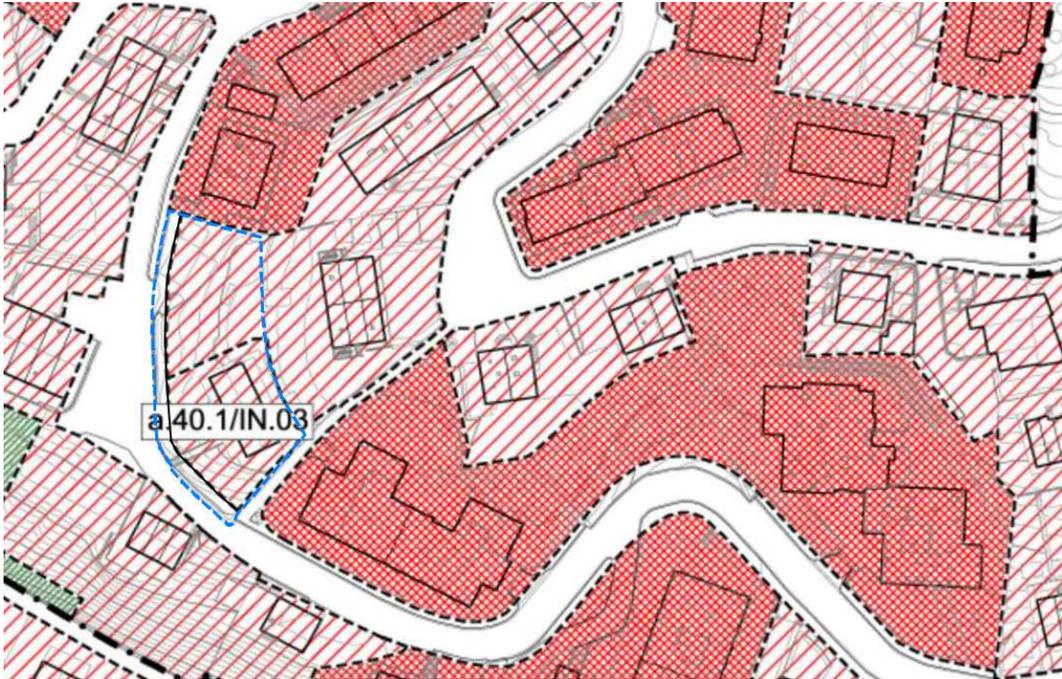
.- Declarar fuera de ordenación los dos edificios que actualmente existen sobre la parcela ( así como el añadido que se localiza en la parte zaguera del edificio residencial ), y también los dos garajes.

.- 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 n° 45.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



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 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 ( 5,00 mts. 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 colmatar 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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



Es por ello que, tras consultas 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

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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 155,25 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.

**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.

**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.

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA*

*( Junio - 2021 )*

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "

- . 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, 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 ).

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

*( Junio - 2021 )*

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "

- 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.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

\* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

- 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.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

**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, 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.

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

**( Junio - 2021 )**

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "

**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.

<b>Parcela</b>	<b>Propietarios y domicilios</b>	<b>Superficie/m<sup>2</sup>/s</b>
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 Y DELIMITACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA CON EL DOMINIO PÚBLICO.**

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.

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

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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.

Atendiendo a lo interesado por parte de los Servicios Técnicos Municipales, a continuación se procede a justificar las referencias perimetrales que se han adoptado para la concreción de la propiedad privada, en relación con los suelos de dominio público municipal.

