MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO A.U. “AL.05 JOLASTOKIETA” Y TERRENOS DE ERREGENEA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

FEBRERO - 2024

ÍNDICE

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

0.- PREVIO 1
I.- OBJETO DEL PROYECTO. TRAMITACIÓN 2
II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 5
III.- ÁMBITO DEL PROYECTO 6
IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO 7
V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO 9
VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE 12
VII.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 12
VIII.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁMBITO DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA 16
IX.- SITUACIÓN ACTUAL 20
X.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN 26
XI.- ALTERNATIVAS 28
XII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 29
1.- Descripción General 29
2.- Propuesta de ordenación 30
3.- Régimen de usos 32
4.- El sistema de Comunicaciones. Los aparcamientos 32
4.1.- La red viaria 32
4.2.- El transporte público 32
4.3.- Los itinerarios peatonales 33
4.4.- El aparcamiento 33
5.- Sistema General de Espacios Libres 33
6.- Cumplimiento de reservas y dotaciones integrantes de los sistemas locales 34
XIII.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA 36
1.- Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados 36

2.- Condiciones de ejecución urbanística 37

3.- Análisis económico de las propuestas y su viabilidad. Los coeficientes de ponderación de usos 38

4.- Programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas 42

XIV.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECISO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE 42

1.- Artículo 105-1 de la Ley 2/2006 43

a).- Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional 44

b).- Justificación de la adecuación del Proyecto a los criterios establecidos en el art. 105-1-b) 45

2.- Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales (art. 105-1-c)) 45

2.1.- Vivienda Protegida 45

2.2.- Alojamientos dotacionales 45

2.3.- Espacios Libres generales 46

2.4.- Dotaciones locales 46

a).- Para zona verde y espacios libres 46

b).- Otras dotaciones 46

c).- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas/25 m^2/t uso residencial 47

d).- Para vegetación: 1árbol/100m^2/t residencial 48

3.- Innecesariedad de Avance y de alternativas de ordenación 48

4.- Sujeción al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica 50

5.- Cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo 50

1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN 53

2. CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA 54

ANEXO I.- CONVENIO URBANÍSTICO

ANEXO II.- NORMAS PARTICULARES VIGENTES. JOLASTOKIETA Y ERREGENEA

ANEXO III.- ESTUDIO ACÚSTICO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO AL ÁMBITO AU "AL.05 JOLASTOKIETA" (ALTZA) Y TERRENOS DE ERREGENEA

ANEXO IV.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXO V.- RESUMEN EJECUTIVO RELACIONADO CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO "AL.05 JOLASTOKIETA"

ANEXO VI.- RESOLUCIÓN DE MEDIO AMBIENTE REFERENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

ANEXO VII.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

ANEXO VIII.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO IX.- INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

DOCUMENTO 2.B.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

DOCUMENTO 4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN (DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN).

DOCUMENTO 5.- PLANOS

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL ÁMBITO AU "AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS DE ERREGENEA

MEMORIA

0.- PREVIO

En mayo de 2022 se presenta ante el Ayuntamiento el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al ámbito AIU "AL.05 JOLASTOKIETA" y "Terrenos de Erregenea", documento fechado en abril de 2022, a modo de borrador.

Al documento se la acompaña el Documento Ambiental Estratégico.

El documento fue objeto de los informes de los Servicios Técnicos Municipales que indicaron la necesidad de introducir una serie de cambios antes de su aprobación.

En todo caso se inició por el Ayuntamiento el proceso de participación ciudadana, con una primera explicación del documento de MPGOU a los representantes del Distrito Este en la Casa de Cultura de Altza.

Posteriormente en fecha 4 de octubre de 2023 se celebró otra reunión abierta al público con la intervención del Departamento de Participación Ciudadana, en la que se procedió a explicar la propuesta de ordenación, con el consiguiente debate en el que intervinieron Asociaciones y ciudadanos de Altza, y de la que se levantó Acta que obra en el expediente.

Igualmente por el Ayuntamiento se ha remitido a Medio Ambiente el Documento Ambiental Estratégico con el Estudio Acústico y de Sostenibilidad, para la emisión de la Resolución correspondiente, en principio en el procedimiento simplificado.

Con fecha 24-2-2024 se ha producido la Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco formulando el informe ambiental estratégico y estableciendo que no hay que tramitar la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las cuestiones señaladas en la Resolución que aprueba el informe ambiental estratégico serán tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización. Hay una recomentación en relación con la conservación del edificio de ORBINOX que no es posible seguir por las siguientes razones.

El edificio es incompatible con la ordenación planteada y con los objetivos de la misma, dado que su forma e implantación, conllevarían la necesidad de disgregar el ámbito en dos plataformas independientes, imposibilitando la conexión entre las mismas, por lo que, al juicio de los redactores se entiende que los objetivos de interés del edificio resultan incompatibles con el planteamiento de la ordenación y con el cambio de uso del ámbito que se recoge el convenio.

Asimismo, pondría en cuestión la viabilidad económica de la operación y el cumplimiento de los compromisos recogidos en el convenio entre las partes, dado que el ámbito quedaría sustancialmente reducido.

Por estas razones se mantiene la declaración como fuera de ordenación del edificio en cuestión.

El presente Documento de Modificación se elabora para iniciar la tramitación con el acuerdo de aprobación inicial, y en él se han recogido las diferentes cuestiones que se han indicado por parte de los servicios Técnicos Municipales, así como aquellos ajustes que han resultad de algunas de las peticiones formuladas en el proceso de participación ciudadana, sin perjuicio de las que además se puedan formular en el trámite de información pública tras el acuerdo de aprobación inicial.

I.- OBJETO DEL PROYECTO. TRAMITACIÓN

El presente expediente de Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián se formula por el Ayuntamiento de DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN al objeto de dar cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil ZARDOYA OTIS S.A., que fue objeto de publicación, para dar cumplimiento al trámite de información pública, en el BOG de 8-4-2019, y suscrito con fecha 18-10-2019.

En el citado Convenio, a partir de reconocer la situación de ZARDOYA OTIS S.A. como propietaria de una serie de instalaciones industriales en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", se señala que las características de las actuales instalaciones no son adecuadas para atender las demandas de la empresa; de otro lado que la extinción de diversas empresas en el ámbito, (OXIGRAF S.A., MEDASA, etc...) ha provocado la reducción del uso industrial de buena parte de los pabellones, limitándolo a la actividad de almacén; que la ampliación de las instalaciones industriales de ZARDOYA OTIS S.A. no es posible en la AU "AL.05 JOLASTOKIETA" por no resultar compatible con los objetivos ni con los condicionantes materiales y urbanísticos de su emplazamiento y su entorno. Si ya en la actualidad la actividad industrial desarrollada en las instalaciones, incluyendo el tráfico que genera, es de complicado encaje con el entorno que le rodea, su ampliación en él es difícilmente justificable.

Estas concretas circunstancias, unidas al objetivo estratégico del PGOU de trasladar los usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano residencial, reemplazándolos por usos residenciales, de equipamiento y de espacio libre de uso público que contribuyan a la recalificación urbanística de ese entorno – de las que sonmanifestación las intervenciones producidas en la AU colindante, "AL.04", con los desarrollos urbanísticos de los subámbitos "AL.04.1 LARDIALDE HEGOA" y "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO" en sustitución de sendas empresas, NERECAN S.A. y PESCAFRÍA S.A. – han motivado la acción por parte del Ayuntamiento de propiciar el traslado de la actividad industrial de ZARDOYA OTIS S.A. (en adelante ZOSA) a otro enclave industrial en el municipio, concretamente a la parcela "A" del ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA", respetando la normativa reguladora de la enajenación de bienes de la Administración local. Hoy día la parcela se encuentra no solo adquirida por ZOSA sino edificada en base al oportuno Proyecto que fue objeto de licencia habiéndose iniciado ya la actividad productiva conforme a lo comprometido en el Convenio.

Correlativamente se asume por el Ayuntamiento la formulación de la Modificación del PGOU para el AU "AL.05 JOLASTOKIETA" para asignar al citado ámbito la calificación global "A.30", en consonancia con su entorno, recogiendo las determinaciones de ordenación estructural y además pormenorizada para desarrollar un programa edificatorio de 39.287 m^2/t sobre rasante, de los que 36.500 m^2/t se asocian a usos residenciales,887 m^2/t a uso comercial y1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante, quedando prohibidos los usos comerciales de 3ª y 4ª categoría. El 40% del incremento de la edificabilidad residencial se vincula a vivienda de Protección Pública (20/VPS y 20/VT), y el resto a vivienda libre. Este ámbito, con una superficie de 22.336 m^2, ampliada con la superficie que en Erregenea se califica como SGEL, de 5.600 m^2,

constituirá un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1), en que se dará cumplimiento a los estándares legales de espacios libres, dotaciones y cesiones, debiendo formularse el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora. La categorización del suelo responderá a la de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Si bien se reduce el techo terciario previsto en el Convenio de 2.209 m^2/t a 887 m^2/t, se produce un incremento de 578 m^2/t en la edificabilidad total sobre rasante respecto a la recogida en el Convenio al haber cambiado el criterio de cómputo. Es por ello que 1.900 m^2/t de usos auxiliares al quedar con altura superior a 1,20 m. computan como edificabilidad sobre rasante. No hay incremento en techo de usos principales.

A efectos de dar cumplimiento a la reserva de suelos calificados como Sistema General de Espacios Libres (F.10) asociada al incremento de techo residencial (35.764 m^2/t), parte de esta reserva (1.570 m^2) se cumple en el propio ámbito, pero el resto (5.600 m^2) se debe cumplir fuera del mismo. A tal efecto se califica en la ladera de Erregenea una reserva de 5.600 m^2 (colindante con el actual SGEL Parque de Erregenea) con calificación global F.10, que se vinculan/adscriben a todos los efectos a la actuación Integrada AAI AL.05.1.

Igualmente se califica en el propio ámbito una zona de 715 m^2 como G.00 Equipamiento Comunitario para dar cumplimiento a la reserva de alojamientos dotacionales.

Se da la circunstancia de que con fecha 19-4-2016 Ayuntamiento y Zardoya Otis S.A. suscribieron un Convenio que resulta antecedente directo del suscrito en 2019.

En el Convenio de 2016 los objetivos eran básicamente los mismos de los del Convenio de 2019, siendo la alteración más sustancial en el nuevo Convenio el incremento de la edificabilidad a ordenar en el ámbito AU AL.05 JOLASTOKIETA, respecto a lo que recogía el Convenio de 2016, que representaba una edificabilidad de unos 19.838 m^2/t sobre rasante (dato provisional que se estimó como la edificabilidad materializada en el ámbito). Los trabajos de redacción del Documento de Modificación del PGOU para dar cumplimiento al Convenio pusieron de manifiesto la necesidad de reconsiderar los criterios de edificabilidad recogidos en el Convenio, que se guiaban tan solo por el dato de la edificabilidad previamente materializada, que en su totalidad pasaba a quedar fuera de ordenación.

La conveniencia de un aprovechamiento racional del suelo como bien escaso que es y el diseño de una ciudad compacta dentro de los límites que establece la Ley 2/2006 (2,3 $m^2/t/m^2$), amén de la consideración de los desarrollos producidos en el entorno, presidido todo por la idea de garantizar la adecuada calidad urbana, llevó a la conclusión de que podría alcanzarse los 40.919 m^2/t de los cuales 38.709 m^2/t sobre rasante, quedando vinculados al uso residencial un total de 36.500 m^2/t, lo que sin duda contribuye a afianzar la viabilidad económica de la operación teniendo en cuenta los importantes gastos que implica la implantación de la fábrica ZARDOYA OTIS en su nuevo emplazamiento en el municipio, garantizando el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en el mismo.

Se acompaña copia del Convenio suscrito como Anexo I.

El presente documento viene por tanto a dar cumplimiento al compromiso asumido por el Ayuntamiento en orden a proceder a la recalificación del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", actualmente con calificación global "B.10" (industrial) por la residencial "A.30" que se completa con las de G.00 (Equipamiento Dotacional) y la de SGEL (F.10), parte en el propio ámbito AL.05 y el resto en (5.600 m^2) en terreno de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actual Integrada.

Se ha ajustado ligeramente en este Documento de MPGOU la edificabilidad a la baja pasando de 40.919 m^2/t del Convenio a 39.287 m^2/t, al reducir la superficie de techo vinculada al uso terciario, es decir, por debajo de lo previsto en el Convenio.

Se ha efectuado el encargo al Equipo Redactor en virtud de resolución de fecha 17-1-2017 El citado equipo está integrado por GURBAIN ARQUITECTOS y los Letrados JOSE Mª ABAD URRUZOLA y ANA GOÑI AGUDO.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El vigente PGOU aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010) recoge entre sus determinaciones, concretamente en el "Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES, Libro I ALTZA", las correspondientes al AU "AL.05 JOLASTOKIETA" con una superficie de 22.186 m^2,que figuran con la calificación global "B.10/Al.05 –uso industrial". La medición con el sistema de coordenadas ETRS 89 arroja 22.184,46 m^2, dato este que se adopta..

El PGOU se limita a consolidar la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes, tanto industriales como residenciales, autorizándose además la ampliación de las parcelas subedificadas hasta alcanzar una edificabilidad de 0,68 $m^2/t/m^2$ de parcela "neta". El suelo se categoriza como suelo urbano consolidado, salvo aquellas parcelas en las que concurre un incremento de la edificabilidad ponderada, que se categorizarán como suelo urbano no consolidado.

En el capítulo de "Condicionante Superpuesto a la ordenación Urbanística" el vigente PGOU, además de hacer mención al Informe de Sostenibilidad Ambiental, señala que concurre el condicionante superpuesto "c.12 Suelos potencialmente contaminados".

Se acompaña como Anexo II la Norma Urbanística Particular vigente según el PGOU de 2010.

En cuanto a los terrenos de Erregenea con superficie 5.600 m^2 incluidos en el presente expediente para su destino a Sistema General de Espacios Libres (F.10) en la actualidad son suelo no urbanizable, colindante con el Parque de Erregenea (SGEL), Parque que el Ayuntamiento ha ido ampliando desde su delimitación en el PGOU de 2010 con ocasión de otras MPGOU (Illarra, etc..). Los terrenos forman parte en la actualidad de la zona global de tipología "D.10 Rural de Protección Especial".

III.- ÁMBITO DEL PROYECTO

El ámbito afectado está conformado por:

- El propio ámbito AL.05 JOLASTOKIETA definido en el vigente PGOU de 2010.
- Los terrenos situados en Erregenea que este proyecto destina a espacios libres (SGEL) para compensar el incremento residencial, completando la reserva que se recoge en el AU AL.05 JOLASTOKIETA.

Su emplazamiento y delimitación son los reflejados en los planos incluidos en el Documento 5.- Planos.

Además se deben urbanizar una serie de ámbitos externos, que se especifican, sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Urbanización.

Ámbitos externos:
- Encuentros con Jolastokieta Alto
- Conexión vial Bersolari Txirrita
- Encuentro con la urbanización del entorno

El presente documento, además de establecer las determinaciones propias de la ordenación estructural recoge la ordenación pormenorizada, - definiendo un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1), cuyo desarrollo y programación exigirá la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora -, por lo que también contiene la calificación pormenorizada, con el detalle de un Plan Especial de Ordenación Urbana, por lo que no será necesario formular planeamiento de desarrollo.

Los terrenos de Erregenea calificados como SGEL (F.10) quedan adscritos/vinculados a esta Actuación Integrada a efectos de su obtención, ejecución y financiación, por lo que quedarán incluidos en la comunidad reparcelatoria.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

1.- Disposiciones legales generales de referencia.

Este proyecto se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  . Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
  . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude a continuación.

. Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
  . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)[1].
  . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
  A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
  A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
- Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.

[1] **El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.**

- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública, etc.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Decreto 179/2019 de 19 de noviembre, sobre la normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30-Julio-2019).
- Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa (aprobación definitiva: 27 de julio de 2016).

* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2020; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); etc.

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

Las propuestas de este proyecto se integran en los siguientes documentos:

- Documento "1. Memoria" y Anexos. Se acompañan como Anexos, el Convenio Urbanístico (Anexo I), las Normas Particulares Vigentes (Anexo II), el Estudio Acústico (Anexo III), el Programa de Participación Ciudadana (Anexo IV), Resumen Ejecutivo (Anexo V), Resolución de Medio Ambiente de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Anexo VI), Cumplimiento de la Normativa vigente para la Promoción de la Accesibilidad (Anexo VII), Informe de Impacto de Género (Anexo VIII) e Informe Sociolingüístico (Anexo IX).
- Documento "2. Normas Urbanísticas" (Norma Urbanística Particular) (ordenación estructural)
- Documento "2.B. Normas Urbanísticas de desarrollo" (ordenación pormenorizada)

- Documento "3. Estudio de viabilidad Económico-Financiera. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Documento "4. Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución)"
- Documento "5. Planos".

Su contenido se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define como la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

El Documento "1. Memoria", describe y justifica de forma general las nuevas determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propuestas para el Ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA" y terrenos adscritos calificados como SGEL (F.10) en Erregenea cumplimentando los principios de desarrollo territorial y urbanismo sostenible.

El Documento "2 Normas Urbanísticas", incluye las propuestas de carácter normativo referidas al AU "AL.05 JOLASTOKIETA" con rango de ordenación estructural, recogiendo las "Normas Particulares" en sustitución de las recogidas en el "Doc. 2-2 Libro I ALTZA" del vigente Plan General de 2010. Igualmente se recogen las "Normas Particulares" del SGEL (F.10) delimitado en Erregenea. Obviamente no se alteran las "Normas Generales. Doc. 2-1" que siguen siendo de aplicación.

Como Documento 2.B se recogen las "Normas Urbanísticas de desarrollo" como las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Así se incluyen las previsiones de desarrollo de 39.287 m^2/t sobre rasante de los que 36.500 m^2/t son de uso residencial "a.30" más 887 m^2/t de uso comercial y1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante y los usos auxiliares correspondientes bajo rasante, en una ordenación que dispone 5 parcelas con calificación residencial, con la concreción de los parámetros que configuran las características de la edificación a desarrollar para poder otorgar licencia directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo adicional. Se categoriza el ámbito como urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización. Se define una única Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) para cuyo desarrollo se debe formular el preceptivo PAU. La ordenación cumplimenta la previsión de espacios libres (Sistema General) para satisfacer el estándar por el incremento de edificabilidad residencial parte en el propio ámbito

y parte en terrenos externos al ámbito, en Erregenea, que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada, así como las dotaciones y reservas de carácter local. Además se recoge la reserva de alojamientos dotacionales, calificando a tal fin en el propio ámbito los terrenos necesarios como "G.00 Equipamiento Comunitario".

El Documento "3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera", incluye las previsiones de un documento de esta naturaleza en atención a que el Proyecto recoge las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del planeamiento de desarrollo (se trata de una actuación de "urbanización", art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 20-10-2015).

El documento recoge también la previsión respecto a la evaluación de la "sostenibilidad económica" considerando los nuevos terrenos de cesión al Ayuntamiento y las nuevas redes e instalaciones que se prevén. El contenido de la Memoria se adecúa a la naturaleza de la intervención (actuación de transformación urbanística) según dispone el art. 22-4 del T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Documento "4.- Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución). Contiene las previsiones en cuanto a las pautas básicas del proceso de desarrollo y ejecución de la operación de transformación urbanística (art. 7.1-2 del RDL 7/2015).

El Documento "5. Planos", incluye la documentación gráfica de carácter informativo referente al ámbito AL.05 y terrenos adscritos de Erregenea calificados como SGEL. Los gráficos de carácter normativo son los reflejados en las Normas Urbanísticas Parte IV, Normas Urbanísticas de desarrollo Documento 2.B. Aquí se recogen las condiciones gráficas para el desarrollo edificatorio de las parcelas residenciales (alineaciones, perfil, alturas, etc...), yla ordenación pormenorizada del ámbito .

VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

– TERRENOS DE AL.05 JOLASTOKIETA

El régimen urbanístico vigente para el AU "AL.05 JOLASTOKIETA" viene a ser el correspondiente al vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 25-6-2010 (BOG 19-11-2010).

En el Anexo II se acompaña copia de la Norma Particular Doc. 2.2 Libro I ALTZA.

Básicamente el régimen que se establece es la consolidación del desarrollo existente (19.838 m^2/t estimados) de uso industrial y residencial (1 edificio) clasificando y categorizando el suelo como "suelo urbano consolidado", salvo aquellas parcelas que puedan desarrollar un incremento de la edificabilidad ponderada por encontrarse subedificadas.

La calificación global es "B.10" (industrial).

– TERRENOS DE ERREGENEA

Su calificación global es la de suelo no urbanizable "D.10 Rural de Protección Especial". Se incorporarán como suelo urbano al AU "AO.12 ERREGENEA" con calificación F.10 Sistema General de Espacios Libres Urbanos.

VII.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Por Decreto 262/20114 de 21 de diciembre se procedió a la aprobación del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, Ley 4/1990 de 31 de marzo, el instrumento superior de la planificación territorial son las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Las citadas D.O.T., aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero con diversas revisiones posteriores, recogen en su epígrafe 9.5. que se redactará un PTS de A.E. y E.C. referido al conjunto de la Comunidad Autónoma en el que se establecerán las siguientes determinaciones:

a).- Identificación de los emplazamientos en los que van a llevarse a cabo las operaciones de creación pública de suelo.

b).- Cuantificación de la superficie de suelo sobre la que se va a actuar en cada punto del Territorio y determinación de las características a las que tendrán que ajustarse cada una de las actuaciones.

c).- Programación de las inversiones necesarias y estudio económico que exprese el enfoque y la viabilidad de las intervenciones propuestas.

Correlativamente con esta previsión el art. 9 del PTS aprobado por Decreto 262/2004 de 21 de Diciembre prescribe:

> "1. Se dispone como una determinación vinculante del PTS el dimensionamiento global de la **oferta total de suelo** para actividades económicas a establecer en los instrumentos de ordenación en cada Área Funcional o Subárea Comarcal".

El epígrafe 5.5 del PTS, "Pautas para la cuantificación global de los recursos de suelo del planeamiento urbanístico", tras reafirmar que es contenido propositivo del PTS la cuantificación global de la oferta total de suelo para actividades económicas recoge la siguiente previsión:

> "Se considera necesario, por tanto, establecer de forma previa en el PTS unas pautas generales que permitan evaluar el predimensionamiento sistematizado de estas previsiones de forma homogeneizada, para un periodo de 16 años ....."

El PTS a continuación explica que el dimensionamiento global del suelo destinado a actividades económicas se ha efectuado sobre los siguientes sumandos básicos (pág. 134 y 135).

A.- La superficie total de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

B.- La superficie correspondiente a los suelos ya calificados como zonas de actividades económicas en el planeamiento urbanístico y que todavía permanecen desocupadas.

C.- La superficie correspondiente a los suelos necesarios para absorber la acogida de las nuevas operaciones de promoción pública previstas en el Plan.

D.- La superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para acoger las restantes operaciones de carácter particular o local y de iniciativa municipal o privada.

El citado PTS en su pág. 135 continúa señalando que:

> "Será labor posterior de los Planes Territoriales Parciales y subsidiariamente de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, trasladar estas pautas de dimensionamiento de forma desagregada al conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios que constituyen cada Área Funcional ....."

Es decir que el PTS de A.E y E.C. establece las previsiones de suelo en un horizonte de 16 años, siendo esta previsión vinculante para los Planes Territoriales Parciales (de cada Área Funcional) y a los diferentes Planes Generales.

Por su parte el art. 10 del PTS recoge un criterio para los procesos de modificación y revisión de los planes municipales en virtud del cual toda recalificación de suelos destinados a actividades económicas a usos residenciales y dotacionales debe justificarse adecuadamente, y además debe incorporarse en paralelo al planeamiento urbanístico una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas.

A la vista de lo expuesto el ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA" forma parte de los suelos ocupados en la actualidad, respecto de los cuales el PTS prevé como criterio la preservación de su calificación como suelo destinado a actividades económicas.

Ello no obstante, es objetivo del vigente PGOU aprobado el año 2010 la reconversión del tejido industrial en el interior del tejido urbano residencial, recalificando estos terrenos al uso residencial dominante, evitando así las incompatibilidades existentes. Este proceso, en la parte de Altza, se inició en el año 2003, con la reconversión residencial en el "AL.04 LARDI ALDE HEGOA" (antes "AL.05 LARDI ALDE") y continuó en el 2008 con la reconversión del subámbito

colindante "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO (antes "AL.06 JOLASTOKIETA II"). Estos procesos de recalificación en la cantera de JOLASTOKIETA fueron ratificados por el Plan General de 2010, el cual, dada la existencia de la importante actividad de ZARDOYA OTIS S.A. en su actual emplazamiento, consolida la calificación industrial con la finalidad de garantizar el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en tanto se diseñaba una solución que permitiera la reubicación de la actividad, garantizando así la permanencia de la empresa en el municipio.

Una vez formalizados los compromisos recíprocos entre AYUNTAMIENTO y ZARDOYA OTIS S.A. que se recogen en el Convenio aprobado y suscrito y que en particular aseguran el traslado de la actividad a otro emplazamiento en Donostia-San Sebastián ("ZU.08 ESKUZAITZETA), se inicia el expediente de Modificación del PGOU.

El PGOU de 2010 califica suelo para actividades económicas en cuantía suficiente para compensar el suelo industrial que se elimina en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", previéndose expresamente el suelo para el traslado de la actividad fabril que desaparece en el ámbito "ZU.08 ESKUZAITZTA", con una configuración de parcelas de cierta entidad. El resto de actividades, de índole más bien de almacenaje, tiene emplazamientos alternativos en el municipio, pues por sus características no exigen condiciones específicas, al contrario que ZARDOYA OTIS S.A. (superficie de la nueva parcela 16.970 m^2 con edificabilidad sobre rasante de 11.000 m^2/t).

Es decir, que la decisión de recalificar el ámbito al nuevo uso residencial "A.30" es una decisión acorde con la estrategia del PGOU, y no pone en cuestión la oferta de suelo para actividades económicas como soporte material del mantenimiento del tejido industrial, pues ya el PGOU de 2010 programó suelo suficiente para absorber las reubicaciones, lo que justifica la presente Modificación sin que se recalifique en paralelo a uso de actividades económicas otros 22.186 m^2 de suelo.

Como argumento adicional hay que señalar que el Ayuntamiento ha acordado la recalificación del ámbito "AL.14 PAPIN", con calificación global "A.30" en el vigente Plan General, al uso industrial "B.10", para consolidar el tejido industrial existente, abandonando la idea de su desarrollo residencial. Este Ámbito tiene una superficie de 33.068 m^2 que compensaría ampliamente la recalificación del Ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA". Dicho expediente de MPGOU fue aprobado definitivamente el 24-11-2022 (BOG 5-12-2022).

En todo caso corresponde a la C.O.T.P.V., la emisión del informe preceptivo y vinculante de forma previa a la aprobación definitiva, sobre la adecuación de la propuesta al planeamiento territorial, y en particular al P.T.S.

VIII.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁMBITO FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA – BAJO BIDASOA

El PTP del Área Funcional de Donostialdea – Bajo Bidasoa ha sido aprobado con carácter definitivo el 27-7-2016.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, Ley 4/1990, es contenido de los PTP, desde el punto de vista de la cuantificación de suelos, epígrafe f),tan solo la programación cuantitativa de las superficies de suelo que hayan de reservarse para dos concretas cuestiones:

- La construcción de viviendas de protección oficial.

- La previsión de suelo industrial de promoción pública al objeto de posibilitar la construcción de polígonos urbanizados.

Se puede afirmar por tanto y que de acuerdo con la L.O.T. la finalidad y contenido propio de los PTP no es la cuantificación, con carácter vinculante, de la calificación de suelo para actividades Económicas. Es esta competencia propia y exclusiva del PTS de A.E. y E.C.

Es cierto sin embargo que el P.T.S. de A.E. y E.C. en su epígrafe 5.5 trae señalar que:

> "Según la Ley de Ordenación del Territorio los Planes Territoriales Parciales deberán contener, entre otras determinaciones, las relativas a la cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse para las operaciones de creación pública de suelo industrial".
>
> Concluye:

> "Se entiende asimismo **conveniente** que en cada Plan Territorial Parcial se predimensionen y localicen el conjunto de reservas de suelo para actividades económicas, susceptible de desarrollo en el ámbito del Área Funcional durante el periodo de proyección del PTS".

A la vista de lo anteriormente expuesto hay que concluir que el P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea no tiene carácter vinculante en cuanto a la cuantificación de suelo para actividades económicas, limitándose su competencia a definir las operaciones de creación de polígonos industriales públicos. Las determinaciones del PTP respecto a la cuantificación de los demás suelos de actividades serán vinculantes tan solo en la medida en que recoja criterios vinculantes del PTS. Y respecto de los suelos actualmente calificados para actividades económicas en los planeamientos municipales el criterio general del PTS es mantener esta calificación.

El PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa establece tan solo un **modelo** para regular las **nuevas ocupaciones de suelo** sobre la base de cuatro elementos: la regulación del medio físico (con una propuesta de protección de determinados espacios); la organización de la red de transporte y comunicaciones; la configuración de una serie de áreas urbanísticas estratégicas; y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del área funcional (art. 8 Normas de Ordenación).

El PTP no tiene una función normativa de detalle propia de la que sería un Plan General "a escala comarcal", sino que se limita a establecer un modelo de ocupación de los nuevos suelos, sin que constituya un esquema normativo cerrado.

Es así, que la pág. II.4 de la Memoria en su epígrafe 2, Modelo de Ordenación Territorial, dice:

> "Lejos de constituir un esquema normativo de carácter determinista y unívoco, el Modelo ofrece una serie de **pautas globales** de priorización territorial y un escenario marco del desarrollo infraestructural y urbanístico, a partir de los cuales poder canalizar y regular de forma flexible, pero con una sistematización general reglada, la amplia gama de solicitaciones urbanística e iniciativas infraestructurales que se proyectan en el territorio".

Como indica la pág. II.5 de la Memoria, aunque respecto de las "Áreas de Carácter Estratégico" el PTP tiene un contenido más pormenorizado, respecto de las demás se limita únicamente al:

> "Enunciado de unas **pautas generales** para la ordenación y el dimensionamiento del parque residencial y del suelo para actividades económicas a planificar en el planeamiento municipal (arts. 8-2-e) Normas de Ordenación)".

Hay que recordar en este sentido que la propuesta de ordenación general del medio urbano distingue una serie de ámbitos específicos (art. 8-2-d) Normas de Ordenación) entre los que se contemplan las denominadas "Agrupaciones urbanas y periurbanas" y las "Agrupaciones urbanas"

El plano 5 de "Ordenación General del Medio Urbano" delimita las "Agrupaciones Urbanas" señalando que constituyen éstas los "Suelos actualmente ocupados por el desarrollo infraestructural y/o urbanístico con carácter ya consolidado y complementos de suelo sin actual ocupación urbanística. Clasificados o no como urbanizables en el planeamiento municipal. Se incorporan a estos suelos como condicionantes superpuestos las regulaciones y planes de gestión aprobados para los diferentes espacios naturales protegidos localizados en estos ámbitos".

Por el contrario, constituyen las denominadas "Agrupaciones urbanas y periurbanas" los "Ámbitos supramunicipales sin elementos de protección desde la escala territorial. De carácter básicamente urbano y con complemento de suelo periurbano delimitados en el PTP como subcomarcas con vocación de continuidad urbana y funcionalidad ciudadana integrada".

Correlativamente con ello el art. 20 y siguientes de las Normas de Ordenación recogen los ámbitos de desarrollo urbanístico susceptibles de desarrollo urbano y periurbano ("Agrupaciones Urbanas y Periurbanas") para "las posibilidades de extensión superficial de desarrollo urbanístico a prever en el planeamiento municipal durante el horizonte del presente Plan. Esta delimitación se señala en el plano 5 de Ordenación del Medio Físico".

El art. 21 recoge concretamente las "Agrupaciones Urbanas y Periurbanas" y en los artículos siguientes se establecen las pautas de ordenación para las mismas.

Pues bien, todas estas pautas generales no son de aplicación con carácter determinista al ámbito "AL05 JOLASTOKIETA" por encontrarse dentro de la zona actualmente ocupada por el desarrollo urbanístico ("Agrupación Urbana"). **El PTP recoge el modelo de ocupación de**

nuevos suelos, no la normativa de los suelos ya incorporados a la trama urbana como ocurre en el caso que nos ocupa, y las posibles operaciones de cirugía urbana que la existencia de disfunciones y conflictos aconseja, operaciones que son propias del planeamiento municipal.

El epígrafe 6.3 de la Memoria explica que estas "Agrupaciones Urbanas" así delimitadas correspondiente a la ciudad ya desarrollada, a partir de la aprobación del PTP, no pueden ser "desbordadas" mediante la clasificación de nuevos suelos urbanos y urbanizables en los límites externos al ámbito señalado como "Agrupación Urbana", salvo, en caso justificado, que se refiera a suelos ya calificados en la actualidad como "Suelo rural periurbano".

