



**ESTUDIO DE DETALLE EN EL A.I.U. "AÑ-01  
ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA)  
A.I.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (AÑORGA)  
EREMUKO XEHETASUN AZTERKETA**

PARCELAS a.500 1-2-3-4 PARTZELAK

DONOSTIA

**APROBACIÓN INICIAL/ HASIERAKO ONESPENA**

FEBRERO 2021 OTSAILA

Propiedad conforme:  
INMOBILIARIA RENTERIA, S.L.

Acreditación:  
JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación, necesita de la autorización expresa del autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

# ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS a.500.1-2-3-4 DEL A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA- ERREKA" AÑORGA

## DOCUMENTOS

Documento "A" - Memoria  
Documento "B" - Planos de Información  
Documento "C" - Planos de Ordenación  
Documento "D" - ANEJOS

Anejo I: Normas Urbanísticas Particulares  
Anejo II: Impacto de Género

## Documento "A" MEMORIA

## Índice del documento

### I. ÍNDICE:

1. Introducción .....	4
1.1. Antecedentes .....	4
1.2. Objeto .....	5
2. Planeamiento vigente .....	5
3. Entidad que formula el Estudio de Detalle .....	5
4. Información urbanística .....	5
4.1. Estado actual de las parcelas .....	5
4.2. Planeamiento general .....	6
5. Justificación de la necesidad o conveniencia del Estudio de Detalle .....	7
6. Tramitación .....	8
7. Descripción de la Actuación .....	8
7.1. Propuesta de ordenación .....	8
7.2. Ordenanzas particulares de edificación .....	9
8. Justificación urbanística .....	11
9. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI .....	12
10. Obras Complementarias de Urbanización .....	13
11. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano .....	13
12. Evaluación ambiental estratégica ordinaria. Innecesariedad .....	13
13. Impacto de Género .....	14
14. Informe sociolingüístico. Innecesariedad .....	14
15. Estudio de impacto acústico .....	15
16. Gestión y desarrollo .....	15

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

Los expedientes urbanísticos de Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización de A.I.U."AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga), fueron aprobados definitivamente mediante resolución de, respectivamente, 30 de noviembre de 2004, 1 de diciembre de 2006 y 2 de marzo de 2007. Dichos expedientes urbanísticos fueron promovidos en desarrollo del Plan General de 1995 y el PGOU vigente los convalidó.

Tras la finalización de las Obras de Urbanización y durante un largo espacio de tiempo el ámbito de Atotxa-Erreka ha estado parado, debido en parte al modelo de vivienda de gran tamaño planteado y por consiguiente elevado coste. La entrada en vigor del PGOU del año 2010 y la recuperación del mercado inmobiliario, ha posibilitado, la progresiva construcción de edificaciones en Atotxa-Erreka existiendo un importante repunte en los últimos años como consecuencia de la reducción del tamaño promedio de viviendas que posibilita el PGOU vigente, que posibilita la construcción de un mayor número de viviendas de menor tamaño y de menor precio.

El Plan parcial del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" (Añorga), en su artículo 21 posibilita mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas, la subdivisión o modificación de una o varias Parcelas edificables "a".

A continuación se transcribe dicho artículo:

**Artículo 21. Parcelación y Unidades de Edificación ("Parcelas a").**

1.- *La parcelación y delimitación de Parcelas o Zonas de Uso Pormenorizado individualizadas queda definida en el plano "9.- Zonificación Pormenorizada" del Documento "E. Planos" del presente Plan Parcial.*

2.- *A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto, a los de la elaboración y tramitación de los correspondientes "proyecto básico de edificación" y licencia municipal, cada una de las "parcelas a" definidas en el presente proyecto constituirán una "unidad de edificación" indivisible e independiente.*

3.- *La subdivisión o modificación de una o varias Zonas de Uso Pormenorizado o Parcelas edificables "a", podrá realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de Parcelas edificables que resulten afectadas, siempre que se respeten las condiciones que, a efectos de configuración de parcelas edificables, se establecen en el artículo precedente.*

*Dichas modificaciones podrán efectuarse dentro de los límites regulados en el artículo "1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada" apartado "3.- Determinaciones modificables por "estudio de detalle" o sin la formulación de planeamiento" de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General.*

## 1.2. OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las parcelas edificables a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4. y la definición de dos nuevas parcelas y señalar, rectificar y complementar las alineaciones y rasantes de las dos parcelas propuestas. Asimismo se regulan determinados aspectos de las obras complementarias de urbanización, construcciones y edificaciones definidas en la Ordenación pormenorizada.