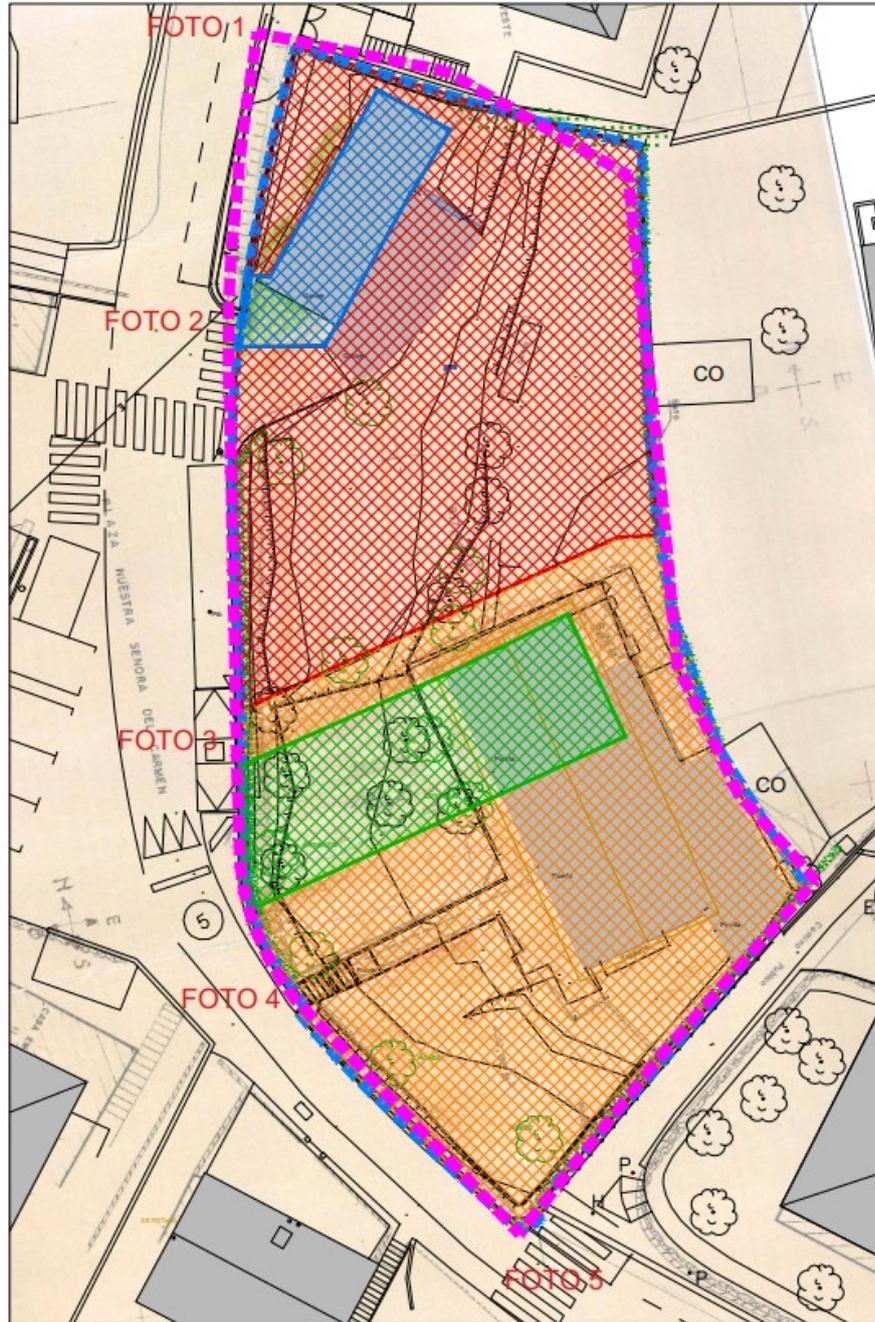
En el orden indicado, a continuación se inserta un plano en el que se han superpuesto los elementos físicos que se han adoptado como linderos o límites de la propiedad privada.

En dicho plano se referencian los puntos en los que han sido obtenidas las instantáneas que también se incorporan.

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

(Junio - 2021)

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "



PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3	PARCELA 4
478,28 m <sup>2</sup>	38,81 m <sup>2</sup>	487,86 m <sup>2</sup>	132,85 m <sup>2</sup>

Delimitación del ámbito según propiedad/ Mugatze eremua jabetzaren arabera - - - - -

Delimitación del ámbito/ Mugatze eremua - - - - -  
1.148,82 m<sup>2</sup>

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Foto 1 : En este punto existe un muro de mampostería que delimita la parcela, que llega hasta el acceso rodado a la parcela.



Foto 2 : En este punto, la zona de acceso a los garajes está delimitada por barreras plegables.



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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

En el resto del frente hacia la calle Marrutxipi, el límite queda definido por una pieza de bordillo que queda junto a la cuneta de la calzada, y un seto en altura.

Foto 3 :



Foto 4 :



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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

Foto 5 :



**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 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.

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

*( Junio - 2021 )*

DOCUMENTO : " A - MEMORIA "

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.