> "Dentro de dichos perímetros serán sin embargo los correspondientes planeamientos municipales quienes establecen los límites reales de los suelos urbanos y urbanizables con sus correspondientes calificaciones ....."

Por tanto, desde el punto de vista de las determinaciones del P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, no existen concretas exigencias de ordenación que entren en contradicción con la propuesta de recalificar el ámbito al uso global residencial "A.30" en su mayor parte, así como a F.10 y G.00 el resto, para satisfacer las reservas de dotaciones, acorde con su entorno, máxime cuando esta operación es la culminación de un proceso iniciado en la zona de JOLASTOKIETA en el año 2003, continuado en el año 2008 y rematado con el presente expediente, una vez se ha garantizado el traslado de la actividad industrial de entidad en el área a un nuevo emplazamiento. Es decir, se trata de una propuesta que ha tenido en cuenta la necesidad de preservar la actividad económica y el mantenimiento de los puestos de trabajo, que opera a una escala diferente a la propia del PTP.

Hay que destacar que el art. **30 de las Normas de Ordenación del PTP promueve la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, que es básicamente lo que pretende la presente Modificación del PGOU**.

Tampoco existe impedimento alguno para calificar como SGEL (F.10) 5.600 m^2 en Erregenea en colindancia con el SGEL que ya prevé el PGOU de 2010, y que así se incrementa.

IX.- SITUACIÓN ACTUAL

A. JOLASTOKIETA

El ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" con una superficie de 22.184,46 m^2 se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, ocupado mayormente por edificaciones y actividades de carácter industrial, en un entorno inmediato predominantemente residencial.

1.- Características Geotécnicas: el ámbito es una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización. Permitiendo una cimentación superficial. Dada la existencia de usos industriales, se plantea la posibilidad de existencia de suelos contaminados.

2.- Desarrollo urbano existente: la edificación existente es principalmente de uso industrial. Actualmente, existe según catastro y con el criterio de las nuevas Normas de Donostia 19.258,2 m^2(útil) de uso industrial y 630,40 m^2(útil) de uso residencial, según siguiente detalle del Catastro:

(1) Pº de la Herrera, nº 10

Catastral: 8696225

Superficie parcela: 2.347 m^2

Planta Baja industrial:	1.354 m^2 útil
Planta 1ª oficina:	80 m^2 útil
	1.434 m^2 útil

(2) Jolastokieta, nº 2

Catastral: 8696271

Superficie parcela: 1.850 m^2

Planta Baja industrial:	1.000 m^2 útil
Planta 1ª industrial:	1.000 m^2 útil
Planta Baja almacén:	200 m^2 útil
Planta 2ª oficina:	1.000 m^2 útil

3.200 m^2 útil

(3) Jolastokieta, nº 4 y 4A

Catastral: 8696272

Superficie parcela: 2.200 m^2

Planta Baja industrial:	1.018 m^2 útil
Planta 1ª oficina:	293 m^2 útil
Planta 2ª industrial:	1.018 m^2 útil
	2.329 m^2 útil

(4) Jolastokieta, nº 1

Catastral: 8696273

Superficie parcela: 12.200 m^2

Planta Sótano almacén: 1.698 m^2 útil60%con fac.> 1,2m 1.018,8m^2 útil sr

40%con fac.<1,2m 679,2 m^2 útil br

1.018,8 m^2 útil

Planta Baja industrial:	2.971 m^2 útil
Planta 1ª industrial:	2.084 m^2 útil
Planta Baja almacén:	3.259 m^2 útil
Planta 2ª industrial:	1.692 m^2 útil
Planta 3ª industrial:	382 m^2 útil
Industrial sobre rasante:	11.406,8 m^2 útil
Industrial bajo rasante:	679,2 m^2 útil

(5) Pº de la Herrera, nº 12

Catastral: 8697509

Superficie parcela: 922 m^2

Planta Sótano dcha.: Trastero:	70,00 m^2 útil
Planta Sótano izqda.: Almacén:	25,00 m^2 útil
Planta Baja: Trastero:	28,00 m^2 útil
Planta Baja Trastero:	24,00 m^2 útil
Planta Baja dcha. Local:	131,00 m^2 útil
Planta Baja izqda.: Local:	75,00 m^2 útil
Planta 1ª dcha.: Vivienda:	80,00 m^2 útil
Planta 1ª izqda.: Vivienda	82,25 m^2 útil
Planta 2ª dcha.: Vivienda:	83,25 m^2 útil
Planta 2ª izqda.: Vivienda	80,00 m^2 útil
Planta 3ª dcha.: Vivienda:	64,90 m^2 útil
Planta 3ª izqda.: Vivienda	80,00 m^2 útil
Planta 4ª dcha.: Vivienda	80,00 m^2 útil
Planta 4ª izqda.: Vivienda:	80,00 m^2 útil
	888,40 m^2 útil (sobre rasante)
	95 m^2 útil (bajo rasante)

Trastero: 95 m^2 útil bajo rasante

Local: 258 m^2 útil

Vivienda: 630,40 m^2 útil

∑ edificabilidades sobre rasante total (catastro):

(1) 1.434,00 m^2

(2) 3.200,00 m^2

(3) 2.329,00 m^2

(4) 11.406,80 m^2

(5) 888,40 m^2

19.258,20 m^2 útil

Según levantamiento topográfico actual la superficie construida sobre rasante asciende a 21.669,20 m^2/t, considerando las superficies que superan la altura en fachada de 1,20 m. Bajo rasante quedarían 812,10 m^2/t.

∑ edificabilidades sobre rasante total (topográfico):

(1) 1.525,90 m^2

(2) 3.759,80 m^2

(3) 2.329,00 m^2

(4) 13.035,50 m^2

(5) 1.019,00 m^2

21.669,20 m^2 construidos

Del total de esta edificabilidad sobre rasante son Residenciales **736 m^2/t, 283 m^2/t son de local comercial; y el resto, 20.650,20 m^2/t son industriales**.

Si a las superficies útiles industriales del catastro (18.369,80) se les aplica un coeficiente 1,12 se llega a las superficies construidas del Topográfico (20.650,20)

Si a las superficies útiles residenciales del catastro (630,40) se les aplica un coeficiente 1,17 se llega a las superficies construidas del Topográfico (736,00) Es decir las diferencias son justificables por la conversión m^2util/construido.

En todo caso se consideran correctos y se toman las superficies construidas del topográfico como datos válidos. En este sentido hay que destacar que la vigente Norma Particular de Jolastokieta **"consolida la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes".**

La estructura urbana del ámbito se basa en un eje central con dos accesos, uno desde Pº de la Herrera y otro desde Pº Jolastokieta. A ambos lados de este eje se desarrollan los pabellones y almacenes industriales.

∑ Superficie Parcela según catastro:

: 2.347 m^2 (1)
1.850 m^2 (2)
2.200 m^2 (3)
12.200 m^2 (4)
922 m^2 (5)
1.021 m^2 (vial)
20.540 m^2

Según levantamiento topográfico reciente el parcelario sufre algunos ajustes sobre el de Catastro, siendo la mayor alteración la de parcela residencial de Pº Herrera nº 12 a la que erróneamente se le atribuye una superficie que materialmente está vinculada a la fábrica.

- Pº Herrera nº 10: 2.347 m^2
- Jolastokieta nº 2: 1.893 m^2
- Jolastokieta nº 4 y 4A: 2.179 m^2
- Jolastokieta nº 1: 12.980 m^2
- Pº de la Herrera nº 12: 487 m^2
- Vial privado: 1.021 m^2

∑ 20.907 m^2

La superficie se completa con 1.277,46 m^2 de viario público, lo que totaliza los 22.184,46 m^2 del ámbito AL.05.

Adoptamos este parcelario si bien se podrá ajustar en su caso en el proyecto de equidistribución.

Parcela	Ref. Catastral	Superficie	Propietario
Pº Herrera 10	8696225	2.347 m²	Hnos. Olazizola Etchevers Abdiel Americo Solís Olaizola Javier Clavero Olaizola
Jolastokieta 1	8696273	12.980 m²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
Jolastokieta 2	8696271	1.893 m²	SUSMAN S.L.
Jolastokieta 4 Jolastokieta 4 A	8696272	2.179 m²	BAREMIS S.L. (40%) ZARDOYA OTIS S.A. (60%)
	8696272		MUGAGRI S.L. Mª Raquel Aznar Tudela Hnos. Malvido Aznar
Pº Herrera 12	8697509	487 m²	Copropietarios Casa PORTUZAR
Vial Privado		1.021 m²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
Vial Público		1.277,46 m²	AYTO. DONOSTIA/S.S.
TOTAL		**22.184,46 m²**	
Terrenos Erregenea		5.600 m²	BAREMIS S.L.

NOTA: BAREMIS S.L. va a adquirir el 100% de las propiedades de ZARDOYA OTIS S.A. en el **ámbito, habiendo adquirido hasta la fecha el 40%**

3.- Condiciones de la propiedad del suelo y usos existentes: de la totalidad de 22.184,46 m² de suelo, 487 m² corresponden a parcela privada de uso residencial, 20.420 m² corresponden a parcelas privadas de uso industrial y el resto, 1.277,46 m² son parcelas públicas, correspondientes principalmente al viario. Se recoge el parcelario en el plano I.6.

Algunas de las actividades industriales anteriormente implantadas en dicho entorno han cesado en su carácter productivo, quedando reducido el uso de buena parte de los pabellones existentes al de almacén.

4.- Sistema de Comunicación y Transporte: el ámbito cuenta en la actualidad con un apeadero de tren muy próximo. Así mismo, las líneas de autobús rodean el ámbito, aunque no penetran en el mismo dado su carácter industrial. Por último, el tráfico rodado, dada la actividad industrial del área, es de complicado encaje en el entorno, tanto por las limitaciones de los accesos, como por las características de los vehículos.

5.- Accesibilidad: el ámbito actual no cumple con los requisitos de accesibilidad exigibles a la urbanización. La anchura de las aceras, en las zonas en la que existe, no tiene 3m de ancho. Además el único acceso accesible al ámbito se produce por Pº de la Herrera.

B. TERRENOS DE ERREGENEA

Los 5.600 m^2 de Erregenea que se adscriben para su clasificación como suelo urbano y calificación como Sistema General de Espacios Libres "F.10", se encuentra con vegetación natural, sin edificación alguna. Esta posibilidad está expresamente prevista en el Convenio suscrito entre ZOSA y Ayuntamiento.

Se propone en definitiva la ampliación del SGEL (F.10) previsto en el ámbito colindante "AO.12 ERREGENEA" con clasificación de suelo urbano.

Los terrenos están parcialmente afectados por la zona de influencia de la normativa de Costas por quedar a menos de 500 m. de la línea de ribera, por lo que se deberá solicitar el preceptivo informe de Costas al expediente de Modificación del PGOU conforme a los art. 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas.

Los planos reflejan el deslinde y la afección de la zona de influencia (Plano I.7).

X.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo básico de la Modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos destinados a usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno, lo que aconseja el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación susceptible de acoger actividades industriales en las debidas condiciones de implantación y accesibilidad. De otro lado la propuesta resuelve los problemas de funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento.

De conformidad con los términos del Convenio suscrito entre ZARDOYA OTIS S.A., -propietario mayoritario del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" y titular de una actividad industrial relevante tanto técnica como económicamente -, y el AYUNTAMIENTO, en virtud del cual se garantiza la reimplantación de la actividad en el ámbito "ZU.08 ESKUZAITZETA", a la razón urbanística de mantener la actividad industrial en el municipio, respetando los puestos de trabajo y estableciendo condiciones adecuadas para el desarrollo de la actividad, se une la conveniencia de eliminar un uso industrial que ha quedado mal encajado en el tejido urbano mayoritariamente residencial, manifestando problemas de compatibilidad y de falta de condiciones para posibilitar a medio plazo el propio mantenimiento de la actividad industrial, todo lo cual aconseja la recalificación mayoritaria del área al uso global residencial "A.30" como forma más adecuada de resolver las contradicciones. Además se califica parte como SGEL (F.10) y G.00 (Equipamiento) para cumplimentar las reservas, que se completan con la calificación de 5.600 m^2 en la Zona de Erregenea como SGEL (F.10) pues todo el Sistema General de Espacios Libres no puede disponerse en el propio ámbito AL.05.

Esta decisión es coherente con otras operaciones en la zona; la ya culminada en el subámbito "AL.04.1 LARDI ALDE" (Modificación del PGOU de 2003, subámbito denominado entonces como "AL.05 LARDI ALDE") y la del subámbito "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO" (Modificación del PGOU de 2008, subámbito denominado entonces como "AL.06 JOLASTOKIETA (II)).

Se cumple así la finalidad de mejorar el tejido productivo actual (art. 3.3.d) del Real Decreto 7/2015) para mantener las actividades económicas generadoras de empleo estable, pues con la propuesta de Modificación se garantiza la permanencia de una actividad importante y con un número de empleos de entidad posibilitando disponer de una parcela de cierta envergadura a través de su reubicación en el área "ZU.08 ESKUZAITZETA". De otro lado se mejora la calidad urbana del entorno que tiene un carácter netamente residencial eliminando los problemas de compatibilidad de usos que se dan en la actualidad, por la persistencia de este enclave industrial.

La eliminación del actual enclave industrial permite completar el nuevo tejido urbano previsto a modo de continuación de la operación de "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA ALTO", con la generación de unos espacios públicos que complementen a una cota más baja la nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el "polo de centralidad" del barrio de Altza.

En la Modificación se da cumplimiento a las dotaciones y reservas exigidos por la normativa urbanística. En particular, además de las dotaciones locales, se prevé la calificación de 1.570 m^2 como Sistema General de Espacios Libres "F.10" en el propio ámbito para compensar el incremento de edificabilidad residencial y además 5.600 m^2 también como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea para completar la reserva exigible. Se prevé también una reserva de 715 m^2 con calificación global G.00 para cumplimentar los Alojamientos Dotaciones en el propio ámbito.

Desde el punto de vista de las DOT (aprobación definitiva 30-7-2019, por Decreto 128/2019) podemos afirmar que la propuesta urbanística no contradice sus criterios:

a) Pues es una regeneración urbana (art. 10 Normas de Aplicación), lo que se corresponde con una actuación que está incentivada expresamente.
b) No son de aplicación al incremento residencial los límites de capacidad de las DOT para el Parque residencial al tratarse de una operación de regeneración en suelo urbano (art. 10.1-D de las Normas de Aplicación). Por tanto el incremento residencial tampoco contradice las DOT.

XI.- ALTERNATIVAS

En el proceso de creación de esta modificación se han tenido en cuenta otras alternativas previas. Se ha ido buscando mejorar las propuestas hasta llegar a la que se recoge en este documento, Plano II.8 Alternativas de ordenación:
En todas las versiones el vial es el mismo ya que la pendiente del 6% y los puntos de conexión no permite muchas alternativas accesibles. En ambas versiones se crean dos zonas, una inferior más urbana y otra superior más verde.

. Alternativa 1:

Esta alternativa optaba por edificios más cortos y más altos.
Se descarta porque los espacios libres no tienen tamaño suficiente y no son claros. La ordenación resultante es confusa. La plaza urbana está cerrada al sur y no conecta con el nuevo vial en cota, en la parte superior de la misma. Los edificios son muy altos con muchos testeros y producen muchas sombras y pocas vistas.

. Alternativa 2:

Esta alternativa optaba también por edificios más cortos y más altos en otra disposición.
La plaza urbana es similar a la propuesta definitiva. En la zona más verde se plantean bloques orientados este-oeste paralelos.
Se descarta esta alternativa porque la zona superior de viviendas libres no genera espacios públicos interesantes, son estrechos y las vistas no son amplias. Se planteaba solo un núcleo de comunicaciones con ascensor y escaleras.
En la propuesta definitiva que explicamos a continuación hemos usado los mejores elementos de las dos alternativas para conseguir mejorarla.

XII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Descripción General

El presente proyecto afecta al ámbito urbanístico AU "AL.05 JOLASTOKIETA" recogido en las determinaciones del vigente Plan General de 2010y además a 5.600 m^2 de terrenos en Erregenea, que se adscriben a la Actuación Integrada para cumplimentar la dotación de SGEL (F.10).Se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial "A.30" con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m^2/t de los que para el uso de vivienda representa36.500 m^2(t) y 887 m^2(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además se prevén1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m^2 adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada "AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA", ante la imposibilidad física de poder ubicar esta reserva en el propio ámbito.

Por último se califican 715 m^2en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

2.- Propuesta de ordenación

La ordenación urbana propuesta para el ámbito AL.05 Jolastokieta, busca la integración de los edificios en el entorno, en base a una trama urbana, en la que los diversos desarrollos que se han ido dando, han ido colmatando el entorno.

Para ello, y apoyándose sobre el trazado de un viario, se genera una nueva ordenación que busca cerrar la trama y recuperar "la trinchera" que hasta la fecha se han ocupado por diversas actividades industriales. Se recupera así para el barrio un espacio importante que hasta ahora era uno de los últimos ámbitos de desarrollo.

Este nuevo vial con un 6% de pendiente busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario.

La edificación planteada busca integrarse en la topografía propuesta, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio.

Se crean dos zonas diferenciadas:
- Una en la parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, que alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.

- Otra en la parte superior que consiste en un gran espacio verde en torno al cual se sitúan los tres bloques de viviendas libres. Esta zona verde complementa a la anterior, creando la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales. Con esta disposición, los bloques de viviendas libres situados al Norte y Este ocultan desde este espacio

el talud existente y futuro hacia el paseo de la Ermita y la plaza Harrobieta respectivamente, restando solo hacia el Sur el resultante del apoyo del nuevo vial en su parte final, con pendiente más amable.

Todos los itinerarios peatonales son accesibles al 6%. Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. Uno de ellos en el lado norte comunica el camino de la ermita y sus aledaños con el vial. El otro en la zona sur comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial. Esto permitirá cambiar radicalmente las conexiones peatonales de esta zona de Altza. Se busca tener tanto espacios verdes tranquilos, como espacios urbanos de intercambio y uso social.

Se comunicará también el nuevo vial con la calle Jolastokieta, de manera que estos vecinos disfruten de las ventajas viarias y peatonales del nuevo barrio.

Se consiguen a través del nuevo viario y los grupos de ascensores y escaleras nuevos recorridos y facilitar el movimiento de las personas. También se crean importantes dotaciones y espacios libres para el disfrute de todos.

Se ha estudiado el posicionamiento y volumetría de la edificación para conseguir el óptimo soleamiento, tanto de las viviendas como de los espacios libres, dentro de las dificultades de la orografía existente. Así, el espacio verde queda abierto lo más posible hacia el Sur, sin interponer edificación residencial en esta orientación. La plaza pavimentada también tiene apertura al Sur hacia la subida de la calle Jolastokieta y el nuevo ascensor, creando un filtro entre ambos espacios. En esta plaza se crea una isla ajardinada para darle un aspecto más natural.

Con este mismo objetivo de máximo soleamiento, se ha procurado reducir al máximo la altura de la edificación, que va adaptándose escalonadamente al desnivel de la nueva calle.

Se ha estudiado también a su vez con la apertura de los espacios públicos y los accesos, evitando la creación de puntos negros y fondos de saco que no

resulten visibles desde la vialidad principal, de forma que no se generen espacios insalubres e inseguros en la trama ordenada. Para ello, los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos.

3.- Régimen de usos

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un máximo de 456 viviendas (con la modificación del PGOU de 2010 la media se ha reducido de 85m^2/vivienda a 80m2). Se distribuyen 80VPS en un bloque, 89VT en un bloque y 287 viviendas libres en tres bloques de las que 8 viviendas (736 m^2/t) en la parcela "a.30.3" computan como VPS al tratarse de viviendas de realojo. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m^2.

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m^2/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m^2/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤750 m^2).

Bajo rasante se prevé el desarrollo de usos auxiliares (garaje/trasteros).

4.- El Sistema de Comunicaciones. Los aparcamientos

4.1.- **La red viaria**:

El viario planteado une con un desarrollo serpenteante entre los nuevos bloques de viviendas, la cota superior del ámbito +41,00 junto al Paseo Bertsolari Txirrita, con la cota de acceso al ámbito por Paseo de Herrera a +17,00. El desarrollo de este viario plantea el máximo desarrollo posible con el objetivo de minimizar la pendiente del mismo. Las pendientes máximas que se plantean son del 6%, asegurando de este modo los recorridos accesibles.

4.2.- **El transporte público**:

El nuevo trazado viario permite el recorrido de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

4.3.- **Los itinerarios peatonales**:

Los itinerarios peatonales en todo su desarrollo no sobrepasarán la pendiente del 6%. Se crearán dos núcleos de comunicación con escaleras y ascensores para posibilitar acortar recorridos de mucho uso. Se facilitará de esta forma unas conexiones rápidas entre la parte superior del barrio y la inferior. Se mejorará el acceso al apeadero de Renfe desde las viviendas de la parte alta del barrio con uno de los núcleos de comunicación. También se mejorará la accesibilidad del entorno del paseo de la Ermita con el otro núcleo. De manera que se podrá evitar el tramo inferior del paseo de la Ermita que tiene una pendiente en torno al 16%. Los itinerarios a través de la plaza urbana inferior y la plaza verde superior serán también del 6% máximo y servirán como alternativa a los viales rodados, creando una gran variedad de posibilidad de paseos peatonales

4.4.- **El aparcamiento**:

Se ha optado por reducir las plazas de aparcamiento en superficie y aumentar las que se sitúan en el interior de las parcelas privadas. De esta manera se plantean en superficie unas plazas para la carga y descarga. Se crea un vial de esta forma con aspecto más peatonal y con menos obstáculos para las personas.

En las parcelas privadas se prevé la edificabilidad necesaria para cumplimentar el estándar legal:

0,35 plazas/25m^2 de edificabilidad residencial que equivale a 511 plazas.

2 plazas/100m^2 de edificabilidad terciario que equivale a 18 plazas (887/100x2).

En la parcela dotacional el estándar será:

2 plazas/100m^2 de uso principal dotacional en Semisótano que equivale a 76 plazas (3.817/100x2) ubicadas en el sótano del equipamiento dotacional.

En total el mínimo exigible serían 605 plazas, 529 de ellas en parcelas residenciales y 76 en parcela dotacional.

5.- Sistema General de espacios libres

Para dar cumplimiento a los estándares exigidos de 5/25m² de la edificabilidad residencial, correspondiente al incremento de35.764 m²(t) residencial que exige 7.153 m^2 de reserva, se dispone en el propio ámbito de una parcela de 1.570 m² de

Sistema General (F.10) que se destina a parque urbano. En la zonificación pormenorizada se identifica como "f.10.1". Además para completar la reserva se califican 5.600 m^2como F.10 en Erregenea, - en colindancia con el Parque de igual nombre, calificado como SGEL -, que a efectos de obtención y gestión se vinculan/adscriben a la Actuación Integrada (7.170 m^2>7.153m^2).

Se prevé la clasificación como suelo urbano de estos 5.600 m^2 en Erregenea calificados como F.10, toda vez que cumplen las condiciones establecidas en el art. 14 para su clasificación como suelo urbano y de otro lado por sus condiciones no precisan singulares actuaciones de urbanización para prestar el uso que se pretende. En la zonificación pormenorizada se identifica como "f.10.5".

6.- Cumplimiento de reservas y dotaciones integrantes de la red de los sistemas locales

6.1.- Se debe cumplir el estándar de 5 m^2/25 m^2/t de uso residencial (referido al incremento 35.764 m^2/t) al tratarse de una MPGOU (art. 105.4). La superficie mínima exigida en este ámbito con este criterio, es de 7.153 m^2a razón de 5 m^2/25 m^2/t, y se dispone en3 parcelas definidas como espacios libres: f.10.2 de 5.544 m^2, f.10.3 de 385 m^2, y f.10.4 de 1.480 m^2 que totalizan 7.409 m^2.

6.2.- Para otras dotaciones públicas locales, se necesita la reserva de >5/25m^2 de la edificabilidad lucrativa sobre rasante que equivale al 20% de 39.287 m^2/t esto es 7.857,4 m^2. Ahora bien es de aplicación aquí lo dispuesto en el Decreto 123/2012, calculando el estándar sobre el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada (74,47%), lo que arroja 5.851,40 m^2 por lo que adoptamos 5.852 m^2.

39.287 m^2/t x 0,2 x 0,7447 = 5.851,40

Hay que tener en cuenta que la edificabilidad materializada sobre rasante (20.650,20m^2/t industrial,736 m^2/t residencial y 283 m^2/t de comercial) representa una edificabilidad ponderada de 7.721,18 m^2/t(H) referido al uso característico residencial VL. La nueva edificabilidad ordenada sobre rasante representa 32.250 m^2/t(H). El incremento representa por tanto el 74,47% según se justifica a continuación.

En este caso, se cede un local construido en semisótano bajo las parcelas f.10.2, a.30.1 y a.30.2 de 5.852 m² (t), que cumple con la necesidad de reserva generada por la nueva edificabilidad (39.287 m^2/ sobre rasante).

Este local se situará mayoritariamente bajo la parcela f.10.2, en la plaza que conforman las parcelas a.30.1 y a.30.2 en dos cotas +15,50 y +18,50 con 3510 m^2/t. En la cota +18,50 se amplía el local con una parte ubicada dentro de la parcela a.30.1 con 419 m^2/t.
Se completará los metros de equipamiento con otros tres locales en el interior de la parcela a.30.2, uno a cota +18,50 con 528 m^2/t, otro a cota +22,50 al nivel de la plaza con 980 m^2/t y otro a +26,50 con acceso desde el vial principal o desde el propio local de equipamiento de cota +22,*50* con 415 m^2/t.

Cálculo del incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada

La edificabilidad materializada actual sobre rasante representa: 21.669 m^2/t, que se desglosa en:

- 20.650,20 m^2/t de uso industrial/almacén
- 736 m^2/t de uso residencial
- 283 m^2/t de uso comercial

Además bajo rasante hay otros 812,10 m^2/t destinados a usos auxiliares, que a estos efectos no se computan.

Esta edificabilidad materializada sobre rasante representa la siguiente edificabilidad urbanística ponderada considerando para el uso residencial de vivienda libre el coeficiente 1 (K=1 VL) dado que el uso característico de la nueva ordenación resulta ser este. La justificación de estos coeficientes se detalla en el Cálculo de Coeficiente del Estudio Económico (VRS = 1.125,71 €/m^2/t).
Los coeficientes del resto de productos inmobiliarios materializados son:

Comercial K = 0,384 (VRS = 411,64 €/m^2/t)
Industrial K = 0,363 (VRS = 388,57 €/m^2/t)

La edificabilidad materializada sobre rasante expresada en m^2/t(H) asciende por tanto a:

736 m^2/t x 1 = 736 m^2/t(H)
283 m^2/t x 0,384 = 108,672 m^2/t(H)
20.650,20 m^2/t x 0,333 = 6.876,51 m^2/t(H)

En total 7.721,18 m^2/t(H) referido al uso característico VL.

La edificabilidad ordenada sobre rasante según coeficientes que se justifican en el Estudio Económico Financiero representa:

Uso	**m^2/t**	**K**	**m^2/t(H)**
VL	22.194	1	22.194,00
VT	7.153	0,728	5.207,38
VPS	7.153	0,323	2.310,42
Comercial	887	0,384	340,60
Usos auxiliares sobre rasante	1.900	0,104	197,60
TOTAL	**39.287**	**----**	**30.250**

Por tanto, el incremento se represente de la forma siguiente:

$$\frac{30.250\ m2/t(H)-7.721,18\ m2/t(H)}{30.250\ m2/t(H)} \times 100 = 74,47\%$$

XIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE

1.- Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados

Se ratifica la calificación de los terrenos del AU "AL.05 JOLASTOKIETA" como suelo urbano.

La totalidad del ámbito se categoriza como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de la urbanización.

Se prevé un programa residencial de 36.500 m^2/t de los que 22.194 m^2/t se vinculan a vivienda libre, 7.153 m^2/t a vivienda VPS y 7.153 m^2/t a vivienda VT. Además se prevén 887 m^2/t de terciario en planta baja como equipamiento privado al servicio de la población del ámbito. Por último se disponen 1.900 m^2/t de usos auxiliares (garaje/trasteros) que computan al emerger parte de los sótanos en fachada una altura mayor a 1,20, además de los garajes y usos auxiliares bajo rasante.

Este programa cumple el 40% de vivienda protegida aplicable al incremento de edificabilidad residencial (35.764 m^2/t).

Se destinan 736 m^2/t de vivienda libre en la parcela "a.30.3" a realojo, que computan para el estándar de VPS (736 m^2/t de realojo + 6.417 m^2/t en parcela "a.30.2").

2.- Condiciones de ejecución urbanística

El ámbito constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) que incluye a los efectos de obtención, ejecución y financiación el Sistema General de Espacios Libres "F.10" y el Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00" delimitados dentro del AU "AL.05 JOLASTOKIETA", así como el Sistema General de Espacios Libres "F.10" delimitado en terrenos de Erregenea (AU "AO.12 ERREGENEA") que se adscribe/vincula a la Actuación Integrada.

Se deberá formular el preceptivo PAU que establezca la Unidad de Ejecución y el sistema de actuación de la Actuación Integrada AAI AL.05.1.

Igualmente se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito como documento técnico que recoja las obras de urbanización.

La urbanización que deba desarrollarse en los terrenos de Erregenea será efectuada por el propio Ayuntamiento, si bien su coste estimado en 60 €/m^2 se

imputa a la Actuación Integrada, conforme se ha establecido en la reciente Modificación del PGOU del ámbito Illarra y otros, aprobada en sesión plenaria de 24-3-2022.

La propiedad de los terrenos incluidos en la Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) deberá ceder el 15% de la edificabilidad urbanística de conformidad con lo establecido en la Ley de 28 de noviembre de 2008. Además deberá ceder los terrenos destinados a dotaciones locales de conformidad con el Decreto 123/2012 de 3 de julio del Gobierno Vasco así como los destinados a Sistema General (F.10, G.00), y en general, todos los terrenos calificados como destinados a dominio y uso público.

3.- Análisis económico de las propuestas y su viabilidad. Los coeficientes de ponderación de usos

En el "Documento 3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" del presente documento se explicita el análisis económico de las propuestas del mismo para dar cumplimiento a la exigencia del art. 22-4 del T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado pro R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, tanto desde la perspectiva de su viabilidad como de su sostenibilidad.

Los coeficientes de ponderación de usos en la actualidad son los establecidos por el vigente PGOU de 2010 para ALTZA, que a continuación reproducimos.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

Los citados coeficientes parten de un precio en venta del m^2/t de vivienda libre "a.30" de 3.500 €/m^2. Un precio de 1.500 m^2/t de local comercial y 20.250 €/plaza de aparcamiento.

La realidad del mercado nos lleva a actualizar los coeficientes de acuerdo con los siguientes criterios:

Vivienda Libre

Se parte de un precio de venta de 3.200 €/m^2/t con un coste de construcción de 1.215 €/m^2/t y un coeficiente de mercado de 1,40. Para una vivienda de 80 m^2/t, el precio de venta es de 256.000 €/vivienda.

Según se justifica en el Estudio Económico Financiero el VRS de este producto representa 1.070,71 €/m^2/t. Siendo este el uso característico le asignamos K = 1.

Vivienda Protección Tasada

El precio máximo debe responder al de la VTA pues estas viviendas deben dar cumplimiento al estándar legal de la Ley 2/2006.

Para una vivienda de 80 m^2/t con un coeficiente de conversión útil/construido 1,32, el precio medio en venta es 2.490,17 €/m^2/t.

Tomamos un coste de construcción de 1.132 €/m^2/t con un coeficiente de mercado 1,30.

El VRS representa 780,31 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,728.

Vivienda Protección Social (VPS)

El precio medio en venta m^2/t para una vivienda de 80 m^2/t representa 1.709,74 €/m^2/t con un coeficiente de conversión útil/construido de 1,32.

Tomando un coste de construcción de 1.021,80 €/m^2/t y un coeficiente de mercado de 1,25 el VRS representa 345,99 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,323.

Terciario comercial planta baja

Tomamos un valor medio en venta de 1.200 €/m^2/t y un coste de construcción de 445,50 €/m^2/t con un coeficiente de mercado de 1,40.

El VRS representa 411,64 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,384

Garaje/Uso Auxiliar promoción libre

Consideramos un precio de 23.400 €/plaza de 30 m^2/t.

El valor del m^2/t es 780 € y el coste de construcción 445,50 €/m^2/t con un coeficiente de mercado de 1,40y un factor de conversión útil construido de 1,11.

El VRS representa 111,64 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,104.

Garaje/Trastero VT

Partimos del precio de la plaza de garaje de 21.001,80 € con un consumo de 30 m^2/plaza.

