



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 Joaquín 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 Joaquín 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 NNUUG 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.

E) PLANOS

- I. Emplazamiento y ubicación del solar (Garibai 23)
en el ámbito AU.CE.04. "Ensanche"
- II. Delimitación del solar
- III. Zonificación pormenorizara
- IV. Emplazamiento de otros edificios de uso
predominante hospedaje en AU.CE.04. "Ensanche"

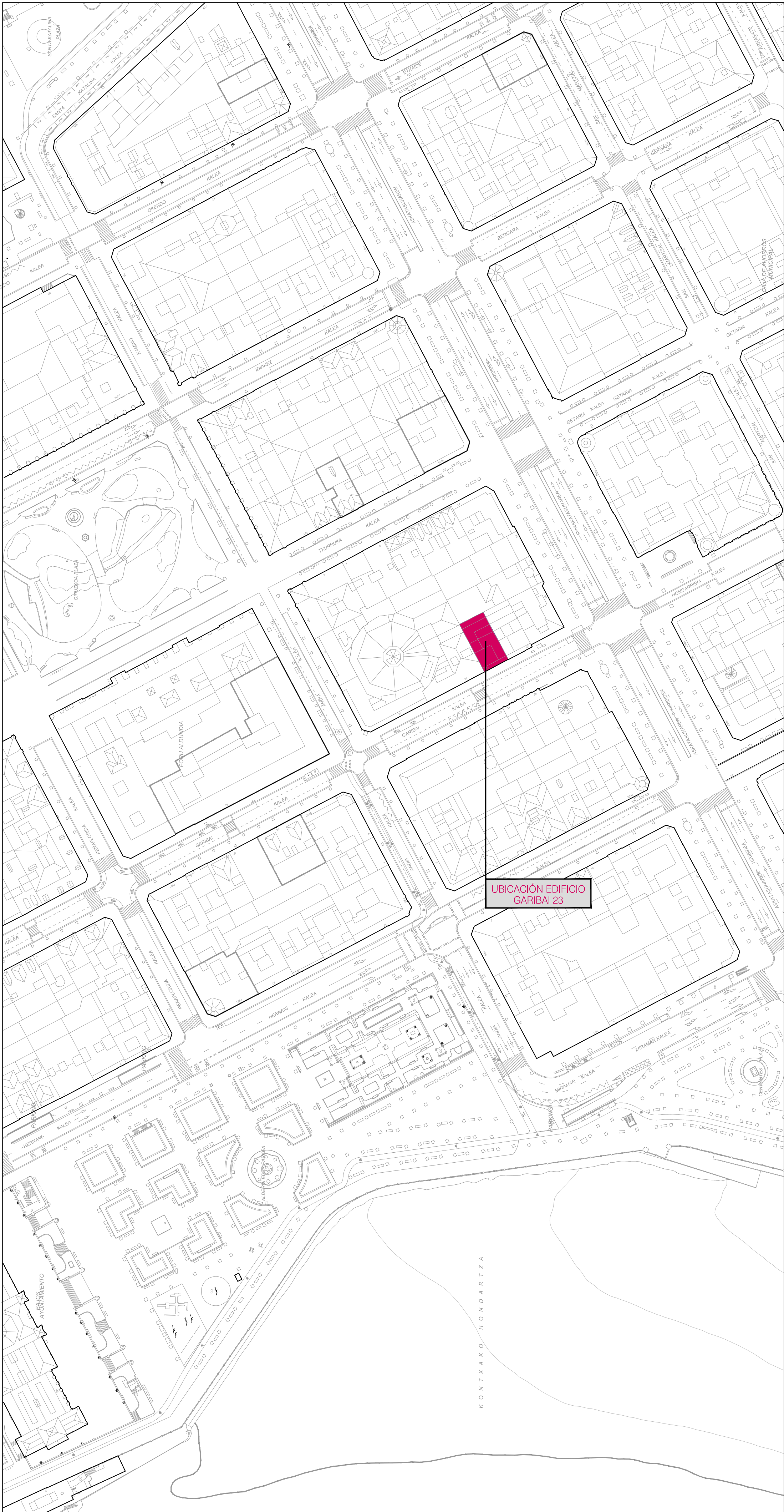
DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



PLAN ESPECIAL
CALLE GARIBAI 23
2020



EMPLAZAMIENTO



UBICACIÓN

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

Plano:

1

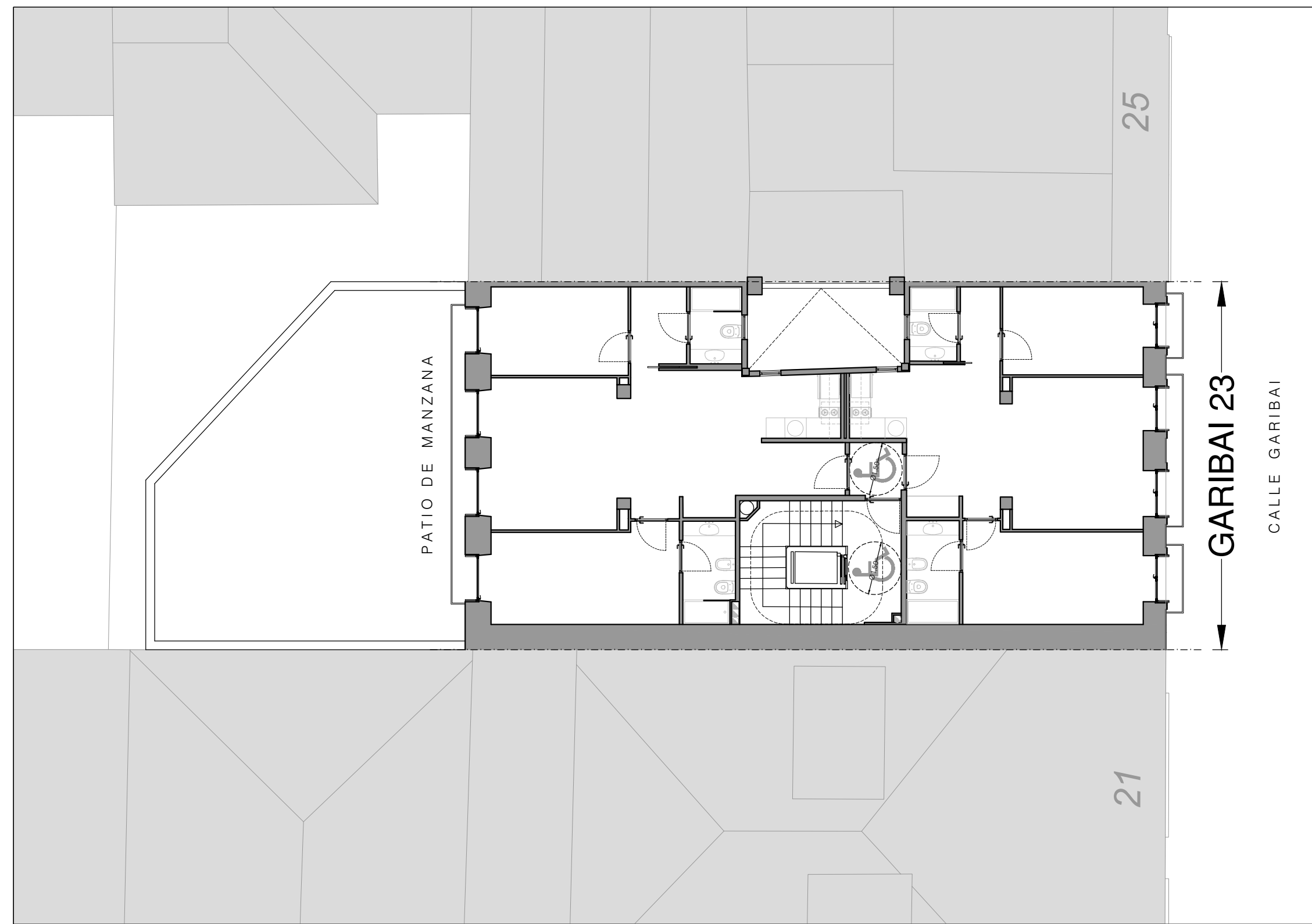
EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL SOLAR (GARIBAI 23)
EN EL AMBITO AU.CE.04 "ENSANCHE"

Num. Plano:	CAD Archivo:	Nuevo	Fecha
1	01-Situación		
Escala:	Fecha:		
:5000 1:1000	NOVIEMBRE 2020		
Anulado <input type="checkbox"/>	FECHA:		
Arquitecto:	Letrado:		
Joaquín Zubiria Sáutu	Teodoro Cacho Etxeberria		
Promotor:	LORD REAL ESTATE B.V.		

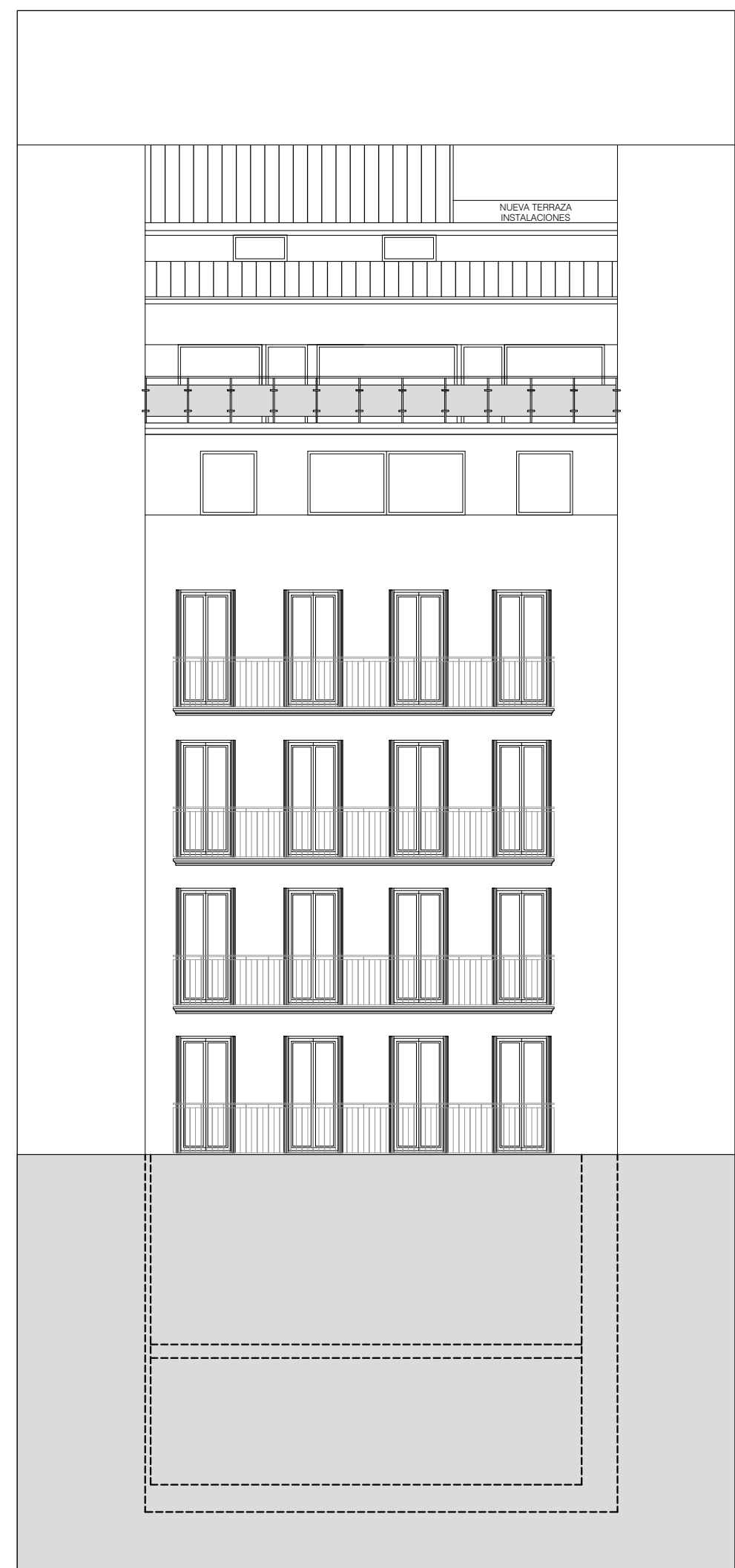
DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