La agrupación de las parcelas da como resultado dos nuevas parcelas denominadas "a.40.1 y "a.40.2".

Esta adaptación no supone ninguna modificación de la ordenación estructural establecida para las parcelas y se mantienen como vigentes el resto de las determinaciones establecidas en el PGOU.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián aprobado definitivamente el 25/06/2010.

En las Normas Urbanísticas Particulares del PGOU se define el ámbito A.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA". Se adjuntan como "Anejo 1. Normas Urbanísticas particulares" del A.U "AÑ-01 ATOTXA ERREKA".

## 3. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula por Inmobiliaria Renteria, S.L., al ser el propietario de las parcelas que comprenden el ámbito de Actuación.

## 4. INFORMACION URBANISTICA

### 4.1. Estado actual de las parcelas

#### 4.1.1. Configuración

El Ámbito de Actuación del presente Estudio de Detalle son las parcelas privadas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4, dichas parcelas son el resultado del Proceso Reparcelatorio del A.I.U "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA", las Obras de Urbanización están totalmente ejecutadas por lo que se corresponde con SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.3 Ámbito de Actuación Estudio de detalle".

La superficie del ámbito de actuación es de 8.067,33 m<sup>2</sup> y se corresponde con la delimitación de las parcelas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4, objeto de modificación, en el Plan Parcial A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" AÑORGA.

PARCELA APORTADA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PROPIETARIO
a.500.1	1.902,54	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.2	2.397,93	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.3	2.132,56	Inmobiliaria Renteria, S.L.
a.500.4	1.634,30	Inmobiliaria Renteria, S.L.
<b>TOTAL</b>	<b>8.067,33</b>	

#### 4.1.2. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela es la establecida en cada caso por el Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" con una edificabilidad total del conjunto total de las parcelas de 1.856,00 m<sup>2</sup>(t).

PARCELA APORTADA	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> (t)	Nº VIVIENDAS	Nº MIN. PLAZAS APARCAM. EN PARCELA
a.500.1	464,00	2	3
a.500.2	464,00	2	3
a.500.3	464,00	2	3
a.500.4	464,00	2	3
<b>TOTAL</b>	<b>1.856,00</b>	<b>8</b>	<b>12</b>

## 4.2. Planeamiento general

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia- San Sebastián aprobado definitivamente el 25/06/2010.

El PGOU de Donostia-San Sebastian con aprobación definitiva el 25 de Junio de 2010, mantiene la vigencia del Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA. En el PGOU las parcelas "a.500 Residencial de edificación aislada" pasan a ser consideradas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" y define en el "Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda" del documento de Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.40 residencial de edificación de bajo desarrollo" un tamaño de promedio de vivienda de 120m<sup>2</sup>(t)/viv. Esto posibilita la construcción de 15 viviendas en el conjunto total de las cuatro parcelas. (1856m<sup>2</sup>(t)/120 m<sup>2</sup>(t)/viv=15,46 viv.)

A su vez el PGOU en el "Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad" establece como edificabilidad bajo rasante autorizada en parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" al equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulte adecuada.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del presente Estudio de Detalle, de iniciativa particular, viene como consecuencia de la necesidad de agrupar las parcelas edificables a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 en dos nuevas parcelas y adaptar las alineaciones y rasantes al topográfico real de la zona.

El Plan Parcial del ámbito establece que cada una de las cuatro parcelas que reordena el presente Estudio de Detalle se pueden construir dos viviendas con una edificabilidad máxima sobre rasante por vivienda de 232 m<sup>2</sup>(t). Al conjunto de las cuatro parcelas objeto de reordenación por medio del presente Estudio de Detalle les corresponden un total de 1856m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 8 viviendas.

El PGOU de Donostia-San Sebastian con aprobación definitiva el 25 de Junio de 2010, mantiene la vigencia del Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA. En el PGOU las parcelas "a.500 Residencial de edificación aislada" pasan a ser consideradas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" y definen en el "Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda" del documento de Normas Urbanísticas Generales para las parcelas "a.40 residencial de edificación de bajo desarrollo" un tamaño de promedio de vivienda de 120m<sup>2</sup>(t)/viv. Esto posibilita la construcción de 15 viviendas en el conjunto total de las cuatro parcelas. En el presente ED se ordenan 7 viviendas en cada parcela haciendo un total de 14 viviendas.

A su vez el PGOU en el "Artículo 30. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad" establece como edificabilidad bajo rasante autorizada en parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" al equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulte adecuada.