## 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 814,18 m<sup>2</sup> de superficie, destinando el resto, esto es, 334,64 m<sup>2</sup> para el dominio público municipal, de los cuales 155,25 m<sup>2</sup> se reservan para un pequeño parque en el lindero sureste del Subámbito y los restantes 179,39 m<sup>2</sup> para rematar el vial y para la ampliación de la acera en todo el frente de la parcela.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

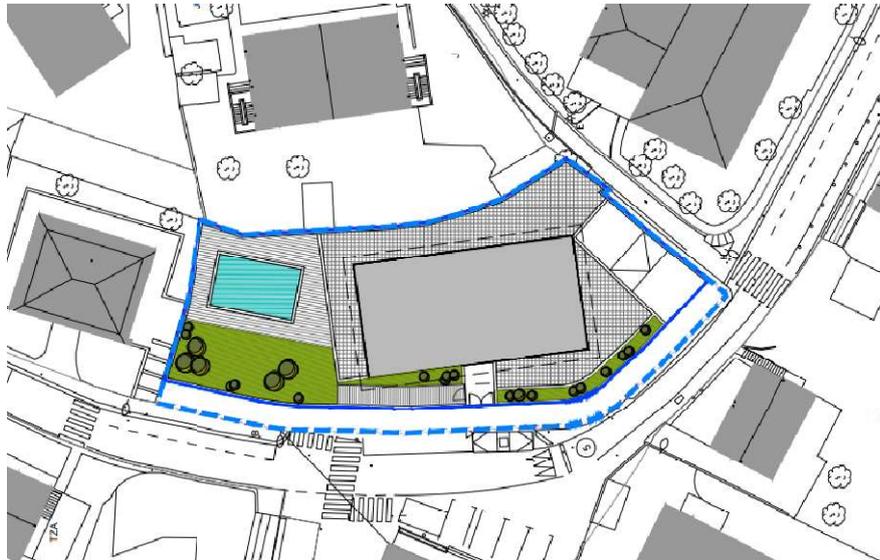
Dentro de la misma se ordena un edificio residencial, que ocupa en sótano 745,00 m<sup>2</sup>, 300,00 m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja, planta primera y segunda y un ático retranqueado. El techo edificable máximo sobre rasante es de 919,00 m<sup>2</sup>/(t), que posibilitará la habilitación 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 equiparará 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.



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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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 parcela y de la edificación y reduciría sensiblemente el número de plazas de garaje, no posibilitando 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 PROYECTADOS.-**

En la actualidad sobre la parcela de Marrutxipi n° 45 se localizan dos edificios residenciales que acogen dos viviendas ( una cada uno de ellos ), y otros edificios exentos e independientes destinados a garaje.

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.

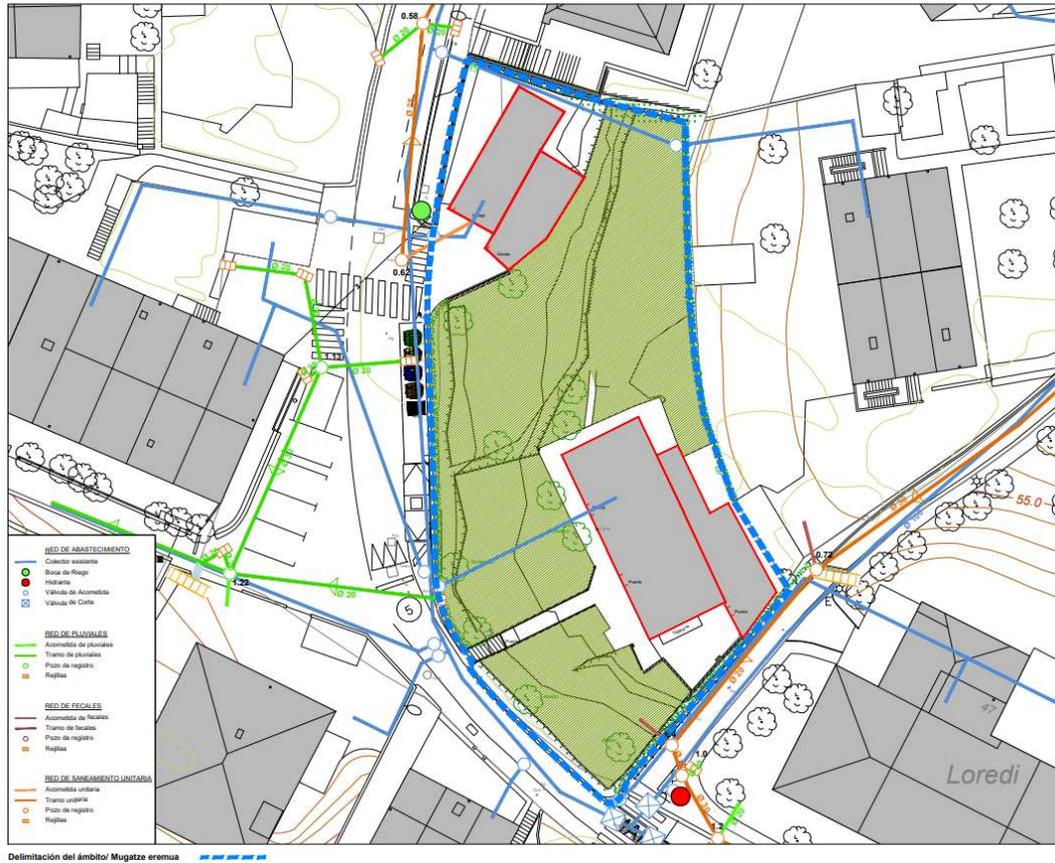
Se muestra a continuación la situación actual de evacuación de aguas pluviales de la parcela en su conjunto: las aguas pluviales son dirigidas al colector de pluviales de la calle Marrutxipi.