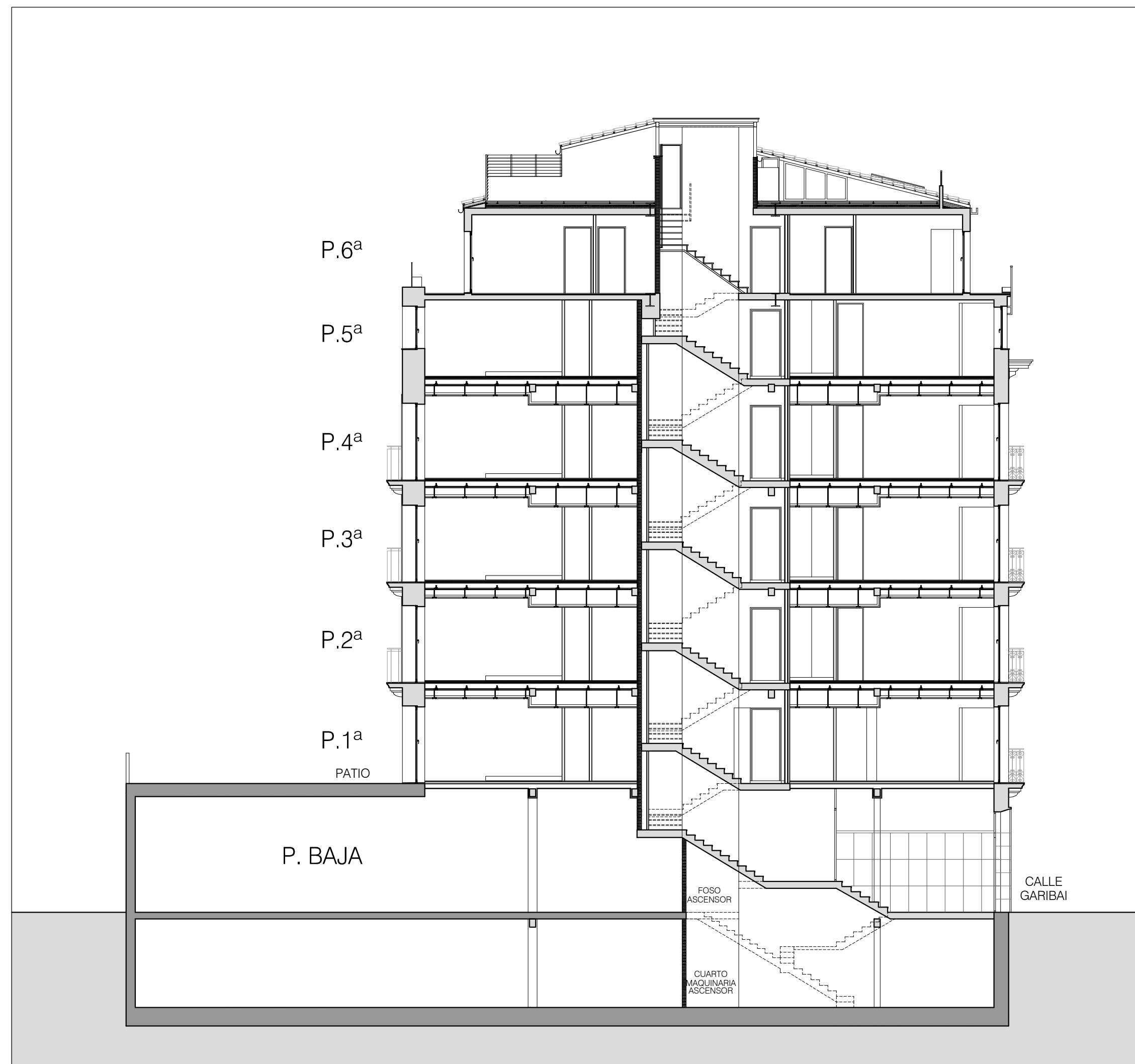
PLAN ESPECIAL
CALLE GARIBAI 23
2020



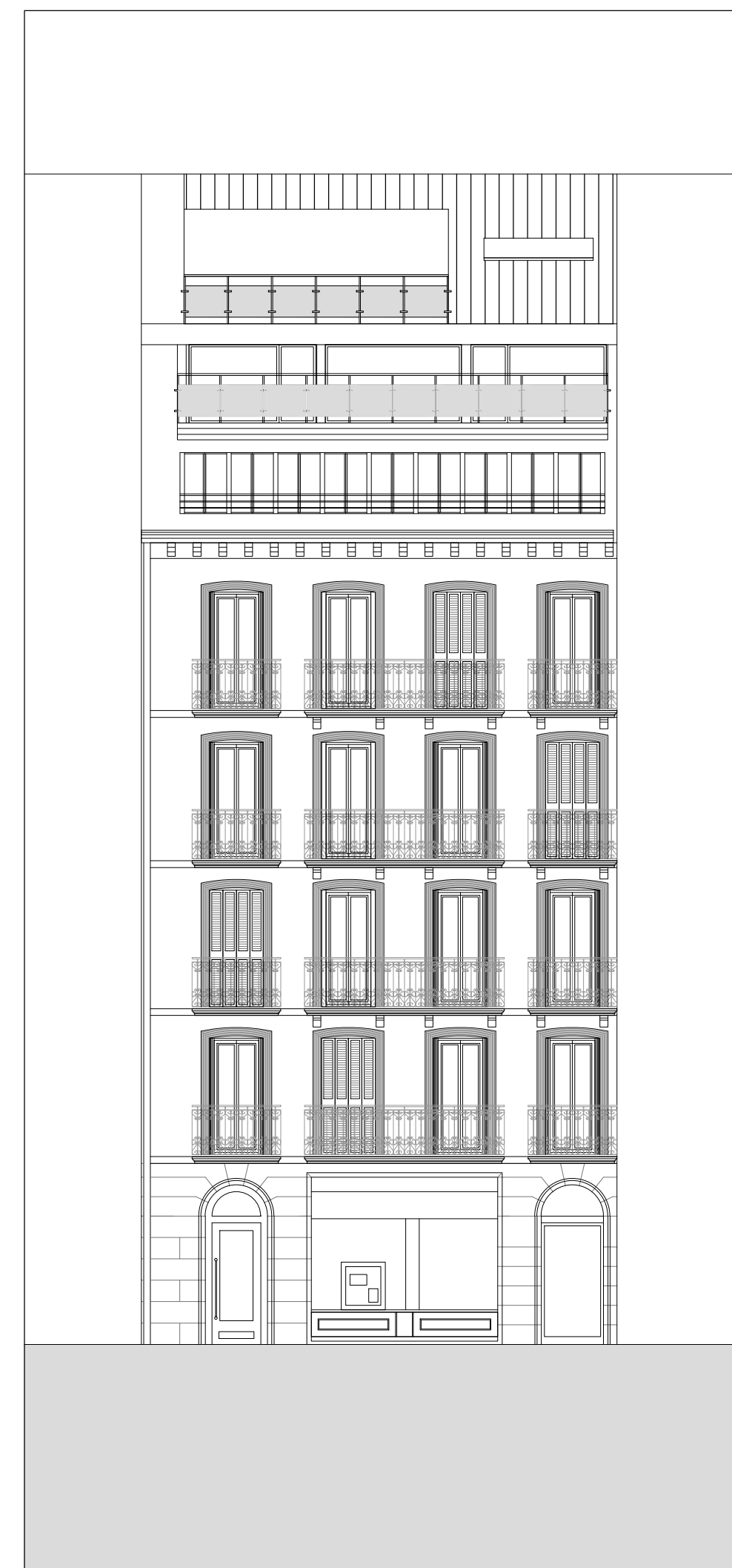
PLANTA GENERAL. GARIBAI 23.



ALZADO PATIO



SECCIÓN



ALZADO CALLE GARIBAI

DATOS DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA PRIMERA	217.67m2
PLANTA SEGUNDA	207.36m2
PLANTA TERCERA	207.36m2
PLANTA CUARTA	207.36m2
PLANTA QUINTA	199.16m2
PLANTA SEXTA	199.16m2
TOTAL	1238.07m2

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

Plano:		2	
DELIMITACIÓN DEL SOLAR (GARIBAI 23)			
Num. Plano:	CAD Archivo:	Nuevo	Fecha
2	01-Situación		
Escala:	Fecha:		
1:125	NOVIEMBRE 2020		
Anulado <input type="checkbox"/>	FECHA:		

Arquitecto:
Joaquín Zubia Sautu

Letrado:
Teodoro Cacho Etxeberria

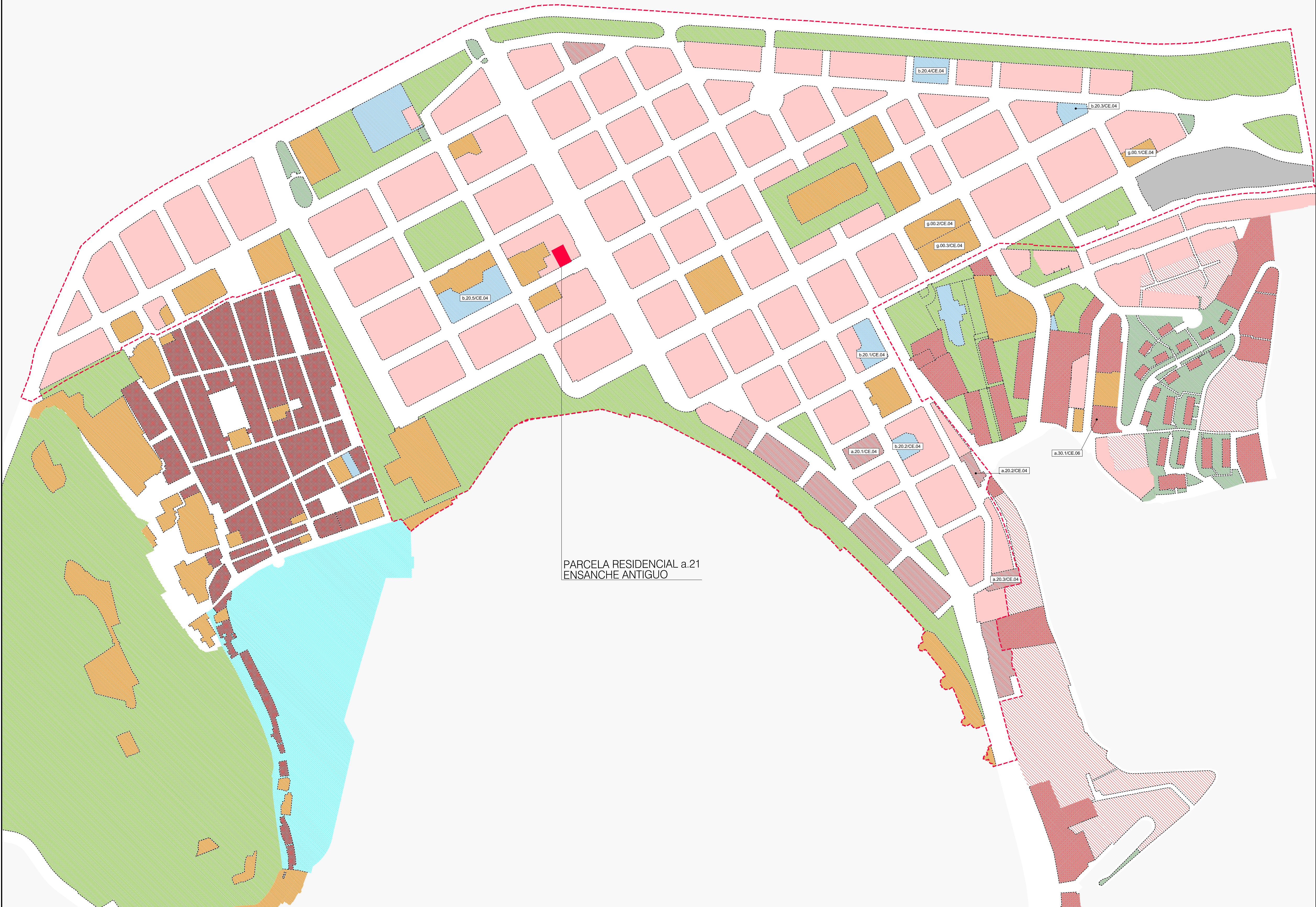
Promotor:
LORD REAL ESTATE B.V.

