



PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA
LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI 23
(A.U.CE.04-"ENSANCHE")

Teodoro Cacho Etxeberria, abogado

Joaquín Zubiria Sautu, arquitecto

Noviembre 2020

PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. “ENSANCHE”)

A) MEMORIA.

I. INTRODUCCION

- I.1. Antecedentes. El edificio y su propiedad.
- I.2. La conversión completa del edificio para usos terciarios compatibles.
- I.3. Justificación y oportunidad.
- I.4. Objeto del Plan.
- I.5. Contenido del Plan.
- I.6. Promotor y equipo redactor.

II. INFORMACION URBANISTICA

- II.1. Ámbito del plan.
- II.2. Antecedentes urbanísticos. Régimen urbanístico general vigente y en tramitación.
- II.3. Cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas para el destino del edificio a otros usos compatibles con el residencial.
- II.4. Marco normativo del PERU.

B) ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

C) ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

D) AFECCIONES AL PLANEAMIENTO

1. Evaluación ambiental.
2. Costas.
3. Evaluación del impacto lingüístico.
4. Relevancia desde el punto de vista de género.

E) PLANOS.

- I. Emplazamiento y ubicación del solar (Garibay, 23) en el ámbito AU.CE.04. "Ensanche"
- II. Delimitación del solar (Garibay, 23).
- III. Zonificación Pormenorizada (Parcela "a.21").
- IV. Emplazamiento de otros edificios de uso predominante hospedaje en AU.CE.04 "Ensanche"

F) ANEXOS.

- I. Ficha Particular de Garibai, 23 en el PEPPUC.
- II. Certificado municipal acreditativo de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la zona y de la destinada a usos compatibles.
- III.- Documento Ambiental Estratégico elaborado por APPlus.

G) NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

A) MEMORIA

I) INTRODUCCION

I.1. Antecedentes. El edificio y su propiedad.

El edificio señalado con el nº 23 de la calle Garibai fue levantado entre los años 1.881 y 1.883 bajo la promoción de D. Antonio Blasco y con proyecto de José de Goicoa.

En origen la casa dispuso de planta baja y cuatro plantas altas si bien en la actualidad y como consecuencia de la ejecución de las obras amparadas en la licencia autorizada en diciembre de 1.964, su perfil actual es de PB + VI.

La familia Garicano-Arrillaga es propietaria de parte del edificio desde su construcción y de la totalidad del mismo, con excepción de su planta baja, desde al menos la década de los años sesenta y hasta la actualidad.

Esta circunstancia y la unidad de explotación que deriva de ella ha provocado que sus plantas altas hayan venido destinadas al alquiler en su doble vertiente de arrendamiento de vivienda y para uso distinto de vivienda.

Así, consultado el archivo histórico municipal, aparece que ya desde el año 1.921 las tres primeras plantas altas del edificio, -el 75% de su superficie- venían destinadas preferentemente a usos terciarios. (Se citan licencias de actividades en Garibay, 23, antes Garibay, 15),

Tras la construcción del levante en 1.964, las plantas 4ª y 5ª fueron destinadas a vivienda en régimen de arrendamiento quedando el uso de la planta 6ª reservado a la propiedad.

Así, en los archivos municipales consta que en los años ochenta se suceden las licencias de actividad en las plantas 1ª a 3ª (Price Waterhouse, abogado, seguros, sanitarios, ...).

En la información obrante en el Servicio del Catastro, figura que las plantas 1ª y 3ª son de oficinas y la 2ª (en abierta contradicción con las licencias concedidas por el ayuntamiento) y superiores viviendas.

Por último, el edificio Garibai, 23 ha quedado incluido con el grado D en el listado del Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2.014.

I.2. La conversión completa del edificio para usos terciarios compatibles.