El coste de construcción es de 435,60 €/m^2/t y el coeficiente de mercado 1,30, con un factor de conversión útil/construido de 1,11.

El VRS asciende a 102,86 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,096.

Garaje/Trastero VPS

Partimos del precio de la plaza de garaje de 20.600,1 € con un consumo de 30 m^2/plaza.

El coste de construcción es de 432,30 €/m^2/t y el coeficiente de mercado 1,25, con un factor de conversión útil/construido de 1,11.

El VRS representa 117,03 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,109.

Uso Industrial

Partimos de un precio medio de 1.300 €/m^2/t.

El coste de construcción es de 540 €/m^2/t y el coeficiente de mercado 1,45.

El VRS es de 356,55 €/m^2/t y el coeficiente K = 0,333.

Los coeficientes adoptados con por tanto los siguientes:

Vivienda libre:	1 (1.070,71 €/m^2/)
Vivienda VT:	0,728 (780,31 €/m^2/)
Vivienda VPS:	0,322 (345,99 €/m^2/)
Comercial:	0,384 (411,64 €/m^2/)
Industrial:	0,333 (356,55 €/m^2/)
Garaje/u. aux. vivienda Libre:	0,104 (111,64 €/m^2/)

Garaje/u. auxVT:	0,096 (102,86 €/m²/)
Garaje/u. aux. VPS:	0,109 (117,03 €/m²/)

4.- Programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas

El Documento 4recoge la programación del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada (AAI.AL.05.1).

En todo caso, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2006, actualizará y concretará los plazos y fases de ejecución.

XIV.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL VIGENTE

Es objeto del presente documento la Modificación del P.G.O.U. vigente en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", para dar cobertura a un desarrollo residencial en tipología "a.30", coherente con los procesos en su entorno, con una edificabilidad de 39.287 m²/t sobre rasante, de lo que 36.500 m²/t son residenciales, 887 m²/t terciario comercial en planta baja y 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante. El programa residencial se vincula en un 40% respecto al incremento de edificabilidad residencial a Vivienda Protegida (20% VPS y 20% VT) y el resto a vivienda libre.

Además la Modificación del PGOU afecta a 5.600 m² de terrenos de Erregenea que se califican como SGEL (F.10) pasando a formar parte del AU "AO.12 ERRENGENEA" y se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada AAI AL.051.

Esta previsión de ordenación conlleva la declaración de fuera de ordenación y a derribar de las edificaciones industriales y el edificio residencial preexistentes.

La propuesta prevé la calificación global de 7.170 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres "F.10" para dar cumplimiento al estándar por incremento de densidad residencial (5 m²/25 m²/t), a razón de 25 m²/habitante, 1.570 m² en el propio ámbito y el resto de la dotación (5.600 m²) se cumple en terrenos de Erregenea que se califican como SGEL

(F.10). El resto del ámbito tiene la calificación global "A.30" y una pequeña parte, 715 m^2 como Equipamiento Dotacional (G.00).

Se cumplimentan además las dotaciones exigidas por el Decreto 123/2012 del Gobierno Vasco respecto a dotaciones integrantes de la red local.

La edificabilidad resultante sobre rasante (excluidas las superficies calificadas como Sistemas Generales) arroja un ratio de 1,95 $m^2(t)/m^2$, lo que respeta los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística del art. 77 de la Ley 2/2006 (0,4 $m^2/t/m^2$) – 2,3 $m^2/t/m^2$).

Se pasa a continuación a justificar el cumplimiento del art. 105 de la Ley 2/2006 que se refiere a las "Modificaciones que incrementen la edificabilidad o intensidad de uso o afecten a espacios libres de naturaleza estructural".

1.- Art. 105-1 de la Ley 2/2006

La propuesta contempla un neto incremento residencial, pues se pasa de los 736 m^2/t existentes en el único edificio residencial que el PGOU de 2010 consolidaba, a 36.500 m^2/t residencial. Además en la actualidad existen 20.680,20 m^2/t de uso industrial/almacén, y 283 m^2/t de uso comercial que quedan fuera de ordenación junto con la edificación residencial existente.

Además se prevé 887 m^2/t de uso terciario comercial como equipamiento privado, para dar servicio a la población del ámbito y otros 1.900 m^2/t de uso auxiliar sobre rasante. Se trata em este caso de parte del sótano que presenta una altura de fachada de más de 1,20 m. y por tanto computa como "sobre rasante".

Se eliminan la totalidad de las edificaciones industriales existentes así como el edificio residencial.

No se afecta a usos protegidos (vivienda protegida ni usos económicos protegidos) del art. 16 de la Ley 2/2006.

a) Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional

La actuación que se propone define una Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) para reurbanizar el ámbito actual con una nueva calificación residencial, en contraposición con la calificación industrial del actual PGOU.

La propuesta conlleva una mejora de la calidad urbana y dotacional actual, pues implica su completa regeneración, continuando el proceso que se ha producido en los ámbitos colindantes de "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA", propulsando la generación de espacios públicos a una cota más baja que la gran plaza central, insertando así adecuadamente el nuevo programa residencial en su entorno.

Se ordenan 5 parcelas residenciales con un total de 36.500 m^2/t de uso residencial, 887 m^2/t de uso comercial y 1.900 m^2/t de uso auxiliar sobre rasante, que representa una superficie de 7.088 m^2(p) de parcela privada, frente a un total de 15.096,46 m^2 calificados como dominio y uso público. De ellos 1.570 m^2 como Sistema General de Espacios Libres "F.10" en el propio ámbito (y además 5.600 m^2 en terrenos de Erregenea) y715 m^2 como Sistema General Comunitario (G.00) (Alojamientos Dotacionales). Además prevén como integrantes de la red de dotaciones locales: 7.409 m^2 como espacio libre local y 5.402,46 m^2destinados a vialidad. Como dotaciones locales (otras dotaciones) se prevé la entrega de un local construido de 5.852 m^2/t, parte en las parcelas "a.30.1" y "a.30.2", y parte bajo el espacio público "f.10.2".

Por tanto, la eliminación de los actuales usos industriales y la recalificación del ámbito a uso residencial, Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento Comunitario supone una mejora para el entorno por los problemas que la actual actividad industrial genera (tráficos, etc...) amén de resolver de forma adecuada la sustitución del edificio residencial existente.

Es decir, se diseña un nuevo ámbito residencial, equilibrado, integrado adecuadamente en la malla urbana y respetando los estándares de dotaciones y reservas, en la que se ha tenido presente la visión de género en orden a respetar la

igualdad de hombres y mujeres en el acceso a las dotaciones y servicios, conforme se detalla en el informe de Impacto de Género (Anexo VIII).

Por tanto, la propuesta implica una mejora de la calidad urbana, sin que se afecte a suelos protegidos.

b) Justificación de la adecuación del Proyecto a los criterios establecidos en el art. 105-1-b).

No se incide en terrenos destinados a usos protegidos (viviendas y actividades económicas protegidas).

En todo caso se ha garantizado el traslado de la importante actividad industrial del ámbito (ZARDOYA OTIS S.A.) a una parcela en el propio municipio ("ZU.08 ESKUZAITZETA") habiéndose construido la nueva fábrica que está ya en uso.

De otro lado la recalificación a uso industrial del ámbito "AL.14 PAPIN" con una superficie de 33.068 m^2, calificado como residencial en el PGOU de 2010, a través de la Modificación del citado PGOU actualmente en tramitación, compensaría desde el punto de vista formal la recalificación del Ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA".

2.- <u>Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales (art. 105-1-c))</u>

2.1.- Vivienda Protegida

Se cumple el estándar de vincular el 40% a Vivienda de Protección Pública (20 % VPS y 20% VT) respecto al incremento residencial (35.764 m^2/t) al prever 7.153 m^2/t de VPS y 7.153 m^2/t de VT.

Los 736 m^2/t destinados a realojo en la parcela destinada a VL "a.30.3" computan como VPS a efectos del cumplimiento del estándar.

2.2.- Alojamientos dotacionales

El art. 81 de la Ley 2/2006 exige un estándar mínimo de 1,5 m^2(s)/100 m^2/t de incremento residencial. En este caso representaría 536 m^2/s (Δ m^2/t x 1,5).

A tal fin se califica la parcela G.001/AL.05 con superficie de 715 m^2, lo que cumple el estándar a razón de 2 m^2s/100 m^2/t.

2.3.- Espacios libres generales

Se cumple la previsión de la mayor calificación de suelo para Sistema General de Espacios libres dando cumplimiento al estándar del art. 78 de la Ley 2/2006 a razón de 5 m^2/habitante, equivalente a 20 m^2/100 m^2/t residencial.

A tal fin se ha calificado una superficie de 7.170 m^2como S.G.E.L. "F.10", parte dentro del propio ámbito (1.570 m^2) y el resto (5.600 m^2) en terrenos de Erregenea, ante la imposibilidad de disponerlos en el propio ámbito.

2.4.- Dotaciones locales

Se cumple el Decreto 123/2012 de 3 de julio del Gobierno Vasco relativa a dotaciones en actuaciones integradas de uso predominantemente residencial (art. 6).

a).- Para zonas verdes y espacios libres: 5 m^2/25 m^2/t (art. 105.4) que equivale al 20% del incremento de la edificabilidad residencial

35.764 m^2/t x 0,2 = 7.152,8 m^2

Se prevén 3 parcelas "f.10" que totalizan 7.302 m^2> 7.152,8 m^2.

b).- "Otras dotaciones"

Se debe prever un estándar en m^2(s) o m^2/t de equipamiento construido, equivalente al 20% de la edificabilidad urbanística sobre rasante en la proporción equivalente al incremento de edificabilidad urbanística ordenada sobre la edificabilidad urbanística materializada.

En nuestro caso, partiendo de la existencia de un total de 20.650,2 m^2/t de uso industrial, 283 m^2/t de uso terciario y 736 m^2/t de uso residencial, el incremento resulta un 74,47% conforme se justifica en el epígrafe XII-6.

El estándar será por tanto:

0,20 x 39.287 m^2/t x 74,47%: 5.851,40 $m^2 \cong$ 3.852 m^2/t

Este estándar se cumple calificando y ejecutando 5.852 m^2/t de local - en las parcelas "a.30.1" y "a.30.2" y parte bajo la parcela pública "f.10.2" destinado a dotación pública.

c).- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas/25 m^2/t uso residencial

Este estándar representa: 0,35/25 x 36.500 m^2/t = 511 plazas mínima.
Además se prevén 2 plazas de aparcamiento cada 100 m2 vinculados a usos no residenciales para cumplir la exigencia del art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales: 76 (3.817/100x2) para el Equipamiento y 18 (887/100x2) para el Terciario.
El total mínimo de plazas de plazas de aparcamiento será 605.
Se cumple pues se prevén 529 plazas en parcelas residenciales y 76 plazas en parcela dotacional.

Dado que para estos usos auxiliares previstos (garaje/trasteros) se estima una edificabilidad de 19.000 m^2/t (sin agotar las 4 plantas admitidas con carácter general por el art. 30 de las NN.UU.GG. del PGOU) que podría incrementarse si fuera necesario por lo que los 19.000 m^2/t no son vinculantes. En la parcela de equipamiento se prevé una ocupación de 2.035 m^2 en el sótano de dicha parcela para albergar las plazas que le corresponden.

Además resultan 450 plazas de aparcamiento de bicicletas para cumplir la exigencia del art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales:
1/100 x 36.500 t. residencial=365 plazas.
Además para el Equipamiento Público y el Equipamiento Terciario se prevén 94 plazas [(3.817(*) m^2/tuso dotacional principal + 887 uso comercial) /100x2].
(*)NOTA: El total son 5.851,40 m^2/t de los que 3.817 m^2/t como uso principal dotacional.

383 plazas se ubicarán en parcelas residenciales y 76 en parcela dotacional.

d).- Para vegetación: 1 árbol/100 m^2/t residencial

Este estándar representa 1/100 x 36.500, es decir, 365 árboles.

Se cumple pues se prevén 365 árboles.

3.- Innecesariedad de Avance y de alternativas de ordenación

El art. 104 de la Ley del Suelo 2/2006 del Parlamento Vasco de 30 de junio de 2006 recoge el principio de acto contrario en las Modificaciones del PGOU. Quiere esto decir que el trámite de modificación se ha de adecuar al mismo procedimiento y trámites que presidieron su formulación originaria. Ello no obstante el art. 87-1 de la Ley contempla expresamente que en las modificaciones de los Planes Generales el Avance es potestativo.

En el caso que nos ocupa, dado el alcance y objeto de la presente Modificación, - que constituye básicamente la recalificación al uso residencial de un ámbito con la previsión de las reservas para Sistemas Generales exigibles., continuando el proceso que ya se ha materializado en los colindantes "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA" -, se considera a todas luces innecesaria la formulación de Avance.

La incidencia territorial, es de un lado escasa, tan solo 2,2 Ha. más 0,56 Ha. en Erregenea; de otro lado el contenido es muy concreto, promover un programa residencial en sustitución del actual programa industrial, coherente con el entorno y que se integre adecuadamente en él.

El trazado del viario genera una nueva ordenación que busca cerrar la trama y recuperar "la trinchera" que hasta la fecha se ha ocupado por diversas actividades industriales. Se recupera así para el barrio un espacio importante que hasta ahora era uno de los últimos ámbitos pendiente de desarrollo.

Este nuevo vial con un 6% de pendiente busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario.

La edificación planteada busca integrarse en la topografía propuesta, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio.

Se crean dos zonas diferenciadas:
- Una en la parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, que alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.
- Otra en la parte superior que consiste en un gran espacio verde en torno al cual se sitúan los tres bloques de viviendas libres. Esta zona verde complementa a la anterior, creando la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales. Con esta disposición, los bloques de viviendas libres situados al Norte y Este ocultan desde este espacio el talud existente y futuro hacia el paseo de la Ermita y la plaza Harrobieta respectivamente, restando solo hacia el Sur el resultante del apoyo del nuevo vial en su parte final, con pendiente más amable.

En este contexto no se justifica la necesidad de formular Avance, pues no hay diversas alternativas susceptibles de ser sometidas al trámite de información pública (art. 62.1.a) de la Ley 2/2006), más allá de que, en el trámite de participación ciudadana, la concreta ordenación puede ser objeto de alegaciones que postulen su mejora.

De otro lado se significa que el Convenio que da lugar a la presente Modificación del PGOU fue objeto de información pública.

4.- Sujeción al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

El art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de Octubre recoge el principio de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de la correspondiente evaluación ambiental de los proyectos, cuando en su caso corresponda.

Esta legislación estaría representada por la normativa estatal, Ley de Evaluación Ambiental de 9 de diciembre de 2013, y la autonómica, Decreto 211/2012 de 16 de octubre de 2012, que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégico de planes y programas en nuestra Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley estatal de 9 de diciembre de 2013, art. 6-2-c), se procederá a remitir al órgano ambiental el documento de Evaluación Ambiental Estratégica para la tramitación del procedimiento simplificado.

Por resolución de fecha 24-2-2024 el órgano ambiental ha formulado el Informe Ambiental en el que se concluye que el Plan no tiene efectos significativos en el medio ambiente, por lo que puede tramitarse sin necesidad de acudir a la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. Se acompaña Resolución como Anexo VII.

5.- Cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio, de prevención y corrección de la calidad del suelo

El art. 23 de la citada Ley prevé la necesidad de declarar la calidad de suelo por el órgano ambiental, entre otros supuestos, en aquellos que se refieren a:

- Cese definitivo de una actividad de instalación potencialmente contaminante (epígrafe c).
- Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante (epígrafe d).

En el caso que nos ocupa, y como recoge el Estudio Ambiental Estratégico para la tramitación de la Evaluación por el trámite simplificado, la mayor parte de la superficie del ámbito está incluido en el catálogo de suelos potencialmente contaminados, por la actividad industrial al que han estado sometidos.

El mismo artículo 23 recoge en su epígrafe 2 que los movimientos de tierras que deban ejecutarse como consecuencia de alguno de los supuestos previstos, y entre ellos el c) y d), exige la previa aprobación por parte del órgano ambiental de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de calidad de suelo.

Por tanto, y salvo que pueda acreditarse el cumplimiento de los requisitos recogidos en el art. 25 como "supuestos de exención de los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo", lo cierto es que el art. 26 dispone que son nulas de pleno derechos las licencias, autorizaciones y demás resoluciones emitidas por el órgano sustantivo (Ayuntamiento) sin pronunciamiento favorable del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, en el marco del procedimiento correspondiente.

Toda vez que se va a producir antes el cambio de uso que el cese de actividad es de aplicación el art. 31-4 de la Ley que exige que la declaración de calidad de suelo debe emitirse con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyen la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, y preferentemente en las fases iniciales de dichos instrumentos.

Es cierto que se permite, cuando concurren circunstancias que impiden la realización de las investigaciones de la calidad del suelo, que se pueda aprobar definitivamente el instrumento de ordenación sin la previa declaración de la calidad del suelo. En este caso dicha declaración de calidad debe emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del PAU o, en su defecto, de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluyen las parcelas afectadas (art. 31-4).

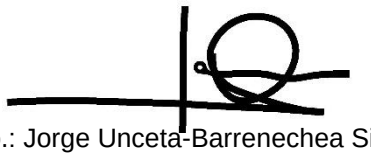
En el caso presente el mantenimiento de la actividad de ZARDOYA OTIS S.A. en tanto no se produzca su total traslado así como la existencia de otras propiedades con actividad impide realizar, en principio, las labores de investigación del suelo tendentes a obtener el certificado de calidad del suelo, por lo que no existe inconveniente en tramitar

y aprobar el presente expediente sin disponer del citado certificado, en el bien entendido de que dicho certificado debe ser previo bien al PAU, o bien al Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.

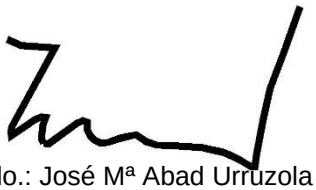
En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	**22.184,46 m²**
ZONIFICACIÓN GLOBAL	
∗ **Zona "A.30"/AL.05** (Residencial de Edificación Abierta)	19.899,46 m²
∗ **Zona "F.10/AL.05** (Sistema General Espacios Libres)	1.570 m²
∗ **Zona "G.00/AL.05** (Sistema General Equipamiento)	715 m²
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	
∗ **TOTAL (USOS PRINCIPALES)**	**39.087 m²(t)**
. Edificabilidad zonal	1,95 m²(t)/m²
. Nuevo desarrollo	39.087 m²(t)
. Edificabilidad previamente materializada (fuera de ordenación)	21.669,20 m²(t)
∗ **USO RESIDENCIAL**	**36.500 m²(t)**
. Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	736 m²(t)
. Nuevo desarrollo	35.764 m²(t)
∗ **USO INDUSTRIAL**	
. Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	20.650,20 m²(t)
∗ **USO TERCIARIO**	**887 m²(T)**
. Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	283 m²(t)
. Nuevo desarrollo	887 m²(t)
∗ **USOS AUXILIARES SOBRE RASANTE**	**1.900 m²(t)**
. Nuevo desarrollo	1.900 m²(t)
EDIFICABILIDAD FÍSICA	**SOBRE RASANTE**
∗ **USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (TITULARIDAD PÚBLICA)**	**5.852 m²(t)**
· Nuevo desarrollo	**5.852 m²(t)**

2.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	m²/t
a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL "a.30" Parcelas residenciales de Edificación abierta		
a.30.1	1.441	7.153 (residencial) 887 (comercial) 200 (aux.)
a.30.2	1.063	6.417 (**) (residencial)
a.30.3	1.321	6.414 (**) (residencial) 627 (aux.)
a.30.4	1.188	6.134 (residencial) 463 (aux.)
a.30.5	2.075	10.382 (residencial) 610 (aux.)
TOTAL "a.30" PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	**7.088**	36.500 (residencial) 887 (comercial) 1.900 (aux.)
e. SISTEMA DE COMUNICACIONES		
e.10 Red de comunicación viaria	5.261,46	
e.40 Aparcamiento	141	
TOTAL e. SISTEMA DE COMUNICACIONES	**5402,46**	
f. ESPACIOS LIBRES		
f.10.2 Espacios libres	5.544	
f.10.3 Espacios libres	385	
f.20.4 Espacios libres	1.480	
TOTAL f. ESPACIOS LIBRES	**7.409**	
F. 10 SISTEMA GENERAL		
f.10.1 Espacios libres	**1.570**	
f.10.5 Espacios libres (exterior). **Erregenea**	5.600	
TOTAL F.10 SISTEMA GENERAL	7.170	
G. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO OMUNTARIO		
g.00.1 Parcela equipamiento comunitario	715	
TOTAL G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	**715**	
g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
g.00.2 Equipamiento comunitario (Local) (+15,5+18,5+22,5 y +26)	(bajo f.10.2 (2.035)	3.510 (parc. Equip.) 419 (parc. a.30.1l) 1.923 (parc. A.30.2.)
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (local)		**5.852**
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	**22.184,46**	

(*) Más 5.600 m^2 SGEL (F.10) en Erregenea adscritos/vinculados a la Actuación Integrada

(**) Se traspasan 736 m2/t para realojos de "a.30.2!" a "a.30.3", computan como VPO.

ANEXO I
CONVENIO URBANÍSTICO

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala
Boletín Oficial de Gipuzkoa

2019ko irailaren 19a, osteguna — 179 — Jueves, a 19 de septiembre de 2019

TOKI ADMINISTRAZIOA | 3 | ADMINISTRACIÓN LOCAL

DONOSTIAKO UDALA

Hirigintza Sostengagarria

Donostiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko AU «AL.05 Jolastokieta» buruzko hirigintza - hitzarmena behin betikoz onartzea.

2019ko abuztuaren 27an ospatutako Tokiko Gobernu Batzordeak honako erabaki hau onartu zuen:

1. Espedientean dauden txostenak aztertu eta gero, aukeztutako alegazio guztiak bere osotasunean ez onartzea. Alegazio bakoitzaren aurkezlearekin egingo den jakinarazpen indibidualarekin, motibazio modura idatzitako txostenak erantsiko dira.

2. Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko AU «AL.05 Jolastokieta» hirigintza esparruko hirigintza hitzarmena behin betikoz onartzea.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zazpigarren xedapen gehigarriak xedatutakoaren arabera hitzarmena argitaratzen da.

Donostia, 2019.... .....

BILDURIK

Alde batetik: ....., adinduna (NAN: .....), Donostiako Udaleko gisa.

Beste aldetik: ....., adinduna (NAN: .....; helbidea: .....), Zardoya Otis SAren ordezkari gisa.

PARTE HARTZAILEAK

....., Donostiako Udalaren izenean, ... den aldetik, Tokiko Gobernu Batzarrak esanbidez emandako ahalmenak baliatuta.

....., Zardoya Otis SA enpresaren ordezkari gisa (aurrerantzean, Zosa), ...ren eskrituraren bidez egiaztatu duenez. Donostiako Udalean jadanik egiaztatu du ordezkaritza hori.

Bi alderdiek aitortu diote elkarri zuzenbidearen arabera dagozkien betebeharrak hartzeko gaitasuna, eta honako hau adierazten dute:

AURREKARIAK

1. 2016ko apirilaren 19an, alderdi parte-hartzaileek planeamenduko eta kudeaketako hirigintza plan bat sinatu zuten. Egintza hartan, Zosak hartu zuen parte, Donostiako HAPOko Jolastokieta AL.05 hirigintza alorreko lurren jabe gisa (han ditu fabrikazioko instalazioak). Plan horretan, egitura berriak zehaztu ziren, eremua A.30 bizitegi erabilera global gisa birkalifikatu behar zela eta, sestraz gainetik 19.838 bat sabai metro koadroko bizitegi programa bat garatzeko (behin-behineko datua, eremuaren egungo eraikigarritasunaren baliokidea).

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Urbanismo Sostenible

Aprobación definitiva del convenio urbanístico referido al AU «AL.05 Jolastokieta» del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de agosto de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

1. De acuerdo con los informes obrantes en el expediente, desestimar en su integridad las alegaciones presentadas. A la notificación individual que se practicará a cada alegante, se le adjuntarán los informes emitidos a modo de motivación.

2. Aprobar definitivamente convenio urbanístico referido al AU «AL.05 Jolastokieta» del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

Considerando lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publica el Convenio.

En Donostia/San Sebastián a ..... de ..... 2019.

REUNIDOS

De una parte: D. ....., mayor de edad, con D.N.I. n.º ..... en su calidad de del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián.

De la otra: D. ....., mayor de edad, con D.N.I. n.º ....., con domicilio a estos efectos en, c/ ....., en representación de Zardoya Otis S.A.

ACTÚAN

D. ..... en su calidad de ..... del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha .....

D. ..... en representación de Zardoya Otis S.A. (en adelante Zosa) lo que acredita mediante escritura de ....., representación ya acreditada ante ese Ayuntamiento.

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derechos fuere menester y exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que con fecha 19 de abril de 2016 las partes intervinientes suscribieron un Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión, interviniendo Zosa en su condición de propietaria de terrenos donde se ubican sus instalaciones fabriles en el AIU «AL.05 Jolastokieta» del vigente PGOU de Donostia/San Sebastián, Convenio en virtud del cual se definían las nuevas determinaciones estructurales del citado ámbito, que era objeto de recalificación a un uso global residencial «A.30» para el desarrollo de un programa residencial de unos 19.838 m^2/t sobre rasante (dato provisional equivalente a la edificabilidad actual en el ámbito).

EK\CV GAO-I-2019-05877

1. eranskinean dator jasota lurrak Zosaren jabetzakoak direla egiaztatzen duen agiria.

Programazio eta egikaritze baldintzei dagokienez, aurreikusten zen jarduketa integratuko eremu bakar bat eratzea eta hari lotzea hirigintza araudiak eskatutako sistema orokorren sarerako diren lurrak.

Beste zehaztapen batzuen artean jasotzen zen hitzarmena onartu eta 6 hilabeteko epean aurkeztu beharko zuela Udalak HAPOa aldatzeko dokumentua (antolamendu xehatua ere barnean zuela), eta 2 urteko epea ezarri zen, hitzarmena onartzen zenetik aurrera, HAPOaren aldaketa behin betiko onartzeko.

Bestalde, Zardoya Otis SAk hitzeman zuen Eskusaitzeta ZU.08 eremuko A partzelaren lizitazio publikoan parte hartuko zuela, lurrak eskuratu ondoren bere konpromisoa bete ahal izateko, alegia, fabrikazioko instalazio berriak han kokatzeko eta, hala, hiri honetan duen industria jarduerari eta lanpostuei eusteko.

Hori horrela, Zosak A partzela eskuratu du besterentze prozeduran, eta jadanik badu fabrika berriaren proiektua, bai eta obrak hasteko behar den lizentzia ere.

Hala ere, hainbat arrazoi dela eta, ez da egin HAPOaren aldaketa, horretarako aurreikusitako epea aspaldi amaitu bazen ere. Beraz, indargabetuta geratu da hitzarmena, seigarren estipulazioko -1 puntuan jartzen duenarekin bat.

2. Jolastokieta A.05 hirigintza alorreko lurren birkalifikazioa interes publikoa aldezteko proposatu den hirigintza erabaki bat da. Birkalifikazio hori bat dator HAPOan Altzako zona horretarako jasotzen diren irizpideekin eta helburuekin. Gainera, modu horretara, hiri birkalifikazioko eta biziberritzeko prozesu bat bururatuko da, aspaldiko industria ehundura deuseztatuta; izan ere, trafikoa, zarata eta bestelako arazoak direla eta, aspaldi bihurtu zen bateraezin nagusiki hiritarrak diren erabilerekin. Bizitegi erabilerara aldatzeko birkalifikazio prozesu hori Lardialden hasi zen, Jolastokieta gainarekin (lehen, Pescafría) eman zitzaion segida –han, bi bizitegi sustapen gauzatu dira, eta, horiekin batera, espazio publikoak, ekipamenduak eta zuzkidura tertziarioa ere jarri dira–, eta orain amaituko da, industria ehunduraren azken gordelekua birmoldatuta. Hala, prozesua amaituko da, HAPOaren helburuak beteta.

Hain zuzen ere, 2010eko HAPOan zuhurtasunez ez dugu birkalifikatu Jolastokieta AL.05 eremua bizitegi erabilerako gune gisa, Zosaren industria jarduera udalerrian mantentzeko eta horrek berekin dakartzan lanpostuei eusteko.

Ingurune nabarmen hiritarrarekin bateraezina den industria ehundura hori biziberritzeak interes publiko garbia du eta bat dator ingurunean izan diren esku-hartzeekin. Hain zuzen, eskuhartze horiek hirigintza jasangarriaren printzipioak izan dituzte oinarri, eta, hala, hiri trinko eta orekatu baten alde egin da.

3. Hitzarmen berri honek bere hartan gordetzen du Zosa erakundeak 2016ko hitzarmenean jarritako helburua, alegia, ekonomia eta ekoizpen eraginkortasun handiagoa lortzea munduan dituen fabrikazio planten sarea barrutik berrantolatzeko prozesuan, garai hartan hitzarmena sinatzeko zio izan zituen baldintza berberetan. Zosak, gaur egun nazioartean duen egoera dela eta, orduan baino aukera gutxiago du igogailu osagaien eskari gero eta handiagoari erantzuteko, eta, kontratu hau sinatzen ez badu, beste toki batera eraman beharko du Jolastokietan duen fabrikako jarduera guztia.

Zosak Donostian mantendu nahiko lituzke instalazioak. Baina, horretarako, bere gain hartu behar du osagaiak fabrikatzeko eta industria instalazioak mantentzeko, berritzeko eta handitzeko beharra, hala eskatzen ari baita Zosa partaide den enpresa taldea.

Figura como anexo 1 la documentación acreditativa (Certificado correspondiente) de las propiedades de Zosa.

Se preveía en cuanto a las condiciones de programación y ejecución la configuración de un único Ámbito de Actuación Integrada con la vinculación al mismo de los terrenos destinados a la red de Sistemas Generales exigidos por la normativa urbanística.

También se contemplaba, entre otras determinaciones, la obligación del Ayuntamiento de formular en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Convenio el documento de Modificación del PGOU (conteniendo también la ordenación pormenorizada), estableciéndose la aprobación definitiva de la MPGOU en el plazo máximo de 2 años desde dicha aprobación del Convenio.

Correlativamente se recogía el compromiso de Zardoya Otis S.A. de concurrir a la licitación pública de la parcela «A» en el ámbito «ZU.08 Eskuzaitzeta» al objeto de, previa su adquisición, materializar el compromiso de reubicar las nuevas instalaciones fabriles, manteniendo la actividad industrial en esta ciudad, así como los puestos de trabajo.

A fecha de hoy Zosa ha procedido a adquirir dicha parcela «A» en el correspondiente procedimiento de enajenación y dispone del Proyecto de la nueva fábrica con la correspondiente licencia para el inicio de las obras.

Sin embargo, por diversos motivos no se ha procedido a formular la Modificación del PGOU, habiéndose cumplido ampliamente el plazo previsto para ello, por lo que el Convenio, de conformidad con la Estipulación Sexta -1, ha quedado resuelto.

2. La recalificación de los terrenos del AIU A.05 Jolastokieta es una decisión urbanística propuesta desde la defensa del interés público que encaja con los criterios y objetivos recogidos por el vigente PGOU para esa zona de Altza y que viene a culminar un proceso de recalificación y regeneración urbanas, eliminando el antiguo tejido industrial que hace tiempo entró en conflicto con los usos predominantemente urbanos, por los problemas de tráfico, ruidos, etc Este proceso de recalificación a uso residencial que se inició en Lardialde, continuó con Jolastokieta Alto (antigua Pescafria), –donde se han materializado sendas promociones residenciales con una aportación de espacios públicos, de equipamiento y dotación terciaria– se culmina ahora con la reconversión del último reducto de tejido industrial, rematando el proceso en cumplimiento de los objetivos del vigente PGOU.

De hecho, la no recalificación desde el PGOU de 2010 del ámbito AL.05 Jolastokieta como zona de uso residencial lo ha sido por las cautelas referidas a la conservación de la actividad industrial de ZOSA en el municipio, con el consiguiente mantenimiento de los puestos de trabajo.

La regeneración de este tejido industrial en conflicto con el entorno netamente urbano constituye un claro objetivo de interés público, coherente con las intervenciones habidas en el entorno, que se aborda desde los principios del urbanismo sostenible apostando por una ciudad compacta y equilibrada.

3. Este nuevo Convenio mantiene el objetivo establecido por Zosa en el anterior de 2016 de buscar la mayor eficiencia económica y productiva en su reorganización interna de su red de plantas de fabricación a nivel mundial, en las mismas condiciones que aconsejaron su firma en aquel momento, siendo que Zosa dispone, por la situación internacional actual, de menos alternativas que las que llevaron en su día a su firma para asumir la creciente demanda de componentes de ascensor, toda vez que de no suscribirse el presente contrato, Zosa tendría que trasladar completamente la actividad de su fábrica en Jolastokieta a otro enclave.