SAN JUAN de los Ríos 8 Bis 4. 20.003 DONOSTIA TEL.: 943 42 85 82

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



PLAN ESPECIAL
CALLE GARIBAI 23
2020



a. BIZITEGI LURSAILA	a. PARCELA RESIDENCIAL
a.10 HIRIGUNE HISTORIKO BIZITEGI LURSAILA	a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
a.20 ZABALGUNE ARRUNTERO BIZITEGI LURSAILA	a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN
a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA	a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO
a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA	a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES
a.30 ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
b.10 INDUSTRIA LURSAILA	b.10 INDUSTRIAL
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCARIO
c. KOMUNIKAZIO SISTEMA	c. SISTEMA DE COMUNICACIONES
c.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	c.10 RED DE COMUNICACION VARIA
c.20 TRENMIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	c.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
c.30 PORTU ESPAZIA	c.30 ESPACIO PORTUARIO
c.40 APARKALEKULAK	c.40 APARCAMIENTO
f. ESPAZIO LIBREAK	f. ESPACIOS LIBRES
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK	f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
f.30 IBAI IBILGULAK	f.30 CAUCES FLUVIALES
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
h. ZERBITZU AZPIEGITURAK	h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK	h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
SUSTATU BEHARRIKO PLANGINTZAREN ARABARRAKO ZONIFIKAZIOA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

--- AMBITO AU.CE 04 (ENSANCHE)

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

Plano: 3

ZONIFICACION PORMENORIZADA (PARCELA "a.21")

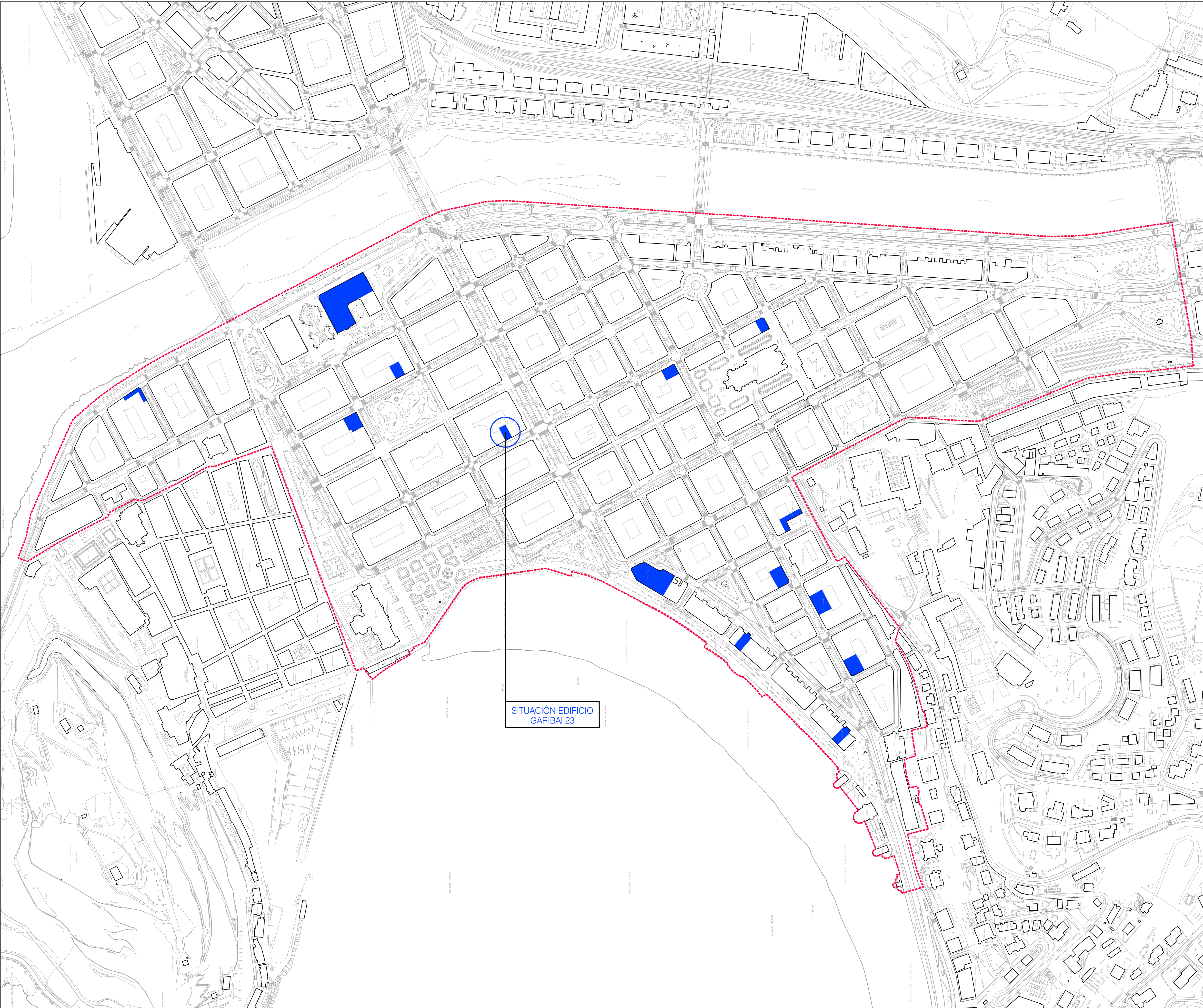
Num. Plano:	CAD Archivo:	Nuevo	Fecha
3	03-Zonificación pormenorizada		
Escala:	Fecha:		
1:1250	NOVIEMBRE 2020		
Anulado <input type="checkbox"/>	FECHA:		
Arquitecto:	Letrado:		
Joaquin Zubiria Sautu	Teodoro Cacho Etxeberria		
SAN JUAN kalea 8 Bis 4. 20.003 DONOSTIA TEL.: 943 42 85 82			
Promotor:	LORD REAL ESTATE B.V.		

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



CALLE GARIBAI 23

2020



--- AMBITO AU.CE 04 (ENSANCHE)
■ EDIFICIOS DE HOSPEDAJE

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

Plano:

4

EMPLAZAMIENTO DE OTROS EDIFICIOS DE USO
PREDOMINANTE HOSPEDAJE EN AU.CE.04 "ENSANCHE"

Num. Plano:	CAD Archivo:	Nuevo	Fecha
4	04-Edificios de hospedaje		
Escala:	Fecha:		
1:2500	NOVIEMBRE 2020		
Anulado <input type="checkbox"/>	FECHA:		
Arquitecto:		Letrado:	
Joaquín Zubizarreta		Teodoro Cacho Etxeberria	

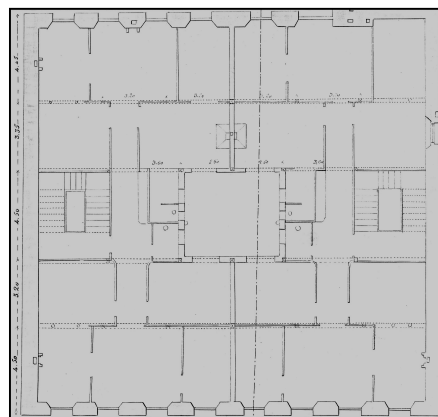
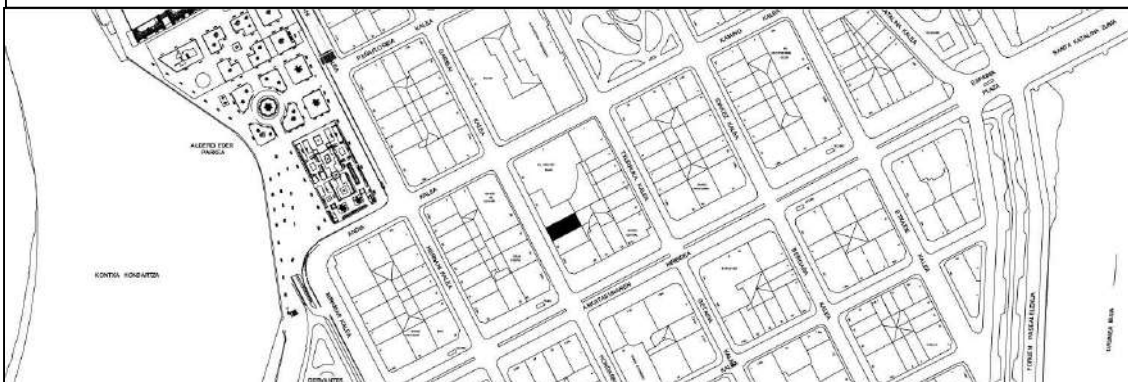
SAN JUAN 8 Bis 4. 20.003 DONOSTIA TEL.: 943 42 85 82

Promotor:

LORD REAL ESTATE B.V.

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.

EDIFICIO RESIDENCIAL
GRADO D
GARIBAI 23

Autor y fecha: José de Goicoa; 1881.
Descripción.

Edificio entre medianeras de planta baja y cuatro plantas altas de origen, más dos levantes (el primero a paño de fachada y el segundo retranqueado). Fachada de sillería en planta baja (transformada, y revestida de forma parcial) y revocada con recercos de huecos resaltados en plantas altas. Proyecto original común a Garibai 25 y Avenida 28 (hoy sustituido).

Régimen de protección.
1.- Régimen general.

El asociado a su integración en el grado D de protección de este Plan Especial.

En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de esas cuestiones, establecidos para ese grado de protección en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial.

2.- Régimen específico.

A.- Elementos o partes exteriores excluidos de la protección: levantes (5ª y 6ª plantas altas).

B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.

C.- Otros criterios particulares de intervención: no, salvo los asociados al cumplimiento de las condiciones reguladoras del citado régimen general.

GARIBAY nº 23

La edificabilidad urbanística sobre rasante existente en el Ámbito Urbanístico "CE.04 Ensanche", es la siguiente:

- Residencial:..... 1.027.558 m²(t)
- Actividades Económicas ¹:..... 387.745 m²(t)
- **Total** **1.415.303 m²(t)**

- [Dotacional (equipamiento): 130.451 m²(t)]

"Actualizando" los datos con la información facilitada por el Servicio de Actividades referida a la superficie destinada a pisos turísticos en el AU "CE.04 Ensanche", resulta lo siguiente:

- Superficie pisos turísticos: 3.070 m²(t)
- Superficie que no se suma al total, ya que dicha edificabilidad es un cambio de uso de residencial y/o act. Económica (oficina), a Act. Económica -piso turístico-.

La edificabilidad existente destinada a uso terciario plantas altas en parcelas residenciales en el Ámbito Urbanístico "CE.04 Ensanche", es la siguiente:

- Censo 1:..... 170.589 m²(t)
- Censo 2:..... 4.410 m²(t)

- Sub (total): 175.000 m²(t)
- Superficie pisos turísticos:..... 3.070 m²(t)
- TOTAL Act. Econ. Pl. Altas, parc. "a":..... 178.070 m²(t)**

Considerando que la edificabilidad destinada a uso Residencial y Actividad Económica en parcelas residenciales en el ámbito es de 1.415.303 m²(t), la superficie terciaria en plantas altas en dicho ámbito representa un porcentaje entorno al 13% .

Si a ese total añadimos la actividad económica en plantas bajas [+170.000 m²(t)], el porcentaje de actividad económica respecto a la edificabilidad total alcanza el 24,59%.

En Donostia / San Sebastián, a 13 de julio de 2020



Fdo.: Loly Sierra Agüero
Geógrafa
[Dirección de Urbanismo Sostenible]

¹ Incluye la edificabilidad de las parcelas b.20 del PGOU Donostia/San Sebastián; Hotel M^a Cristina, Kutxa, Bellas Artes, Siervas de María y Reparadoras.

EDIFICABILIDAD HOTELES en AU. "CE.04 ENSANCHE"

CENSO 1:.....	35.558	m ² (t)
CENSO 2:.....	15.175	m ² (t)
Pisos Turísticos:.....	3.070	m ² (t)
TOTAL:	53.833	m²(t)

Nota: En el "Total", no constan las pensiones con licencia concedida desde el P.G.O.U 1995.

El 10% de la edificabilidad máxima destinable a Hospedaje son 140.000 m²(t) aproximadamente. La cifra de dicho uso en la actualidad representa entorno al 38%; y aún teniendo en cuenta que no constan en dicho porcentaje las pensiones con licencia a partir del PG'95, cabe asegurar que el total dista de la edificabilidad máxima destinada al uso hotelero.