Considerando los antecedentes expuestos, a finales de 2.017 la propiedad del inmueble decide iniciar los trámites para su adaptación completa en usos terciarios compatibles con el característico residencial y más en concreto en uso hotelero bajo la tipología de apartamentos turísticos acogiendo a las previsiones de la Ley 13/2.016, de 28 de julio, de Turismo y su normativa de desarrollo (Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos).

Con este objetivo, en abril de 2.018 se presenta a tramitación el proyecto básico de "Segregación y Cambio de Uso" del edificio completo (a excepción de su planta baja), redactado por el arquitecto Joaquin Zubiria Sautu. En dicho proyecto se promueve la división del edificio en 14

unidades de vivienda -frente a las 8 reconocidas entonces- para destinarlo a uso terciario de carácter hotelero/apartamentos turísticos (artículo 59.2.1.E. de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, en adelante NNUUGG).

El 5 de noviembre de 2.018 el ayuntamiento concedió licencia de segregación y cambio de uso, condicionando su eficacia al pago de la participación en las plusvalías urbanísticas y levantamiento de la carga dotacional valoradas por los servicios técnicos municipales.

La cuantía establecida en la licencia provocó que en el mes de enero de 2.019 la propiedad renunciase a la misma porque la cantidad exigida “hace inviable el proyecto” y simultáneamente iniciase el proceso de división no del edificio completo sino de las tres primeras plantas -la 4ª y 5ª ya disponían de licencia de división previa-. Esta decisión implicaba renunciar a la disposición de 14 unidades de vivienda y resignarse a un máximo de 11 distribuidas en dos por planta de la 1ª a la 5ª y una única en la 6ª.

Las tres licencias de segregación fueron autorizadas en el mes de marzo de 2.019 y tras la ejecución de las obras de acondicionamiento, incluidas las de carácter menor realizadas en las plantas superiores (4ª, 5ª y 6ª), la propiedad ha presentado tanto el correspondiente fin de obra como la comunicación previa de actividad clasificada en el expediente AK06-2019-000136.

No obstante, el ayuntamiento ha considerado que al expediente de actividad le resulta de aplicación el régimen de suspensión de licencias acordado por el pleno municipal de 28 de febrero de 2.109 (BOG, nº 57, de 25 de marzo) en el seno del expediente de la Modificación de las Normas Urbanísticas Generales. del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, y bajo dicho criterio ha resuelto la suspensión del procedimiento de comunicación previa de actividad clasificada.

I.3. Justificación y oportunidad.

Disconforme con la decisión municipal de suspensión del proceso de implantación del nuevo uso, la propiedad del inmueble tiene interpuesto recurso ante la jurisdicción contenciosa, sin perjuicio de lo cual y en aras a una mayor agilidad en el proceso que culmine con su autorización, ha considerado la oportunidad de acogerse a la previsión contenida en las nuevas NNUUGG cuya tramitación ha provocado, precisamente, la citada suspensión.

Así, el presente documento se elabora en orden a dar cumplimiento a las nuevas determinaciones que para la implantación de usos terciarios en la zona global “A.20. Residencial de Ensanche” vienen fijadas por el artículo 12 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, que regula el régimen de las limitaciones desde una doble perspectiva, añadiéndose a la de su cuantificación -ya prevista en el texto de 2.010- la necesidad de garantizar su cumplimiento y adecuado asentamiento mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Renovación Urbana.

En este contexto, la propiedad del inmueble promueve este plan urbanístico bajo la figura de Plan Especial de Renovación Urbana a la que nos remite la normativa municipal.

I.4. Objeto del Plan.

El objeto de este documento es acomodar los usos urbanísticos de las plantas altas de la casa nº 23 de la calle Garibai a las exigencias formales y sustantivas que derivan del nuevo texto regulador del régimen de implantación de usos de la zona global “A.20. Residencial de Ensanche” a la que pertenece el ámbito urbanístico “CE.04. Ensanche”.