Zosa desearía mantener sus instalaciones en el municipio de Donostia / San Sebastián. Pero para ello, también debe asumir la necesidad de fabricación de componentes y de mantenimiento, renovación y ampliación de las instalaciones industriales que se requiere internamente a Zosa por parte del Grupo empresarial al que pertenece.

EK\CV GAO-I-2019-05877

Udalak emandako aukera horrek, hau da, instalazioak Eskusaitzeta ZU.08 hirigintza eremuan kokatzeak edo berrezartzeak, dudarik gabe, helburu pribatu bati erantzuten dio: Zardoya Otis SA sozietatearen industria instalazioak mantendu, berritu eta handitzeari, sozietate horrek egiten duen jarduera kalitate, zorroztasun eta lehiakortasun baldintza egokietan egin ahal izateko moduan. Baina, orobat, eta batez ere, interes publiko bati erantzuten dio (eta horrexek justifikatzen du hitzarmen hau izenpetzea), egungo kokalekua desegokitzat jotzen delako hirigintzaren ikuspegitik, azaldu diren arrazoiak direla kausa, helburu hori lortzeko. Enpresa ikuspegitik, eta kostu onuren azterketa zorrotza eginda, aukerarik abantailatsuena ez litzateke Eskusaitzeta ZU.08 hirigintza eremura aldatzea. Aukera hori hartzeak konpainiarentzat ekonomia ahalegin handiagoa lekarke, balioztatu diren beste aukera batzuekin alderatuz gero (konpainiak kalkulatutako gainkostua gutxi gorabehera sei milioi euro litzateke). Hala ere, kostu handiago hori arindu egiten da, baldin eta kontuan hartzen bada hirigintzako interes publikorako zer onura dakarren fabrikaren lurrak libratzea, alde horretako egungo hiri ehundurarekin bateratsuago datozen erabilerak ezartzearren; eta zer onura dakarren konpainiaren interes pribaturako, dagozkion hirigintza kargak altxatutakoan gauzatu ahalko lituzkeen gainbalioak direla bide. Azken batean, planaren aldaketan jasotako hirigintza helburu publikoak hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan gauzatzeak ere justifikatzen du konpainiaren enpresa erabakia, alegia, Donostiako udalerriaren barruan aldatzea lekuz. Bi interesak bete eta orekatu gabe, hitzarmen honek ez luke enpresa bideragarritasunik izango Zosa enpresarentzat.

4. Udalak abian jarritako Jolastokieta AL.05 eremuaren antolamendu estruktural eta xehatua idazteko lanek agerian utzi dute hausnarketa bat egin beharra dagoela bere garaian onartutako hitzarmenean jasotzen diren eraikigarritasun parametroen egokitasunari buruz. Garapen berriari esleitutako eraikigarritasunaren parametroak bat etorri behar du halakoetan eskuarki baliatzen diren arrazionaltasun teknikoaren irizpideekin; batez ere, kontuan izan behar du lurraldeak berak zer ahalmen duen hiri kalitate egoki bat bermatuko duen garapen bat hartzeko, lurzoru jasangarria kontsumitzeko eta hiri trinko bat diseinatzeko irizpideen arabera; jakina, hori dena 2/2006 Legeak ezartzen duen gehieneko eraikigarritasunaren estandarraren barruan egin behar da (2,3 m^2s/m^2), eta, horren arabera, eraikigarritasuna 51.000 sabai metro koadro handitu daiteke sestraz gainetik. Zosak, hitzarmen hau sinatuta, agerian utzi du ez duela onurarik atera nahi berarenak diren lursailak birkalifikatuta, baizik eta apustu egiten duela udalerrian 50 urte baino gehiago daramatzan industria bat mantentzearen alde. Horrek ez du esan nahi Zosak beste aukerarik bilatu ezin duenik industria instalazioak Eskusaitzeta eremuko beste partzela batera lekuz aldatzeak ekarriko dion gastu handi horri aurre egiteko. Bestetik, azterketak kontuan hartu beharko du aldameneko Jolastokieta Gaina AL.04.2.1 eremuaren antolamendua. Azpieremu horretan (9.842 m^2), onartutako birpartzelatze proiektuaren arabera, erabilera nagusietarako 18.147 sabai metro koadroko eraikigarritasuna garatu zen (horietatik 2.300 m^2/s merkataritza erabilerarako erdisotoan, eta gainerako irabazizko erabilerak, bizitegitarako).

Proposatzen den eraikigarritasunarekin (40.918 m^2/s guztira), ondo betetzen dira lurzorua erabiltzeko irizpideak (izan ere, ondasun urria da lurzorua), bai eta hiri kalitate egoki bat izateko baldintzak ere, zuzkidura lokalak eta orokorrak jarriko baitira han biziko diren pertsonen beharrei erantzuteko. Eragiketa horrek ere izango du kostu ekonomiko bat, baina Zosak bere gain hartzeko moduan murriztuko da, eragiketa ekonomikoki bideragarria izan dadin, plan guztiek justifikatu behar izaten duten bezala, eta, ondorioz, bere gain hartu ahal izan ditzan urbanizazio berriaren eragiketei atxikitako kargak.

Proposamenaren oinarrizko irizpideak, alderdi horiek bete direla egiaztatzeko, Aurretiazko Antolamendu Azterlanean jaso dira. Azterlan hori Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzi du, eta dokumentu honi erantsi zaio.

Con la opción que ofrece el Ayuntamiento, para la reubicación o implantación de sus instalaciones en el ámbito urbanístico «ZU.08 Eskuzaitzeta» se responde sin duda al mencionado fin privado en condiciones que permitan que la actividad desarrollada por la misma pueda ser ejercitada en las debidas condiciones de calidad, rigor y competitividad, pero también, y sobre todo, al interés público justifica la nueva suscripción de este Convenio, al considerarse el actual emplazamiento inadecuado desde un punto de vista urbanístico por las razones expuestas para la consecución de ese objetivo. Desde un punto de vista empresarial y bajo la óptica de un análisis estricto de costes y beneficios, la opción más ventajosa no sería la del traslado en «ZU.08 Eskuzaitzeta». Esta opción supone para Zosa un mayor esfuerzo económico si se compara con otras alternativas también valoradas (el sobrecoste estimado por la compañía es de aproximadamente seis millones de euros). Sin embargo, este mayor coste se mitiga si se tiene en cuenta el beneficio que para el interés público urbanístico supone la liberación de los terrenos de la fábrica para la implantación de unos usos más acordes con el tejido urbano actual de la zona, a la vez que para el privado de la compañía al permitir unas eventuales plusvalías que podrá llegar a materializar una vez levantadas las correspondientes cargas urbanísticas. En definitiva, la realización de los fines públicos urbanísticos plasmados en la modificación del Plan en los términos previstos en este Convenio sirve, a su vez, para justificar la decisión empresarial de la compañía de trasladarse dentro del término municipal de San Sebastián. Sin el cumplimiento y equilibrio de ambos intereses, el presente Convenio no tendría viabilidad empresarial para Zosa.

4. Los trabajos de redacción de la ordenación de la estructural y pormenorizada del ámbito «AL.05 Jolastokieta» puestos en marcha por el Ayuntamiento han hecho patente la necesidad de una reflexión sobre la adecuación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el Convenio aprobado en su día. El parámetro de la edificabilidad asignada al nuevo desarrollo debe estar en línea con los criterios de racionalidad técnica que habitualmente se manejan para abordar esta cuestión, fundamentalmente a partir de tener presente la capacidad del propio territorio para acoger un desarrollo que garantice la adecuada calidad urbana, respondiendo a los criterios de consumo de suelo sostenible y diseño de ciudad compacta, por supuesto todo ello dentro del estándar de edificabilidad máxima establecida en la Ley 2/2006, 2,3 $m^2/t(m^2)$, lo que permitiría aumentar la edificabilidad hasta 51.000 m^2/t sobre rasante. Zosa ha dejado patente con la firma de este Convenio que no es su interés el conseguir un beneficio por la recalificación de los terrenos de los que es propietaria, sino al contrario, apuesta por el mantenimiento de una industria que lleva presente en el municipio desde hace más de 50 años. Ello no impide que busque una opción que tenga en cuenta los cuantiosos gastos que conlleva la reubicación de las instalaciones industriales de Zosa a otra parcela en el ámbito de Eskuzaitzeta. De otro, el análisis deberá tener en cuenta la ordenación del área colindante «AL.04.2.1 Jolastokieta Alto». Este subámbito, con una superficie de 9.842 m^2, según el Proyecto de Reparcelación aprobado, desarrolló una edificabilidad de 18.147 m^2/t de usos principales (de los cuales 2.300 m^2/t de uso comercial en semisótano, siendo el resto de usos lucrativos, residenciales).

La edificabilidad que se propone, un total de 40.918 m^2/t, satisface por un lado los criterios de utilización de un bien escaso como es el suelo, la adecuada calidad urbana, con la previsión de las dotaciones locales y generales para satisfacción de las necesidades de la población que va a albergar, y, aunque siga existiendo costo económico por la operación, al menos se reduzca a un nivel aceptable para Zosa para otorgar la viabilidad económica de la operación que todo plan debe justificar, lo que permite asumir las cargas inherentes a toda operación de nueva urbanización.

Los criterios básicos de la propuesta al objeto de acreditar el cumplimiento de estos extremos se recogen en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos, que al efecto se acompaña.

EK\CV GAO-I-2019-05877

Parte hartu duten alderdiak ados jarri dira hitzarmen hau egiteko, eta hauexek dira berau arautuko duten

KLAUSULAK

Lehenengoa. Donostiako Udalak, berari dagokion hirigintzako funtzio publikoa baliatuz eta interes publikoa aldeztuz, konpromisoa hartzen du Jolastokieta AL.05 eremuaren HAPOaren aldaketa egitea eta bultzatzea bere izapide guztietan behin betiko onarpeneraino, A.30 bizitegi erabilera global gisa birkalifika dadin, gehienez ere 36 hilabeteko epean, hitzarmen hau sinatzen denetik aurrera, parametro hauekin bat:

— Sestraz gaineko eraikigarritasuna: 38.709 m^2/s.

Bizitegi erabilerak: 36.500 m^2/s.

Merkataritza erabilera: 2.209 m^2/s.

— Sestraz beheko eraikigarritasuna: Oro har, HAPOko hirigintzako arau orokorren 30. artikuluak erabilera lagungarri eta osagarrietarako onartutakoa.

Merkataritza erabilerarako 2.209 m^2/s gehiago aurreikusi dira erdisotoan.

— Eraikinaren profila: Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzitako Aurretiazko Antolamendu Azterlanean ezarritakoaren arabera (dokumentu honen eranskina).

— Eraikinaren altuera: Beldarrain Arquitectos Estudio enpresak idatzitako Aurretiazko Antolamendu Azterlanean ezarritakoaren arabera (dokumentu honen eranskina). Bizitoki eraikigarritasunaren araubide juridikoa:

— Debekatuta daude hirugarren eta laugarren kategorietako merkataritza erabilerak.

Bizitegi sabaiaren gehikuntzaren % 40 babes ofizialeko etxebizitzen araubideari lotuta egongo da, hirigintza araudia betetzeko. Babes ofizialeko etxebizitzak, gutxienez, % 20 izango dira, eta % 40 osatu artekoak, berriz arte, udal etxebizitza tasatuak.

Gainerako bizitegi programa etxebizitza librera bideratuko da.

— Espazio Libreen Sistema Orokorraren estandarra betetzea.

Araudiaren arabera beharrezkoak diren azalerak jarriz beteko da. Azalera hori, eskuratu, gauzatu eta finantzatzeko, dagokion jarduketa integratuan sartuta geratuko da, bai eta hura kudeatzeko gauzatze unitatean edo unitateetan ere.

— Zuzkidura estandarra betetzea.

HAPOa aldatzeko dokumentuak Lurzoruaren Legean eta 123/2012 Dekretuan ezarritako zuzkidura lokalen estandarra bete beharko du, bai lurzoruaren kalifikazioaren bidez, bai eraikitako lokal bat emanez (ez da kontatuko hirigintza eraikigarritasun gisa).

Bigarrena. Jabeak Udalarekin lankidetzan jardungo du HAPOa aldatzeko dokumentua idaztean. Horren barruan jasoko dira, hala egiturazko antolamendua, nola antolamendu xehatua. Dokumentua, betiere, Udal Zerbitzu Teknikoen ardurapean eta zuzendaritzapean idatziko da, eta behin betiko onarpena 36 hilabeteko epean emango zaio.

Hirugarrena. Zosak hitzematen du, hirigintza hitzarmen hau onartu eta sinatu bezain laster, bederatzi (9) hilabeteko epean ekingo diela Eskusaitzetako instalazio berriak eraikitzeko lanei, betiere obra hori hastea eragozten duen arrazoirik ez badago eta, halakorik izatekotan, horren errua Zosari egozterik ez badago.

Habiéndose alcanzado un acuerdo las partes intervinientes para la formulación del presente Convenio Urbanístico, instrumentalizan el acuerdo alcanzado en el presente documento con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. El Ayuntamiento de San Sebastián en el ejercicio de la función pública urbanística que le es propia y en defensa del interés público, se compromete a formular e impulsar en todos los trámites hasta su aprobación definitiva la Modificación del PGOU referente al ámbito «AL.05 Jolastokieta» alobjeto de su recalificación al uso global residencial «A.30», en el plazo máximo de 36 meses a partir de la firma del presente Convenio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

— Edificabilidad sobre rasante: 38.709 m^2/t.

Usos residenciales: 36.500 m^2/t.

Uso comercial: 2.209 m^2/t.

— Edificabilidad bajo rasante: La permitida con carácter general por el art. 30 de las NN.UU.GG. del vigente PGOU para usos auxiliares y complementarios.

Se prevén 2.209 m^2/t adicionales de uso comercial en semisótano.

— Perfil de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta.

— Altura de la edificación: De conformidad a lo establecido en el Estudio Previo de Ordenación redactado por Estudio Beldarrain Arquitectos que se adjunta. Régimen jurídico de la edificación residencial:

— Quedan prohibidos los usos comerciales de tercera y cuarta categoría.

El 40 % del incremento de techo residencial deberá quedar vinculado al régimen de VPP para cumplimentar la normativa urbanística. El 20 % como mínimo será vivienda VPO y el resto hasta completar el 40 %, de VTM.

El resto del programa residencial se destinará a Vivienda Libre.

— Cumplimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres.

Se cumplirá mediante la aportación de las superficies necesarias de conformidad con la normativa vigente. Dicha superficie quedará integrada a los efectos de su obtención, ejecución y financiación en el ámbito de la correspondiente Actuación Integrada, así como en la Unidad o Unidades de Ejecución en las que se pudiera dividir para su gestión.

— Cumplimiento del estándar de dotaciones.

El documento de MPGOU deberá cumplimentar el estándar de dotaciones locales exigido por la Ley del Suelo y Decreto 123/2012, bien mediante la calificación de suelo, bien mediante la entrega de local construido, que no computará como edificabilidad urbanística.

Segunda. La propiedad colaborará con el Ayuntamiento en la redacción del documento de Modificación del PGOU, que contendrá tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, cuya redacción se realizará en todo caso bajo la responsabilidad y dirección de los Servicios Técnicos Municipales, con la finalidad de que dicho documento sea aprobado definitivamente en el plazo de 36 meses.

Tercera. Zosa se compromete a que tan pronto se apruebe y firme el presente Convenio Urbanístico, iniciará las obras de construcción de las nuevas instalaciones en Eskuzaitzeta en el plazo máximo de nueve (9) meses, siempre que no existan causas que imposibiliten el inicio de dicha ejecución de obras, no imputables a Zosa.

EK\CV GAO-I-2019-05877

Laugarrena. AL.05 eremua birkalifikatzeak berekin ekarriko du lehendik dauden eraikinak eta haien instalazioak antolamenduz kanpokotzat jotzea, planarekin eta antolamendu berriaren irizpideekin bateraezin izateagatik, bai eta industria erabilerak deuseztatzea ere. Edonola ere, Zosak bere ohiko jarduerari eutsiko dio Jolastokietan duen fabrikan, harik eta HAPOaren aldaketa behin betiko onartzen den arte eta Eskusaitzetako fabrika berriaren obrak amaitu eta jarduera oraingo baldintza berberetan egin dezakeela bermatu arte.

Antolamenduan, ekaitz tanga bat jartzeko tokia utziko da, San Luis aldean izaten diren drainatze arazoak arintzeko. Hori urbanizazio proiektuaren separata gisa jasoko da. AL.05 esparruak bere hirigintza garapenari dagokion zatia baino ez du ordainduko, arro hidrologiko guztiarekiko proportzionala, eta Udalak ordainduko du tangaren gainerako kostua. Udalak ekaitz tangaren obrak bakarrik hartuko ditu bere gain, lehen adierazitako baldintzetan, eta ez urbanizazio obren barruan egon behar duten gainerako kolektoreak edo saneamendu azpiegiturak egiteko obrak; horien kostu osoa AL.05 eremuak ordaindu beharko du (obra horiek ez dira sartuko ekaitz tangaren separata horretan). AL-05 eremuak esleitu eta egikarituko du ekaitz tanga, publizitate eta lehia printzipioei jarraituz. Eraikuntza horrek bukatuta eta zerbitzuan egon behar du eremuko lehen higiezina lehenengoz okupatzeko lizentzia ematen denerako.

Bosgarrena. Jolastokieta AL.05 hirigintza eremuan planteatutako aurreikuspenak garatu eta egikaritzean bete egingo dira irizpide materialak, formalak, programaziokoak eta abar. Irizpide horiek jasota daude, batetik, Jolastokieta AL.05 hirigintza eremuaren HAPOa aldatzeko dokumentuan, eta, bestetik, hirigintza araudia betez eremua egikaritzeko eta kudeatzeko egin behar diren hirigintza dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelatze Proiektua).

Hitzarmen hau betez HAPOaren aldaketan jasotzen diren bizitegi programa eta erabilera baimendu eta bateragarriak garatzeko, Zosak udalerriko beste toki batera eraman beharko du jarduera, hitzarmen hau sinatu eta bost (5) urte igaro baino lehen, betiere Udalak epe horretan onartu badu hitzarmen honetan aipatzen duen HAPOaren aldaketa, Lehenengo klausulan jasotzen diren parametroak betez.

Seigarrena. Hirigintza hitzarmen honetan ezarritako betebeharrak eta konpromisoak gaur egun Zosaren titulartasunekoak diren edo gerora izan daitekeen beste edozein titularren lurren eta eraikinen jabetzari atxikita daudela joko da.

Hartara, titulartasun hori eskualdatzen bada, betebehar eta konpromiso horiek era berean eskualdatu direla eta titular berriak bereganatu dituela joko da.

Zazpigarrena. Hirigintza hitzarmen hau indargabetutzat joko da alderdiren batek hemen ezarritako betebeharretakoren bat betetzen ez badu. Hala ere, hitzarmena bete duen alderdiak zilegi dituen ekintzak egin ahal izango ditu. Horien artean sartutakotzat joko dira honako hauek:

1. Donostiako Udalak Jolastokieta AL.05 hirigintza eremurako HAPOa aldatzeko dokumentua ez egitea eta ez bultzatzea bere izapide guztietan behin betiko onarpeneraino, hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan, 36 hilabeteko epean.

Epe hori bi alderdien adostasunez luzatu ahal izango da.

2. Zosak bere jarduera udalerri barruko beste toki batera ez eramatea hitzarmen hau sinatu eta bost (5) urte igaro baino lehen.

Cuarta. La recalificación del ámbito AL.05 conllevará la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de edificios preexistentes, y sus instalaciones, por resultar incompatibles con el Plan y los criterios de nueva ordenación, con eliminación de los usos industriales, sin perjuicio de que Zosa mantendrá la actividad habitual en su actual fábrica en Jolastokieta hasta el momento que se produzca la aprobación definitiva de la modificación del PGOU así como la finalización de las obras de la nueva fábrica en Eskuzaitzeta y que se garantice en esta última las mismas condiciones para continuar la actividad debidamente.

La ordenación preverá el espacio para la disposición de un Tanque de Tormentas para aliviar los problemas de drenaje que se manifiestan en la zona de San Luis lo que se recogerá como Separata del Proyecto de Urbanización. El ámbito AL.05 costeará tan sólo la parte proporcional de su desarrollo urbanístico en relación con la totalidad de la cuenca vertiente, siendo abonado el resto del coste del Tanque por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento asumirá tan sólo las obras del Tanque de Tormentas en los términos antes indicados, y no las obras de ejecución del resto de colectores o infraestructuras de saneamiento que deberán estar incluidos dentro de las obras de urbanización a sufragar íntegramente por el ámbito AL.05 (no estarán incluidos en la citada Separata del Tanque de Tormentas). El ámbito AL.05 adjudicará y ejecutará el Tanque de Tormentas con sujeción a los principios de publicidad y concurrencia debiendo estar dicha construcción finalizada y en servicio para el momento de concesión de la licencia de 1.ª ocupación del primer inmueble del ámbito.

Quinta. El desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en el ámbito «AL.05 Jolastokieta» se adecuarán a los criterios materiales formales de programación, etc., establecidos por un lado en el documento de «Modificación del PGOU para el citado ámbito «AL.05 Jolastokieta», y por otro en los documentos urbanísticos que sean necesarios a continuación para la ejecución y gestión que deben formularse en cumplimiento de la normativa urbanística (PAU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

El desarrollo del programa residencial y usos autorizados y compatibles recogidos en la Modificación del PGOU a formular en cumplimiento del presente Convenio se entiende condicionada a la materialización del traslado de la actividad de Zosa a otra ubicación dentro del municipio, en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del mismo, siempre que el Ayuntamiento haya aprobado en dicho plazo la Modificación del PGOU a que hace referencia el presente Convenio, con sujeción a los parámetros recogidos en la Cláusula Primera del mismo.

Sexta. Las obligaciones y los compromisos establecidos en el presente Convenio Urbanístico se considerarán inherentes a la propiedad de los terrenos y edificaciones actualmente titularidad de Zosa o cualquiera que pudiera ser su posterior titular.

Así, en caso de transmisión de dicha titularidad aquellas obligaciones y compromisos se entenderán ensimismo transmitidos y adquiridos por el nuevo titular.

Séptima. El presente Convenio Urbanístico se entenderá resuelto en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo, todo ello sin perjuicio de las acciones que por ello corresponda a la parte cumplidora, y entre las que en todo caso se entenderán incluidas las siguientes:

1. Si el Ayuntamiento de San Sebastián no formulara e impulsara en todos sus trámites la aprobación definitiva del documento de Modificación del PGOU para el ámbito urbanístico «AL.05 Jolastokieta» en los términos previstos en el presente Convenio en el plazo de 36 meses.

Dicho plazo podrá ser prorrogado por acuerdo de ambas partes.

2. Si Zosa no traslada su actividad a otro emplazamiento dentro del municipio en el plazo máximo de cinco (5) años desde la firma del presente Convenio.

EK\CV GAO-I-2019-05877

Erabaki honek buru eman dio administrazioko bideari. Konforme ez dagoenak, berraztertzeko errekurtsoa aurkez diezaioke Donostiako Gobernu Batzarrari, hilabete baino lehen, edo, bestela, bi hilabete baino lehen Administrazioarekiko Auzitarako Donostiako Epaitegira jo zuzenean.

Iragarki hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko dira epeak.

Donostia, 2019ko irailaren 3a.—Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzioko zerbitzu burua.

(5877)

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de Reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián.

Los plazos señalados se computarán a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

San Sebastián, a 3 de septiembre de 2019.—El jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación, Jon Mikel Garagarza Roteta.

(5877)

EK\CV GAO-I-2019-05877

ANEXO II
NORMAS PARTICULARES VIGENTES

JOLASTOKIETA Y ERREGENEA

A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.05 Jolastokieta" está ubicado al Norte del barrio de Altza. Se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, con excepción de su frente Este que, en el contexto del presente Plan, se incorpora al ámbito "AL.04 Lardi Alde". Tiene una superficie de 22.186 m².

A los efectos de su comunicación, este ámbito se apoya los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próximo, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del área "AL.06 Jolastokieta" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", "A.I.U "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100)" (aprobación definitiva: 30 de mayo de 2008). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

* Consolidación del desarrollo industrial existente, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.

* Consolidación de la parcela residencial preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10/AL.05 Uso industrial". (Superficie: 22.186 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante[1]: ..... 19.838 m²(t)
Se consolida la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes, tanto industriales como residenciales, autorizándose la ampliación de

[1] Dato de carácter informativo.

A.U. "AL.05" (Cont.)

aquellas parcelas subedificadas de conformidad con el siguiente parámetro:

- Edificabilidad sobre parcela (referida a la superficie "neta" de las parcelas edificables, excluidos los viales de titularidad privada): 0,68 $m^2(t)/ m^2$.

* Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III
Se consolida la edificación prexistente que no cumpla ese parámetro.

- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: ..... 13,00 m
Se consolida la edificación prexistente que no cumpla ese parámetro.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10 Uso Industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

A.U. "AL.05" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General, que convalida la establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su formulación.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:
  Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas, ajustada, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

* Bajo rasante:
  La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:
  - Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

A.U. "AL.05" (Cont.)

- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 40%

* Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolida la parcela residencial de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" ordenada en el ámbito.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- Categorización del suelo urbano.

El conjunto de los terrenos del ámbito tiene la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ese contexto, serán de aplicación los criterios asociados, entre otros, al condicionante superpuesto "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

A.U. "AL.05" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación incial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

No se establecen condiciones específicas.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico.

A.U. "AL.05" (Cont.)

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AO.12" (Cont.)

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AO.12 ERREGENEA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno situada al borde del Paseo de Igeldo, en la ladera que da frente al Ensanche de Ondarreta.

Tiene una superficie de 111.000 m^2, y está desarrollada en su práctica totalidad con edificaciones que, en su mayor parte, responden a modelos de baja densidad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las parcelas no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuya edificabilidad quede por debajo de la asignada con carácter general.

* Con este criterio se delimita el subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", en el que además de la implantación de nuevas edificaciones residenciales para unas 25 viviendas, se prevé la ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.

  El citado Subámbito, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", (emplazado en el Ámbito AO.14), forman parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5".

* Adscripción al Sistema General de Espacios libres del actual Parque de Erregenea ampliado con otros terrenos limítrofes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / A0.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 66.774 m²)

1.1.1.- Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" *(Superficie: 12.353 m^2)*

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (referida al Subámbito).

* Sobre rasante: ..... 0,24 $m^2(t)/m^2$

* Bajo rasante:
  La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y

A.U. "AO.12" (Cont.)

a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.
  - Perfil de edificación..... III
  - Altura de edificación ..... 10,50 m.
  - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los citados parámetros generales.

* Bajo rasante.
  Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".

* Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:
  La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada se vincula al régimen de promoción libre

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial *(Superficie: 54.421m^2)*

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.
  - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".
    La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

  - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
    Edificabilidad sobre parcela aportada ..... 0,15 m^2(t)/m^2(p)
    Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas que superen el citado parámetro

A.U. "AO.12" (Cont.)

* Bajo rasante.
  La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.
  - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".
    Se consolidan las condiciones definidas por las construcciones existentes
  - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
    . Perfil de edificación..... III
    . Altura de edificación..... 10,50 m.

* Bajo rasante
  Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

c) Condiciones de parcelación.

* Superficie mínima de parcelas "a.40":.... 2.000 m^2
* Se consolidan las parcelas existentes que cuenten con una superficie inferior a la citada.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40".

b) Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40. Residencial de bajo desarrollo":
* Criterio general: 4 (cuatro) viviendas por parcela.
* Parcelas con superficie superior a 2.000 m^2: 6 (seis) viviendas.
* Se consolidan las parcelas que cuenten con un número superior de viviendas.

A.U. "AO.12" (Cont.)

1.2.- Zona "E.10 / AO.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 2.143 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AO.12 –Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie:42.083 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "F.10", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, que, en su caso, podrá incluir también al Subámbito "AO.14.1 Villa Txiki".

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen general de programación y ejecución.

El subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" y el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI. I.5" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

5.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

El Plan Especial a formular para el subámbito "Txapaldegi Berri" ordenará un vial que, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo, cierre un anillo de acceso al Ámbito.

A.U. "AO.12" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Las condiciones de calificación pormenorizada del subámbito serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

b) Resto del Ámbito Urbanístico

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Será la determinada en cada parcela por el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.

* Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen en el subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" serán las definidas en el Plan Especial a formular.

A.U. "AO.12" (Cont.)

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante.
Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

* Bajo rasante.
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

La categorización de los terrenos de este subámbito será la que se establezca en el Plan Especial a formular en el mismo.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

A.U. "AO.12" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de posibles bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

* Tratándose del ámbito de actuación integrada "AAI.I.5", las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél.

* Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en el A.A.I., así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a él, serán consideradas como cargas propias del mismo a los efectos de su ejecución y abono.

A.U. "AO.12" (Cont.)

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

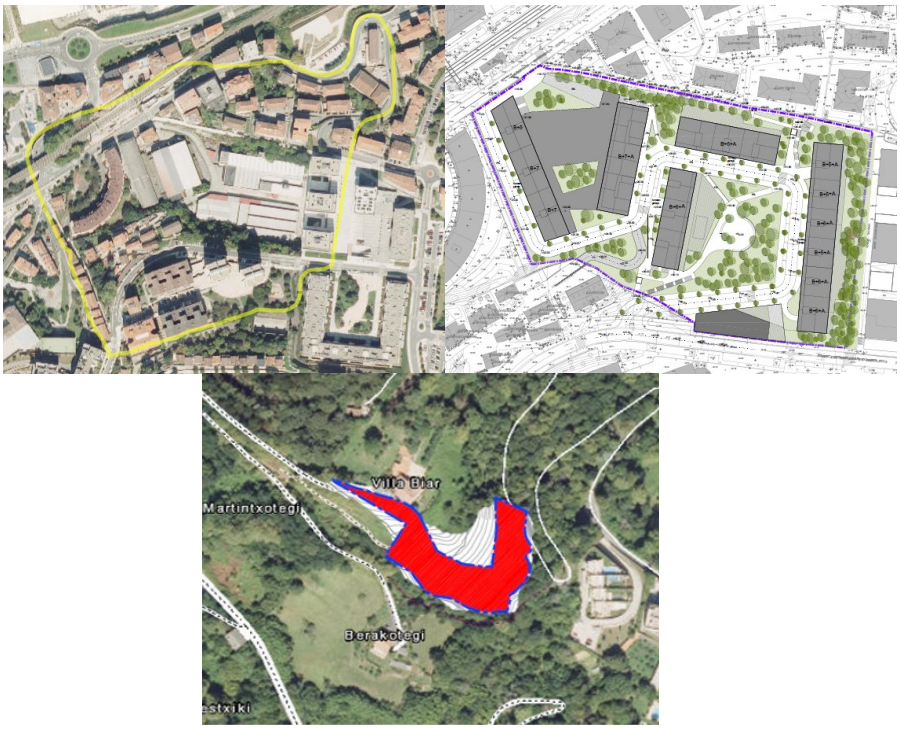
No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO III

ESTUDIO ACÚSTICO Y

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO AL ÁMBITO AU "AL.05 JOLASTOKIETA" (ALTZA) Y TERRENOS DE ERREGENEA

LURGIRO
Servicios medioambientales



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO AL ÁMBITO A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" (ALTZA) Y TERRENOS DE ERREGENEA.

MAYO 2022

CLIENTE: **BARENYS S.L**

Este documento consta de 81 páginas numeradas más 2 Anexos

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 4
1.1. ANTECEDENTES 4
1.2. EQUIPO DE TRABAJO 5

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 6

3. ALCANCE Y CONTENIDO 7
3.1. ALTERNATIVAS 15

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 15

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 16
5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO 17
5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS 18
5.3. HIDROLOGÍA 18
5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 20
5.5. FAUNA 22
5.6. ESPACIOS NATURALES Y CORREDORES ECOLÓGICOS 22
5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS 23
5.8. PAISAJE 24
5.9. PATRIMONIO 28
5.10. HÁBITAT HUMANO 29
5.11. RIESGOS NATURALES 31
5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS 32
5.12.1. Contaminación atmosférica 32
5.12.2. Contaminación acústica 33
5.12.3. Contaminación de acuíferos 39
5.12.4. Suelos potencialmente contaminados 40
5.12.5. Riesgos en Protección Civil 41

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 42
6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES 42
6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS 43
6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES 43
6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS 43
6.5. HÁBITAT HUMANO 45

7. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS 49
7.1. UDALPLAN 49
7.2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 50
7.3. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA 50
7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV 52

7.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 53
7.6. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN 53
7.7. NORMATIVA EN MATERIA COSTAS 54

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 58

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 59

10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS 63
10.1. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO A ESCALAS SUPERIORES DE LA PLANIFICACIÓN 63
10.1.1. Medidas generales referidas al planeamiento de desarrollo. 63
10.1.2. Medidas generales referidas a las Ordenanzas municipales a promover el desarrollo del Plan General. 66
10.1.3. Medidas referidas a la ejecución de las obras de urbanización y edificación. 71
10.1.4. Otras medidas complementarias 73
10.2. MEDIDAS PARA LA MODIFICACIÓN 74
10.2.1. Medidas de carácter general 74

11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN 76

12. BIBLIOGRAFÍA 80

ANEXO I EVALUACIÓN DE RUIDO MEDIO AMBIENTAL. ESTUDIO DE MODELIZACIÓN ACÚSTICA

ANEXO II. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

1. INTRODUCCIÓN

La "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián referido al Ámbito A.U. "AL05 Jolastokieta y terrenos en Erregenea" ha sido redactada por Gurbain Arquitectos y los Letrados, Jose Mª Abad Urruzola y Ana Goñi Agudo.