CE.04 ENSANCHE						
	Residencial m²(t)	Actividad Económica m²(t)				Uso Hotelero m²(t)
		en Parcela “a”			Parc. b.20	
		Pb	Pa	Loc.ind-terc		
Censo 1						
Ficha 1 de 4	237.820	39.644	25.704	767	31.428 Hotel Mª Cristina y Kutxa	17.537
Ficha 2 de 4	245.996	37.644	53.932	685	3.255 Siervas de María	17.660
Ficha 3 de 4	267.271	57.724	72.599	401	2.868 Reparadoras	0
Ficha 4 de 4	222.740	34.954	18.354	1.492	1.884 Bellas Artes	391
Sub(total)	973.827	169.966	170.589	3.345	39.435	35.588
Censo 2	53.731	4.410				15.175
TOTAL	1.027.558	387.745				50.763
Edificabilidad Total m²(t)	1.415.303					3.070
						53.833

Hoteles, CE.04 Ensanche. Licencia Obra Mayor 1996-2020

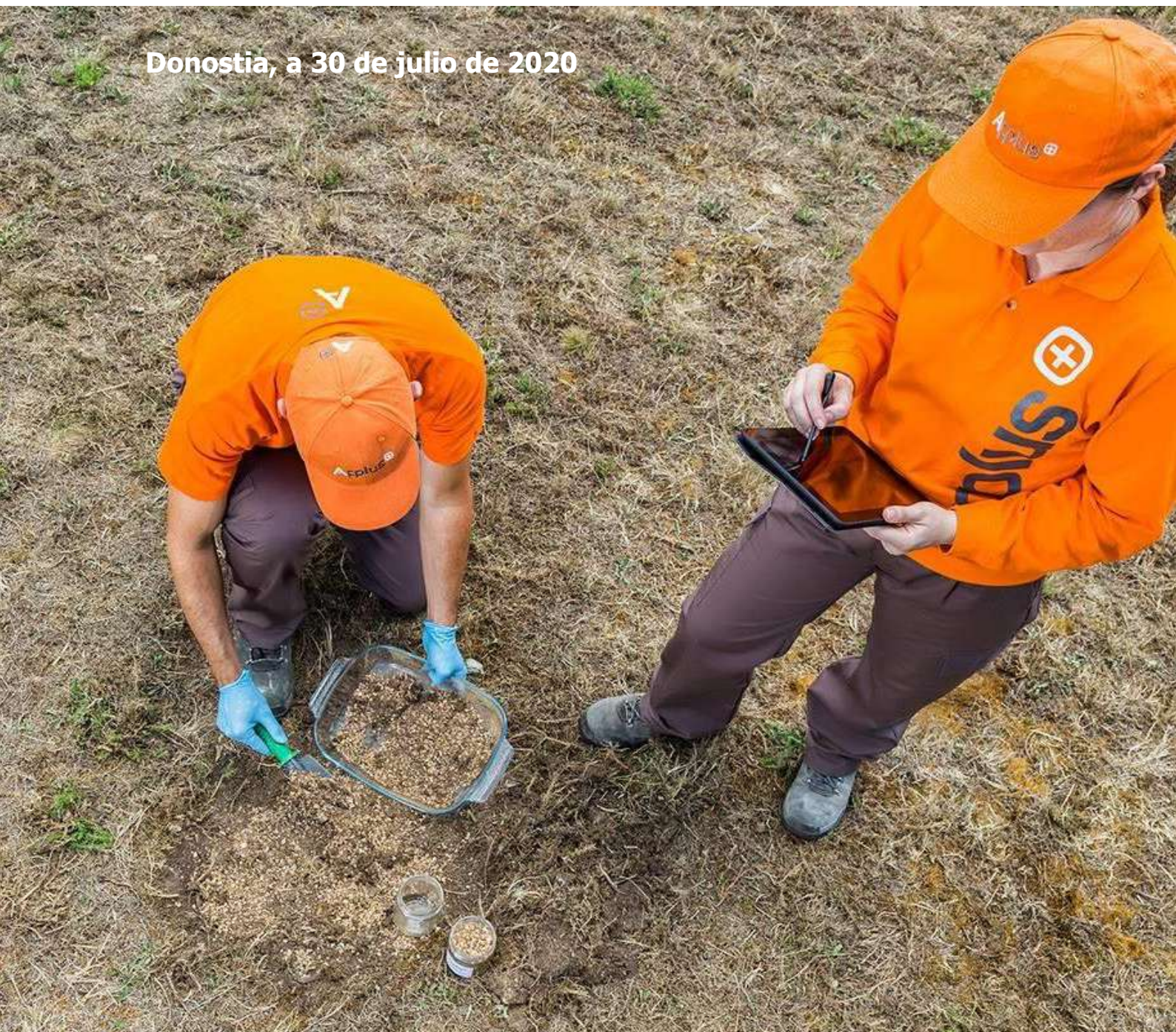
Dirección	Nombre	Edificabilidad Sr. m²(t)	Observaciones
Urbietta, 51	Arrizur-urumea	1.579,20	En tira de cuerdas
Zubieta, 3		688,51	En ejecución (hotel+viv)
Urdaneta, 10	Villa Katalina by Intur	1.349,33	En ejecución
Zubieta, 2	Levante Hotel Londres	605,32	
Zubieta, 26	Villa Favorita	1.495,94	
San Martín, 45	Zenit Convento San Martín	3.581,42	
San Bartolomé 13-15	Villa Victoria	1.256,16	
Hondarribia, 24	Arbaso	2.995,52	
Pza. Gipuzkoa, 11	Room Mate Gorka	1.623,85	
Total Hoteles		15.175,25	

Centro

Andia 5, 01 - Cn	53	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Andia 5, 04 - Iz	77,62	Goikoa Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Andia 7, 04 - B	61,63	Goikoa. Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 1, 01 - C	63,96	Goikoa.Vivienda Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 4 1º Dcha.	55,59	Goikoa. Vivienda Turística	CENTRO
Arrasate 4 1º Izda.	56,05	Goikoa. Viviendas Turísticas	CENTRO
Arrasate 9, 01 - E	67,85	Goikoa. Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 9, 01 - H	49,74	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 12, 06 - C	38,9	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 14, 06 - Iz	56,23	Goikoa. Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 15, 04 - Dr	56,65	Viviendas de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 17, 06 - Dr	47,28	Goikoa. Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 22, 07 - Dr	56,75	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 23, 01 - A	84,16	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 23, 01 - B	54,25	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 26, 03 - Dr	52	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 31 1-Dcha	61,47	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 31, 01 - A	76,47	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 33, 01 - Dr	62,41	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 47, 05 - Iz	67,06	Goikoa. Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 48, 01 - Dr	90,29	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 48, 01 - Iz	51,91	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Arrasate 48, 02 - Id	64	Goikoa.Vivienda de Uso Turístico	CENTRO
Bengoetxea 1, 03 - Iza A	53,83	Vivienda de Uso Turística	CENTRO
Bengoetxea 3, 04 - Dd	53,03	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 2, 01 - D	47	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 16, 01 - A	113,26	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 16, 01 - B	76,09	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 16, 02 - B	71,48	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 18, 04 - A	56,46	Goikoa Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Bergara 19, 03 - Dr	66	Goikoa.Vivienda Turística	CENTRO
Bergara 21, 03 - Dr	54	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 7, 01 - C	43,88	Goikoa.Vivienda Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 9, 00 Pr	38,45	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 11, 01 - Iz	80,81	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 19, 01 (140,7	Goikoa Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 23, 01 - A	45	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Boulevard,Al del 23, 06 - B	84,17	Goikoa Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 4, 01 -	92	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 6, 01 -	78,27	Goikoa-Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 8 1º Izq	66,75	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 8, 01 -	88,8	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 8, 02 -	88,8	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Buen Pastor,Pz del 15, 01 -	78,4	Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Camino 7, En - Iz	90,76	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
Centenario,Pz del 4, En -	56,86	Goikoa.Vivienda de Uso Turistico	CENTRO
3.070,07			

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN
URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE
EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE")**

Donostia, a 30 de julio de 2020



Lord Real Estate, BV (Sucursal España)

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
SIMPLIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DE
RENOVACIÓN URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN
DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04.
"ENSANCHE")**

Código: CI-012630-001-001-001

Edición: 0

Realizado por: Esther Notario Crespo
Jefe de Proyecto Medio Ambiente Norte
Licenciada en Ciencias Ambientales
DNI: 44556477-A

Revisado por: Juan Manuel García Bringas
Jefe Departamento Medio Ambiente Norte
Doctor en Biología
Grado en Ingeniería Forestal
DNI: 20179932-P

30 de julio de 2020

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	6
2.	OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL	8
3.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	8
4.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL	9
5.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	10
5.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO	10
5.2.	CLIMA	15
5.3.	GEOLOGÍA.....	16
5.4.	HIDROLOGÍA	18
5.5.	VEGETACIÓN	19
5.6.	FAUNA.....	20
5.7.	HÁBITATS	20
5.8.	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	21
5.9.	PATRIMONIO	22
5.10.	RIESGOS AMBIENTALES	23
5.10.1.	Inundabilidad.....	23
5.10.2.	Contaminación de las aguas subterráneas.....	24
5.10.3.	Suelos potencialmente contaminados	25
6.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL PLAN ESPECIAL.....	25
6.1.	CONSUMO DE RECURSOS.....	26
6.2.	GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	26
6.3.	RUIDOS.....	27
6.4.	EMISIONES A LAS AGUAS.....	27
6.5.	EMISIONES A LA ATMÓSFERA	27
7.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 27	
7.1.	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT).....	27
7.2.	PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA).....	27

7.3.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LOS MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV	28
7.4.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL	29
7.5.	PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN	29
7.6.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV	29
7.7.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACION PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES	30
7.8.	PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA	30
7.9.	AGENDA LOCAL 21	30
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	31
9.	MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	32
10.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN	34
10.1.	CONSUMO DE RECURSOS.....	34
10.2.	GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	35
10.3.	RUIDOS.....	35
11.	MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	36

Figuras

Figura 1.	Ubicación.....	10
Figura 2.	Emplazamiento (UTM30N ETRS89).....	11
Figura 3.	Ámbito urbanístico CE.04 "Ensanche" (Fuente: PGOU de Donostia – San Sebastian)	12
Figura 4.	Fachada del edificio.....	14
Figura 5.	Gráfica de parámetros meteorológicos (temperatura y precipitación) año 2019 estación de Miramon (Fuente: Euskalmet)	16
Figura 6.	Litología del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)17	
Figura 7.	Geomorfología del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)	18
Figura 8.	Vegetación potencial del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)	19
Figura 9.	Hábitats de interés comunitario próximos al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi).....	20
Figura 10.	Hábitats marinos próximos al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)	21
Figura 11.	ZEC más próxima al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi).....	22
Figura 12.	Inundabilidad próxima al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)	23
Figura 13.	Vulnerabilidad de acuíferos en el ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)	24
Figura 14.	Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi).....	25

Tablas

Tabla 1.	Tabla resumen de datos climáticos del año 2019.....	15
----------	---	----

Prohibida la reproducción total o parcial de este documento sin la aprobación por escrito de Applus+ y el cliente. Applus+ garantiza que este trabajo se ha realizado dentro de lo exigido por nuestro Sistema de Calidad y Sostenibilidad, habiéndose cumplido las condiciones contractuales y la normativa legal.

En el marco de nuestro programa de mejora les agradecemos nos transmitan cualquier comentario que consideren oportuno, dirigiéndose al responsable que firma este escrito, o bien, al Director de Calidad de Applus+ en la dirección: satisfaccion.cliente@applus.com.

Applus Norcontrol, S.L.U.: Domicilio social: Carretera Nacional VI, Km 582, 15168 Sada (A Coruña), Tfno.: 981 014500, Fax: 981 014550, www.appluscorp.com

1. INTRODUCCIÓN

La empresa Lord Real Estate, BV es propietaria de la totalidad de las plantas altas del edificio situado en la calle Garibay 23 de San Sebastián. Se trata de un edificio levantado entre los años 1.881 y 1.883 bajo proyecto de los arquitectos Jose de Goikoa y Ramón Cortázar. Si bien el edificio original disponía de planta baja y cuatro plantas altas (nº exp. archivo H- 00287/18) en los años sesenta del siglo pasado le fueron incorporadas las dos plantas complementarias con las que hoy cuenta.

Viene incluido, salvo las dos plantas altas que se indican, en la relación de edificios del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado (PEPPUC) de 2.014 en Grado D.

Si bien se trata de un edificio residencial, las tres primeras plantas altas del mismo han venido siendo utilizadas habitualmente para usos terciarios (oficinas de seguros, asesorías, consultas médicas, etc.), aunque en la actualidad todo el edificio se encuentra sin uso activo.

En estas circunstancias, en 2018 la propiedad se plantea incrementar el uso del edificio y proceder a la división de todas sus plantas hasta el límite de lo autorizable por las ordenanzas urbanísticas municipales (14 viviendas) presentando el Proyecto Básico de Segregación y Cambio de Uso suscrito por el arquitecto D. Joaquin Zubiria Sautu en abril de 2.018 en el que ya se señalaba la propuesta de reconversión del edificio, salvo su planta baja, para uso de vivienda turística al amparo de la ordenanza municipal de 1 de marzo de 2.018.

Este expediente de segregación y cambio de uso fue objeto de autorización municipal con fecha 5 de noviembre de 2.018 (Nº Exp.: OM-2018-00058).

No obstante, esta autorización previa y a la vista del condicionante económico impuesto por la licencia municipal, la propiedad inició nuevo trámite individualizado por plantas que, si bien limita el número de segregaciones, pasándose de 14 a 11 unidades, reducía de manera considerable la carga urbanística.