Hasta fecha reciente, el edificio ha venido destinado a una mixtura de uso terciarios (plantas 1ª, 2ª y 3ª, en parte) y residenciales (resto de plantas altas) que ahora la propiedad quiere destinar en su totalidad -referida a sus plantas altas- al Uso Hospedaje y más en concreto bajo la modalidad de apartamentos turísticos que resultan compatibles con el característico del ámbito al que pertenece (Usos Residenciales).

I.5. Contenido del Plan.

El contenido de este proyecto se adecua a lo previsto por los artículos 69 y 71 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y se redacta en cumplimiento del artículo 12.4. de las nuevas NNUUGG que determina la necesidad de acreditar el cumplimiento de las circunstancias de implantación de usos compatibles con el residencial a través de la figura de un Plan Especial de Renovación Urbana.

Se trata por tanto de un plan de limitado alcance cuyo contenido se ajusta a su propio objeto (artículo 69.3. de la LSU) y compuesto así por los siguientes documentos:

- Documento A “Memoria”
- Documento B “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”
- Documento C “Estudio de viabilidad económico-financiera”
- Documento D “Afecciones al planeamiento”
- Documento E “Planos”
- Documento F “Anexos”.
- Documento G “Normas urbanísticas”.

I.6. Promotor y equipo redactor.

El presente plan especial referido a la implantación de uso terciario (Hospedaje) en Garibai, 23 (A.U. CE.04. “Ensanche”) viene promovido por la propiedad del inmueble, habiéndose encargado la elaboración del documento de planeamiento al equipo compuesto por el Arquitecto Joaquin Zubiria Sautu y el Letrado Teodoro Cacho Etxeberria (“Zurriola Abogados, S.L.).

II.- INFORMACION URBANISTICA

II.1. Ámbito del plan.

Urbanísticamente, el ámbito de intervención del presente Plan Especial se circunscribe al solar que ocupa la casa nº 23 de la calle Garibai de esta ciudad y su objeto material se reduce aún al conjunto de sus plantas altas, excluyéndose por tanto toda afección sobre la planta baja del mismo, cuyo uso actual (terciario en su categoría de oficina) queda al margen de esta intervención. La planta de sótano conserva también su actual uso auxiliar.

En este sentido, no se procede a alterar la ordenación urbanística del ámbito al que pertenece el solar y que viene recogida en la Norma Particular del ámbito "AU.CE.04 "Ensanche".

Tampoco se altera la condición de parcela "a.2. Residencial de ensanche" en su modalidad "a.21. Residencial de ensanche antiguo" a la que pertenece de conformidad con su Norma Particular.

Conviene aclarar que toda referencia al ámbito urbanístico CE.04 "Ensanche" constituye un mero instrumento, el marco territorial al que las NNUUGG nos remiten con el único objetivo de determinar el cumplimiento de los límites máximos de la edificabilidad urbanística autorizable para usos compatibles con el característico residencial.

II.2. Antecedentes urbanísticos. Régimen urbanístico general vigente y en tramitación.

El vigente PGOU aprobado definitivamente el 25 de junio de 2.010 (BOG nº 222, de 19 de noviembre) ya autoriza la implantación -bajo el régimen general de usos compatibles o admisibles- del uso terciario (hotelero) en las zonas globales A.20 Residencial de Ensanche, a la que pertenece el AU.CE.04 "Ensanche".

Esta posibilidad de compatibilización de usos viene comprometida mediante la técnica de su cuantificación, de manera que se establece, con referencia a la edificabilidad urbanística sobre rasante de la zona, un límite máximo de un 40% autorizable para usos no residenciales pero compatibles.

En estos términos, el vigente artículo 12. "Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.20 Residencial de Ensanche" de la NNUUG establece:

4. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.