Para poder adaptar las edificaciones a esta nueva posibilidad, se ha considerado efectuar una remodelación tipológica y morfológica de los volúmenes, agrupando las cuatro parcelas en dos "a.40.1" y "a.40.2", el trabajar en parcelas más amplias hace más fácil la reordenación de las volumetrías.

No se modifican las determinaciones de rango estructural, manteniéndose invariable la edificabilidad urbanística autorizada.

No se modifica la ordenación pormenorizada más allá de lo autorizado en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006. No se reducen viales o dotaciones públicas, ni se alteran las edificabilidades físicas pormenorizadas, ni los coeficientes de ponderación.



El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio), Artículo 73 y 74.

## 6. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Estudio de Detalle corre a cargo de Inmobiliaria Rentería, S.L. y tiene por objeto modificar alineaciones y rasantes de las parcelas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 para agruparlas en dos parcelas (a.40.1 y a.40.2), de conformidad con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El presente E.D se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 98.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

### 7.1. Propuesta de ordenación

Para dar cumplimiento a las posibilidades que ofrece la aplicación de las nuevas determinaciones del PGOU anteriormente expuestas se plantea una ordenación que agrupa las cuatro parcelas en dos parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", cada una de ellas con su correspondiente acceso rodado y peatonal.

La parcela "a.40.1" se define con una edificabilidad de 928 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 7 viviendas en su conjunto.

La parcela "a.40.2" se define con una edificabilidad de 928 m<sup>2</sup>(t) y la posibilidad de construcción de 7 viviendas en su conjunto.

De esta forma se ordenan los 1856 m<sup>2</sup>(t) que engloban las cuatro parcelas que se reordenan.

Cada una de las parcelas que se proponen cumplen con la superficie mínima de parcela exigida y disponen de un frente al viario de acceso mayor a los 20 m. mínimo exigido.

#### Parcela "a.40.1" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> )s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m <sup>2</sup> )t	Sobre Rasante (m <sup>2</sup> )t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.1	Libre	4.138,61	928,00	928,00	7

### Parcela "a.40.2" Residencial de bajo desarrollo

Nº Parcela	Designación	Sup. Parcela (m²)s	Sup Edificable		NºViv.
			Bajo Rasante (m²)t	Sobre Rasante (m²)t	
			Garaje/Trasteros	Vivienda	
a.40.2	Libre	3.928,72	928,00	928,00	7

## 7.2. Ordenanzas particulares de edificación

### 7.2.1. PARCELA "a.40.1" (Viviendas libres)

#### 1. SUPERFICIE:

Parcela a.40.1 ..... 4.138,61 m2(s)

#### 2. CALIFICACIÓN

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

#### 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

##### - Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.1 ..... 928,00 m2 (t)

##### - Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.1 ..... 928,00 m2 (t)

##### - Regulación de la forma de las construcciones:

##### \* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación".

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

##### \* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.1 ..... s-1+s-2+pb+2

##### \* Altura de la edificación:

Parcela a.40.1 ..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:

Parcela a.40.1 ..... 7 viv.

- Régimen de dominio:

Privado.

7.2.2. PARCELA "a.40.2" (Viviendas libres)

4. SUPERFICIE:

Parcela a.40.2 ..... 4.138,61 m2(s)

5. CALIFICACIÓN

Viviendas libres..... a.40 Residencial de bajo desarrollo

6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.40.2 ..... 928,00 m2 (t)

- Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.40.2 ..... 928,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

\* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano 2.4 "Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación", así como las señaladas en las condiciones de edificación de cada una de las parcelas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse -tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, la edificabilidad señalada.

\* Perfil de la edificación:

Parcela a.40.2 ..... s-1+s-2+pb+2

**Promotor:** Inmobiliaria Renteria, S.L.

**Arquitectos:** Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

\* Altura de la edificación:  
Parcela a.40.2..... 10 m.

\* Espacios no edificados sobre rasante:  
Se autoriza la disposición en los espacios "no edificados sobre rasante" de instalaciones deportivas o recreativas, carentes de elementos de "obra" "sobre rasante" como "piscinas", "pistas de juego" y otras. Se estará a lo establecido en el artículo 35.2.4.F, respecto a que en todo caso, siempre que se trate de construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m. deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso. La zona de la piscina y el jardín posterior será de uso comunitario para ambas parcelas.

#### 4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Número máximo de viviendas:  
Parcela a.40.2..... 7 viv.

- Régimen de dominio:  
Privado.