Así se presentaron los correspondientes expedientes que obtuvieron la correspondiente licencia.

Posteriormente, a la luz del estado de algunas de las viviendas de planta superiores, se decidió rehabilitar las correspondientes a las plantas 4ª y 5ª, para lo que se presentan los correspondientes expedientes que obtuvieron la correspondiente licencia.

Por último, a petición de la propiedad se diseñó una instalación de aire acondicionado y preparación de ACS general, habilitando para ello una terraza de instalaciones, para lo que se solicitó la correspondiente licencia.

Simultáneamente a este proceso y mediante escritos de 21 de febrero de 2019, la propiedad comunicó tanto al Servicio de Actividades como a la Dirección de Urbanismo la solicitud de inicio del correspondiente expediente administrativo de comunicación previa de inicio de actividad clasificada correspondiente al edificio y destinado a apartamentos turísticos. Esta solicitud dio origen a la

apertura del expediente de actividad registrado con el código AK06-2019-000136 (Edificio de Apartamentos Turísticos).

La Norma Urbanística General hace referencia a que la implantación de nuevos usos no residenciales - terciario/hospedaje en este caso- debe justificarse bajo la premisa de que estos usos no supongan más del 40% de la edificabilidad total de una determinada zona. A estos efectos, la zona es coincidente con el Ámbito Urbanístico en el que se ubica el solar Garibai, 23, esto es, el AU. CE.04 "Ensanche" del vigente PGOU de 2.010.

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso tramitar un Plan Especial, denominado en este caso "Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de uso hospedaje en Garibai, 23 (A.U. CE.04. "Ensanche")".

Según lo recogido en el Art. 6.2. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la "*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*", serán objeto de una evaluación de impacto ambiental estratégica simplificada los siguientes proyectos:

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

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano promotor y/o órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

El presente documento ambiental estratégico se redacta con el objeto de que el promotor inicie el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El contenido del documento ambiental estratégico queda recogido en el Art. 29 de la "*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*", conteniendo al menos la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE") 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).

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

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El contenido del PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE") 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 "Afecciones al planeamiento"
- Documento C "Planos"
- Documento D "Anexos".

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

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 terciarios (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.

Al objeto de justificar el cumplimiento de los ratios establecidos por la nueva normativa del PGOU que permitan alterar parcialmente el uso característico de la casa nº 23 de la calle Garibai, el ayuntamiento de Donostia ha emitido un Certificado del que se extrae la conclusión de que la edificabilidad destinada a actividades económicas existente en el AU.CE.04. "Ensanche" resulta del 24% de la total, y por tanto por debajo del límite del 40% previsto por las NNUUGG.

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

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

No se incorpora al Plan ninguna memoria justificativa de la viabilidad económica de la intervención 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.

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.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO

El edificio se ubica en la calle Garibai 23 de San Sebastián.

Sus límites son:

- Edificio situado en calle Garibai 25.
- Edificio situado en calle Garibai 21.
- Calle Garibai.
- Patio comunitario de manzana.

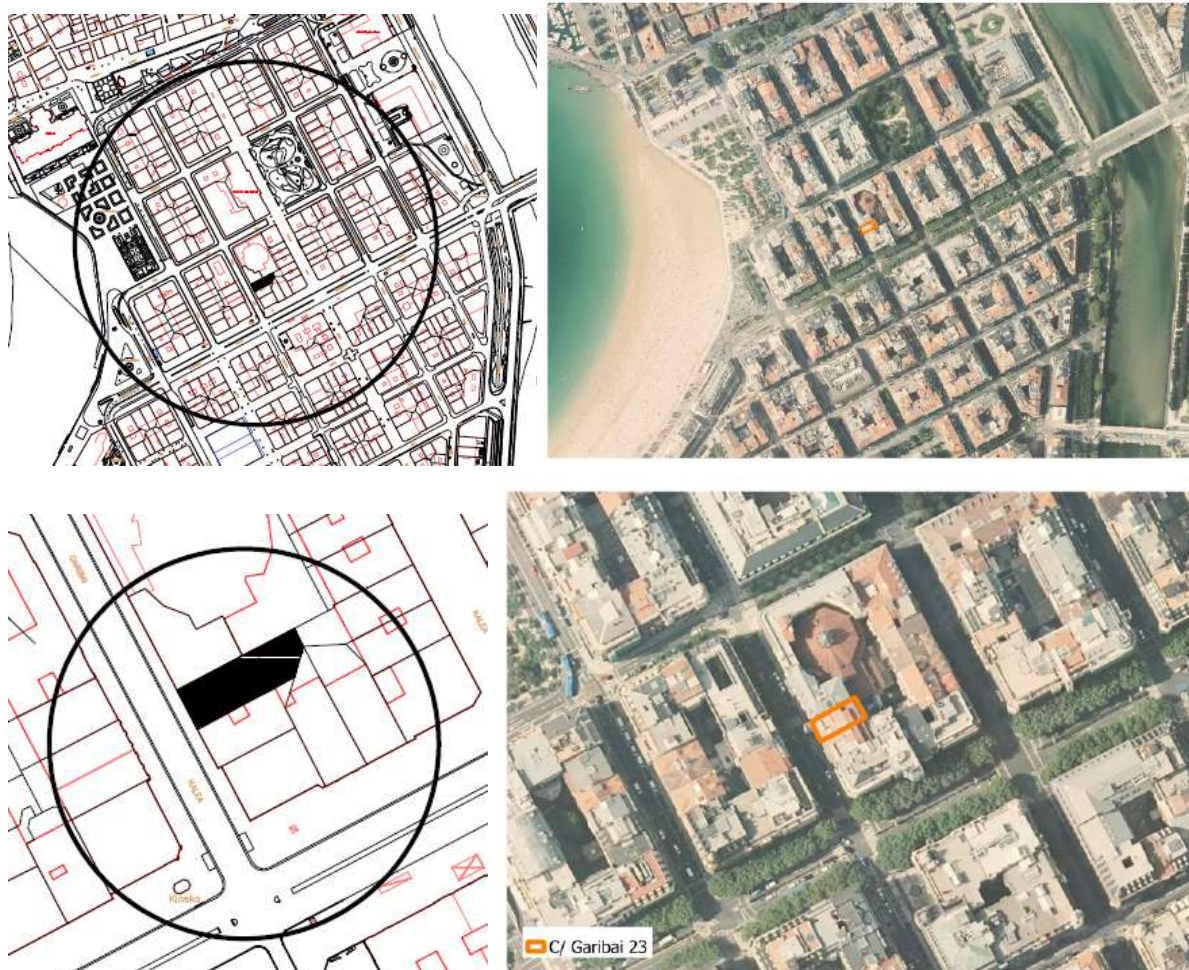


Figura 1. Ubicación



Figura 2. Emplazamiento (UTM30N ETRS89)

La propiedad del edificio la ostenta la empresa Lord Real Estate, BV sucursal España, con NIF W0039666C, y domicilio social en la C/Padre Xifré, 5 - Entreplanta - 28.002 Madrid.

El Ámbito Urbanístico en el que se ubica el solar Garibai, 23 es el AU. CE.04 "Ensanche" del vigente PGOU de 2.010, con 642.240 m² de superficie.

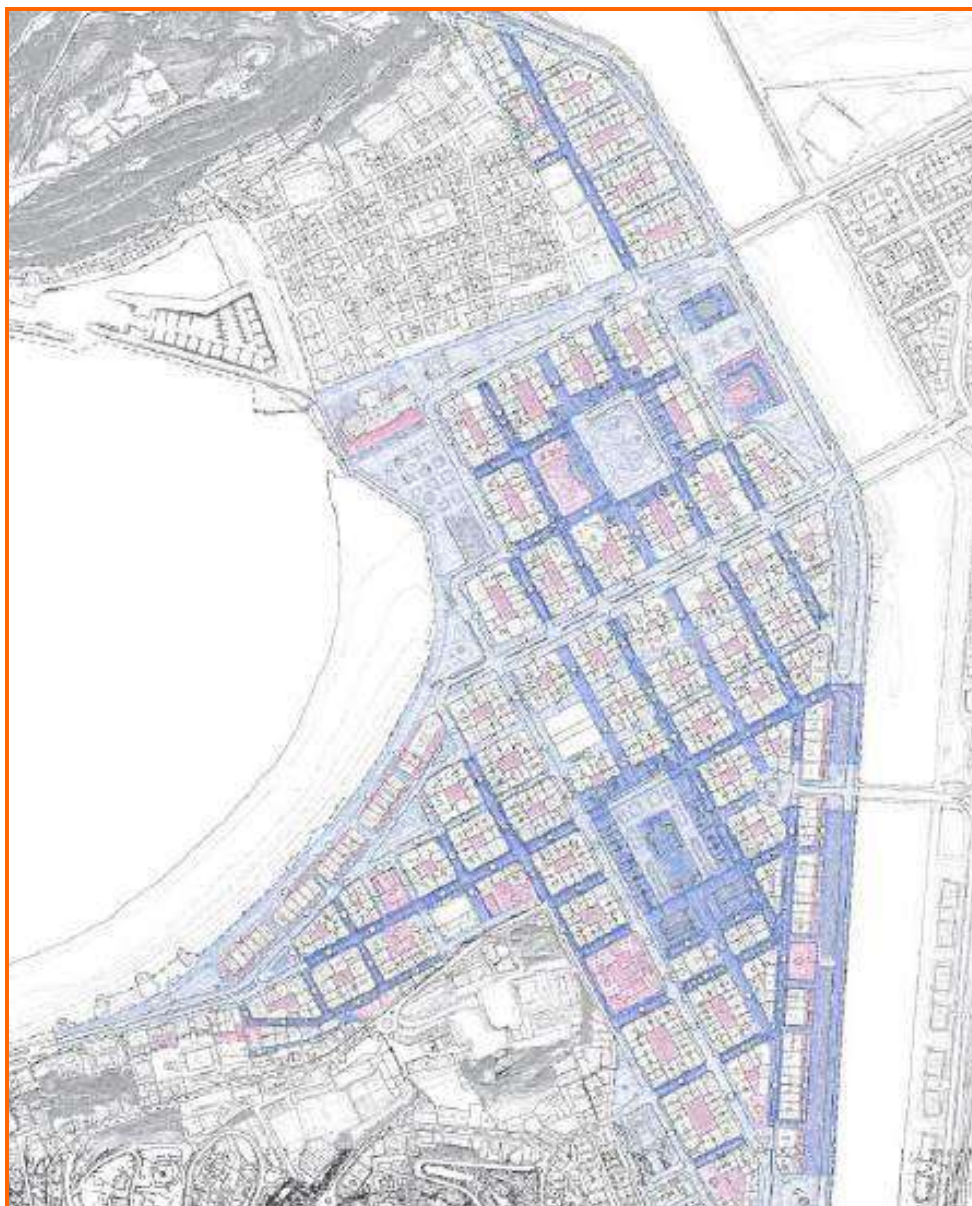


Figura 3. *Ámbito urbanístico CE.04 "Ensanche" (Fuente: PGOU de Donostia – San Sebastian)*

El edificio fue construido a finales del siglo XIX, con una superficie aproximada del solar de 210,17 m², presentando su planta una forma rectangular de dimensiones aproximadas 19,94 x 10,36 metros.

El edificio cuenta con una pequeña planta sótano, portal en planta baja y siete plantas sobre rasante, aunque la séptima alberga un pequeño local trastero. Cada planta de primera a quinta alberga dos viviendas, estando la 6ª destinada a una única vivienda de mayor tamaño. En planta primera se ha reservado un pequeño espacio que sirve de acceso al patio.

La estructura portante es de madera, contando con un levante más reciente (plantas 5, 6 y 7) de estructura metálica. Los forjados de todas las plantas se realizaron mediante solivería y tarima de madera.

Los cerramientos ciegos de fachadas a calle Garibai y a patio de manzana son de muro de piedra natural de gran espesor (45 cm y 65 cm respectivamente) trasdosados con placas de pladur y aislamiento térmico de lana mineral de 4 cm de espesor.

Las medianeras con los edificios de viviendas contiguos son, en un caso (al Norte) de muro de carga de mampostería de piedra caliza, de 60-40 cm espesor, y en otro (al Sur) de tabicón de ladrillo cerámico hueco raseado por ambas caras. Ambas medianeras van trasdosadas con placas de pladur y aislamiento de lana mineral de 4 cm de espesor.

Las ventanas y puertaventanas son de carpintería de madera con doble vidrio tipo Climalit.

El edificio presenta la siguiente distribución por plantas:

- o Planta sótano: Cuarto de almacén y espacio comunitario de contadores.