Igualmente, el PGOU recoge (art. 9.2.2.) bajo la denominación de "Uso Hotelero" una serie de actividades de hospedaje de personas con fines lucrativos cuya definición y alcance se ha visto ya superada por las diferentes formas de alojamiento, principalmente vacacional, que han

venido surgiendo en los últimos tiempos y que han supuesto un notable crecimiento de la actividad turística que resulta necesario regular para acomodarla a la nueva situación que ha situado a nuestra ciudad entre uno de los destinos turísticos más demandados.

Adicionalmente, el Gobierno Vasco aprobó en 2013 el Decreto 198/2013, por el que se regulan los apartamentos turísticos y el 28 de julio de 2016 la Ley 13/2016, de Turismo, que incorpora una regulación específica para este tipo de alojamiento, de manera que el ayuntamiento de nuestra ciudad no podía mantenerse ajeno a esta nueva realidad.

Considerando estos antecedentes, las determinaciones urbanísticas referidas a esos usos, junto con otras muchas del vigente PGOU, están siendo objeto de revisión por el ayuntamiento de Donostia a través del expediente de "Modificación puntual del Plan general de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas Urbanísticas Generales" cuya formulación se remonta al año 2017, habiéndose iniciado ya en 2018 su tramitación urbanística que, tras dos procesos de exposición pública durante los años 2019 y 2020 -este último recientemente finalizado- puede considerarse en su fase de tramitación final, y, en todo caso, cercano ya al levantamiento de la suspensión de autorizaciones y licencias que resulta del acuerdo plenario de 28 de febrero de 2019 en que se aprobó inicialmente el documento de modificación de las normas.

En relación al uso hotelero referido en el texto de 2010, las nuevas NNUUGG lo sustituyen por el más genérico de "Uso Hospedaje" entre cuyas modalidades se incluyen ahora la de apartamentos turísticos (también campings y viviendas para uso turístico).

Esta adaptación a los tiempos se ha practicado con un criterio de prudencia y control hacia estas nuevas fórmulas de alojamiento que han culminado en la redacción del nuevo artículo 12.4.

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.

2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de

usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciarios en la zona.

II.3. Cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas para el destino del edificio a otros usos compatibles con el residencial.

Al objeto de justificar el cumplimiento de las ratios establecidos por la nueva normativa del PGOU que permitan la implantación de usos compatibles con el característico residencial en la casa nº 23 de la calle Garibai, el ayuntamiento de Donostia ha emitido un Certificado -que se acompaña como Anexo II al final del documento- del que se extrae la conclusión de que la edificabilidad destinada a actividades económicas existente en el AU.CE.04. "Ensanche" -que dispone de una edificabilidad urbanística consolidada de 1.415.503 m²(t)- resulta actualmente del 24% de la total, y por tanto por debajo del límite del 40% previsto por las NNUUGG.

Asimismo, del total de la edificabilidad con uso de actividad económica que el ayuntamiento establece en 348.070 m² (t), 53.833 m²(t) están destinados a uso hospedaje en las diferentes modalidades contempladas por el PGOU, de donde no se alcanza tampoco el límite del 25% del total de los usos terciarios existentes.

Por último, tampoco existen en la zona parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.

II.4. Marco normativo del PERU.

En la elaboración del Plan Especial se ha considerado el marco normativo compuesto, con carácter no limitativo, por el siguiente conjunto de disposiciones urbanísticas y sectoriales vigentes:

- Estatales:

- * RDLeg. 7/2.015, de 30 de octubre de 2015, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (con carácter supletorio a la normativa autonómica).
- * Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (con carácter supletorio a la normativa autonómica).
- * Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- * Ley 22/1.998, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General (RD 876/2.014, de 10 de octubre).
- * Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

- Autonómicas:

- * Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU).
- * Ley 3/1998, de 27 de febrero de 1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- * Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- * Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- * Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos.
- * Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- * Decreto 46/2.020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

En Donostia, noviembre 2.020.

Fdo.: Joaquin Zubiria Sautu

Arquitecto

Fdo.: Teodoro Cacho Etxeberria

Abogado.

B) ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

B) ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 68.d) de la LSU 2/2006, el presente documento debe integrar un estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Este estudio no obstante habrá de atender a la realidad del limitado alcance de este Plan Especial de Renovación Urbana cuya formulación viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 12.4. de las Normas Urbanísticas generales del PGOU de San Sebastián.

El plan que se formula no incluye previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras o edificatorias, tampoco altera edificabilidades preexistentes, limitándose a determinar y acreditar el cumplimiento de las ratios máximas de usos no residenciales autorizados en el AU.CE.04 "Centro" en orden a justificar la implantación de estos, en su categoría de hospedaje, en el solar sobre el que ya se levanta el edificio nº 23 de la calle Garibai.

La Norma Particular del ámbito CE.04 "Ensanche" fija los criterios y objetivos generales de ordenación en clave de preservación rigurosa del trazado urbano planeado a partir de 1.862 y desarrollado entre el último cuarto del siglo XIX y el primero del XX, consolidando la edificabilidad física de, entre otras, las parcelas de tipología "a.2." que resulte de la forma de la edificación existente.

Tal y como se expone, el presente documento se limita a justificar el cumplimiento de los porcentajes máximos de la edificabilidad urbanística destinada a usos no residenciales pero compatibles en el AU CE.04 que permita la implantación del uso terciario en su categoría de hospedaje en el edificio de la calle Garibai, 23, para lo cual y previa la obtención de las preceptivas licencias, ya se han ejecutado las obras de adecuación necesarias.

En estos términos, la actuación se desarrolla sobre un suelo urbano consolidado que no requiere ni de actuaciones de nueva urbanización ni conlleva la necesidad de nuevas aportaciones dotacionales derivadas de un incremento edificatorio que no se produce, haciendo por ello innecesaria actividad alguna de desarrollo o programación

En todo caso, se estima que tras la aprobación definitiva de este Plan Especial la propiedad reclamará con carácter inmediato la continuación del trámite para la autorización de la actividad de hospedaje (apartamentos turísticos) que actualmente se encuentra en suspenso en virtud de resolución municipal.

C) ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C) ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La viabilidad económica de esta intervención queda garantizada sin mayor justificación en la medida en que las obras necesarias para acomodar el edificio al nuevo uso previsto ya han sido acometidas por la propiedad durante los años 2.019 y 2.020 y en virtud de las licencias de Obra Mayor que se relacionan:

- Planta 1ª. Exp. OM 2019 11.
- Planta 2ª. Exp. OM 2019 15.
- Planta 3ª. Exp. OM 2019 16.

Asimismo, la habilitación de las dos plantas inmediatamente superiores ha contado con las siguientes licencias de Obra Menor:

- Planta 4ª Exp. 2019 OMED 359.
- Planta 5ª Exp. 2019 OMED 315.

Por su parte, la adecuación del servicio de climatización y ACS a su nuevo uso compatible ha dispuesto de licencia de obra en local bajo expediente URACT-AK02-TR-AK02-2019-397.

Todas las obras acometidas bajo autorización municipal han sido soportadas por la propiedad que las ha promovido con el objetivo de recuperar la inversión realizada a través del rendimiento que le produzca la explotación de los nuevos usos.

Al no provocarse ni intervenciones de urbanización ni incrementos edificatorios, tampoco resulta la necesidad de incrementar los estándares dotacionales cuya aportación pudiera interferir en la viabilidad económico-financiera de la intervención.

Tampoco procede la incorporación de una memoria de sostenibilidad económica porque el plan no promueve ninguna operación de transformación urbanística que implique la cesión de nuevos suelos ni redes públicas cuyo mantenimiento deba soportar el ayuntamiento, de manera que no se establecen cargas complementarias sobre la Hacienda Local.