## 8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La solución adoptada cumple con los parámetros establecidos en el PGOU de Donostia-San Sebastian, el Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA y en la Ley 2/2006 del suelo y Urbanismo así como el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

### 8.1. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Decreto 123/2012

El presente ED cumple lo establecido en los artículos 60.1, 73 y 74 de la Ley 2/2006.

Existe un incremento de edificabilidad bajo rasante así como un aumento del número de viviendas que pasan de 8 viviendas a 14 viviendas. Se trata de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad bajo rasante.

Para el cumplimiento del artículo 6 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se deberán plantar como mínimo 14 árboles ya que en dicho artículo se establece la plantación de un árbol por cada nueva vivienda o por cada 100 metros de construcción.

Se prevé un incremento de edificabilidad bajo rasante y se dará traslado a la Sección de programación y gestión en el momento en el que se solicite la licencia de edificación.

## 8.2. Plan Parcial del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" AÑORGA

Se cumple con la parcelación mínima que establece el PP de 900 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la dotación de árboles, en base a lo establecido en el artículo 28 de las NNGG del PP se plantarán 2 árboles por vivienda, la presente propuesta plantará 28 árboles en total, 14 en cada parcela.

Para cumplir con la exigencia de aparcamiento se cumplirá lo establecido en el art. 63 de las NNGG del PGOU en cuanto a aparcamiento de coches y bicicletas.

## 8.3. PGOU de Donostia-San Sebastian

Se cumple con la parcelación mínima que establece el PGOU de 1.000 m<sup>2</sup> en el artículo 36.

Se cumplirá lo establecido en el art. 63 de las NNGG del PGOU en cuanto a la dotación de aparcamiento de vehículos y bicicletas. Se garantiza la dotación de 0,35 pl/25 m<sup>2</sup>(t) para aparcamiento de vehículos y 1 plaza/100m<sup>2</sup> para aparcamiento de bicicletas, lo que supone 26 plazas de aparcamiento para coches y 19 para bicicletas.

Se garantizará en base al art. 60.1 la superficie necesaria para cumplir la dotación de aparcamiento de vehículos en la planta bajo rasante y a partir de ahí, se podrán implantar otros usos auxiliares a modo de ampliación o complementación del principal.

## 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En los correspondientes proyectos de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI.

En referencia al cumplimiento del apartado "1.Aproximación y Entorno de los Edificios" y "2. Accesibilidad por fachada" cabe señalar, que al tratarse de edificaciones de viviendas, cuya altura de evacuación descendente es < 9m. se considera que el entorno del edificio es un lugar seguro, por lo que no le afecta el cumplimiento de estos apartados del CTE.

La urbanización del A.I.U. AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de San Sebastian, dicha urbanización cuenta con hidrantes enterrados en la acera modelo "San Sebastián", situados a una distancia, entre ellos, inferior a los cien metros. La red hidráulica que abastece a los hidrantes permite el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

## 10. OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento de San Sebastian. El vial que da frente a las parcelas está completamente urbanizado y no es necesario ejecutar ninguna obra, en parcela, pública por el desarrollo de la edificación.

El vial al que afrontan las parcelas es un vial de coexistencia sin aceras definidas, donde se ubican los aparcamientos. La propuesta de ordenación reserva una acera de 2 m. facilitando el acceso peatonal a las viviendas ya que las puertas de las viviendas en algunos casos coincidirían con plazas de aparcamiento. Se propone una acera de 2 m. que si el Ayuntamiento lo considerase oportuno se cedería en el momento de la construcción de las edificaciones.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de edificación que se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación en el que se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como características de los accesos peatonales y rodados, cierres de parcela...

## 11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

La urbanización del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA ERREKA" ya se encuentra ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de San Sebastian, dicha urbanización cumple la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano, así como las condiciones de accesibilidad a los edificios.

El espacio común, en el que se proyecta una piscina y zona de juego de niños cumplirá la normativa de accesibilidad.

## 12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. INNECESARIEDAD

En el apartado 2 del art.6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los Estudios de Detalle, en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

### 13. IMPACTO DE GENERO

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el consejo de Gobierno "por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres"

El Estudio de Detalle se limita a agrupar las parcelas privadas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en dos y adaptar las alineaciones y rasantes. El ámbito de actuación del Estudio de detalle se limita al interior de 4 parcelas privadas y no influye en ningún tipo de espacio público.

El contenido del Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima, no implica ninguna modificación del espacio público ya que únicamente se actúa dentro de las parcelas privadas.

Se adjunta como "Anejo II Impacto de Genero" el informe justificativo de la carencia de relevancia desde el punto de vista del género de conformidad con el Anexo II de las Directrices aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto del consejo de Gobierno del Gobierno Vasco.