Lurgiro colabora con la redacción del Documento Ambiental Estratégico correspondiente, objeto del presente documento.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, (ver apartado 8 Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada).

Así mismo, el presente documento se redacta al amparo de lo previsto en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes (art. 11).

1.1. ANTECEDENTES

En 2019, el Ayuntamiento de Donostia -San Sebastián y la empresa Zardoya Otis S.A. suscriben un convenio urbanístico, que fue objeto de publicación, para dar cumplimiento al trámite de información pública, en el BOG de 8-4-2019, y suscrito con fecha 18-10-2019. Con fecha 19-4-2016 los mismos suscribieron un Convenio que resulta antecedente directo del suscrito en 2019.

En el Convenio de 2016 los objetivos eran básicamente los mismos de los del Convenio de 2019, siendo la alteración más sustancial en el nuevo Convenio el incremento de la edificabilidad a ordenar en el ámbito AU AL.05 Jolastokieta, respecto a lo que recogía el Convenio de 2016, que representaba una edificabilidad de unos 19.838 m^2/t sobre rasante (dato provisional que se estimó como la edificabilidad materializada en el ámbito). Los trabajos de redacción del Documento de Modificación del PGOU para dar

cumplimiento al Convenio pusieron de manifiesto la necesidad de reconsiderar los criterios de edificabilidad recogidos en el Convenio, que se guiaban tan solo por el dato de la edificabilidad previamente materializada, que en su totalidad pasaba a quedar fuera de ordenación.

En el Convenio, se reconoce que las instalaciones industriales de Zardoya en el ámbito de intervención no son adecuadas para atender las demandas de la empresa; además se manifiesta la extinción de diversas empresas en el ámbito, (Oxigraf S.A., Medasa, etc...) reduciendo así el uso industrial, limitándolo a la actividad de almacén; y que la ampliación de las instalaciones industriales de Zardoya Otis S.A. (ZOSA) no es posible en la AU "AL.05 Jolastokieta" por no resultar compatible con los objetivos ni con los condicionantes materiales y urbanísticos de su emplazamiento y su entorno. Si ya en la actualidad la actividad industrial desarrollada en las instalaciones, incluyendo el tráfico que genera, es de complicado encaje con el entorno que le rodea, su ampliación en él es difícilmente justificable.

1.2. EQUIPO DE TRABAJO

El presente documento se ha redactado por Lurgiro, bajo la dirección de Nora Mateo, Licenciada en Biología, con la colaboración de Mercedes Valenzuela, Licenciada en Biología, Colegiada nº 19218_ARN, y Ana Herreras, Licenciada en Biología, Colegiada nº19370-M.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo básico de la Modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos destinados a usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno. De otro lado la propuesta resuelve los problemas de funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento.

Se cumple así la finalidad de mejorar el tejido productivo actual (art. 3.3.d) del Real Decreto 7/2015) para mantener las actividades económicas generadoras de empleo estable, pues con la propuesta de Modificación se garantiza la permanencia de una actividad importante y con un número de empleos de entidad posibilitando disponer de una parcela de cierta envergadura a través de su reubicación en el área "ZU.08 Eskuzaitzeta".

De otro lado se mejora la calidad urbana del entorno que tiene un carácter netamente residencial eliminando los problemas de compatibilidad de usos que se dan en la actualidad, por la persistencia de este enclave industrial. La eliminación del actual enclave industrial permite completar el nuevo tejido urbano previsto a modo de continuación de la operación de "Lardi Alde" y "Jolastokieta Alto", con la generación de unos espacios públicos que complementen a una cota más baja la nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el "polo de centralidad" del barrio de Altza.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

El alcance de la modificación es el Ámbito de Ordenación Urbanística "AL.05 Jolastokieta", recogido en las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia - San Sebastián de 2010.

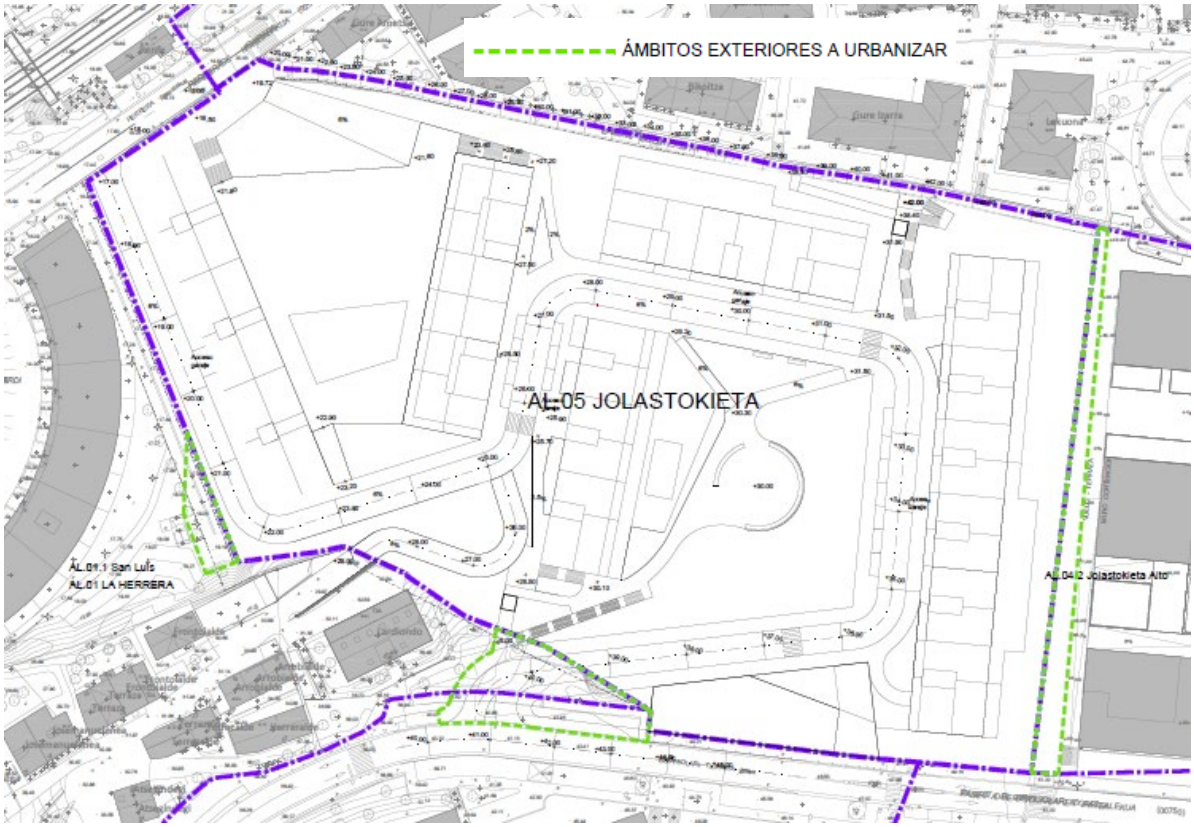
En concreto, se trata de la recalificación del ámbito "AL.05 Jolastokieta", actualmente con calificación global "B.10" (industrial) por la residencial "A.30" que se completa con las de G.00 (Equipamiento Dotacional) y la de Sistemas Generales de Espacios Libres (F.10), parte en el propio ámbito AL.05 y el resto en (5.600 m^2) en terreno de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actual Integrada. Estos terrenos de Erregenea que se adscriben para su clasificación como suelo urbano y calificación como Sistema General de Espacios Libres "F.10", se encuentra con vegetación natural, sin edificación alguna, ante la imposibilidad física de poder ubicar esta reserva en el propio ámbito. Esta posibilidad está expresamente prevista en el Convenio suscrito entre ZOSA y Ayuntamiento.

Ubicación de los ámbitos

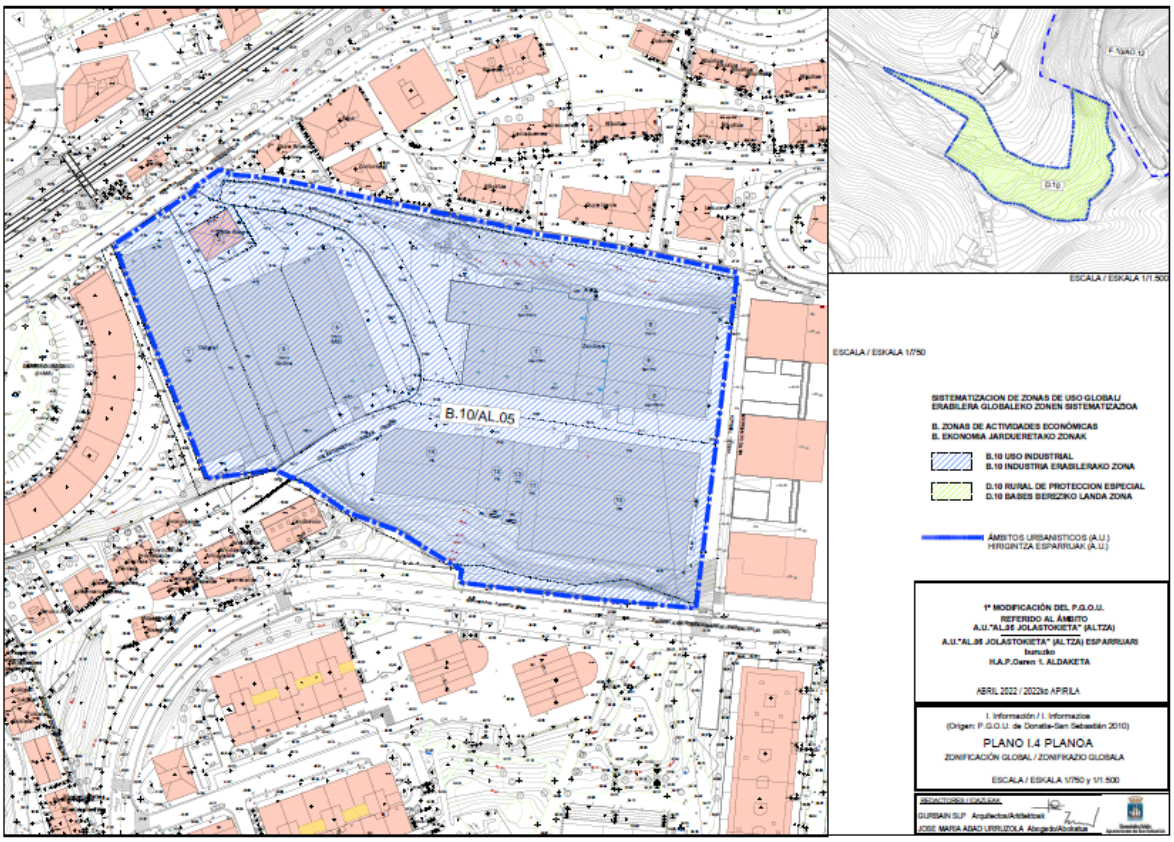
Además, se deben urbanizar una serie de ámbitos externos, que se especifican sin perjuicio de lo que resulte de Proyecto de Urbanización. Ámbitos externos:

- Encuentros con Jolastokieta Alto

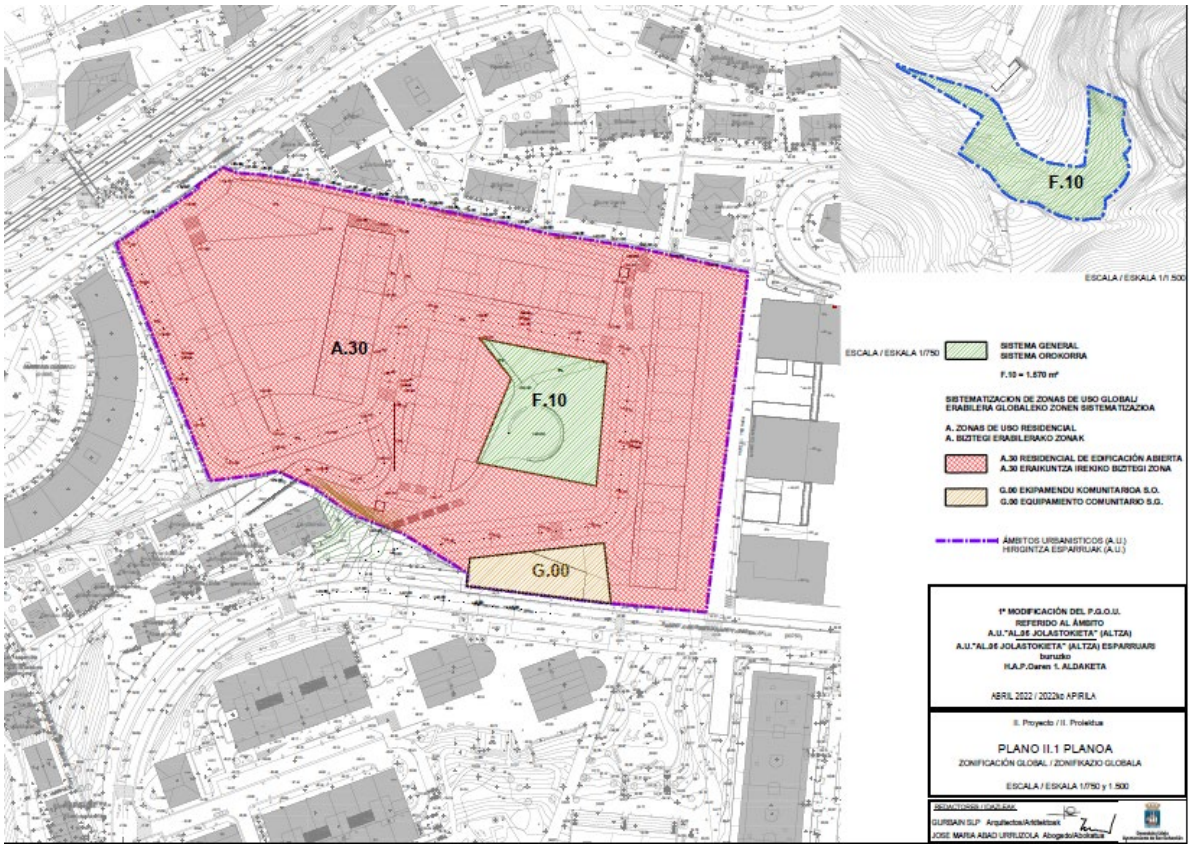
- Conexión vial Bertsolari Txirrita
- Encuentro con la urbanización del entorno.



II.Proyecto. Plano II.6 Ámbitos Exteriores a Urbanizar



I. Información. Plano I.4 Zonificación Global



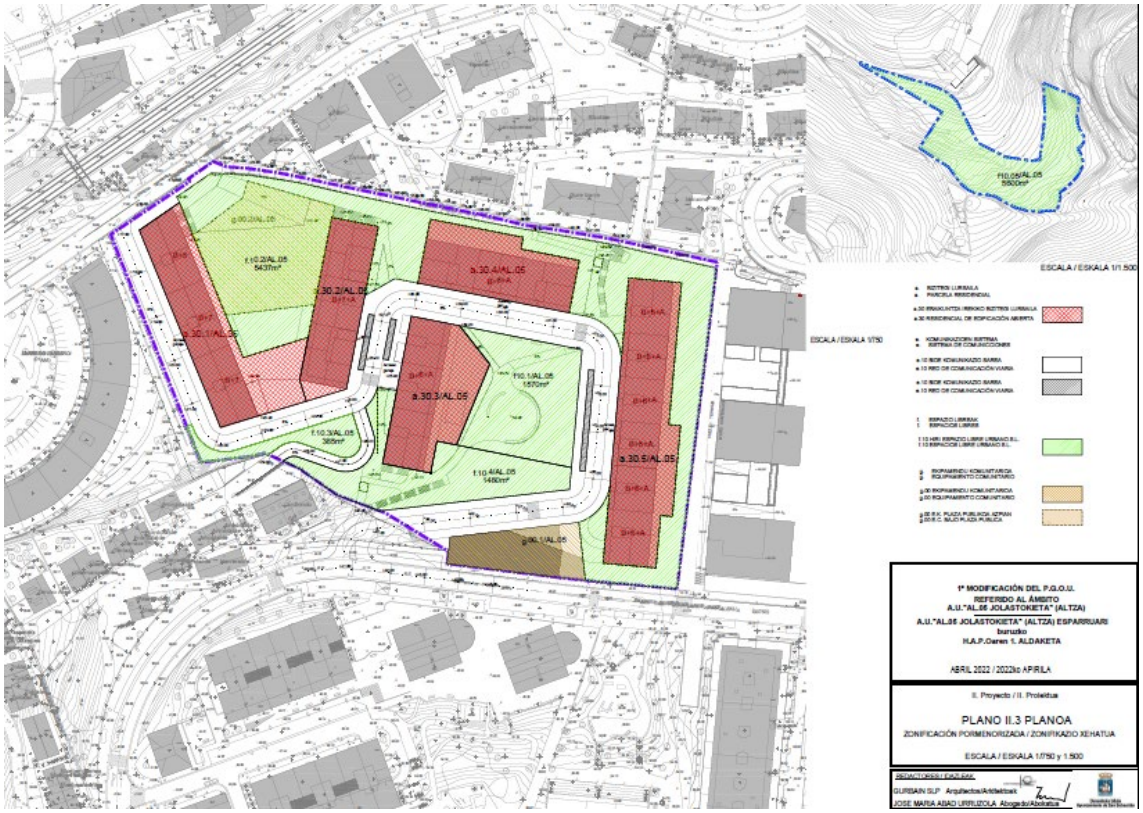
II.Proyecto. Plano II.1 Zonificación Global

Esta decisión es coherente con otras operaciones en la zona; la ya culminada en el subámbito "AL.04.1 Lardi Alde" (Modificación del PGOU de 2003, subámbito denominado entonces como "AL.05 Lardi Alde") y la del subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto" (Modificación del PGOU de 2008, subámbito denominado entonces como "AL.06 Jolastokieta (II)).

Descripción General

La presente modificación de planeamiento recalifica la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial "A.30" con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m^2/t de los que para el uso de vivienda representa 36.500 m^2 (t) y 887 m^2(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además, se prevén 1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano. Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m^2 adicionales que se califican como SGEL (F.10) en

terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada "AAI AL.05.1 Jolastokieta". Por último, se califican 715 m^2 en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.



II.Proyecto. Plano II.3 Zonificación Pormenorizada

<u>Propuesta de ordenación</u>

La ordenación urbana propuesta para el ámbito AL.05 Jolastokieta, busca la integración de los edificios en el entorno. Para ello, y apoyándose sobre el trazado de un viario, se genera una nueva ordenación y recuperar la zona que hasta la fecha se ha ocupado por diversas actividades industriales.

Este nuevo vial con un 6% de pendiente busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y baja del barrio, tanto peatonal como viario.

La edificación planteada busca integrarse en la topografía propuesta, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio.

Se crean dos zonas diferenciadas:

- Una en la parte inferior junto al Paseo de Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, que alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.
- Otra en la parte superior que consiste en un gran espacio verde en torno al cual se sitúan los tres bloques de viviendas libres. Esta zona verde complementa a la anterior, creando la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales. Con esta disposición, los bloques de viviendas libres situados al Norte y Este ocultan desde este espacio el talud existente y futuro hacia el paseo de la Ermita y la plaza Harrobieta respectivamente, restando solo hacia el Sur el resultante del apoyo del nuevo vial en su parte final, con pendiente más suave.

Todos los itinerarios peatonales son accesibles al 6%. Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. Uno de ellos en el lado norte comunica el camino de la ermita y sus aledaños con el vial. El otro en la zona sur comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial. Esto permitirá cambiar radicalmente las conexiones peatonales de esta zona de Altza.

Se comunicará también el nuevo vial con la calle Jolastokieta. El nuevo trazado viario permite el recorrido de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

Se ha optado por reducir las plazas de aparcamiento en superficie y aumentar las que se sitúan en el interior de las parcelas privadas. De esta manera se plantean en superficie unas plazas para la carga y descarga. Se crea un vial de esta forma con

aspecto más peatonal y con menos obstáculos para las personas. En total el mínimo exigible serían 596 plazas. Además, resultan 450 plazas de aparcamiento de bicicletas

Con el fin de obtener el máximo soleamiento posible, se ha procurado reducir al máximo la altura de la edificación, que va adaptándose escalonadamente al desnivel de la nueva calle.

Los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos.

Régimen de usos

El desarrollo *residencial* permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un total aproximado (con la modificación del PGOU de 2010 la media se ha reducido de 85m^2/vivienda a 80m^2 por lo que el número máximo de viviendas podría incrementarse hasta un máximo de 456 viviendas) de 448 viviendas, 89 VPS en un bloque, 89 VTM en un bloque y 278 viviendas libres en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m².

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m²/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m^2/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤750 m^2).

Bajo rasante se prevé el desarrollo de usos auxiliares (garaje/trasteros).

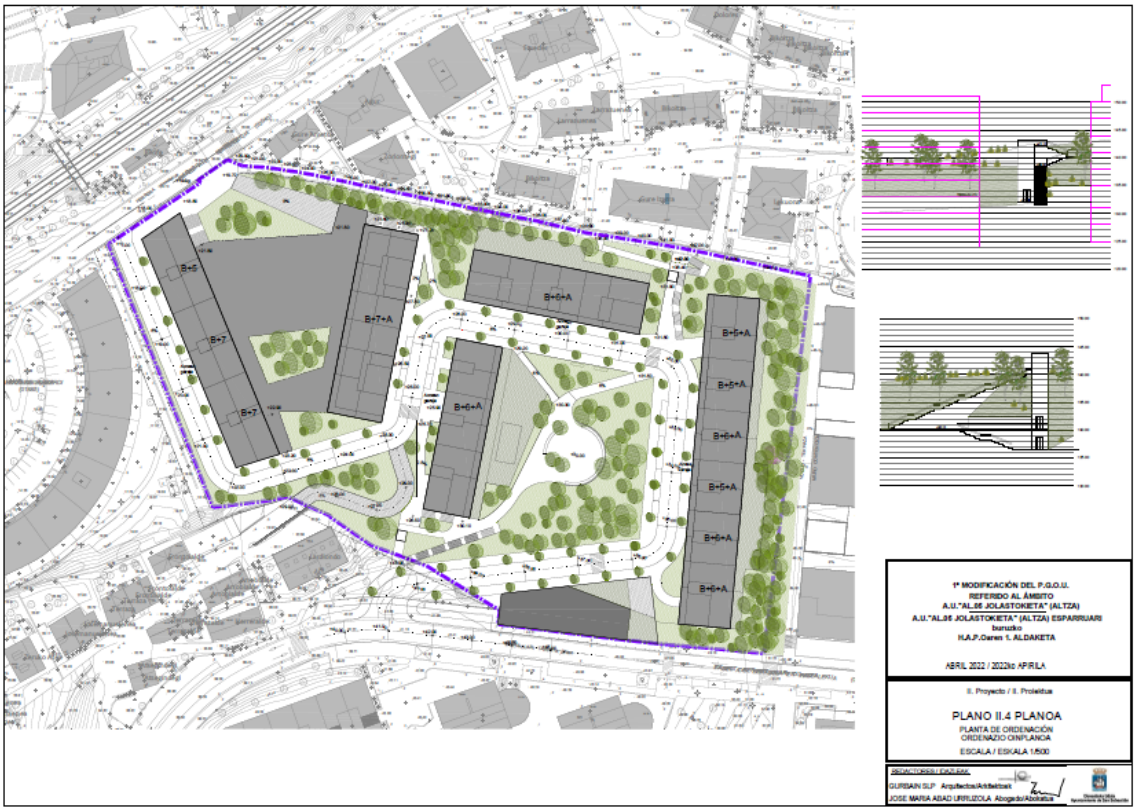
Para *alojamientos dotacionales* se califica la parcela G.001/AL.05 con superficie de 715m^2, lo que cumple el estándar a razón de 2 m^2/100 m^2/t.

En cuanto a las *dotaciones públicas locales*, se cede un local construido en las parcelas G.00.2, A.30.1 y A.30.2 de 4.997 m²(t), que cumple con la necesidad de reserva generada por la nueva edificabilidad (39.287 m^2/sobre rasante), esto de acuerdo al Decreto 123/2012, calculando el estándar sobre el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada sobre rasante (20.650,20 m^2/t industrial,736 m^2/t residencial y 283 m^2/t de comercial), que corresponde a 63,60%.

El total mínimo de plazas de plazas de *aparcamiento* será 596. Se cumple pues se prevén 529 plazas en parcelas residenciales y 67 plazas en parcela dotacional.

Se prevé la clasificación como suelo urbano y calificación *como Sistema General de Espacios Libres* (SGEL)"F.10" de 5.600 m^2 en Erregenea, por sus condiciones no precisan actuaciones de urbanización para prestar el uso que se pretende.

Para dar cumplimiento a los estándares exigidos de 5m^2/25m^2/t de la edificabilidad residencial, correspondiente al incremento de 3.576 m^2(t) residencial que exige 7.153 m^2 de reserva, se dispone en el propio ámbito de una parcela de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) que se destina a parque urbano. Además, para completar la reserva se califican 5.600 m^2 como F.10 en Erregenea, - en conlindancia con el Parque de igual nombre, calificado como SGEL -, que a efectos de obtención y gestión se vinculan/adscriben a la Actuación Integrada (7.170 m^2>7.153 m^2).



II.Proyecto. Plano II.4 Planta de ordenación

3.1. ALTERNATIVAS

Se cuenta con las alternativas siguientes:

- La Alternativa 0, que consiste en mantener la situación actual, manteniendo el uso industrial para el AU AL 05 Jolastokieta.
- La Alternativas: 1, 2 y 3 de ordenación, que constituye la recalificación a uso residencial, siendo la alternativa 3, la propuesta desarrollada y detallada en el apartado anterior.

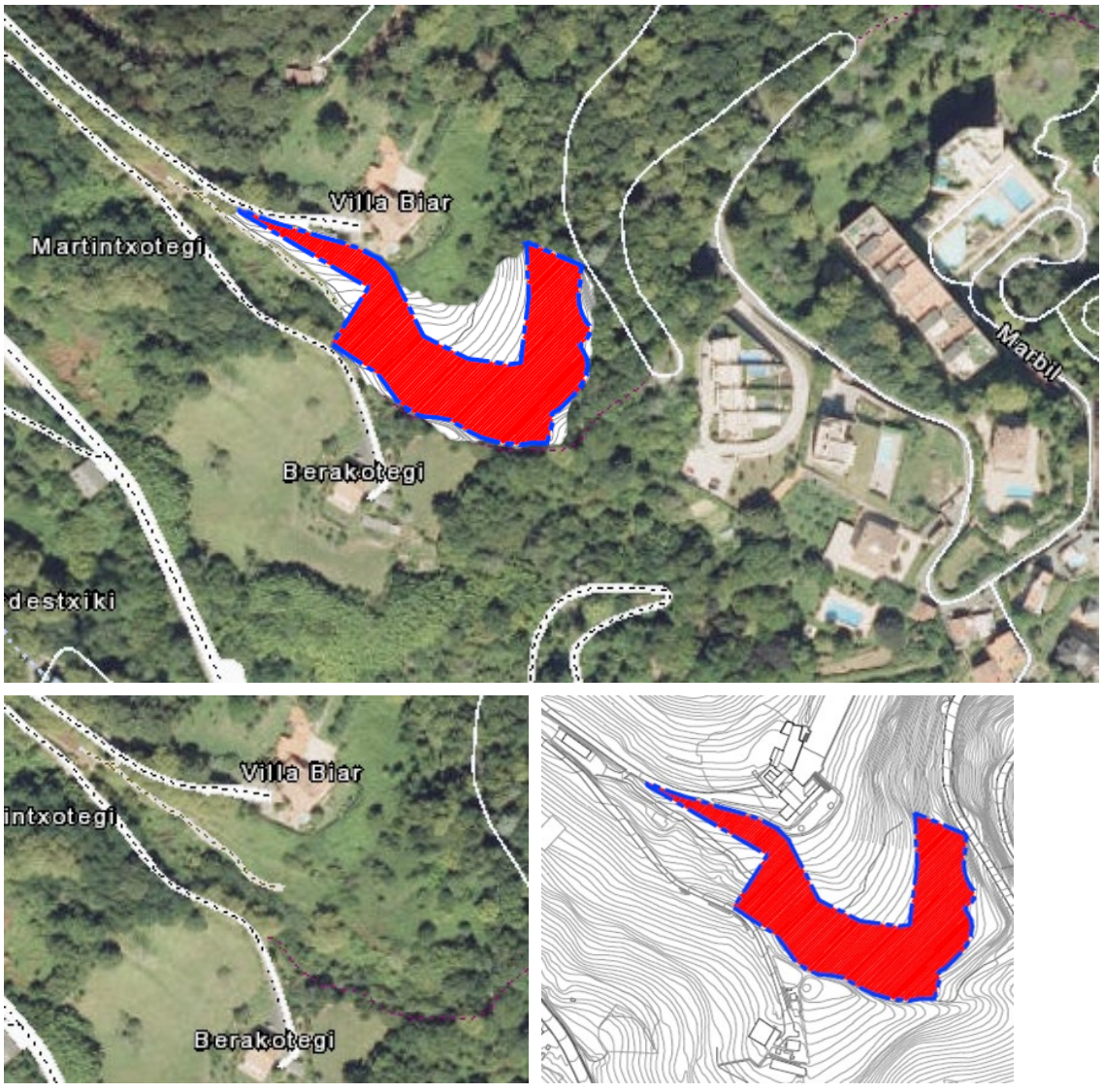
En el apartado "9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS" del presente Documento Ambiental Estratégico se resumen los motivos que han conducido a la elección de la Alternativa finalmente desarrollada.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Una vez aprobada la modificación del PGOU de Donostia - San Sebastián en su ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA"; quedará admitido el uso de residencial y trasladado el uso industrial.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se ha tomado como área de estudio el AU AL 05 Jolastokieta y su entorno más inmediato. Dejando fuera de esta caracterización, la zona de 5.600 m^2 en Erregenea a calificar como Sistema General de Espacios Libres adscrito al AL 05 Jolastokieta, dado que esta modificación no supone ninguna intervención, por sus condiciones (vegetación natural y ninguna edificación) no precisan actuaciones de urbanización para prestar el uso que se pretende.



Ubicación de los terrenos de Erregenea como Sistemas Generales de Espacios Libres

5.1. CLIMATOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

El ámbito de estudio pertenece a la zona climática "*vertiente atlántica*" que incluye a la totalidad de las provincias de Bizkaia, de Gipuzkoa y de Euskadi Continental y el norte de la de Álava/Araba (Fuente: clasificación de los territorios climáticos de Euskalmet, Agencia Vasca de Meteorología).

El clima presente es el Atlántico o templado húmedo sin estación seca, muy lluvioso y moderado en cuanto a las temperaturas. Los factores geográficos más importantes que configuran este clima son su localización colindante con el océano Atlántico, de tal forma que la Corriente del Golfo suaviza las temperaturas de las masas de aire entrantes consiguiendo que las oscilaciones térmicas entre la noche y el día, o entre el verano y el invierno, sean poco acusadas. Este factor junto el relieve caracterizado por la orientación oeste-este de sus valles y de las sierras de la vertiente cantábrica, provoca que las abundantes masas de aire húmedas asciendan, pierdan temperatura y precipiten, generando una región de altas precipitaciones con una media anual de unos 1500-1600 mm, aunque se encuentran variaciones espaciales fuertes.

En cuanto al **cambio climático**, la CAPV, tal y como ocurre en el resto del planeta, presenta un calentamiento climático como consecuencia del aumento de concentración de los Gases de Efecto de Invernadero (GEI) en la atmósfera.

Según los escenarios regionales de cambio climático elaborados por Gobierno Vasco, las principales variaciones esperadas son: un aumento de las temperaturas mínimas en invierno y de las máximas en verano; la disminución de las lluvias entre un 15 y 20% para finales de siglo y el calentamiento de la temperatura del mar y ascenso de su nivel (proyección de entre 19 y 49 cm para finales de este siglo). Los mayores impactos se darán en zonas costeras por el aumento del nivel del mar y en los ecosistemas fluviales por la alteración del régimen hídrico de los ríos, con consecuencias negativas sobre los sistemas de abastecimiento.