- o Planta baja: Portal

- o Planta 1º: Dos viviendas (una de ellas adaptada para USR)

- o Planta 2ª: Dos viviendas

- o Planta 3ª: Dos viviendas

- o Planta 4ª: Dos viviendas

- o Planta 5ª: Dos viviendas

- o Planta 6ª: Una vivienda

- o Planta 7ª: Trastero y acceso de salida a terraza de cubierta.

El edificio cuenta con un único acceso desde el exterior a través del portal del edificio en la calle Garibai.



Figura 4. Fachada del edificio

En cuanto a la comunicación interior, el edificio cuenta con una escalera hasta planta sexta. Desde esta planta parte otro tramo de escalera hasta la salida a la terraza de cubierta situada en planta séptima.

Desde el portal parte, además, otra escalera hacia el sótano.

Además, cuenta con un ascensor que comunica el edificio entre el portal y la sexta planta. La configuración del ascensor, como en tantas casas de la época, imposibilita bajarlo a cota cero, por lo que, a fin de salvar las barreras arquitectónicas, se instaló en su día una plataforma elevadora oblicua.

El edificio se dedicará al alquiler de viviendas por estancias más o menos cortas, no teniendo intención de ofrecer otro tipo de servicios tales como desayunos, limpieza durante la estancia de los inquilinos, etc. Únicamente se prestará un servicio de arrendamiento de la vivienda.

5.2. CLIMA

El clima de la zona de estudio se encuadra en la vertiente atlántica, presentando un tipo de clima mesotérmico, moderado en cuanto a las temperaturas, y muy lluvioso.

Se denomina clima templado húmedo sin estación seca, o clima atlántico.

En este clima el océano Atlántico ejerce una influencia notoria. Las masas de aire, cuyas temperaturas se han suavizado al contacto con las templadas aguas oceánicas, llegan a la costa y hacen que las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, sean poco acusadas.

El factor orográfico explica la gran cantidad de lluvias de toda la vertiente atlántica del País Vasco, entre 1.200 y más de 2.000 mm de precipitación media anual.

En cuanto a las temperaturas es de destacar una cierta moderación, que se expresa fundamentalmente en la suavidad de los inviernos. De esta forma, a pesar de que los veranos son también suaves, las temperaturas medias anuales registran en la costa los valores más altos de Euskal Herria.

Para el estudio climatológico se han tomado los datos de Euskalmet (www.euskalmet.euskadi.eus) para la estación meteorológica 00017 – Miramon a 113 metros de altitud.

En la siguiente tabla se pueden observar datos de temperatura y precipitación anuales del año 2019.

Tabla 1. Tabla resumen de datos climáticos del año 2019

Temperatura			
Media anual	Máxima anual absoluta	Mínima anual absoluta	Oscilación
14,2	41,1	-1,3	42,4
Precipitación			
Días de precipitación	Máxima en un día	Máximo en 10 minutos	Total anual
203	70,5	8,0	1843

La Humedad Media relativa para el año 2019 ha sido del 87,2%.

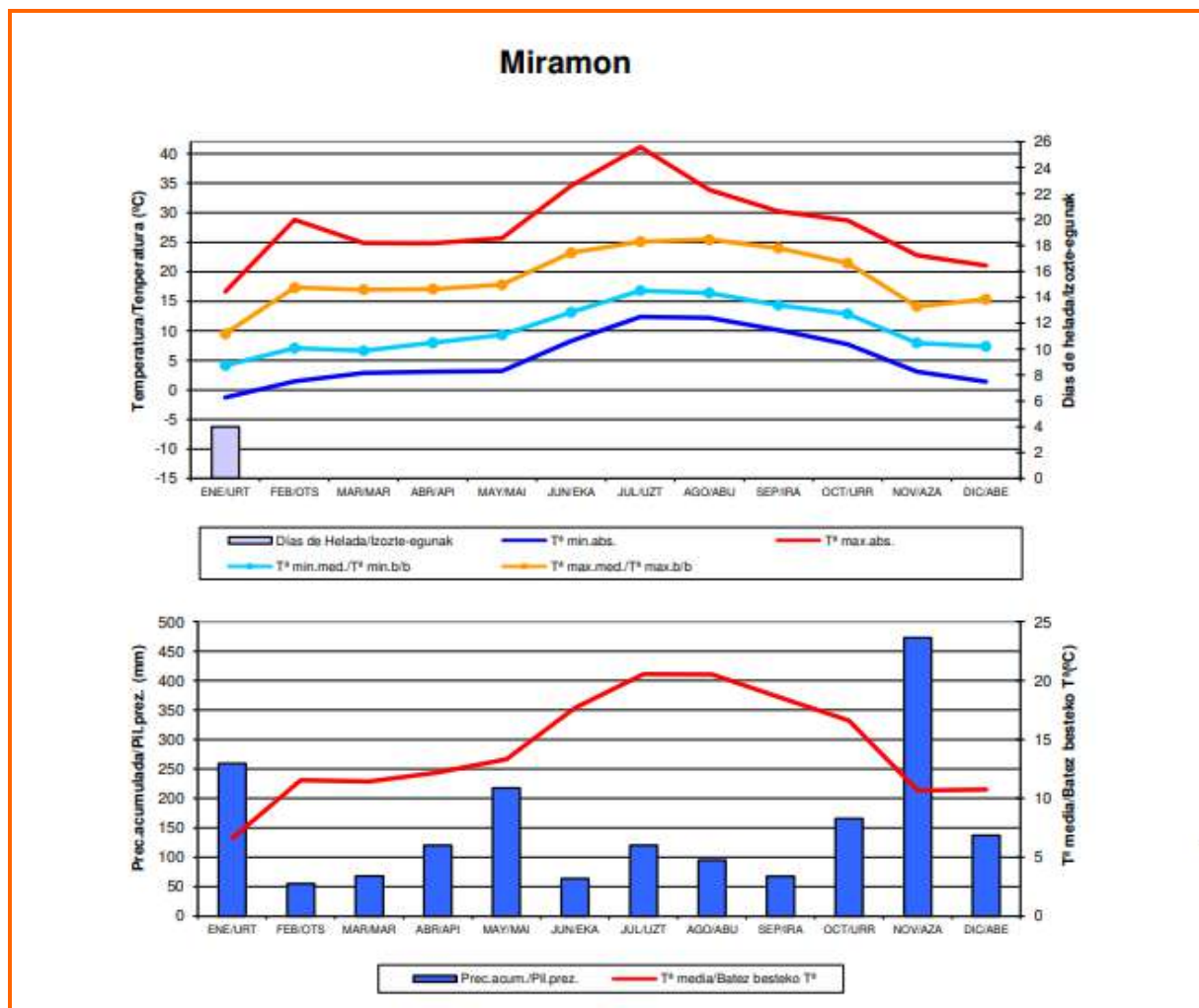


Figura 5. Gráfica de parámetros meteorológicos (temperatura y precipitación) año 2019 estación de Miramon (Fuente: Euskalmet)

5.3. GEOLOGÍA

La zona objeto de estudio forma parte de la Cuenca Vasco Cantábrica, dentro del dominio estructural del Arco Vasco y de la Unidad de San Sebastián.

Esta unidad estructural ocupa el extremo nororiental del Arco Vasco. Su característica principal viene dada por la presencia de pliegues, formados en varias fases de deformación posteocena, con superficie axial subhorizontal, que en ocasiones son isoclinales.

En la parcela objeto de estudio se encuentran materiales correspondientes con depósitos aluviales y aluvio-coluviales.



Figura 6. *Litología del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)*

En lo relativo a la geomorfología del emplazamiento, la zona objeto de estudio se encuentra en el núcleo urbano del término municipal de Donostia y como se puede apreciar a continuación, el suelo sobre el que se asienta el emplazamiento, está catalogado como un asentamiento urbano de alta densidad.



Figura 7. Geomorfología del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)

5.4. HIDROLOGÍA

Hidrográficamente la zona pertenece íntegramente a la cuenca Norte. Debido a su amplia distribución geográfica, son numerosos los ríos y arroyos que lo atraviesan o recorren en parte (Gobelas, Butron, Asua, Nervión-Ibaizabal, Oka, Lea, Artibai, Deba, Urola, Oria, Urumea, Oiartzun, Bidasoa). Topográficamente, se trata de una sucesión de valles de pendientes moderadas que bordean otros relieves más importantes emplazados en dominios vecinos (Oiz, Aralar, Jaizkibel, etc.). Estos valles son asiento tanto de núcleos urbanos (Mungia, Durango, Eibar, Ordizia, San Sebastián-Donostia, Renteria, etc.) como de numerosos caseríos y núcleos rurales.

Concretamente la zona de estudio forma parte de la Unidad Hidrológica de Urumea. El área superficial de la Unidad Hidrológica es de 272,44 km², de los cuales 163,95 km² están fuera de la CAPV. Esta Unidad Hidrológica, dentro de la CAPV, se localiza en la provincia de Gipuzkoa, en una superficie de 108,49 km².

El río Urumea, ya ría debido a la proximidad a su desembocadura (zona de transición), discurre a escasos 325 metros al este del emplazamiento. Desde su nacimiento, en el Puerto de Ezkurra, en Navarra, hasta su desembocadura, en Donostia/San Sebastián, recorre 45,5 kilómetros.

Atraviesa siete municipios, que son aguas abajo, Goizueta, mientras lo separa de Leiza en su primer tramo, y de Arano al final, vuelve a separar este último de Errentería, atraviesa Hernani y separa Astigarraga de Donostia/San Sebastián antes de entrar en él para llegar al mar.

Su caudal medio anual es de 9,99 m³/seg., con mínimos estivales de 0,3 m³/seg. y máximos de 17,11 m³/seg. Sus principales afluentes son los Ríos Añarbe (19,3 Km), Arano (7,0 Km) y Olaberri (7,3 Km).

Su estado químico a su paso por esta zona se considera bueno, su estado ecológico potencial bueno y su estado global bueno, según la información recogida en Geoeuskadi.

5.5. VEGETACIÓN

Se entiende por vegetación potencial de un territorio la que llegaría a establecerse si dejasen de desarrollarse en él todo tipo de actividades humanas. Esta vegetación potencial viene condicionada en primer lugar por el clima, fundamentalmente a través de los regímenes de precipitación y temperaturas, y de manera secundaria por las características del suelo.

La vegetación potencial de la zona de estudio se corresponde con arenales costeros.



Figura 8. Vegetación potencial del ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)

La vegetación potencial ha desaparecido, debido a la elevada influencia antropogénica y actualmente, la flora existente que se localiza en el entorno es exclusivamente ornamental.

5.6. FAUNA

Debido a la influencia antropogénica, que viene soportando desde años el entorno del emplazamiento, ha motivado el abandono y retirada de las especies faunísticas propias de este entorno.

5.7. HÁBITATS

Los hábitats de interés comunitario más próximos al ámbito de estudio se localizan en la isla de Santa Clara (6210 Pastos mesófilos con *Brachypodium pinnatum*) y en la falda del Monte Ulía (4040 Brezales secos costeros).