D) AFECCIONES AL PLANEAMIENTO

D) AFECCIONES AL PLANEAMIENTO

1. Evaluación ambiental.

Sin perjuicio de la decisión que adopte el órgano ambiental, se considera que el presente Plan Especial se ajusta al supuesto regulado en el art. 6.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y, consecuentemente, será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con este objetivo, la propiedad ha encomendado a Applus+ como empresa acreditada por ENAC con el nº 4/EI232 para el área de inspección medioambiental la elaboración del Documento Ambiental Estratégico que se incorpora al presente documento.

Asimismo se indica que el solar de Garibai, 23 no viene incluido en el inventario, actualizado por la Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de suelos que soporten o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, regulado en el artículo 46 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ni concurre alguno de los supuestos de su artículo 23 que, en otro caso, determinaría la necesidad de obtener la declaración de la calidad del suelo.

2. Costas.

El solar objeto del presente documento se ubica en la zona de influencia prevista por el artículo 30 de la Ley 22/1.998, de Costas (500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar), si bien le resulta de aplicación lo previsto por su Disposición Transitoria Tercera.3. (en la redacción desarrollada a través de la D.T. 10ª de su Reglamento General) al tratarse de un suelo que ya venía clasificado como urbano con anterioridad al año 1.988 y por tanto, a la entrada en vigor de la normativa sectorial que se indica.

Disposición Transitoria tercera.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.

Sin perjuicio de lo que al efecto determine el ayuntamiento de Donostia durante la tramitación de este instrumento de ordenación, se considera innecesaria la remisión del documento al Servicio

Provincial de Costas de Gipuzkoa, a los efectos del informe previsto en los artículos 112.a) y 17.1. de la Ley de Costas.

3. Evaluación del impacto lingüístico.

El artículo 7 de la Ley 2/2006, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, atribuye a los municipios, como propia, la competencia para el fomento del uso del euskera y la planificación de su normalización en los servicios y actividades que correspondan a su esfera de atribuciones.

En desarrollo de esta competencia el apartado 7. exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera en las siguientes condiciones:

“En el procedimiento de aprobación de 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 el caso del presente documento, ha de considerarse que su contenido limitado a propiciar un cambio de uso en todo caso compatible con el característico residencial, no implica una afección de orden sociolingüístico, considerando que ni se provoca un aumento en el número de viviendas/habitantes o espacios comerciales ni, en consecuencia, se incrementan las superficies de dominio y/o uso público (dotaciones de espacios libres, equipamientos, etc.).

4. Relevancia desde el punto de vista de género.

Al objeto de determinar la necesidad de aportar un informe en orden a incorporar medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, el marco normativo aplicable lo conforma la Ley Autonómica 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, cuyo artículo 19 dispone:

Evaluación previa del impacto en función del género.

1. Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

La normativa citada ha sido objeto de desarrollo, en lo que al informe de impacto en función de género se refiere, por el acuerdo del Consejo de Gobierno Vasco de 21 de agosto de 2012 - publicado a través de la Resolución 40/2012, de misma fecha, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento- mediante el que se han aprobado 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” .

Atendiendo a lo establecido en la Directriz Primera de dicho documento en la que se fija el objeto del Informe de Impacto en Función del Género, debe considerarse de aplicación al caso concreto y a la vista del limitado alcance del plan especial que se promueve lo establecido en su apartado 2.1.a) párrafo primero:

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.”

Tal y como se ha señalado en la Memoria del presente documento, el alcance del Plan Especial se limita a acomodar los usos urbanísticos de las plantas altas de la casa nº 23 de la calle Garibai a las exigencias formales y sustantivas que derivan del nuevo texto regulador del régimen de implantación de usos de la zona global “A.20. Residencial de Ensanche” a la que pertenece el ámbito urbanístico “CE.04. Ensanche”.

En consecuencia hay que señalar que la ordenación pormenorizada que se propone en ningún caso empeora el resultado de la actuación en lo que al impacto de género refiere pues de ella no se derivan repercusiones positivas o adversas que pudieran afectar al objetivo de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.