5.2. GEOLOGÍA Y SUELOS

Geológicamente el ámbito de estudio se enmarca en la Cuenca Vasco-Cantábrica, que representa la prolongación occidental de la Cadena Alpina, dentro del dominio estructural del Monoclinal de San Sebastián.

Según el mapa de **litología** de la CAPV el ámbito de estudio se asienta sobre Alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas, del tipo "Margocalizas y margas, grises o rojas. Calizas", material con una **permeabilidad** baja por fisuración (Fuente: Geoeuskadi).

El ámbito de estudio no coincide con ningún lugar de interés geológico del último inventario realizado por el Gobierno Vasco (Fuente: Geoeuskadi).

El **uso del suelo** de la parcela es totalmente artificial, se trata de una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización.

5.3. HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista **hidrogeológico**, el ámbito de estudio se encuentra sobre la masa subterránea Andoain-Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, del sector Cuaternario_Zumaia - Irún y dominio Anticlinorio Norte. La vulnerabilidad del acuífero en el ámbito es Alta (Fuente: Geoeuskadi). Según los últimos datos disponibles sobre el estado químico de la masa subterránea, esta se encuentra en un Buen Estado Global (Fuente: URA Masas subterráneas, 2019).

Respecto a la **hidrología superficial**, el ámbito de estudio pertenece a la Unidad Hidrológica Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Dentro de esta demarcación se engloba dentro de la cuenca de la masa de agua de Transición del Oiartzun ES111T014010, de tipo Estuario Atlántico submareal y naturaleza muy modificada.

El ámbito drena al río Xiustegi, curso muy modificado, afluente del Río Oiartzun junto con el río Boneda.

Hidrología del ámbito de estudio. (Fuente: GeoEuskadi)

Según los últimos datos disponibles sobre el estado de la masa de agua, esta alcanza buen estado químico, un estado ecológico potencial moderado y se valora en su

conjunto como un estado global peor que bueno (Fuente: URA Masas de transición, 2019).

5.4. VEGETACIÓN Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Según el mapa de series de vegetación de la CAPV, en ausencia de influencia humana la totalidad del ámbito de estudio estaría colonizado por robledal acidófilo y robledal bosque mixto.

En la actualidad, en general la zona de estudio encuentra antropizada, por lo que no hay presencia de vegetación potencial. Se distinguen pequeñas zonas con vegetación arbórea plantada o surgidas de manera espontánea.

Vegetación 2007 (Fuente: Geoeuskadi)

Vegetación en el límite del ámbito de intervención con la Calle Txirrita Bertsolari, límite con el ámbito de intervención AL05Jolastokieta

Vegetación en el límite del ámbito de intervención con Camino La Ermita, límite con el ámbito de intervención AL05Jolastokieta

No se ha observado ninguna formación vegetal de interés naturalístico.

No se halla ningún tipo de hábitat de interés comunitario en el ámbito de estudio.

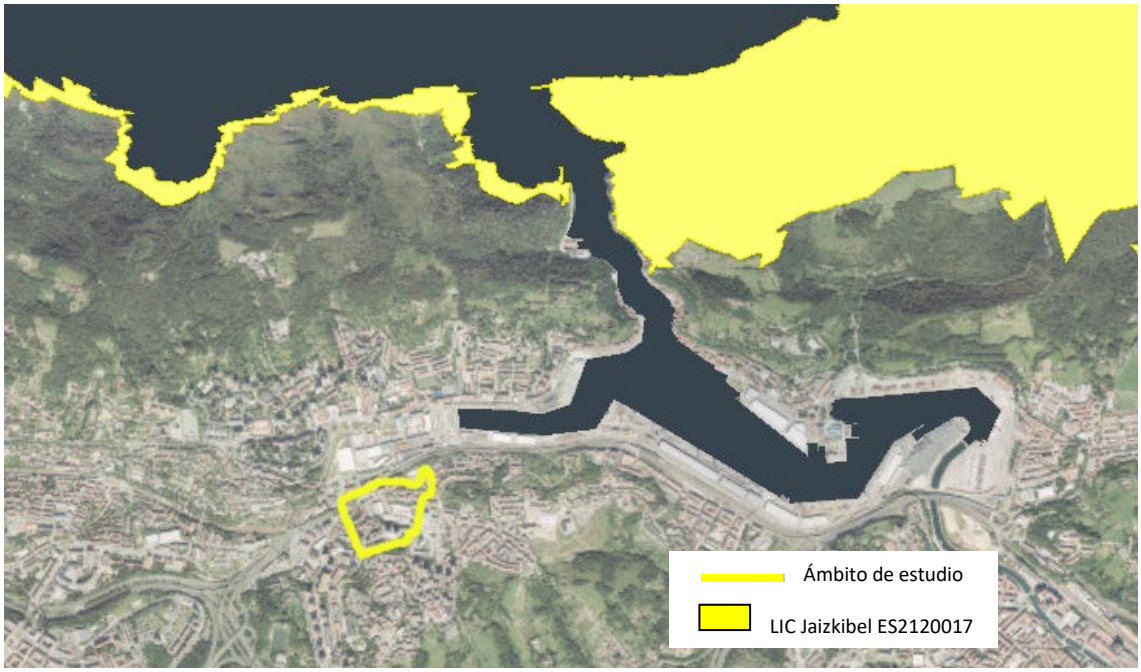
5.5. FAUNA

El ámbito de estudio. se ubica en zona urbana en la que la fauna terrestre se limita a las habituales especies ligadas a las zonas antropizadas, sin que haya que resaltar ninguna especie de interés

Ninguno de los planes de gestión de especies de fauna amenazadas se localiza en el ámbito o en su entorno.

5.6. ESPACIOS NATURALES Y CORREDORES ECOLÓGICOS

El ámbito de estudio se encuentra próximo (1,2 km) a un Lugar de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000: Jaizkibel ES2120017 (2434 ha), aprobado por el Decreto 357/2013 del 4 de junio de 2013.



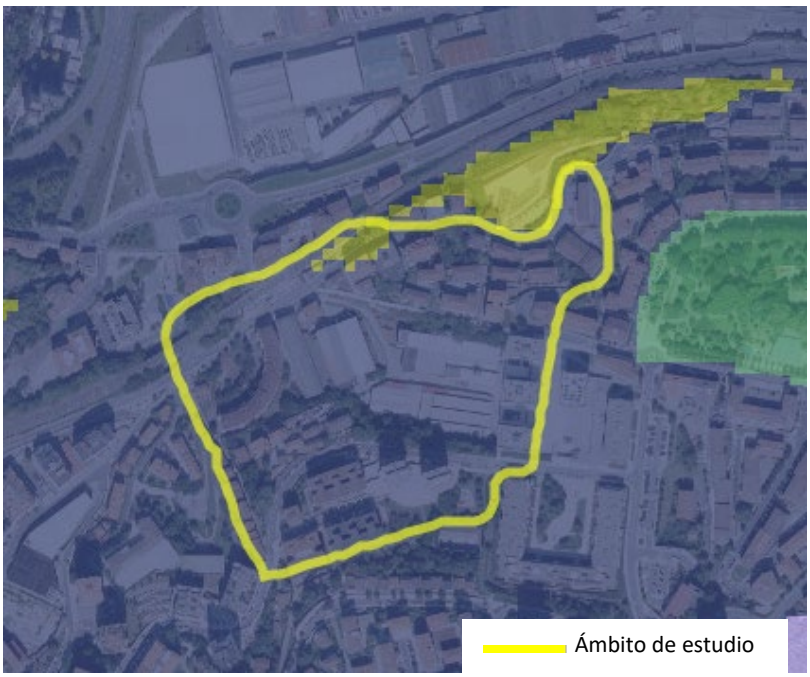
Espacios del entorno del ámbito de estudio dentro de la Red Natura (Fuente: GeoEuskadi)

No coincide con elementos estructurales de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV y no presenta ningún tipo de interés para la permeabilidad ecológica local.

5.7. SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

El programa científico de Naciones Unidas denominado Evaluación de los Ecosistemas del Milenio (EEM) fue concebido para reunir información sobre el estado de conservación de los ecosistemas del planeta y de sus servicios. La EEM tiene un carácter multiescalar, abarcando las escalas local, nacional, regional y global. Entre los objetivos del proyecto Evaluación de los Ecosistemas del Milenio en la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra el de cuantificar y valorar algunas funciones y servicios de los ecosistemas para su utilización en la gestión sostenible del territorio por medio de programas SIG. Los servicios ecosistémicos valorados son: Almacenamiento de carbono, potencial de recreo, servicios de recreo, abastecimiento de madera, abastecimiento de alimento, estética del paisaje, polinización, regulación de la calidad del aire, mantenimiento del hábitat e índice de retención del agua.

Según la cartografía elaborada por Gobierno Vasco, el ámbito de estudio se enmarca en las unidades ambientales siguientes: "Urbano" y mínimamente en "Huertos y viveros".



Servicios ecosistémicos en el ámbito de estudio (Fuente:GeoEuskadi).

Si bien, considerando una cuestión de escala, el ámbito de estudio se reconoce íntegramente como artificializado, el cual muestra valores ecosistémicos bajos.

	Artificializado: urbano y otros relacionados
Almacenamiento carbono	Nulo
Potencial Recreo	Muy bajo/Nulo
Servicios Recreo	Bajo
Abastecimiento madera	Nulo
Abastecimiento alimento	Nulo
Estética del paisaje	Muy Bajo /Bajo
Polinización	Muy bajo/ Nulo
Regulación de la Calidad del aire	Medio
Mantenimiento del hábitat	Muy Bajo / Nulo
Indice de retención de agua	Muy Bajo /Nulo

Servicios ecosistémicos de las distintas unidades ambientales de la Modificación Puntual (Fuente: GeoEuskadi).

5.8. PAISAJE

El ámbito de estudio se enmarca según el anteproyecto del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV en la *cuenca visual* de Pasaia. La *unidad paisajística* en el ámbito es urbano – industrial en dominio antropogénico sobre fondo plano. El ámbito y su entorno no se engloban dentro del Inventario de Paisaje Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

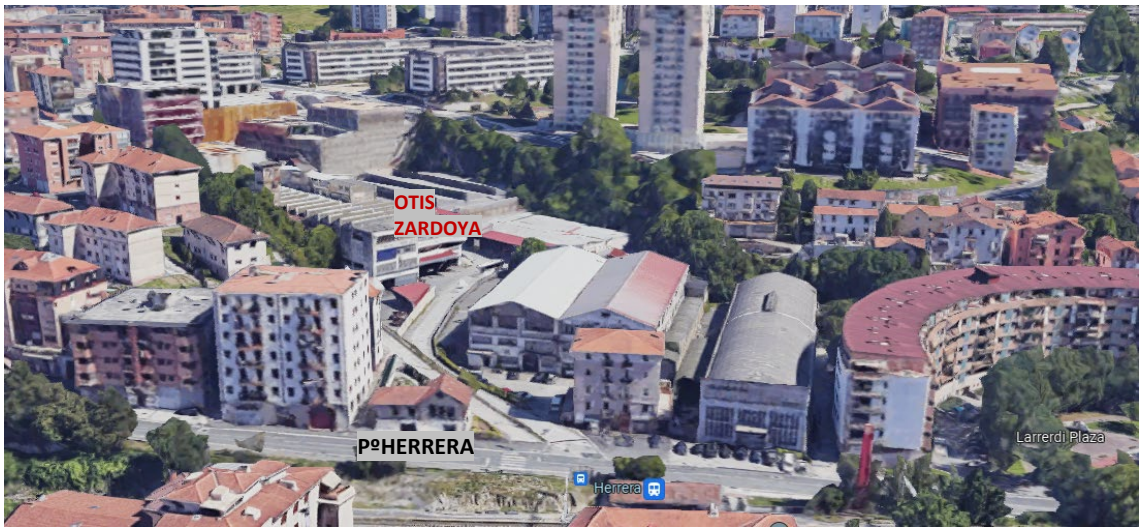
Siguiendo el Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa, el ámbito de estudio se halla en las unidades de paisaje: Cinturón Periférico de Donostia (BU.2) y Bahía de Pasaia (BU.3). En concreto, el ámbito de la Modificación se sitúa en unidad: Bahía de Pasaia. Esta unidad del paisaje pertenece a Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP) con un alto grado de degradación, y están incluidas dentro del grupo de AEIP cuyo objetivo principal es la restauración, mejora o modificación de su paisaje, donde se establecen recomendaciones de mejora paisajística.

Es de señalar que, en las determinaciones del Catálogo, se indica como objetivo de mejora: U.*M.1 Mejora de asentamientos residenciales con baja calidad visual*, a la zona residencial del ámbito de estudio.

Catálogo de Paisaje de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

En concreto el ámbito de intervención corresponde con la antigua cantera de Jolastokieta, ocupado en la actualidad sobre todo por edificaciones y actividades industriales y viales de acceso, en un entorno inmediato predominantemente residencial. De baja calidad visual debido a su carácter antrópico y de creciente abandono y decadencia. Su ubicación frente a la estación de Herrera, del ferrocarril de RENFE y en las cercanías de viviendas de bloques y el elevado número de observadores potenciales que utilizan o habitan en ellas, suponen una fragilidad visual adquirida alta.

OTIS ZARDOYA
PºHERRERA
Estación
RENFE


OTIS
ZARDOYA
PºHERRERA
Herrera
Larrerdi Plaza

PUERTO DE PASAIA
Estación RENFE
OTIS ZARDOYA

BAHÍA DE PASAIA
OTIS
ZARDOYA
Herrera
Larrerdi Plaza

Distintas vistas del ámbito de estudio

5.9. PATRIMONIO

En el ámbito de estudio se localiza *Oxigraf*, elemento de patrimonio construido.

Aspecto de elemento

Patrimonio Cultural en el ámbito de estudio (Fuente: GeoEuskadi).

5.10. HÁBITAT HUMANO

El ámbito de estudio de la Modificación se encuentra situado el Barrio de Alza de Donostia -San Sebastián en el límite con el municipio de Pasaia.

Situado al este del término municipal, este barrio, unido a San Sebastián a lo largo de su historia, ha mantenido hasta 1.939, año de su anexión a Donostia, un municipio y una forma de administración especial. Altza, que ha tenido siempre una identidad muy marcada, está formado hoy por numerosos núcleos diferenciados: Arriberri, Arrizar, Buenabista, Casco, Eskalantegi, Roteta, Garbera, Jolastokieta, Larratxo, Los Boscos, Molinao, Santa Bárbara, Oleta, ... Mención especial merece el núcleo de Herrera (La Herrera en planos antiguos).

El crecimiento demográfico y el descontrolado desarrollo urbanístico producido en la década 60-70 han influido mucho en el aspecto y sociología de este barrio. Hay que resaltar la importancia que tiene en esta zona el parque de Lau Haizeta, que con su desarrollo ofrece un espacio verde para los vecinos de Altza.

Composición de la población del barrio (datos 2019. Fuente: Donostia.eus) según sexo:

- Mujeres: 10.464 habitantes
- Hombres: 9.986 habitantes
- Total barrio: 20.450 habitantes (Total Municipio: 187.418 habitantes)

La estructura urbana del ámbito se basa en un eje central con dos accesos, uno desde Pº de la Herrera y otro desde Pº Jolastokieta. A ambos lados de este eje se desarrollan los pabellones y almacenes industriales.

Limita por la parte norte con Camino de La Ermita, al noroeste con el Paseo Herrera que discurre paralela al ferrocarril y, la estación de Renfe Herrera, por oeste con el bloque de viviendas de Larrerdi Plaza, al sur con los bloques de viviendas de la calle Jolastokieta y la calle Txirrita Bertsolari y al oeste con los bloques de viviendas de la plaza Harrobieta.

Ubicación del ámbito de estudio

5.11. RIESGOS NATURALES

Riesgos geológicos

Dado que el ámbito se trata de una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización.

En cuanto al riesgo sísmico, el ámbito de estudio no se halla en una zona especialmente expuesta a los riesgos sísmicos (Zona V-VI).

Riesgo de inundabilidad.- Inexistente

Índices de vulnerabilidad y riesgo frente al cambio climático

De acuerdo al Geoeuskadi, el Índice del efecto de inundación fluvial en medio urbano en el ámbito es alto (2017) y el Índice de inundación por subida del nivel del mar en medio urbano es bajo (2016)

5.12. RIESGOS ANTRÓPICOS

5.12.1. Contaminación atmosférica

La calidad del aire del municipio de Donostia - San Sebastián se controla mediante la estación fija de medida de contaminantes ubicada en Ategorrieta. Esta estación pertenece a la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno Vasco y recoge datos de diversos parámetros (temperatura, presión atmosférica, radiación, humedad) y contaminantes (SO2, NO, PM10, PM2.5, O3, CO, NO2).

De acuerdo al Informe Anual de la Calidad del Aire de la CAPV (2020): los niveles de SO2, de partículas, tanto PM10 como PM2,5, CO, O3, Benceno, Metales y Benzo(a)pireno, están dentro de los límites establecidos en la normativa de calidad del aire (Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire). En el caso del NO2 se cumplen los valores límites establecidos en la normativa de calidad del aire. Si bien teniendo en cuenta que la estación de Ategorrieta, constituye una estación de tráfico se indica que no se detectan valores horarios por encima de 200 µg/m3 en ningún caso. Aunque si cuenta con máximos horarios entre 100-163 µg/m3. En relación a este contaminante hay que mencionar que la prohibición de desplazamientos debido al confinamiento por el COVID-19 ha tenido repercusión en los niveles registrados.

Estación de calidad del aire más cercana del ámbito de la Modificación (Fuente: Geoeuskadi)

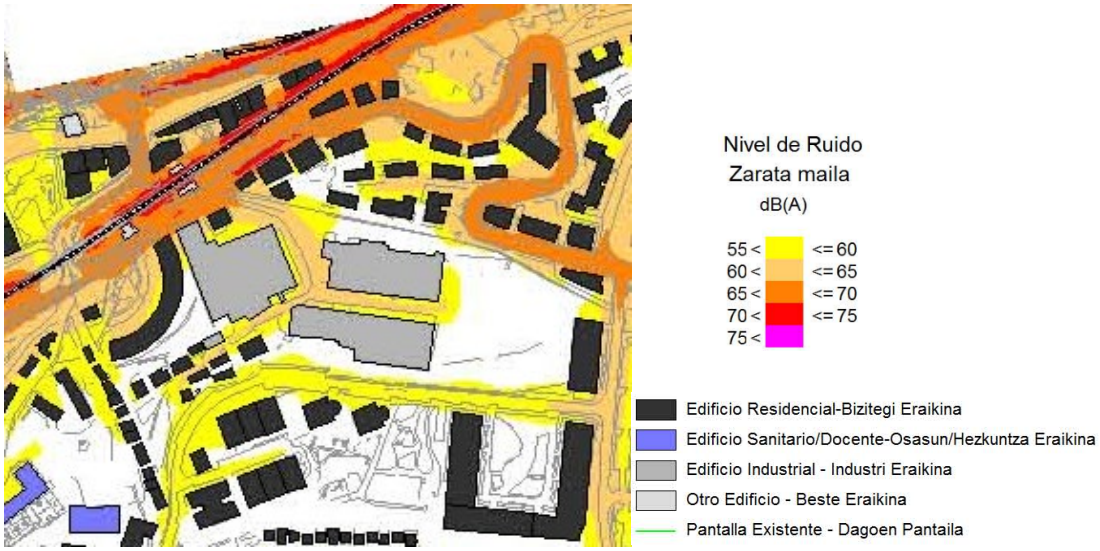
5.12.2. Contaminación acústica

La zonificación acústica del ámbito se define en el Mapa Estratégico de Ruido de Donostia - San Sebastián (2017). En el mapa estratégico se analizan y evalúan los resultados de los focos de ruido ambiental que afectan a la aglomeración de Donostia-San Sebastián, como son:

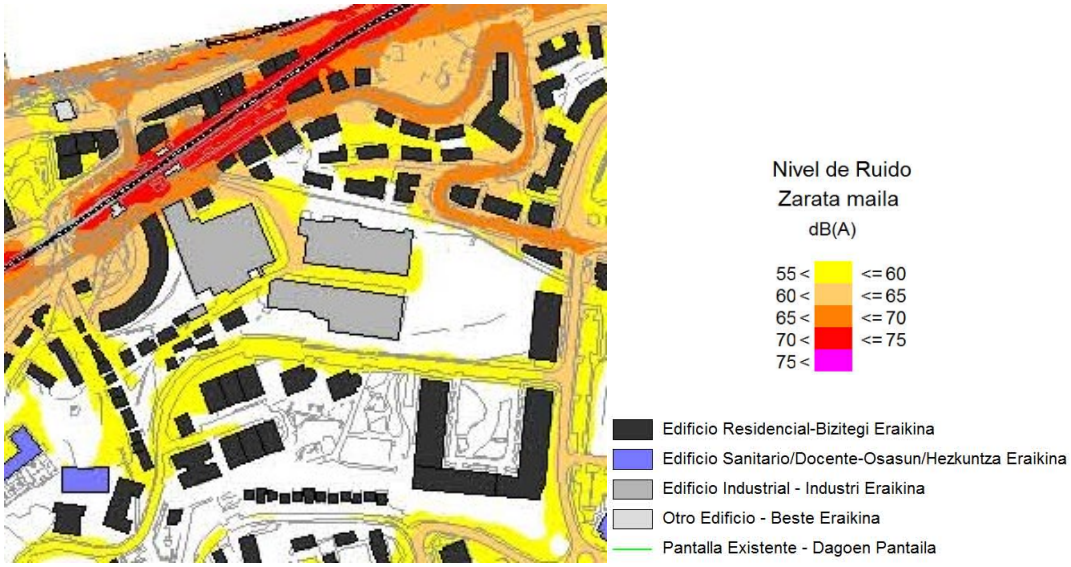
- El tráfico viario de calles y carreteras
- El tráfico ferroviario
- La actividad industrial

Mediante los correspondientes mapas estratégicos de cada foco de ruido se obtiene una evaluación cuantitativa de la afección acústica en cada zona de la ciudad a partir de los indicadores de población afectada.

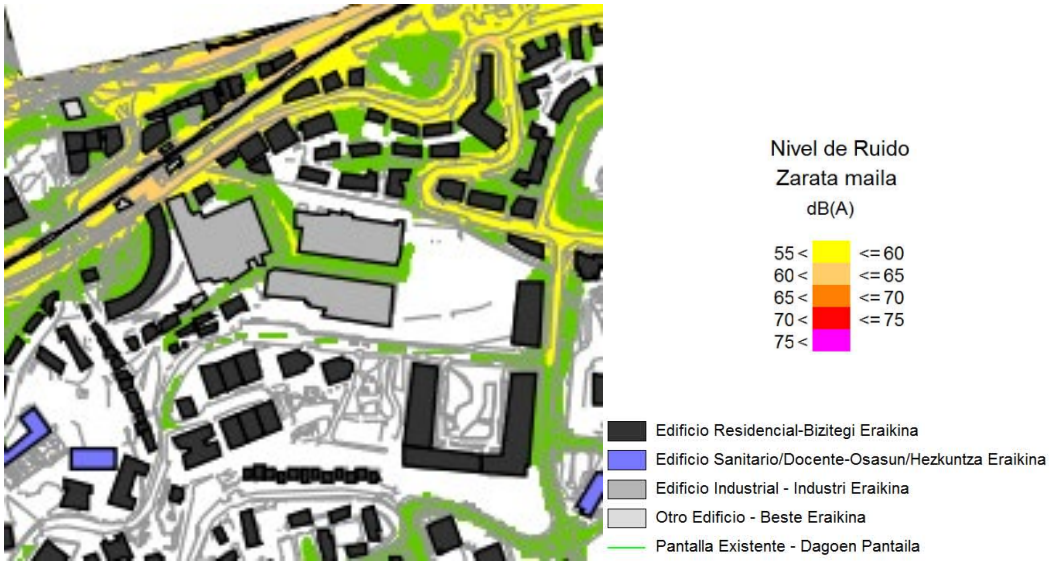
Mapa de ruido Total Período Día (Ld)



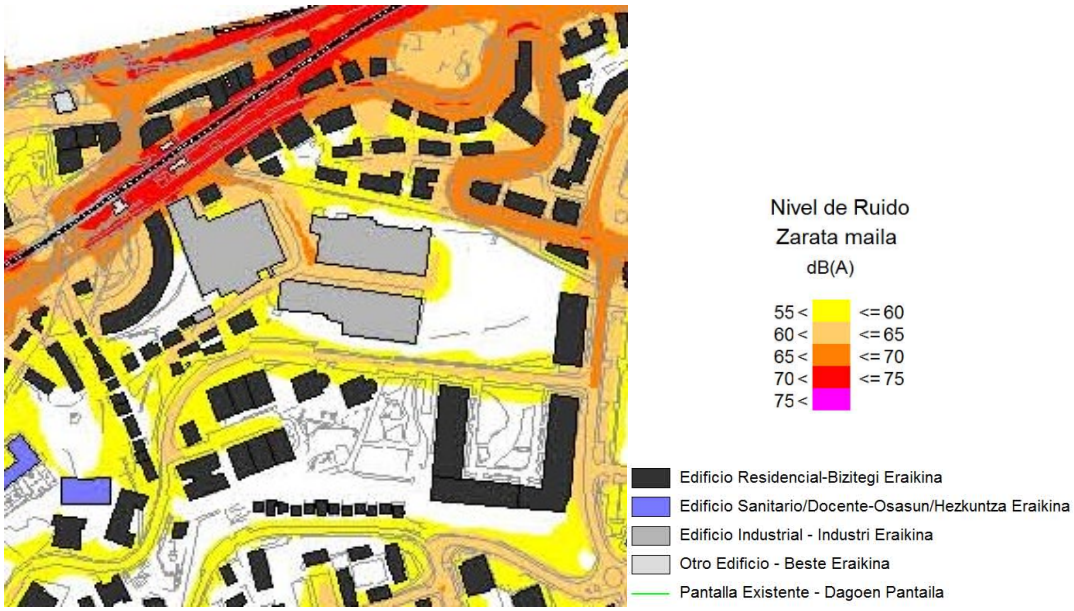
Mapa de ruido Total Período Tarde (Le)



Mapa de ruido Total Período Noche (Ln)



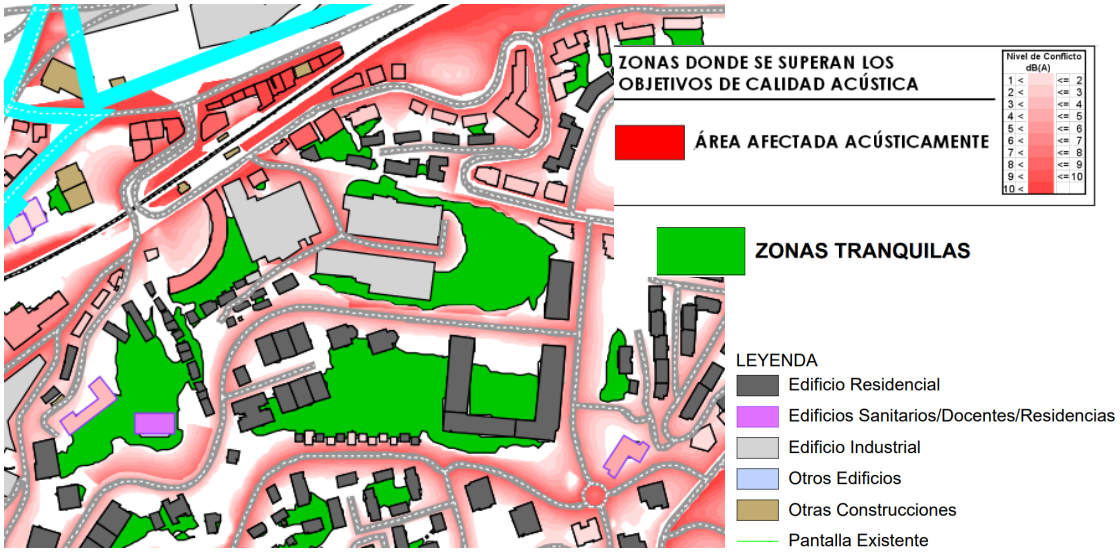
Mapa de ruido Total Período Día-Tarde-Noche (Lden)



En el año 2013, el Ayuntamiento elaboró y aprobó el Plan de Acción en Materia de Contaminación Acústica de la aglomeración de San Sebastián, basado en los resultados de los mapas estratégicos de ruido. Este documento marca la estrategia y las acciones

a adoptar en materia de ruido del Ayuntamiento durante los siguientes cinco años. En noviembre del 2018 se aprobó el Plan de acción para la mejora del ambiente sonoro: PAMAS 2018-2023.

Mapa de afección acústica y zonas tranquilas del entorno de la Modificación



La zonificación acústica enmarca el ámbito de la Modificación entre zona clasificada como tranquila y zona que no alcanza los objetivos acústicos en niveles bajos, siendo los focos emisores el tráfico viario y ferroviario, principalmente.

A continuación, se incluyen las conclusiones de la "*Evaluación de ruido medio ambiental. Estudio de modelización acústica Nº 2022-0013/MB"* realizado por LAECOR Ingeniería Acústica:

9. CONCLUSIONES

9.1. ANALISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Analizadas los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior del edificio objeto del Estudio, considerando los valores expuestos por el Decreto 213/2012, Capítulo I (Objetivos de Calidad Acústica), Artículo 31, parte 2. (Valores objetivo de calidad para futuros desarrollos) situación 5 dB(A) más restrictiva, se extraen las siguientes conclusiones:

Analizando los modelos predictivos del ruido viario, ferroviario y total, se traducen las siguientes conclusiones:

a) Ruido Viario

Se observan niveles máximos de 52-58 dB(A), 51-56 dB(A) y 45-48 dB(A) para los periodos de día, tarde y noche, respectivamente, siendo estos sobre la fachada más expuesta, correspondiente a la orientada al Paseo Herrera para las Propuestas de ordenación y sus alternativas.

b) Ruido ferroviario

Los niveles oscilan en niveles de 51 dB(A) para el periodo de día, 52 dB(A) en tarde y 43 dB(A) en horario nocturno, todos ellos sobre las fachadas orientadas hacia el vial ferroviario, Paseo Herrera para el conjunto de ordenación y alternativas propuestas.

c) Ruido Total

En cuanto al ruido total, la contribución del impacto viario y ferroviario, determinan un impacto total en el entorno de 55-59 dB(A), 55-57 dB(A) y 46-49 dB(A) para los periodos de día, tarde y noche, respectivamente, situándose dentro de los Objetivos de Calidad Acústica de Aplicación para el conjunto de ordenaciones y alternativas.

En cuanto al escenario futuro a 20 años vista, se observa con carácter general un incremento de 1 dB(A) para el conjunto de periodos, debido al incremento del tráfico viario en su caso, situando el escenario en niveles de 56-60 dB(A) en periodo de día, 56-58 dB(A) de tarde y 47-50 dB(A) nocturno, no superando por tanto en ninguno de los periodos los Objetivos de Calidad Acústica determinados para el Futuro Desarrollo Urbanístico Futuro, de acuerdo al Decreto 213/2012, para el conjunto de ordenación y alternativas, no obstante, los niveles de impacto sobre las fachadas orientadas a Pasero Herrera, no presentan margen de seguridad, dado que se encuentran al límite del mismo, por lo que se recomienda en la medida de lo posible, que la distribución de la vivienda no contengan dormitorios o en su caso incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados.

9.2. ANALISIS VIBRACIONES

Realizadas las mediciones de vibración, conforme a las posiciones de medida llevadas a cabo, los niveles de vibración producidos por los pasos de trenes, se adecuan al cumplimiento de los valores límite establecidos por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto para horario diurno como nocturno, con margen de seguridad.