Figura 9. *Hábitats de interés comunitario próximos al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)*

Al tratarse de una zona costera, se considera interesante igualmente identificar los hábitats marinos existentes, que se pueden observar en la figura siguiente:

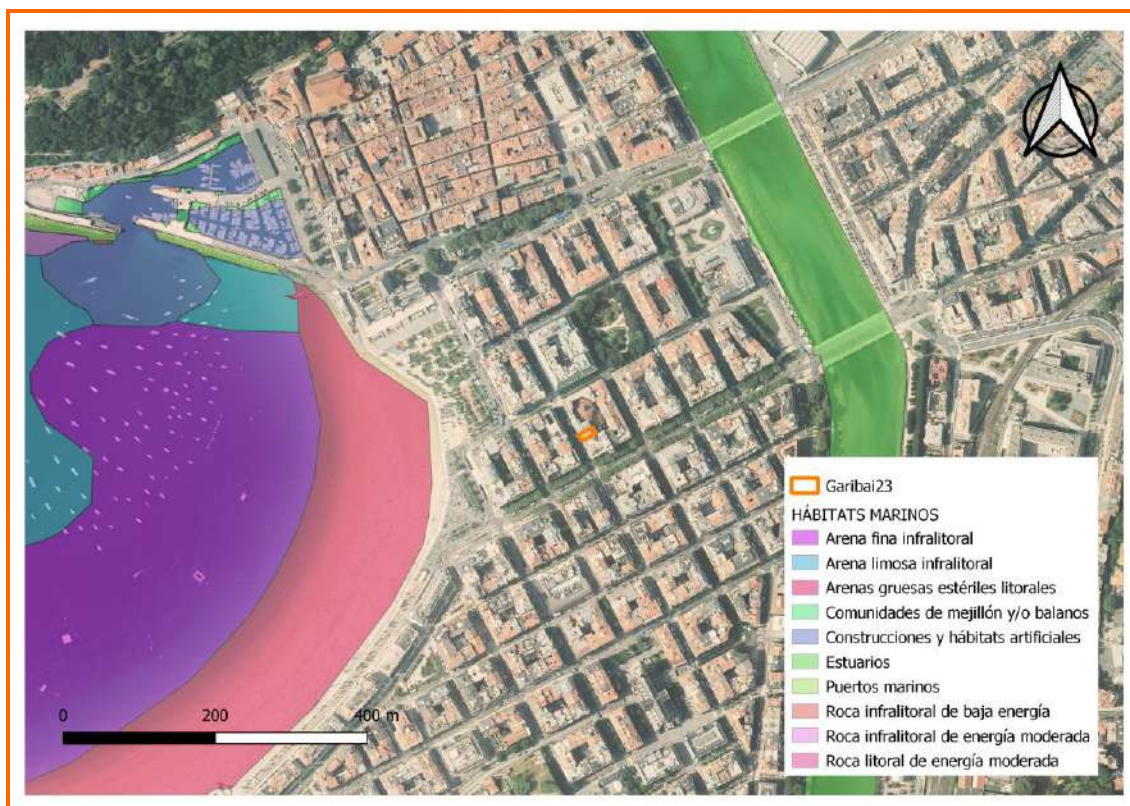


Figura 10. Hábitats marinos próximos al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)

5.8. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

En el marco legislativo de la Unión Europea, existen dos Directivas Comunitarias de gran importancia cuyo desarrollo parece estar orientado a fines de conservación precisos en relación con la protección del patrimonio natural, la Directiva, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres (147/2009) y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Esta última obligaba a todos los Estados Miembros de la UE a entregar una Lista Nacional de Lugares, la cual en fases sucesivas se transformará en lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y después en Zonas de Especial Conservación (ZEC). Tales zonas, junto con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Directiva 147/2009 conformarán la Red Natura 2000.

Mediante la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Directiva hábitat queda traspuesta al ordenamiento jurídico estatal y en su Anexo I hace referencia a los hábitats de especial interés y hace referencia a su carácter de prioritario o no prioritario.

Dentro del territorio perteneciente al municipio de ninguna ZEPA. Sí que hay una ZEC, Ulia (ES2120014).



Figura 11. ZEC más próxima al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)

Además, la Legislación estatal (Ley 42/2007) prevé cinco figuras de protección (Parques, Reservas Naturales, Áreas Marinas Protegidas, Monumentos Naturales, Paisajes Protegidos), la legislación autonómica relativa (Ley 16/1994) a la conservación de la naturaleza incrementa las denominaciones con 3 regímenes de protección como son los parques naturales, biotopos y árboles singulares. En proximidad de la zona de estudio no se encuentra ningún Espacio Natural Protegido.

5.9. PATRIMONIO

El edificio viene incluido, salvo las dos plantas altas, en la relación de edificios del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado (PEPPUC) de 2.014 en Grado D.

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

El asociado a su integración en el grado D de protección de este Plan Especial. En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de esas cuestiones, establecidos para ese grado de protección en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial.

2.- Régimen específico.

- A.- Elementos o partes exteriores excluidos de la protección: levantes (5ª y 6ª plantas altas).
- B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería.
- C.- Otros criterios particulares de intervención: no, salvo los asociados al cumplimiento de las condiciones reguladoras del citado régimen general.

5.10. RIESGOS AMBIENTALES

5.10.1. Inundabilidad

Para el estudio de los riesgos relacionados con la inundabilidad se han consultado los mapas de ARPSIS (Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación) y de inundabilidad de Geoeuskadi. La zona de estudio queda fuera de las zonas inundables.

En las siguientes imágenes se pueden observar las áreas inundables más próximas a la zona de estudio:



Figura 12. *Inundabilidad próxima al ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)*

También hay que tener en cuenta las inundaciones debidas al mar (aquellas derivadas del incremento de la cota del mar en la costa y la consiguiente propagación aguas adentro en temporales marítimos).

En numerosas ocasiones los orígenes de las inundaciones se solapan y los efectos de las inundaciones en zonas como la que nos ocupa dependen de la interacción entre el agua procedente de la lluvia, de los cauces y de los niveles del agua del mar que a su vez pueden condicionan la capacidad de desagüe de los cauces.

En el documento "Revisión y Actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, 2º Ciclo" de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental" (MITECO – URA, Diciembre de 2018), se revisan las ARPSIs identificadas en el primer ciclo de planificación y se analiza la posibilidad de definir nuevas ARPSI a la luz de la información generada desde la aprobación de la EPRI (Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación). La zona de estudio queda fuera de cualquiera de las ARPSIS identificadas.

5.10.2. Contaminación de las aguas subterráneas

La vulnerabilidad de los acuíferos en la zona de estudio es baja, siendo la permeabilidad de los materiales media por porosidad.



Figura 13. *Vulnerabilidad de acuíferos en el ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)*

5.10.3. Suelos potencialmente contaminados

El emplazamiento objeto de estudio no se encuentra incluido en el "Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco".



Figura 14. *Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el ámbito de estudio (Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía de Geoeuskadi)*

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL PLAN ESPECIAL

El edificio se dedicará al alquiler de viviendas por estancias más o menos cortas, no teniendo intención de ofrecer otro tipo de servicios tales como desayunos, limpieza durante la estancia de los inquilinos, etc. Únicamente se prestará un servicio de arrendamiento de la vivienda.

Tal y como se ha indicado a lo largo del presente documento, el edificio ya se encuentra acondicionado para desarrollar la actividad proyectada, no siendo necesaria la ejecución de obras adicionales, por lo que no se prevén cambios en el mismo previamente a su puesta en marcha. Teniendo en cuenta lo anterior, los efectos ambientales previsibles descritos serán en exclusiva los relativos a la puesta en marcha de la actividad proyectada.

6.1. CONSUMO DE RECURSOS

El edificio cuenta con una instalación de suministro de agua potable para usos sanitarios: fregaderos, lavadoras, lavavajillas, lavabos, inodoros y duchas.

Asimismo, cuenta con una instalación eléctrica en baja tensión para alumbrado y fuerza. Cada vivienda cuenta con su cuadro eléctrico independiente.

Además de lo anterior, existe una instalación de preparación de agua caliente sanitaria (A.C.S.) y Climatización / Calefacción. La producción de calor y frío se realiza de forma centralizada.

La calefacción de las viviendas, que hasta acometer la reforma se resolvían mediante calderas murales y radiadores de agua o de resistencias eléctricas, pasa a resolverse mediante el sistema de climatización/bomba de calor de tipo multi-split.

La producción de frío y calor para la climatización del edificio se realiza con un sistema de expansión directa, a través de unas bombas de calor aerotérmicas modulares, de tipo aire/refrigerante, asociadas a las unidades interiores en una configuración multi-split. La transferencia de calor de unas a otras se efectúa mediante dos circuitos generales de refrigerante gas / líquido y derivaciones múltiples a cada unidad interior de los apartamentos.

La preparación de agua caliente sanitaria se realiza mediante un sistema combinado de bomba de calor aerotérmica de alta temperatura y un equipo autónomo de generación de calor, de intemperie, que incorpora una caldera de gas natural (como apoyo de la bomba de calor). Ambos equipos, con sus elementos asociados (depósitos, bombas, etc.) se ubican en la terraza de máquinas de la planta de cubierta (planta 7ª).

El consumo de agua potable, electricidad y gas natural será equiparable al de cualquier vivienda convencional y a la que se vendría a dar en el inmueble de haberse continuado la/s actividad/es desarrollada/s con anterioridad.

6.2. GENERACIÓN DE RESIDUOS

La actividad generará unos residuos prácticamente iguales a los propios de cualquier otra vivienda tanto en tipología como en cantidad, y a la que se vendría a dar en el inmueble de haberse continuado la/s actividad/es desarrollada/s con anterioridad.

- ✓ Residuos orgánicos (restos de comida, etc.).
- ✓ Residuos plásticos (envases, bricks, etc.).
- ✓ Papel, cartón.
- ✓ Vidrio.
- ✓ Otros (fracciones no reciclables, como el polvo de barrer).

Todos estos residuos se tratarán conforme a la normativa municipal siendo los inquilinos los responsables de depositar los mismos en el contenedor correspondiente o en su caso, el personal que se encargue de la limpieza.

6.3. RUIDOS

En el desarrollo de la actividad se producen ruidos de nivel bajo, similar a los desarrollados en cualquier vivienda: conversaciones, televisión, etc. En general son ruidos de muy escasa entidad y la transmisión de ruido a vecinos y al exterior será mínima, siempre dentro de los niveles exigidos por la reglamentación. Cabe destacar que, al estar todas las viviendas destinadas a uso turístico, no se producirán conflictos con vecinos que habiten permanentemente en el inmueble.

6.4. EMISIONES A LAS AGUAS

Las aguas residuales fecales y grises se tratan como en cualquier otra vivienda, conduciéndolas hacia la red de saneamiento municipal, tal y como se hacía hasta ahora en el edificio. En cantidad y tipología serán igualmente muy similares a las producidas en cualquier otra vivienda, y a las que se producirían en el inmueble de haberse continuado la/s actividad/es desarrollada/s con anterioridad.

6.5. EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Las únicas emisiones a la atmósfera con potencial contaminador serán aquellas procedentes de la caldera de gas natural para la generación de agua caliente sanitaria.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco perfila tres instrumentos de ordenación para la Comunidad Autónoma Vasca: las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales.

7.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT)

En las DOT se proponen mecanismos de estructuración territorial interna de las diferentes Áreas Funcionales. En particular, se intenta lograr el necesario liderazgo de la cabecera, o cabeceras y la deseable complementariedad entre las vocaciones de los diferentes núcleos y territorios de cada Área Funcional. Las estrategias territoriales y sectoriales que se plantean intentan optimizar la oferta de dotaciones, equipamientos y servicios a la población de los diferentes municipios.

7.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA).

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea- Bajo Bidasoa) tiene por objeto la ordenación del Área Funcional desarrollando las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La Agrupación Urbana y Periurbano de “Centro de Donostia-San Sebastián y Urumea” comprende el conjunto del núcleo urbano y periurbano del término municipal de Donostia-San Sebastián, salvo su parte Este y el pertenecido de Zubietia; y los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Astigarraga y Hernani.

En las agrupaciones urbanas y periurbanas serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas).

En el planeamiento urbanístico se deberá asumir y contemplar la existencia dentro del parque residencial de un stock técnico permanente de viviendas desocupadas y de un porcentaje más o menos significativo de viviendas utilizadas como segunda residencia o destinadas a otras actividades. La presencia dentro de los parques residenciales previstos en los documentos de planeamiento urbanístico de porcentajes significativos de viviendas destinadas a segunda residencia o a actividades terciarias compatibles (oficinas, despachos, etc...), debe asumirse como un fenómeno insoslayable y positivo de nuestras ciudades. Salvo en casos de desviaciones excesivas, que no se presentan en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián, esta circunstancia resulta urbanísticamente conveniente y necesaria, por facilitar los movimientos de renovación del parque y la transferencia de viviendas, fomentar la diversificación de actividades, evitar la excesiva uniformidad de vecindarios, agilizar el funcionamiento del parque de alquiler de viviendas y posibilitar, en suma, una mayor movilidad e interacción social y funcional dentro del tejido urbano residencial.

Se establece como criterio general del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián para la ordenación territorial del suelo para actividades económicas la consolidación del modelo actual, caracterizado por la localización repartida de los suelos de actividad entre diversos enclaves del conjunto de las agrupaciones urbanas del Área Funcional, de forma sensiblemente equilibrada entre ellas en función de los pesos poblacionales y los tejidos urbanos preexistentes de cada zona.

Siguiendo los parámetros del Plan Territorial Sectorial, los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Errenteria, Hernani, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil y la parte Suroeste del término municipal de Hondarribia se categorizan como “Municipios de Interés Preferente” en relación a la ordenación y el desarrollo del suelo para actividades económicas; categorizándose el resto del término municipal de Hondarribia, enclavado al Norte de la regata de Jaizubia, como “Municipio de crecimiento moderado”.

En la parte central del municipio de Donostia-San Sebastián se deberá potenciar la progresiva reconversión de los escasos enclaves industriales interiores como áreas para actividades terciarias, evitando su recalificación sistemática como suelo residencial.

7.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LOS MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

El PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

En relación a la componente urbanística, la margen del río Urumea más próxima a la zona de estudio está calificada como “márgenes de ámbitos desarrollados”.

7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

El PTS Agroforestal es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiendo en un marco de planeamiento global del territorio, y por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos.