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.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**



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 Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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.

La acometida será única (un solo pinchazo en la red general de abastecimiento de agua) pero dispondrá de una acometida de consumo y otra para incendios.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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.

**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.

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

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

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

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

Con arreglo a lo dispuesto 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, lo que requiere incrementar las dotaciones públicas en proporción al aumento de edificabilidad. En cuanto al tipo, se trata de una Actuación de Dotación.

**XIII.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Y 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 :

Uso	Valor venta (V.v.)	Coste Constr. (C.c.)	VRS	Coeficiente
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 "	3.000,00	1.005,00	1137,86	0,8885
Garaje/Trast "a.40 "	700,00	402,00	98,00	0,0765
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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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	0,8885		
Garaje "a.40 "	31,68	0,0765		
Almacén agrícola	83,55	0,0765		
<b>Total</b>		<b>135,77</b>		
Viv. Libre "a.30 "			919,00	1,0000
Garaje/trast. "a.30 "			745,00	0,1323
<b>Total</b>				<b>1.017,56</b>

Por consiguiente, el incremento de la edificabilidad ponderada sobre rasante que resulta en el Subámbito, es del 85,23 %.

**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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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 :

$$1.148,82 \text{ m}^2/(\text{s}) \times 0,15 \times 0,8523 = 146,87 \text{ m}^2/(\text{s})$$

.- Para otras dotaciones públicas locales :

$$919,00 \text{ m}^2/25,00 \times 5,00 \times 0,8523 = 156,55 \text{ m}^2/(\text{s}) \text{ ó } (\text{t}).$$

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

$$919,00/25 \times 0,35 \times 0,8523 = 11 \text{ plazas.}$$

.- 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 el estándar.

.- Zonas verdes/espacios libres: En el lindero sureste del Subámbito se ordena un pequeño parque de 155,25 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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

.- Otras dotaciones públicas locales : Ante la imposibilidad 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 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 en el mes de Julio de

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : “ A - MEMORIA “**

2019 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.

Mediante Resolución dictada por el Director de Administración Ambiental del Gobierno, con fecha 20 de julio de 2020 ( Boletín Oficial del País Vasco de 20-08-2020 ), se dispuso formular el informe ambiental estratégico del Plan Especial, cuyas previsiones se recogen en este documento ó bien se deberán de tener en cuenta en su ejecución.

Como Anexo I del PEOU, se incorpora el Estudio, así como una copia del Reseñada Resolución.

#### **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.

## 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 MARRUXTIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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 DEFINITIVA*

*( Junio - 2021 )*

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 DEFINITIVA*

*( Junio - 2021 )*

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 n° 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 MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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 - Intxaurreondo; la línea 24 - Altza - Gros - Antiguo - Intxaurreondo; la línea 29 - Intxaurreondo Sur y la línea 33 Larratxo - Intxaurreondo, 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 DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**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, conclusión ésta que se ve refrendada por la verificación del documento que ha sido realizada por la Unidad de Igualdad del Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián, en el informe elaborado con fecha 05-03-2021.

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

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

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " A - MEMORIA "**

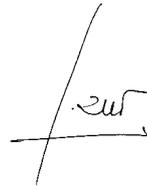
municipios deben someter a evaluación de impacto lingüístico, el art. 51.1, en su apartado b), determina que están excluidos de la reseñada evaluación aquellos planes con nulo impacto lingüístico.

El caso del presente Plan Especial, dada su reducida entidad - un máximo de 10 nuevas viviendas -, resulta incardinable en los supuestos de exclusión citados, valoración ésta que también ha sido refrendada por el Servicio de Euskera del Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián en el informe elaborado con fecha 18-02-2021.

Donostia - San Sebastián, Junio de 2021



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



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