9.3. ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR

Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo a lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto se sitúa en Ld ≤ 60 dB(A), en orden a lo anteriormente expuesto, el aislamiento acústico de fachadas deberá ser de al menos 30 dB(A) para dormitorios y estancias, conforme se expresa en la tabla adjunta:

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

9.4. ANALISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Al objeto de analizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) en los ambientes interiores, considerando un aislamiento acústico mínimo de 30 dB(A) de fachadas para las zonas del edificio más sensibles, se procede a calcular de forma global los niveles de inmisión en el interior, en relación a los niveles de impacto acústico calculados a nivel de fachada:

HORARIO DIURNO:

60 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: 30 dB(A) < 40 dB(A) permitidos

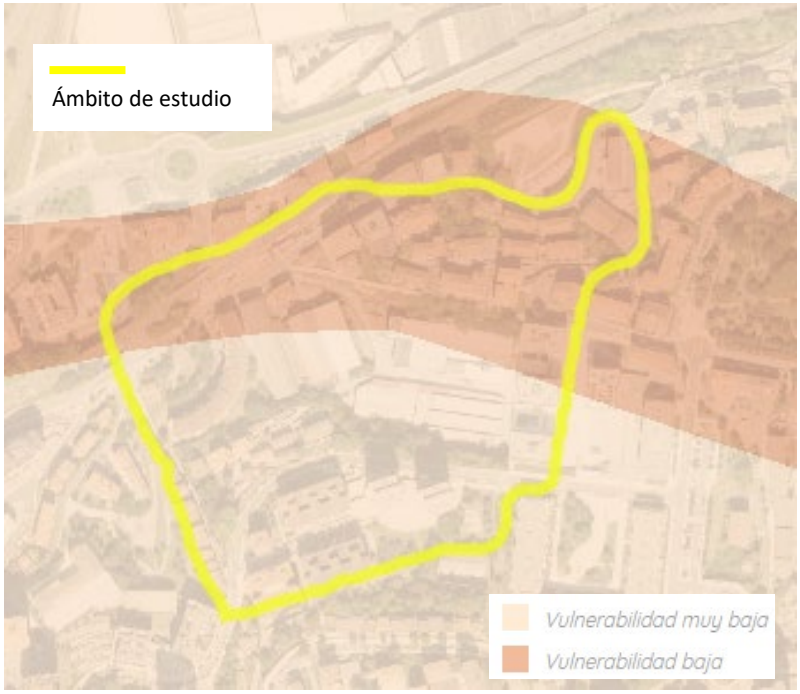
HORARIO NOCTURNO:

50 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: 20 dB(A) < 30 dB(A) permitidos

A tal efecto, de acuerdo a los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento de fachada y cálculo de inmisión para el interior del edificio, se determina cumplimiento con margen de seguridad.

5.12.3. Contaminación de acuíferos

En el ámbito de la Modificación la vulnerabilidad de la zona a la contaminación de acuíferos es baja y muy baja.



Vulnerabilidad de acuíferos en el ámbito de la Modificación (Fuente: Geoeuskadi)

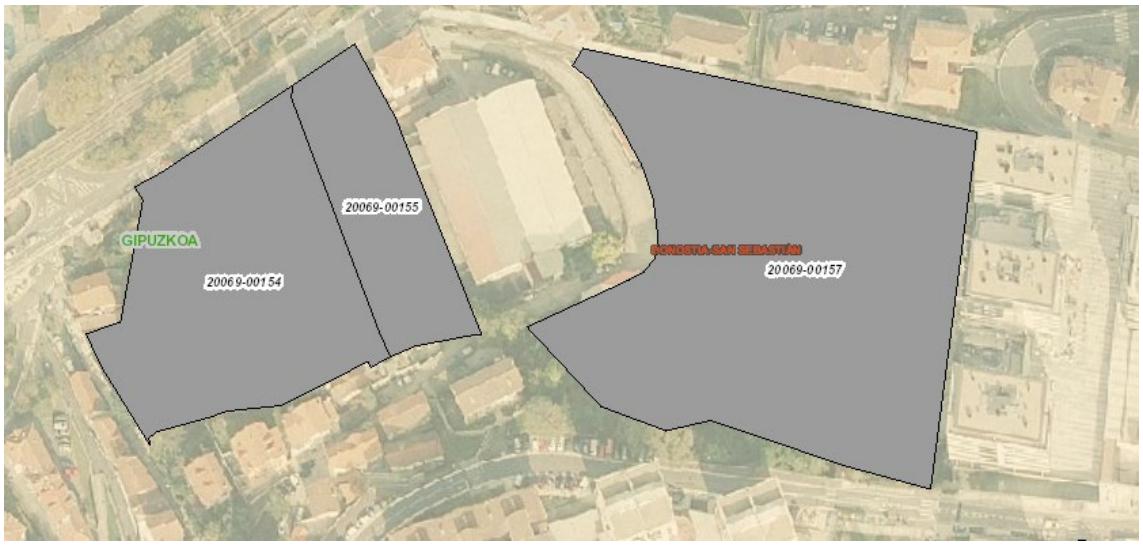
5.12.4. Suelos potencialmente contaminados

El ámbito de estudio coincide con varios emplazamientos pertenecientes al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de IHOBE.

Suelos potencialmente contaminados ámbito de estudio. (Fuente: GeoEuskadi).

En concreto, en el ámbito de actuación de la Modificación puntual (AU AL 05 Jolastokieta) se encuentran tres parcelas incluidas en el Decreto 165/2008 *de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*, con los siguientes códigos **GEOIKER:**

- **Código 20069-00157**: ZARDOYA OTIS (fábrica de elementos para instalación de ascensores) con superficie de 12.651,78 m2.
- **Código 20069-00155**: OXIGRAF S.A (taller de corte de piezas metálicas), con una superficie de 2.771,64 m2.
- **Código 20069-00154**: RUTILITA S.A (industria química), con una superficie de 6.260,27 m2.



Localización de las parcelas inventariadas en el ámbito de actuación.

5.12.5. Riesgos en Protección Civil

La zona se incluye dentro de la banda de afección de Riesgo medio por transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril

Riesgos en protección civil del ámbito de estudio. (Fuente: GeoEuskadi).

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

En este apartado se entra a valorar los efectos de la Modificación del PGOU de Donostia - San Sebastián, en su AU. AL 05 Jolastokieta, sobre diversos elementos del medio.

El desarrollo de la modificación significa la demolición de los usos actualmente existentes y la urbanización del ámbito para usos residenciales / comerciales y de sistemas generales.

6.1. RECURSOS RENOVABLES Y NO RENOVABLES

6.1.1. Afección potencial al recurso hídrico subterráneo

El desarrollo de la Modificación conllevará riesgo de afección sobre el recurso hídrico subterráneo, ya que la zona presenta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta, si bien la permeabilidad es baja por fisuración.

6.1.2. Afección potencial al recurso hídrico superficial

A pesar de las demoliciones y los movimientos de tierras a realizar en el desarrollo de las actuaciones propuestas, dadas las características hidrológicas del ámbito de intervención, la afección a las aguas superficiales se prevé poco significativa en fase de desarrollo de las actuaciones planificadas.

En fase de explotación, el drenaje del ámbito y la urbanización se conectará con la conducción municipal de saneamiento existente.

6.1.3. Afección al uso del suelo

El Suelo Urbano Consolidado donde se desarrolla la Modificación ya se encuentra utilizado. Por lo que no hay afección al uso del suelo.

En cualquier caso, se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

6.2. RECURSOS NATURALÍSTICOS

El desarrollo de la Modificación no conllevará afección sobre los recursos naturalísticos, tales como fauna o espacios naturales protegidos, dadas las características del ámbito de intervención.

Respecto a la vegetación, se prevé una afección, ya que en el desarrollo de las actuaciones propuestas podría eliminarse vegetación arbolada plantada o surgida de manera espontánea, en los límites del ámbito de intervención, junto a la Calle Txirrita Bertsolari y Camino La Ermita. Esta afección será poco significativa

6.3. ASPECTOS ESTÉTICO-CULTURALES

6.3.1. Afección sobre Patrimonio Cultural

El desarrollo de la Modificación conllevará afección sobre su Patrimonio Cultural Histórico-Arqueológico. Ya que se derribará el edificio de la empresa Oxigraf, elemento construido de patrimonio industrial.

6.3.2. Afección sobre la calidad del paisaje

El desarrollo de la Modificación conllevará afección sobre la calidad del paisaje de la zona, ya que se interviene sobre un paisaje urbano – industrial transformándolo a urbano residencial. En cierta manera las actuaciones planificadas "ordenan" el paisaje y las nuevas edificaciones y espacios se mimetizarán con el resto de edificaciones del entorno residencial, por todo ello se ha considerado que se trata de una afección no significativa.

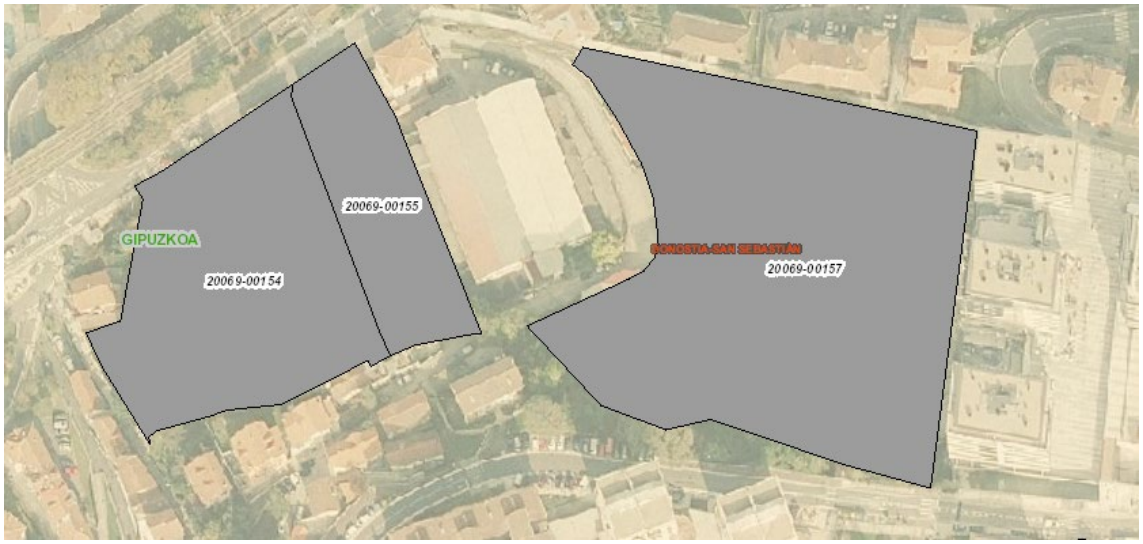
6.4. GENERACIÓN DE RESIDUOS

El desarrollo de la Modificación, tanto en fase de construcción, como en el uso de las distintas actividades planteadas, supondrá un incremento en la generación de residuos y una modificación del tipo de residuos generados, pasando de residuos industriales a residuos domésticos principalmente.

La ejecución de la obra conllevará la generación de residuos propios de la fase de construcción: residuos de demoliciones, tierras, restos de material de obras, aceites de maquinaria, envases, etc. Dada las características de la obra se considera un impacto significativo en fase de obras.

Hay que tener en cuenta que el ámbito de actuación coincide con tres parcelas incluidas en el Decreto 165/2008 *de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*, con los siguientes códigos GEOIKER**:**

- Código 20069-00157: ZARDOYA OTIS (fábrica de elementos para instalación de ascensores) con superficie de 12.651,78 m^2.
- Código 20069-00155: OXIGRAF S.A (taller de corte de piezas metálicas), con una superficie de 2.771,64 m^2.
- Código 20069-00154: RUTILITA S.A (industria química), con una superficie de 6.260,27 m^2.



Localización de las parcelas inventariadas en el ámbito de actuación.

Por lo que los residuos generados en las demoliciones y excavaciones, pudieran ser residuos peligrosos.

En cuanto a la fase de explotación, la ocupación del ámbito por una nueva zona residencial, conllevará un aumento de la producción de residuos sólidos urbanos y el fin de la generación de residuos industriales en el ámbito. Estos residuos RSU estarán perfectamente asimilables por el sistema de gestión actual del municipio, por lo que se considera un impacto poco significativo.

6.5. HÁBITAT HUMANO

6.5.1. Afección a la socioeconomía

El desarrollo de la Modificación conllevará una afección positiva sobre la economía de la comarca, ya que en fase de construcción será necesaria la contratación de operarios

La demolición de las instalaciones industriales y, la construcción de la urbanización y edificación residencial supondrá la contratación de operarios y servicios para la ejecución de las obras, utilizando siempre que sea posible mano de obra y empresas de la comarca. Además, la presencia de personas vinculadas a la obra, beneficiará el sector servicios, principalmente restaurantes, aunque su volumen no será demasiado alto. Por lo que la población sale beneficiada. Todo ello significa que la socioeconomía se verá favorecida con el desarrollo de la Modificación, generando un impacto significativo sobre la socioeconomía de carácter positivo.

Así mismo, la nueva zona residencial dinamizará la economía de la zona, ya que supone nuevos habitantes en el barrio que utilizarán los servicios del entorno. El impacto por lo tanto en la socioeconomía de la comarca y de la provincia será de carácter positivo y magnitud global significativa.

6.5.2. Contaminación del aire

Durante la ejecución de las actuaciones de la Modificación se prevé un aumento de la contaminación atmosférica como consecuencia del polvo formado por los movimientos de tierra y las emisiones gaseosas (CO2, NOx, hidrocarburos volátiles, partículas de hollín y ozono), consecuencia del tránsito de maquinaria. En términos generales, las demoliciones y el movimiento de tierras para la creación de plataformas y rasantes será elevado por lo que esta fase de las obras se considera de impacto significativo. Los habitantes de las viviendas del entorno próximo son los principales afectados.

El funcionamiento de la zona residencial planeada producirá emisiones contaminantes a la atmósfera (CO2, NOx, hidrocarburos volátiles, partículas de hollín y ozono), y polvo que provendrán del tráfico rodado generado. En términos generales, el impacto se considera poco significativo, ya que la zona ya está afectada por procesos semejantes.

6.5.3. Contaminación acústica

Durante la ejecución de las actuaciones de la modificación se producirá un aumento de la contaminación acústica debido al uso de vehículos, maquinaria, etc, con motivo de los trabajos de demolición y excavación principalmente. Los principales afectados serán los habitantes de las viviendas del entorno próximo. Considerando que se va a respetar un horario de trabajo diurno, y teniendo en cuenta que la zona no es ajena a los ruidos generados por instalaciones industriales y en las carreteras colindantes, se considera que la magnitud global del impacto es poco significativa.

La zona residencial creada no modificará sustancialmente la situación preoperacional.

Cabe señalar que en las conclusiones del "*Evaluación de ruido medio ambiental. Estudio de modelización acústica Nº 2022-0013/MB*" realizado por LAECOR Ingeniería Acústica, en abril de 2022, se dice lo siguiente:

*En cuanto al **ruido total**, la contribución del impacto viario y ferroviario, determinan un impacto total en el entorno de 55-59 dB(A), 55-57 dB(A) y 46-49 dB(A) para los periodos de día, tarde y noche, respectivamente, situándose dentro de los Objetivos de Calidad Acústica de Aplicación para el conjunto de ordenaciones y alternativas. En cuanto al escenario futuro a 20 años vista, se observa con carácter general un incremento de 1 dB(A) para el conjunto de periodos, debido al incremento del tráfico viario en su caso, situando el escenario en niveles de 56-60 dB(A) en periodo de día, 56-58 dB(A) de tarde y 47-50 dB(A) nocturno, no superando por tanto en ninguno de los periodos los Objetivos de Calidad Acústica determinados para el Futuro Desarrollo Urbanístico Futuro, de acuerdo al Decreto 213/2012, para el conjunto de ordenación y alternativas, no obstante, los niveles de impacto sobre las fachadas orientadas a Pasero Herrera, no presentan margen de seguridad, dado que se encuentran al límite del mismo, por lo que se recomienda en la medida de lo posible, que la distribución de la vivienda no contengan dormitorios o en su caso incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados.*

*En referencia a las **vibraciones**, conforme a las posiciones de medida llevadas a cabo, los niveles de vibración producidos por los pasos de trenes, se adecuan al cumplimiento de los valores límite establecidos por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto para horario diurno como nocturno, con margen de seguridad.*

*En cuanto al cumplimiento de los **objetivos de calidad acústica (OCA**) en los ambientes interiores, considerando un aislamiento acústico mínimo de 30 dB(A) de fachadas para las zonas del edificio más sensibles, se determina cumplimiento con margen de seguridad.*

Por todo ello, y contando que el diseño de las vivienda tendrá en cuenta las recomendaciones del documento se considera que la magnitud global del impacto es no significativa.

6.5.4. Afección a los habitantes del entorno

Es de señalar que, en el desarrollo de la Modificación, en concreto los habitantes de las viviendas ubicadas en la calle Jolastokieta limítrofes al ámbito de intervención se verán afectados por las molestias ocasionadas durante las obras.

En fase de explotación, la nueva zona residencial ordenará la zona y dotará al lugar de mayores servicios y equipamientos, además de una sustancial mejora en la conectividad, lo redundará de manera positiva en los habitantes actuales.

MATRIZ RESUMEN DE IMPACTOS:

MATRIZ DE IMPACTOS		FASE		SIGNO		DURACIÓN		SINERGIA			TIPO DE ACCIÓN		REVER-SIBILIDAD		RECUPE-RABILIDAD		APARICIÓN		PERMA-NENCIA		CARÁCTER DEL IMPACTO				MEDIDAS CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y PREVENTIVAS Y PROGRAMA DE SUPERVISIÓN	VALORACIÓN DEL IMPACTO			
Variable	Impacto	OBRAS	EXPLOTACIÓN	POSITIVO	NEGATIVO	TEMPORAL	PERMANENTE	SIMPLE	ACUMULATIVO	SINÉRGICO	DIRECTO	INDIRECTO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	RECUPERABLE	IRRECUPERABLE	PERIÓDICO	IRREGULAR	CONTINUO	DISCONTINUO	COMPATIBLE	MODERADO	SEVERO	CRÍTICO		NO SIGNIFICATIVO	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
Recursos renovables y no renovables	Afección a las aguas subterráneas	X			X	X			X			X	X		X			X		X	X				X		X		
	Afección a las aguas superficiales	X	X		X X	X X			X X			X X	X X		X X			X		X X		X X			X X		X X		
	Afección al uso del suelo																													
Recursos naturalísticos	Eliminación de la vegetación	X			X		X			X	X			X	X			X		X	X					X		X		
	Afección a la fauna																													
	Afección a Espacios Naturales																													
Aspectos estético-culturales	Afección a la calidad paisajística	X	X																								X X			
	Afecciones sobre el Patrimonio Cultural	X			X		X	X			X			X		X		X	X		X					X		X		
Incremento de la contaminación	Generación de residuos	X	X		X X		X X			X X		X X		X X		X X			X X			X X	X		X X			X X		
Hábitat humano	Afección a la socioeconomía	X	X	X X																									X X	
	Contaminación del aire	X	X		X X	X X				X X	X X		X X		X X			X X		X X		X X			X X			X X		
	Contaminación acústica	X	X		X X	X X				X X	X X		X X		X X			X X		X X		X X			X		X			
	Afección a los habitantes del entorno	X	X	X	X	X				X	X		X		X			X		X	X				X			X		

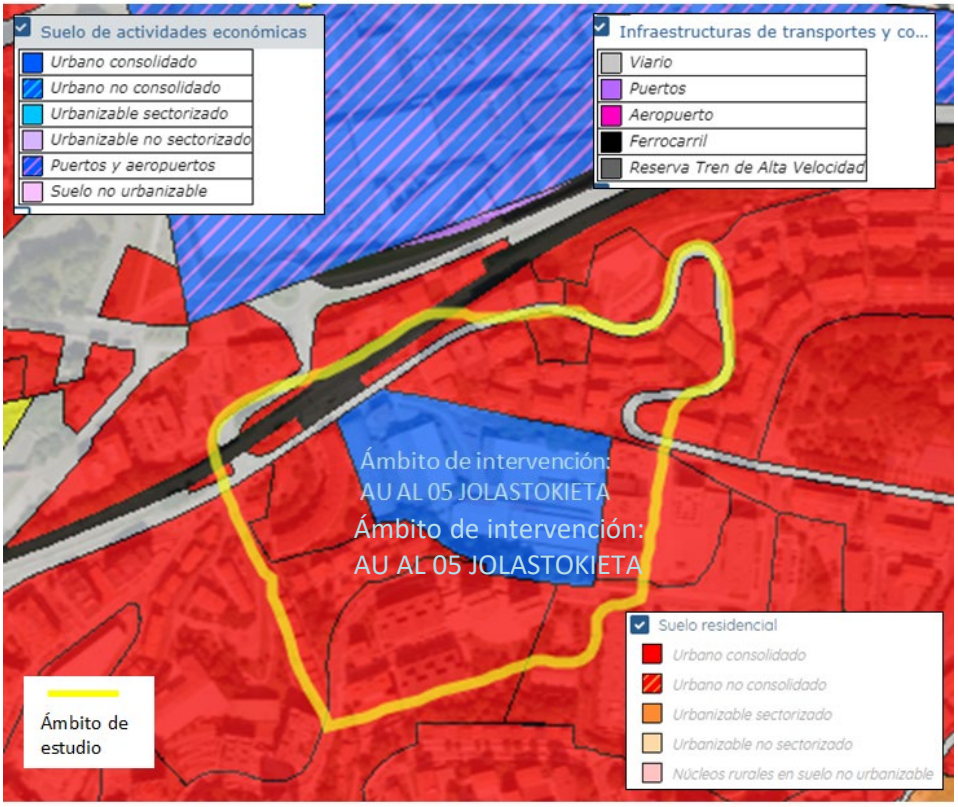
7. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

7.1. UDALPLAN

La ordenación del territorio del País Vasco se rige por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, esta se desarrolla a través de las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales, los Planes Territoriales Sectoriales y Normas Subsidiaras Municipales. El desarrollo de estos documentos se recoge en el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN.

Este sistema clasifica el suelo del AU. AL05 Jolastokieta en actividades económicas: urbano consolidado. Su entorno se clasifica en suelo residencial: urbano consolidado. La última actualización del sistema corresponde al 09/11/2017.

La modificación tiene como objetivo el cambio de suelo de actividades económicas por suelo residencial, siendo compatible al ser ambos suelos urbanos consolidados.



Suelo clasificado como Urbano Consolidado por el Sistema de Información Geográfica UDALPLAN. (Fuente: Geoeuskadi)

7.2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las Directrices de Ordenación Territorial establecen los ejes básicos de actuación futura sobre el medio ambiente, los recursos naturales, el paisaje, los espacios urbanos, industriales y rurales, las infraestructuras y equipamientos y nuestro gran patrimonio histórico y cultural.

Constituyen la base de referencia para el desarrollo armónico y coordinado de nuestra Comunidad y se fundamentan en criterios de interconexión e integración, de tal manera que los planes territoriales y sectoriales, así como el planeamiento municipal, no sean elaborados de forma independiente entre sí, sino que todos persigan objetivos coherentes, con una visión global y no particular o contradictoria con el entorno o con el resto de la Comunidad.

El territorio de la CAPV está dividido en 15 Áreas Funcionales, entre las cuales se encuentra la de Donostialdea-Bajo Bidasoa en la que se enmarca el ámbito de la Modificación Puntual.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Donostia - San Sebastián, Documento de aprobación definitiva fechado en 23/11/2011, se ajusta a las determinaciones del planeamiento jerárquico superior.

7.3. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

El PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa se encuentra aprobado definitivamente mediante el DECRETO 121/2016, de 27 de julio, por el que se aprueba definitivamente el *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa*).

El PTP ordena el ámbito de estudio en *Agrupaciones urbanas*, donde parte del ámbito se localiza en *Ámbitos conceptuados como áreas de carácter estratégico, objeto de planificación compatibilizada preferente*.

PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

Además, dentro del *Esquema general del modelo de movilidad* del PTP, el recorrido de la *Red básica de itinerarios peatonales y ciclistas* atraviesa el ámbito de estudio.

PTP del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Fuente: Geoeuskadi)

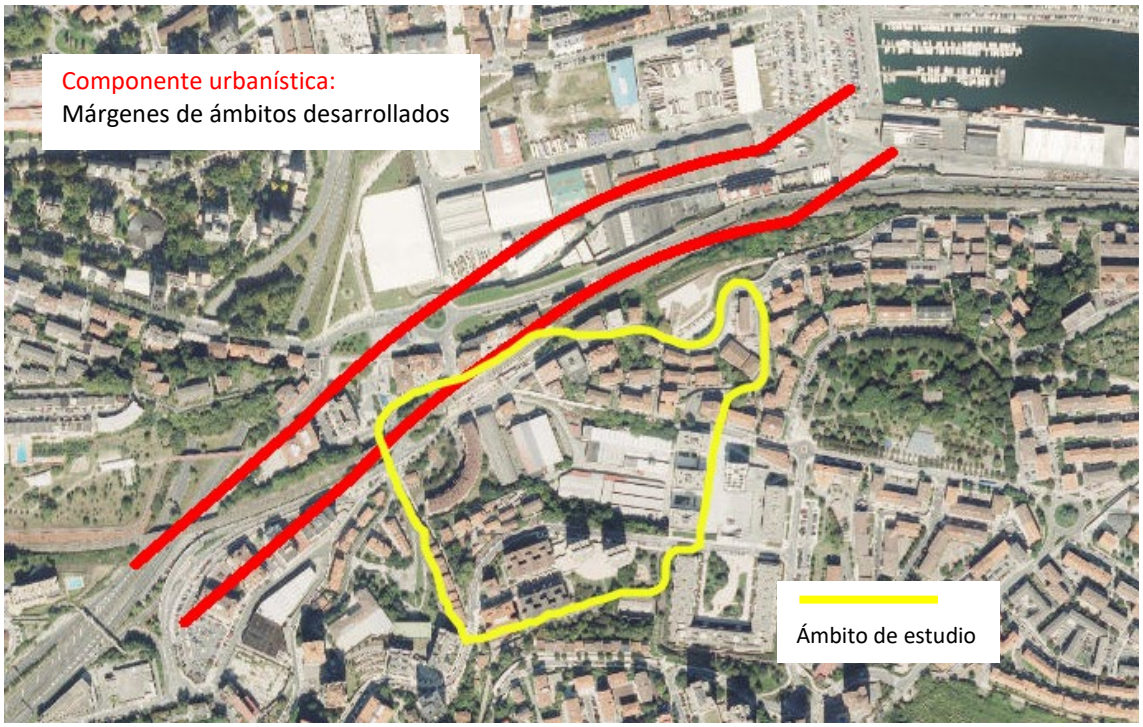
En cuanto a los terrenos de Erregenea, el PTP los ordena en Agrupaciones urbanas y periurbanas.

No se aprecia ninguna incompatibilidad entre el PTP y la presente Modificación.

7.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL (PTS) DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

El PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV de la vertiente cantábrica está aprobado mediante el Decreto 449/2013. Su ámbito de aplicación está constituido por las franjas de suelo de 100 m de anchura situadas en ambos márgenes de los cursos de agua de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El plan zonifica los márgenes según su componente medioambiental, hidráulicas y urbanística, siendo la normativa aplicable a un ámbito la correspondiente a cada componente.

No se aprecia ninguna incompatibilidad con la presente Modificación.



PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV en el entorno del ámbito de la Modificación (Fuente: Geoeuskadi)

7.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Por Decreto 262/20114 de 21 de diciembre se procedió a la aprobación del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

El art. 10 del PTS recoge un criterio para los procesos de modificación y revisión de los planes municipales en virtud del cual toda recalificación de suelos destinados a actividades económicas a usos residenciales y dotacionales debe justificarse adecuadamente, y además debe incorporarse en paralelo al planeamiento urbanístico una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas.

El PGOU de 2010 califica suelo para actividades económicas en cuantía suficiente para compensar el suelo industrial que se elimina en el ámbito "AL.05 Jolastokieta", previéndose expresamente el suelo para el traslado de la actividad fabril que desaparece en el ámbito "ZU.08 Eskuzaitzta". El resto de actividades, de índole más bien de almacenaje, tiene emplazamientos alternativos en el municipio, pues por sus características no exigen condiciones específicas, al contrario que Zardoya Otis S.A. (superficie de la nueva parcela 16.970 m^2 con edificabilidad sobre rasante de 11.000 m^2/t).

Por ello, no se aprecia ninguna incompatibilidad con la presente Modificación.

7.6. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN

El Texto Refundido del PGOU de Donostia - San Sebastián, aprobado en el año 2011, presenta la delimitación entre otros del ámbito AU. AL05 Jolastokieta, y determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del mismo.

La Modificación del AU. AL05 Jolastokieta clasificado como suelo urbano consolidado se ajusta a las normas urbanísticas generales del PGOU y al Convenio suscrito por el Ayuntamiento y la empresa Zardoya Otis en 2016 y 2019.

En cuanto a los terrenos de Erregenea con superficie 5.600 m^2 incluidos en la modificación para su destino a Sistema General de Espacios Libres (F.10) en la

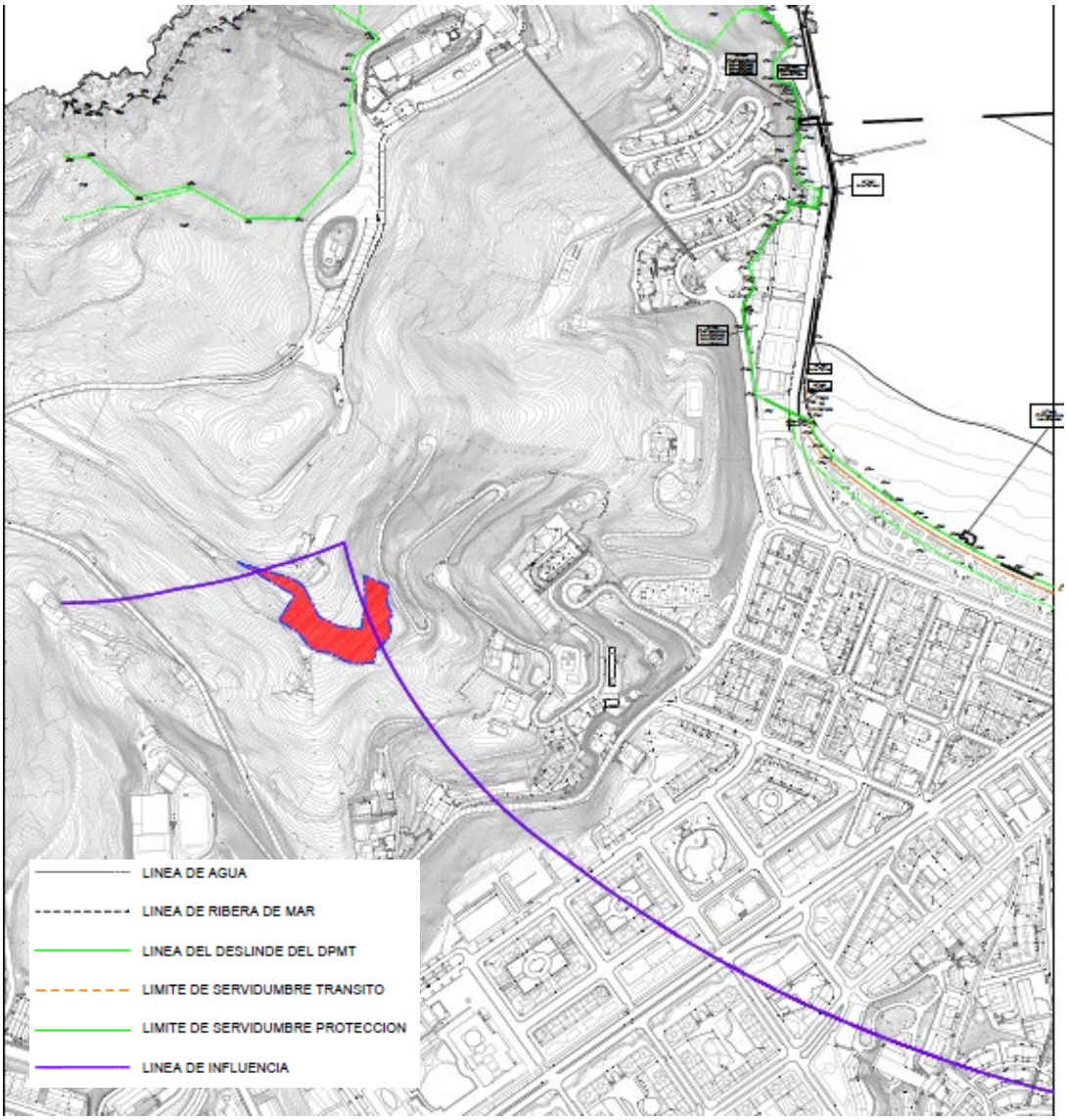
actualidad son suelo no urbanizable, colindante con el Parque de Erregenea (SGEL), Parque que el Ayuntamiento ha ido ampliando desde su delimitación en el PGOU de 2010 con ocasión de otras MPGOU. Los terrenos forman parte en la actualidad de la zona global de tipología "D.10 Rural de Protección Especial".

Esta posibilidad está expresamente prevista en el Convenio suscrito entre ZOSA y Ayuntamiento.

7.7. NORMATIVA EN MATERIA COSTAS

Los terrenos en Erregenea a calificar como Sistemas Generales de Espacios Libres (F.10) están parcialmente afectados por la zona de influencia de la normativa de Costas por quedar a menos de 500 m de la línea de ribera, por lo que se deberá solicitar el preceptivo informe de Costas al expediente de Modificación del PGOU conforme a los art. 112.a) y 117.1 de la Ley de Costas.

Ubicación de los terrenos de Erregenea como Sistemas Generales de Espacios Libres con respecto al Deslinde del DPMT (Fuente: Gobierno Vasco)



I.Información. Plano I.7 Línea de influencia marítima

Resolución de 10 de mayo de 2021, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado, en relación con la Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral.