Su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar, por lo que se excluye de su ámbito de actuación la zona de estudio.

7.5. PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (2015-2021) de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental que ha sido aprobado mediante el Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Como se ha descrito anteriormente en el apartado 10.1 “Inundabilidad” del presente documento, el ámbito de estudio queda fuera de cualquiera de las ARPSIS identificadas y de las zonas inundables con 5, 100 y 500 años de periodo de retorno.

7.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV

El ámbito de ordenación del mismo es la Zona de Influencia definida en la Ley de Costas: “franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar”, si bien le resulta de aplicación lo previsto por la Disposición Transitoria Tercera.3. de dicha Ley (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 22/1988, 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.

7.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACION PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Los problemas detectados desde el presente PTS, y que afectan a la totalidad del territorio de la CAPV, tienen que ver principalmente con la falta de disponibilidad de suelo para actividades económicas, el reparto equilibrado del mismo entre las distintas Áreas Funcionales y la relación cada vez más estrecha con las redes generales de transporte y comunicaciones.

Se adopta como criterio esencial del PTS, la consideración global de las posibles demandas de suelo generadas indistintamente por el conjunto de los agentes económicos, que necesitan de suelo preparado urbanísticamente exterior a los centros urbanos de carácter residencial y dotacional, como soporte físico para el desarrollo de sus actividades económicas, bien sean estas directamente productivas o estén incluidas en el sector terciario.

7.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

Con la aprobación de este PTS quedó concretada y programada definitivamente una red de vías ciclistas de Gipuzkoa de una longitud de 439 km. dividida en 9 itinerarios.

El municipio de Donostia queda atravesado por varias rutas. Ninguno de los itinerarios previstos pasa por la C/ Garibai.

7.9. AGENDA LOCAL 21

El Plan de Acción Ambiental (2015-2022) en vigor de la Agenda Local 21 de Donostia se estructura en las siguientes líneas estratégicas:

- ✓ Avanzar hacia un modelo de ciudad comprometida con el consumo responsable.
- ✓ Impulsar la prevención y mejorar la gestión de los residuos fomentando la corresponsabilidad de la ciudadanía.
- ✓ Garantizar un entorno saludable y promocionar la salud de la ciudadanía.
- ✓ Avanzar en la mejora de la gestión del ciclo del agua y fomentar un uso responsable.
- ✓ Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero apostando por una ciudad que favorece la movilidad sostenible.

- ✓ Reforzar la acción local en eficiencia energética e impulso de energías renovables y avanzar en la adaptación al cambio climático.
- ✓ Proteger, conservar y compartir la biodiversidad y los servicios que ofrece al municipio.

7.10. Programa Marco Ambiental 2020

Constituye el marco para el conjunto de la política ambiental de la CAPV.

Su objetivo es garantizar el derecho a una vida digna para todas las personas, las de hoy y las de mañana, en un entorno de calidad, un objetivo que expresa lo esencial del concepto de sostenibilidad. El Programa marco incluye la necesidad de favorecer la ordenación territorial inteligente que prime mayores densidades de población, potencie la combinación de usos y la optimización del consumo de suelo, primando la reutilización y regeneración del mismo.

El PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE") estará en línea con estos objetivos dado que primará la reutilización del suelo en un emplazamiento ya asentado y ocupado por el mismo edificio existente en la actualidad.

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

De acuerdo a la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en su Anexo I A, los "Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente" están sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En el Artículo 6.2. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental indica que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por lo tanto, el PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE"), al afectar a una zona de reducida extensión (C/ Garibai 23), 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.

9. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Tal y como se ha indicado anteriormente, el objeto del PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE USO HOSPEDAJE EN GARIBAI, 23 (A.U. CE.04. "ENSANCHE") 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).

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.

Tras la construcción del levante en 1.964, las nuevas plantas altas fueron destinadas a vivienda en régimen de arrendamiento con excepción de su planta 6ª cuyo uso quedo 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.

Considerando los antecedentes expuestos, a finales de 2.017 la propiedad del inmueble decide iniciar los trámites para su conversión completa en usos terciarios 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.

Al expediente de actividad iniciado al respecto 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 el Ayuntamiento de Donostia ha resuelto la suspensión del procedimiento de comunicación previa de actividad clasificada.

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

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

10.1. CONSUMO DE RECURSOS

Se realizarán revisiones periódicas de la instalación de suministro de agua potable para evitar la presencia de fugas o averías no detectadas.

Se revisará igualmente dentro de cada una de las viviendas la grifería para detectar posibles goteos.

Se concienciará a los clientes sobre la importancia del ahorro de agua.

Todas las medidas que inciden sobre el consumo de agua, incidirán también en la generación de emisiones a las aguas.

Se realizarán las pertinentes inspecciones por Organismo de Control Autorizado de la instalación de baja tensión.

Se fomentará entre la clientela el uso responsable del sistema de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

La iluminación es LED en su totalidad.

En las zonas comunes hay detectores de presencia y temporizadores.

La instalación de climatización cuenta con un puesto de control centralizado provisto de pantalla táctil desde el cual se puede establecer una primera limitación de los horarios de funcionamiento, y/o unos valores extremos de temperaturas de operación al margen de los seleccionados en los mandos de control individuales. Los parámetros fijados por el puesto de control centralizado tienen preferencia sobre los de los mandos individuales.

Ante la dificultad y falta de suficiente espacio disponible en la cubierta del edificio para instalar un sistema de colectores solares térmicos para la producción de ACS, apoyándonos en lo dispuesto en el CTE /DB HE 4/1.1-2 y 3, se ha sustituido dicho sistema solar por otro alternativo, mediante bombas de calor aerotérmicas, no solo para el ACS, también para la climatización. El ahorro de energías no renovables y la disminución de la tasa de emisiones de CO₂ a la atmosfera que supone en conjunto este sistema son superiores a los que se conseguirían mediante un sistema de captadores solares térmicos ajustado al mínimo exigible por el Documento Básico SH 4 y por la Ecoordenanza municipal de San Sebastian. En un anexo a esta memoria se justifica energéticamente dicha sustitución.

Al tratarse de un edificio de apartamentos destinado al alquiler, bien en modo vacacional (apartamentos turísticos) o bien en modo de larga duración (alquiler tradicional como vivienda habitual) el régimen de funcionamiento puede diferir según sea el caso. Cuando el uso sea turístico, los apartamentos no ocupados (mayormente en invierno) permanecerán con sus instalaciones de climatización y ACS en reposo (desconectadas), con el fin de reducir el consumo de energía y los

Applus Norcontrol, S.L.U.

www.applus.com/es/

Pág. 34 de 36

costes de explotación. En el caso de alquiler como vivienda habitual, cada usuario regulará a su conveniencia los horarios de funcionamiento, las temperaturas de ambiente individuales del sistema de climatización y los consumos de ACS, de manera que cada uno se haga cargo de sus propios costes de la energía consumida, los cuales vendrán determinados por sus correspondientes sistemas de medida: I Touch Controller centralizado para la climatización y los contadores de agua individuales para el ACS.

Se realizarán un correcto mantenimiento del sistema de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

Todas las medidas que inciden sobre el consumo de energía y combustibles, incidirán también en la generación de emisiones a la atmósfera.

10.2. GENERACIÓN DE RESIDUOS

Se dotará cada una de las viviendas con contenedores suficientes para fomentar la segregación de los residuos a generar en sus diferentes tipologías. En los mismos se identificará la tipología de residuo a contener y se facilitará a los inquilinos información clara y precisa sobre los materiales concretos a admitir en cada una de las fracciones y en qué contenedores públicos y en su caso en qué horarios depositarlos. En el caso de la fracción orgánica, al ser necesaria tarjeta para su apertura, la propiedad estudiará la posibilidad de colocar un punto de recogida común en el edificio para posteriormente ser depositados los residuos de forma conjunta en el contenedor de fracción orgánica correspondiente.

10.3. RUIDOS

Se incluirá en la normativa interna del alojamiento turístico una lista de buenas prácticas ambientales en relación con el ruido, indicando en su caso actividades permitidas o prohibidas en función de los horarios.

Los cerramientos ciegos de fachadas a calle Garibai y a patio de manzana son de muro de piedra natural de gran espesor (45 cm y 65 cm respectivamente) trasdosados con placas de pladur y aislamiento térmico de lana mineral de 4 cm de espesor.

Las medianeras con los edificios de viviendas contiguos son, en un caso (al Norte) de muro de carga de mampostería de piedra caliza, de 60-40 cm espesor, y en otro (al Sur) de tabicón de ladrillo cerámico hueco raseado por ambas caras. Ambas medianeras van trasdosadas con placas de pladur y aislamiento de lana mineral de 4 cm de espesor.

Las ventanas y puertaventanas son de carpintería de madera con doble vidrio tipo Climalit.

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

La propiedad realizará un control periódico de los aspectos ambientales, fundamentalmente consumos de agua y energía (electricidad y gas natural) puesto que son los fácilmente medibles bien a través de las facturas de los suministradores o bien a través de la lectura de contadores. Se establecerán indicadores que teniendo en cuenta los consumos y la ocupación en tiempo y número de personas de cada una de las viviendas permitan comparar tanto unas con otras como periodos temporales diferentes para detectar posibles mejoras.

Se atenderá igualmente a las sugerencias de los huéspedes en lo relativo a la gestión de los residuos para favorecer la correcta segregación de los mismos.

Además, se estudiarán en el caso de que lleguen a existir aquellas quejas relacionadas con el ruido tanto de los propios inquilinos como de otros agentes externos para minimizar las molestias por este asunto.

G)NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

G) NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA PARCELA (GARIBAI, 23).

- Artículo 1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Marco Normativo del proyecto.
- Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN LA PARCELA (GARIBAI, 23).

CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA

- Artículo 5. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» de la parcela afectada.

CAPITULO 2. RÉGIMEN JURIDÍCO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PARCELA

- Artículo 6. Régimen General.
- Artículo 7. Régimen de uso de la parcela.
- Artículo 8. Régimen general de dominio del ámbito del Plan Especial.

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA PARCELA (GARIBAI, 23).

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Especial de Renovación Urbana limita su ámbito de aplicación a la parcela correspondiente al solar identificado con el nº 23 de la calle Garibai incluido en el A.U. CE.04 “Ensanche” (Centro) del PGOU.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación en el BOG del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3. Marco Normativo del proyecto.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de San Sebastián y los instrumentos de ordenación y ejecución que el mismo convalida constituyen el marco jurídico para el desarrollo del presente P.E.R.U. Por tanto todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al mencionado planeamiento.

Con carácter complementario y para regular aspectos no previstos, será de aplicación el cuerpo de Ordenanzas incluido en el PGOU de San Sebastián.

Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

4.1. Documentos constitutivos del P.E.R.U.

El presente documento está constituido por los siguientes documentos:

- A) MEMORIA.
- B) ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
- C) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

- D) AFECCIONES AL PLANEAMIENTO.
- E) PLANOS.
- F) ANEXOS.
- G) NORMAS URBANÍSTICAS.

4.2 Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el presente artículo son los documentos A “Memoria” y G “Normas Urbanísticas” los que disponen de carácter normativo y de regulación de la intervención y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN LA PARCELA (GARIBAI, 23).

CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA

Artículo 5. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» de la parcela afectada.

La parcela queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones establecidas en el apartado IV “Régimen Urbanístico Pormenorizado” de la Norma Particular del PGOU correspondiente al ámbito al que pertenece (AU.CE.04 “Ensanche”)

La parcela ordenada viene asignada a la tipología “a.20 Residencial de ensanche”, en la modalidad “a.21 Residencial de ensanche antiguo”.

CAPITULO 2. RÉGIMEN JURIDÍCO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PARCELA

Artículo 6. Régimen General.

No se fijan nuevas determinaciones de desarrollo y ejecución de la parcela que se encuentra consolidada por la Norma Particular del PGOU en sus actuales condiciones de edificación y urbanización.

En consecuencia y de acuerdo con lo establecido en el artículo 136.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la parcela se considera una actuación aislada (solar), por lo que su régimen de ejecución es directo.

Artículo 7. Régimen de uso de la parcela.

Uso característico:

“Uso Residencial” en las modalidades autorizadas por el artículo 34.4. de la Normas Urbanísticas Generales del PGOU para las parcelas de tipología “a.20 Residencial de enchance” a la que pertenece.

Usos compatibles o admisibles:

Los previstos por el citado artículo 34.4., con especial referencia al uso terciario en la modalidad de hospedaje, cuya implantación en la parcela justifica la elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Especial.

Artículo 8. Régimen general de dominio del ámbito del Plan Especial.

La parcela objeto del presente Plan Especial es de titularidad privada.