### 14. INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2006 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes "que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios".

El contenido del presente Estudio de Detalle se limita a agrupar las parcelas privadas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en dos y adaptar las alineaciones y rasantes.

El Estudio de Detalle no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población relevante que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

### 15. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" AÑORGA se encuentra incluida en la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) de "El Antiguo" que incluye parte de los barrios de El Antiguo, Ibaeta, Aiete y Añorga, definido en el Plan de acción de mejora del ambiente sonoro en el municipio de Donostia-San Sebastian.

En el Proyecto de edificación se justificará la elección de los diferentes sistemas constructivos y materiales para dar cumplimiento a la normativa vigente de Ruido.

Tal y como se observa en el Mapa de Ruido redactado por el Ayuntamiento de Donostia San Sebastian, la incidencia de ruido en las fachadas de las viviendas que se prevé en las parcelas son las siguientes:

L día: <55 dB(A)  
L noche: <50 dB(A)

Los Objetivos de Calidad Acústica para ruido aplicables a áreas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes que establece el Decreto 213/2012 son las siguientes:

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial en futuros desarrollos:

L día: 60 dB(A)  
L noche: 50 dB(A)

Los valores que se señalan para la parcela indican niveles acústicos que no superan los objetivos de calidad acústica durante el periodo diurno, establecido en 60 dB(A), y el nocturno establecido en 50 dB(A), por lo que podemos concluir que se cumple la normativa.

## 16. GESTION Y DESARROLLO

El ámbito en el que incide el presente Estudio de Detalle tiene una escasa dimensión, cuatro parcelas urbanizadas/solares por lo que se trata de una Actuación de Dotación por incremento de edificabilidad urbanística en base a lo establecido en el art. 137 de la ley 2/2006 ya que se prevé un incremento de edificabilidad bajo rasante y un aumento del número de viviendas.

Una vez que se apruebe definitivamente el presente Estudio de Detalle, y previo a la licencia de obra, se inscribirá la agrupación en dos de las cuatro parcelas primitivas para dar lugar a las nuevas parcelas "a.40.1" y "a.40.2" y al ajuste del Proyecto de Reparcelación inscrito por medio del documento jurídico que corresponda.

En el momento en el que se solicite la licencia de edificación de las parcelas la Sección de Programación y Gestión valorará la repercusión del incremento de la edificabilidad bajo rasante así como el aumento del número de viviendas que se proyecta.

Junto con el Proyecto de edificación de las dos parcelas se presentará el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.



Donostia-San Sebastián, Febrero de 2021

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

## Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

## Índice

### PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Plano de Situación .....	1/30.000-1/5.000
1.2	Estado Actual y Parcelario Plan Parcial .....	1/500
1.3	Ámbito de Actuación Estudio de Detalle .....	1/3.000
1.4	Alineaciones parcelas a.500 1-2-3-4 según Plan Parcial Atotxa Erreka.....	1/500
1.5	Rasantes Parcelas a.500 1-2-3-4 según Plan Parcial Atotxa Erreka.....	1/500

## Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

## Índice

### PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1	Ordenación propuesta .....	1/500
2.2	Parcelas resultantes a.40.1 y a.40.2 .....	1/3.000
2.3	Superpuesto de ordenación propuesta y estado actual y situación de las secciones .....	1/500
2.4	Geometrización de la parcela y alineaciones y rasantes de la edificación ...	1/500
2.5	Secciones 1 y 2 .....	1/250
2.6	Secciones 3 y 4 .....	1/250

## Documento "G" ANEJOS

## ANEJO I:

### NORMAS URBANÍSTICAS PARTICUALES

## Anejo "II" IMPACTO DE GÉNERO

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA  
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO  
DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR  
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO



## DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Estudio de Detalle de las parcelas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA- ERREKA" AÑORGA DEL PGOU de Donostia-San Sebastián.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Departamento de Urbanismo Sostenible del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa (Estudio de Detalle de las parcelas a.500.1-2-3-4 del A.I.U. "AÑ-01 ATOTXA-ERREKA" en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Estudio de Detalle desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Agrupar las parcelas privadas a.500.1, a.500.2, a.500.3 y a.500.4 del A.I.U."AÑ-01 ATOTXA ERREKA" de AÑORGA en dos y adaptar las alineaciones y rasantes. El ámbito de actuación del Estudio de detalle se limita al interior de 4 parcelas privadas y no influye en ningún tipo de espacio público.

## JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El ámbito del Estudio de Detalle se limita al interior de cuatro parcelas privadas/solares en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.