(…)

Ambas partes coinciden en interpretar que el procedimiento de tramitación y aprobación del Plan de protección y de ordenación del litoral, previsto en el artículo 9, incorpora las solicitudes de informe a la Administración del Estado que, en relación a la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, se establecen en los artículos 112 y 117 de la Ley de Costas. Esta interpretación se incorporará al desarrollo reglamentario de la Ley 8/2020, aún sin publicarse.

Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, (y sus versiones y revisiones):

Artículo 112

Corresponde también a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, en los siguientes supuestos:

a) Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

(…)

Artículo 117

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

3. El cumplimiento de los trámites a que se refiere el apartado anterior interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes de ordenación se establecen en la legislación urbanística.

(…)

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

La motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a la presente Modificación radica:

En la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi que establece en su *Artículo 72 Ámbito de la evaluación ambiental estratégica.*

(…)

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.B que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida o amparada por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Anexo II.B. Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Serán objeto de una evaluación ambiental simplificada, al objeto de determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes planes y programas que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

(…)

2. Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.

(…)

Anexo II.G. Definiciones a efectos de la evaluación ambiental.

A efectos de lo dispuesto en la presente ley en materia de evaluación ambiental, se entenderá por:

(…)

n. Modificaciones menores de los planes y programas: cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia.

(…)

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La **Alternativa 0**, consiste en mantener la situación actual, manteniendo el uso industrial en el ámbito AU. AL05 Jolastokieta, incumpliendo el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y la empresa Zardoya – Otis SA. A su vez plantea problemas de compatibilidad de uso industrial con el tejido residencial de su entorno, y no resuelve los problemas de funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento.

Las **Alternativas de ordenación (1, 2 y 3),** modifican el AU. AL05 Jolastokieta recalificando el uso industrial por residencial, cumpliendo así el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Donostia -San Sebastián y la empresa Zardoya -Otis, si bien su ordenación ha contado con alternativas.

Se ha ido buscando mejorar las propuestas hasta llegar a la que se recoge en este documento: *Alternativa 3 - propuesta desarrollada*.

En todas las versiones el vial es el mismo ya que la pendiente del 6% y los puntos de conexión no permite muchas alternativas accesibles. En ambas versiones se crean dos zonas, una inferior más urbana y otra superior más verde.

Alternativa 1: Esta alternativa optaba por edificios más cortos y más altos.

Se descarta porque los espacios libres no tienen tamaño suficiente y no son claros. La ordenación resultante es confusa. La plaza urbana está cerrada al sur y no conecta con el nuevo vial en cota, en la parte superior de la misma. Los edificios son muy altos con muchos testeros y producen muchas sombras y pocas vistas.

II. Proyecto. Plano II.8 Alternativas de ordenación

Alternativa 2: Esta alternativa optaba también por edificios más cortos y más altos en otra disposición.

La plaza urbana es similar a la propuesta definitiva. En la zona más verde se plantean bloques orientados este-oeste paralelos.

Se descarta esta alternativa porque la zona superior de viviendas libres no genera espacios públicos interesantes, son estrechos y las vistas no son amplias. Se planteaba solo un núcleo de comunicaciones con ascensor y escaleras.

II. Proyecto. Plano II.8 Alternativas de ordenación

En la propuesta definitiva se han usado los mejores elementos de las dos alternativas (1 y 2) para conseguir mejorarla, en base a un óptimo aprovechamiento del suelo como bien escaso, teniendo en cuenta los desarrollos del entorno, y una adecuada calidad urbana. Así mismo, con el fin de asegurar la viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta los gastos que implica el traslado de ZARDOYA OTIS a su nuevo emplazamiento, garantizando la actividad y los puestos de trabajo, llevó a la conclusión de que podría alcanzarse los 40.919 m^2/t de los cuales 38.709 m^2/t sobre rasante quedando vinculados al uso residencial un total de 36.500 m^2/t.

Ninguna de las actuaciones planteadas en estas alternativas de ordenación es de naturaleza tal que pueda llegar a producir un impacto ambiental que permita discriminar ambientalmente estas alternativas.

Desde el punto de vista de los efectos ambientales, todas las alternativas son muy similares, sin diferencias suficientes para seleccionar una de ellas por motivos ambientales. Ninguna de las dos actuaciones que diferencian estas alternativas producirá impactos críticos. Los efectos negativos de las actuaciones propuestas

afectan principalmente al hábitat humano, y estos impactos se podrán mitigar con el establecimiento de medidas preventivas y correctoras simples y eficaces.

Así, el efecto medioambiental no permite discriminar entre estas alternativas y los criterios que finalmente han prevalecido para determinar la alternativa a desarrollar han sido los económicos.

10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

En este apartado se establecen medidas para la prevención, reducción y corrección de los efectos negativos de la MODIFICACIÓN en el medio ambiente.

10.1. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO A ESCALAS SUPERIORES DE LA PLANIFICACIÓN

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOUDSS, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

10.1.1. Medidas generales referidas al planeamiento de desarrollo.

(…)

Recursos culturales. El paisaje.

- *El proceso de determinación de la ordenación urbanística se complementará con, por un lado, la debida y rigurosa evaluación de sus afecciones paisajísticas, en particular en los supuestos en los que aquélla incida en frentes y extremos de particular visibilidad y, por otro, la definición de las medidas que en cada caso se estimen oportunas para eliminar y/o minimizar impactos negativos.*

  Sin perjuicio de su desarrollo y complementación en las fases posteriores del proceso urbanístico, aquella evaluación será realizada de forma conjunta y coordinada con la propia determinación de la ordenación pormenorizada, con el alcance que en ese momento y en cada caso se estimen oportunos.

  Las citadas medidas podrán consistir en: la incentivación de una mayor calidad arquitectónica y de urbanización; el recubrimiento y apantallamiento vegetal de los frentes y elementos con afecciones negativas; otro tipo de medidas, incluida la complementación de todas ellas. (…)

- *La ordenación urbanística procurará respetar/mejorar/recuperar/poner en valor los recursos paisajísticos más importantes de cada ámbito, adoptando las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los efectos paisajísticos negativos.*

Afecciones sociales. Medio ambiente urbano. Movilidad – accesibilidad.

La ordenación urbanística será determinada en condiciones que, en lo posible, favorezcan e incentiven:

- *Su conexión, tanto interior como exterior, mediante modos de movilidad sostenible (transporte público, a pie y en bicicleta), y la preferente utilización de los mismos frente al uso del vehículo privado.*
- *Su integración en las correspondientes redes municipales o incluso supramunicipales, peatonales, ciclistas y de transporte público.*
- *La complementación de las redes anteriores con la previsión de los correspondientes elementos de transporte vertical (escaleras mecánicas, ascensores, …), siempre que los mismos resulten convenientes para dar respuesta a problemas de desniveles, pendientes, ...*

Riesgos geotécnicos.

La determinación de la ordenación pormenorizada irá precedida de la realización del correspondiente y específico estudio geotécnico en todos aquellos casos en los que se estime conveniente su elaboración en ese momento.

En esos casos, dicha ordenación se adecuará a los criterios que resulten del citado estudio.

Ruido ambiental, sosiego.

- *Los procesos de elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en los ámbitos o subámbitos afectados por los nuevos desarrollos planteados serán complementados con la determinación de los mecanismos que en cada caso y en materia de ruido se estimen adecuados. En ese contexto, dicho planeamiento será complementado con la elaboración del correspondiente mapa de ruido en los supuestos en los que en este documento se alude a la necesidad de disponer del mismo por detectarse la existencia de ese tipo de problemas.*
- *La ordenación urbanística será determinada en las condiciones necesarias para, en lo posible, eliminar y/o minimizar el ruido ambiental y sus afecciones en las personas, considerándose como referentes, a ese respecto, los objetivos de calidad acústica fijados en cada caso, y su cumplimentación constituirá uno de los fines a perseguir. La consecución de esos objetivos puede justificar:*

  - La adopción de las decisiones de implantación en el territorio de los distintos usos y actividades, así como de las edificaciones destinadas a los mismos, previa evaluación de las afecciones acústicas asociadas a su cercanía o lejanía a

infraestructuras de comunicación, actividades, ... emisoras de ruido, incentivando:

. El mayor distanciamiento posible de aquellas edificaciones respecto de estos focos emisores de ruido.

. La disposición en "primera línea" de edificaciones destinadas a usos menos sensibles, de manera que puedan actuar como pantalla o barrera antirruido respecto de otras edificaciones destinadas a usos más sensibles (vivienda, equipamientos docentes, sanitarios, ...)

- La determinación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación a fijar en el marco de la citada ordenación (alineaciones reguladoras o condicionadoras del fondo de las edificaciones, en particular de las destinadas a usos residenciales, etc.) previa la debida evaluación de las implicaciones acústicas asociadas a los mismos, así como de sus afecciones en la calidad de las propias edificaciones y de su destino a los correspondientes usos. Dichos parámetros han de incentivar en lo posible la posterior ordenación y/o organización interior de las edificaciones en condiciones que permitan ubicar las estancias más sensibles dando frente a zonas menos expuestas al ruido.

- La previsión de formulación de estudios y/o proyectos específicos para la determinación de medidas de reducción bien de los valores de emisión (medidas para reducir el volumen de vehículos y/o limitar su velocidad - semaforización, tratamiento del firme...-), bien de su propagación (barreras antirruido eficaces, ...).

- *La previsión de usos de diversa naturaleza en un mismo ámbito (vivienda, actividades económicas, ...) justifica la complementaria determinación, en el propio marco de la definición de la ordenación urbanística, de las medidas de compatibilización de los mismos que, en su caso, se estimen convenientes.*

Residuos y balance de tierras.

El planeamiento de desarrollo determinará, en cada caso, las prescripciones básicas que se estimen necesarias para una eficiente y eficaz gestión de los residuos y tierras resultantes, y a las que deban adecuarse los proyectos de obras de urbanización y edificación a elaborar con posterioridad.

Otras cuestiones.

Las edificaciones proyectadas serán emplazadas y orientadas, desde el mismo momento de su ordenación, en las condiciones necesarias para posibilitar la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural, y optimizar las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.

10.1.2. Medidas generales referidas a las Ordenanzas municipales a promover el desarrollo del Plan General.

Con carácter general, la determinación y ejecución de la ordenación urbanística se adecuará a los criterios establecidos en, entre otras, las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General, de conformidad con lo indicado en el artículo 5 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del mismo.

Esos criterios serán asimismo de aplicación en lo referente a las distintas cuestiones que se mencionan a continuación. En todo caso, tratándose de esas cuestiones, a los efectos de su consideración y, en su caso, inclusión en las citadas Ordenanzas, se proponen las siguientes medidas de intervención:

A.- Recursos naturales.

a) Cauces fluviales.

- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación preverán el establecimiento de las medidas que en cada caso resulten oportunas para minimizar las afecciones en la calidad del agua, prestando la debida atención a cuestiones como las siguientes: el arrastre de sólidos a la red fluvial (mediante decantadores, filtros…, diseñándolos de manera efectiva); riesgo de vertidos accidentales de aceites, carburantes u otros componentes tóxicos; etc.*
- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación definirán las medidas para evitar los vertidos accidentales de aceites, carburantes u otros tóxicos: obligación de definir las zonas de acopio de materiales y mantenimiento de maquinaria indicando las oportunas medidas de aislamiento e impermeabilización, necesidad de diseñar sistemas de recogida y almacenaje temporal de aguas para controlar posibles vertidos, ...*

  (…)

b) Vegetación.

- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación identificarán los ejemplares aislados y las manchas de vegetación que deben preservarse, dictando las medidas específicas para asegurar su mantenimiento.*
- *Los proyectos de obras de urbanización incorporarán los estudios y/o medidas que en cada caso se estimen necesarias en materia de tratamiento y/o implantación de la vegetación (bien para dar respuesta al estándar establecido a ese respecto en la legislación vigente; bien para determinar los criterios de tratamiento de la vegetación preexistente; bien como medida compensatoria*

en caso de reducción o eliminación de dicha vegetación preexistente; bien con cualesquiera otros fines), adecuándose a ese respecto a las condiciones (técnicas, de identificación de las especies plantar, tamaño de las mismas, etc.) establecidas en las referidas Ordenanzas municipales.

(...)

e) Agua.

- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en la posterior de uso y explotación de lo urbanizado y edificado. Con ese fin, y entre otros extremos:*

  - Las redes de abastecimiento contarán con las medidas más avanzadas posibles para el control y la gestión de fugas. Su diseño permitirá el control de todos los consumos: residenciales, comerciales, industriales, dotacionales, riego y limpieza viaria, …

  - Los espacios libres, parques y jardines se diseñarán con plantas adaptadas a las condiciones bioclimáticas y que requieran un mínimo mantenimiento y, en especial, un mínimo requerimiento de agua de riego.

  - Los proyectos de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, contarán con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua: grifería, electrodomésticos, …

B.-Recursos culturales. Paisaje.

- *Los proyectos de obras de urbanización, así como, en su caso, los de edificación, procurarán respetar/mejorar/recuperar/poner en valor los recursos paisajísticos más importantes de cada ámbito, adoptando las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los efectos paisajísticos negativos, en particular en los puntos y entorno de mayor fragilidad visual.*

- *Los proyectos de obras de urbanización se complementarán con, por un lado, la debida y rigurosa evaluación de las afecciones paisajísticas derivadas de sus propuestas y, por otro, la definición de las medidas que en cada caso se estimen oportunas para eliminar y/o minimizar impactos negativos.*

  En ese contexto, identificarán las zonas degradadas (tanto preexistentes como resultantes de la ordenación y urbanización propuesta) que deban ser objeto de recuperación (taludes de desmonte, taludes de relleno o terraplén, zonas de

acopio o parques de maquinaria, accesos, etc.), y plantearán las medidas que se estimen adecuadas para su integración (incentivación de la calidad de la situación resultante de las propuestas; técnicas de recubrimiento y apantallamiento vegetal; desgeometrización de taludes; recuperación de formas y texturas originales; etc.). Se estará a ese respecto a lo que, en su caso, determinen las Ordenanzas a promover en desarrollo del Plan General.

- *Los criterios anteriores serán asimismo de aplicación en los proyectos de edificación en aquellos supuestos en los que se estimen oportunos, en atención a sus condicionantes y características.*

C.-Riesgos derivados.

a) Riesgos geotécnicos.

Los proyectos de obras de urbanización y edificación se adecuarán a las indicaciones resultantes de los correspondientes estudios geotécnicos, siempre que la formulación de éstos sea preceptiva y/o conveniente.

(…)

c) Ruido ambiental, sosiego.

- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación incluirán un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.*

  Dicho manual se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las referidas Ordenanzas.

  (…)

- *El diseño de las edificaciones se realizará en las condiciones necesarias para minimizar las afecciones derivadas de los impactos acústicos, cuando menos en las zonas más sensibles al ruido, ubicándolas en los frentes en los que dichos impactos sean más bajos.*

  Se estará a ese respecto a los criterios establecidos en las referidas Ordenanzas municipales, incluidos, entre otros, los referidos a las distintas cuestiones de esa naturaleza mencionadas a lo largo de este epígrafe.

- *Los proyectos de edificación calcularán el nivel de aislamiento necesario para garantizar el cumplimiento de la normativa de ruido en ambiente interior, y su*

elaboración y ejecución se adecuará a los criterios que con ese fin se estimen adecuados.

d) Residuos y balance de tierras.

- *Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las referidas Ordenanzas municipales.*
- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación evaluarán el volumen de los posibles excedentes de tierras y su destino que, en todo caso, serán tratados de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. (Decreto nº 423, de 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados; etc.).*
- *Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas establecidas en los correspondientes estudios específicos, así como con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley nº 1, de 4 febrero de 2005, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*

  Su origen podrá ser: materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas; áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas; áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición; otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto nº 34, de 18 de febrero de 2003, por el que se regula la valorización y posterior utilización de escorias procedentes de la fabricación de acero en hornos de arco eléctrico, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- *Los proyectos de obras de urbanización y edificación garantizarán la recogida de todos los vertidos asimilables a aguas residuales urbanas, incorporándolos a la red de colectores generales, al objeto de que sean tratados en la depuradora comarcal. Las redes de saneamiento tendrán los máximos niveles de estanqueidad y control de fugas.*
- *Las redes de saneamiento serán diseñadas en las condiciones adecuadas para minimizar las afecciones sobre el medio ambiente: redes separativas; consecución del llamado "vertido cero" en cuanto a aguas residuales urbanas; máxima estanqueidad y ausencia de fugas;...*
- *Se garantizará la existencia de espacios destinados a la implantación de los sistemas de recogida selectiva de residuos.*

e) Suelos potencialmente contaminados.

En el caso de existencia de suelos contaminados, el contenido de los proyectos de urbanización y edificación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, e incorporarán las correspondientes medidas de descontaminación.

D.- Otras condiciones referidas a los citados proyectos de obras de urbanización y edificación.

- *En los espacios públicos se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.*
- *Se incentivará la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, así como el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.*
- *Las redes de aguas serán separativas, por una parte, las de agua residual y por otra parte las pluviales.*
- *Las redes de pluviales contarán con sistemas de desbaste y eliminación de flotantes.*
- *Se incentivará el tratamiento diferenciado de las edificaciones según la orientación: más aislado al norte y más abierto al sur.*
- *La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.*
- *Las edificaciones se proyectarán en condiciones que conlleven la máxima eficiencia posible en materia de captación solar y aprovechamiento de la luz natural, así como la optimización de las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.*
- *Las edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación en materia de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas).*
- *Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea*

posible, en consonancia con lo indicado en el citado Código Técnico de la Edificación.

10.1.3. Medidas referidas a la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

A.- Recursos naturales.

- *(…).*
- *Se jalonarán las superficies de vegetación de interés que se planteen conservar, evitando afectar a más superficie de la estrictamente necesaria.*
- *Se señalizarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.*
- *Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.*
- *Se utilizarán caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a las obras*
- *Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se seguirán expresamente las buenas prácticas indicadas en el proyecto.*
- *En fase de obras, los parques de maquinaria, acopios,... se dispondrán en las zonas menos visibles siempre que sea posible.*
- *(…).*

B.- Recursos culturales.

Si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se adoptarán las medidas que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia se estimen oportunas, y se dará cuenta del mismo a la autoridad competente a ese respecto.

C.- Afecciones sociales. Medio ambiente urbano.

- *Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.*

- *Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo.*
- *La maquinaria se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.*
- *Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias. En este sentido, se deberá emplear maquinaria que cumpla la normativa relativa a la emisión de agentes atmosféricos y la emisión de ruidos.*
- *Se atenuará la contaminación del aire y la generación de barro por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.*

D.- Riesgos derivados.

- *Las obras de urbanización y construcción de edificaciones e infraestructuras se adecuarán a las recomendaciones y/o pautas de trabajo resultantes de los informes geotécnicos redactados al efecto.*
- *Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, R. D. 833/1988 y R. D. 952/1997 (estatal) y el Decreto 423/1994 sobre gestión de Residuos inertes e inertizados (País Vasco).*
- *Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.*
- *La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.*
- *Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.*

- *Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.*
- *Si durante la ejecución de las obras se detecta la existencia de suelos contaminados, se estará a lo indicado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo* *(Nota: esta Ley se encuentra derogada en la actualidad por Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.)
- *La ejecución de las obras se adecuará a los criterios que, a los efectos de eliminar y/o minimizar los impactos acústicos, establezcan los proyectos de obras de urbanización y edificación en su respectivo manual de buenas prácticas.*

10.1.4. Otras medidas complementarias

La efectiva y eficaz cumplimentación de los objetivos de carácter medioambiental planteados en el Plan General, incluido este documento, requiere la determinación de otras medidas de actuación complementarias de las anteriores. Merecen una particular atención a ese respecto las siguientes:

***Realojos, traslados y/o extinción de actividades**.*

El desalojo y posterior realojo de ocupantes legales de viviendas ubicadas en edificaciones incompatibles con el planeamiento ha de adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

De igual manera, el traslado, realojo y/o extinción de actividades económicas ubicadas en terrenos y/o edificaciones incompatibles con la ordenación planteada ha de adecuarse a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones legales. En ese contexto han de ser objeto de, asimismo, la correspondiente solución los desalojos de las explotaciones agrarias afectadas.

(…)

10.2. MEDIDAS PARA LA MODIFICACIÓN

10.2.1. Medidas de carácter general

A continuación, destacamos las medidas más relevantes para prevenir y minimizar las posibles afecciones ambientales del desarrollo de la Modificación, es decir del uso residencial del ámbito AL05 Jolastokieta:

- En caso de generación de tierras sobrantes en los movimientos de tierras estás serán reutilizadas en la medida de lo posible y según su naturaleza, habida cuenta de que en la parcela existen suelos potencialmente contaminados dado su uso industrial.
- En caso de necesitar prestamos de tierras procederán de la propia obra, de obras cercanas y en última instancia de canteras.
- Manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo diurnos, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.
- Jalonado del límite de las viviendas colindantes al ámbito a preservar de cualquier afección
- Gestión adecuada de los residuos generados
- Aplicación de medidas en lo referente a Suelos potencialmente contaminados, siguiendo *el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, dado el carácter de suelo potencialmente contaminado. De acuerdo al *artículo 23* de la Ley 4/2015, corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurren las siguientes circunstancias:

  c) cese definitivo de un actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo.

  d) Cambio de uso de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

  Dado que está previsto un cambio de uso de industrial a urbano y se va a cesar la actividad en las instalaciones potencialmente contaminantes, se deberá iniciar el procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

El procedimiento de declaración de la calidad del suelo es el procedimiento administrativo que tiene por finalidad validar, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, la adecuación del suelo al uso actual o previsto, en función de los informes de investigación de calidad del suelo realizados por una entidad acreditada. Obligatoriamente conlleva conocer la concentración de contaminantes den el suelo y en otros medios potencialmente afectados y realizar su evaluación de acuerdo a los criterios que correspondan a cada fase de investigación.

- Limpieza final tanto de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños al finalizar las obras de cualquier actuación permitida por la presente Modificación.
- La gestión de las aguas residuales se desarrollará según las condiciones establecidas en la zona actualmente.
- La gestión de residuos en fase de explotación se desarrollará según las condiciones establecidas en la zona actualmente.
- El proyecto de urbanización incluirá el proyecto de paisajismo, revegetación y plantaciones en la parcela.
- En cuanto al ruido total, en el escenario futuro a 20 años vista, los niveles de impacto sobre las fachadas orientadas a Pasero Herrera, no presentan margen de seguridad, dado que se encuentran al límite del mismo, por lo que se recomienda en la medida de lo posible, que la distribución de la vivienda no contengan dormitorios o en su caso incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados. De acuerdo al Código Técnico de la Edificación - Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico de fachadas deberá ser de al menos 30 dB(A), para dormitorios y estancias, conforme se expresa en la tabla adjunta:

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo del control o seguimiento ambiental es la comprobación de que las medidas preventivas, reductoras y correctoras definidas en el Documento Ambiental Estratégico para la Modificación se apliquen de manera efectiva.

El control y seguimiento del programa de supervisión recae en la administración promotora de la Modificación, en este caso el Ayuntamiento de Donostia -San Sebastián.

Calidad acústica	
Control del ruido	
Indicador:	Existencia de una Evaluación de ruido Medio Ambiental. Estudio de modelización acústica. Incumplimiento de los límites establecidos por normativa o en dicho documento. Distribución de la vivienda sin dormitorios en las fachadas orientadas a Pasero Herrera o en su caso incrementar el aislamiento acústico > 30 dB(A), a ruido aéreo de los huecos acristalados, de acuerdo a lo recomendado en dicho documento. Trabajos nocturnos.
Metodología de cálculo:	Observación en campo. Si fuera necesario, mediciones.
Periodicidad:	En el diseño de las viviendas. En caso de quejas por parte de los habitantes del entorno
Objetivo:	Asegurar que las molestias a los habitantes del entorno se minimizan

Calidad del aire	
Control del polvo	
Indicador:	Presencia de partículas en suspensión – nubes de polvo – durante los trabajos de demolición y excavación.
Metodología de cálculo:	Observación en campo
Periodicidad:	Semanal
Objetivo:	Control de la eficacia de las medidas de protección del aire durante las obras durante las obras

Suelos contaminados	
Gestión de suelos contaminados	
Indicador:	Suelos contaminados. Declaración de la calidad del suelo
Metodología de cálculo:	Previamente al inicio de los movimientos de tierra en la parcela, se garantizará que se cumplen las medidas establecidas en el Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
Periodicidad:	Antes del inicio de los movimientos de tierra, y mensual durante la fase de obras.
Objetivo:	Cumplimiento de la legislación sobre Suelos potencialmente contaminados.

Adecuada gestión de residuos	
Control de la colocación y utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
Indicador:	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos
Metodología de cálculo:	Seguimiento del proceso
Periodicidad:	Semanal en fase de obra
Objetivo:	Gestión correcta de los materiales de desecho en fase de obras

Paisajismo y Revegetación	
Control de la revegetación de la parcela	
Indicador:	Existencia de un proyecto de revegetación con plantaciones de especies autóctonas y cumplimiento del mismo.
Metodología de cálculo:	Comprobación inicial del proyecto propuesto. Comprobación de especies utilizadas en las plantaciones, favoreciendo la presencia de autóctonas, y cumpliendo con las pautas del PGOU de Donostia-San Sebastián (Ver Apartado 10.1)
Periodicidad:	Seguimiento del proceso - Mensual
Objetivo:	Asegurar la integración paisajística de la nueva urbanización y la recuperación de zonas verdes. Asegurar que la revegetación del ámbito se realice acorde al proyecto.

Control de la limpieza final	
Limpieza final de la zona de actuación y de sus aledaños	
Indicador:	Presencia de acopios de material, residuos, elementos de la obra, etc.
Metodología de cálculo:	Comprobación final
Periodicidad:	Una vez
Objetivo:	Asegurar la limpieza de las áreas afectadas directamente como de sus aledaños

Adecuada gestión de las aguas residuales	
Control de la conexión y correcto funcionamiento de las instalaciones de gestión de aguas residuales	
Indicador:	Conexión y correcto uso de las instalaciones de gestión de aguas residuales.
Metodología de cálculo:	Observación
Periodicidad:	Al comienzo de la fase de explotación.
Objetivo:	Gestión correcta de las aguas residuales

Adecuada gestión de residuos	
Control de la utilización de las instalaciones de gestión de residuos	
Indicador:	Colocación y uso de las instalaciones de gestión de residuos.
Metodología de cálculo:	Observación
Periodicidad:	Al comienzo de la fase de explotación
Objetivo:	Gestión correcta de los residuos generados

12. BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (2019) Página Web https://Donostia - San Sebastian.eus

Cartografía del inventario de Lugares de Interés Geológico (LIG) de la CAPV, a escala 1:25.000, año 2014.

Cartografía de litología y permeabilidad de la Comunidad Autónoma del País Vasco a escala 1:25.000 (año 1999).

EUROPEAN COMMISSION, DG ENVIRONMENT, NATURE AND BIODIVERSITY. (2007). Interpretation manual of EuropeanUnionhabitats - EUR 27

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1992). Mapa Geológico del País Vasco E 1/25.000

EVE, GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA. (1996). Mapa Hidrogeológico del País Vasco E 1/100.000.

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. (2005). Caracterización de las demarcaciones hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y PARTICIPACIÓN. (2005). Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV. IKT

GOBIERNO VASCO. (2019). GeoEuskadi - Sistema de Información Geográfica online. www.geo.euskadi.net

GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA. Informe anual de la calidad del aire de la CAPV 2020.

GURUTXAGA, M. (2005). Red de corredores ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gobierno Vasco.

Inventario suelos contaminados CAPV. Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo en la Comunidad Autónoma Vasca.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (2005). Los tipos de Hábitat de interés comunitario de España. Guía básica. M.I.M.A.M. Madrid

PALOMO, J. & GISBERT, J. (2002). Atlas de los mamíferos terrestres de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

PLEGUEZUELOS, J., MÁRQUEZ, R. Y LIZANA, M. (2002). Atlas y libro rojo de los anfibios y reptiles de España. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid.

URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. Masas subterráneas, 2016. Red de control de aguas subterráneas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe campaña 2019.

URA. UR AGENTZIA. AGENCIA VASCA DEL AGUA. Masas de transición, 2016. Red de control de aguas de transición y costeras de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe campaña 2019.

Zonas protegidas acuíferos que afectan a la CAPV dentro del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Donostia, mayo de 2022

Nora Mateo Sainz de Murieta
Licenciada en Biología
Técnico de Medio Ambiente de Lurgiro

Mercedes Valenzuela García
Licenciada en Biología

ANEXO 1. EVALUACIÓN DE RUIDO MEDIO AMBIENTAL. ESTUDIO DE MODELIZACIÓN ACÚSTICA

INF: 2022 – 00013/MB

12/04/2022

Evaluación de ruido Medio Ambiental
Estudio de modelización acústica Nº 2022-0013/MB

PETICIONARIO: LURGIRO SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

RAZON SOCIAL: EDIFICIO ULIA 1ª PLANTA, LOCAL 7, ZUATZU

PROYECTO: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana Referida al Ámbito A.U. “Al. 05 Jolastokieta” y Terrenos de Erregenea

EMPLAZAMIENTO: Barrio de Altza, Donostia (Gipuzkoa)

FECHA DEL ESTUDIO: 12 de abril de 2022

EL PRESENTE INFORME CONSTA DE:

Nº Total de páginas: 86

LAECOR S.L.
C.I.F. B-20685962
Supervisado por el Responsable Técnico:
Andoni Linazasoro

Estudio realizado por: **Alotz Bellido Berasategi**
Ingeniero Técnico Industrial Colegiado Nº 5086

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: LAECOR S.L. garantiza la confidencialidad de los datos contenidos en el estudio, quedando prohibida la copia y/o distribución total o parcial del mismo sin la autorización escrita del solicitante.

LAECOR S.L. mantendrá copia en su archivo informático durante un periodo de cinco años.

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización de: Laecor S.L.

Ubarburu Pasealekua, 12. zk., 4. Pabilioia (beheko solairua)
(27 Poligonoa/ Martutene) 20014 Donostia (Gipuzkoa)
Telf. / Fax 943 47 44 41 / Móvil 629 416 736
www.laecor.com

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ÍNDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO 3
1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO 3

2. ANTECEDENTES 4

3. ZONA DE ACTUACIÓN 10

4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD 11
4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 11
4.2. OBJETIVOS DE CALIDAD 13

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS 16
5.1. INDICADORES DE RUIDO 16

6. FUENTES DE RUIDO 17
6.1. TRAFICO DE VEHICULOS 18
6.2. TRÁFICO FERROVIARIO 20

7. SIMULACIÓN INFORMATICA 21
7.1. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO 2D 24
7.2. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO EN 3D 27
7.3. RESULTADOS OBTENIDOS 30
7.4. MAPA RUIDO VIARIO // MALLA A 2 METROS// ACTUAL 31
7.5. MAPA RUIDO FERROVIARIO // MALLA A 2 METROS//ACTUAL Y FUTURO 40
7.6. MAPA RUIDO TOTAL // MALLA A 2 METROS//ESCENARIO ACTUAL 49
7.7. MAPA RUIDO TOTAL // MALLA A 2 METROS//ESCENARIO FUTUR 58

8. ANÁLISIS DE VIBRACIÓN 76
8.1. INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA 77
8.2. MEDIDAS, RESULTADOS, TABLAS Y GRAFICOS 77
8.3. VALORACIÓN DE NIVELES DE VIBRACIÓN SEGÚN EL DECRETO 213/2012 81

9. CONCLUSIONES 83
9.1. ANALISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA 83
9.2. ANALISIS VIBRACIONES 84
9.3. ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR 85
9.4. ANALISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA 86
9.5. OBSERVACIONES 86

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

1. OBJETO DEL ESTUDIO

El siguiente Estudio tiene como objeto y alcance, realizar un diagnóstico de ruido ambiental en el ámbito A.U. “Al. 05 Jolastokieta” y Terrenos de Erregenea, del término municipal de Donostia (Gipuzkoa), mediante procedimiento predictivo, producido por el tráfico de vehículos y ferroviario del entorno, al objeto de atender los requisitos establecidos por el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

La estructura del presente estudio es la siguiente:

- Presentación y explicación del tipo de estudio a realizar.
- Ubicación de las fuentes sonoras y zona de actuación.
- Zonificación acústica del entorno y Normativa Vigente.
- Definición de las fuentes de ruido y Normas de cálculo
- Análisis de impacto sonoro:

  Descripción de la metodología a desarrollar para el cálculo de predicción.

  Equipamiento técnico

  Presentación de resultados

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

- Mapa de ruido originado por el tráfico de vehículos y ferroviario, mediante el cálculo predictivo, determinación de los niveles sonoros, Mapa de Ruido Total.

- Presentación de los valores esperados en la parcela objeto de este Estudio.

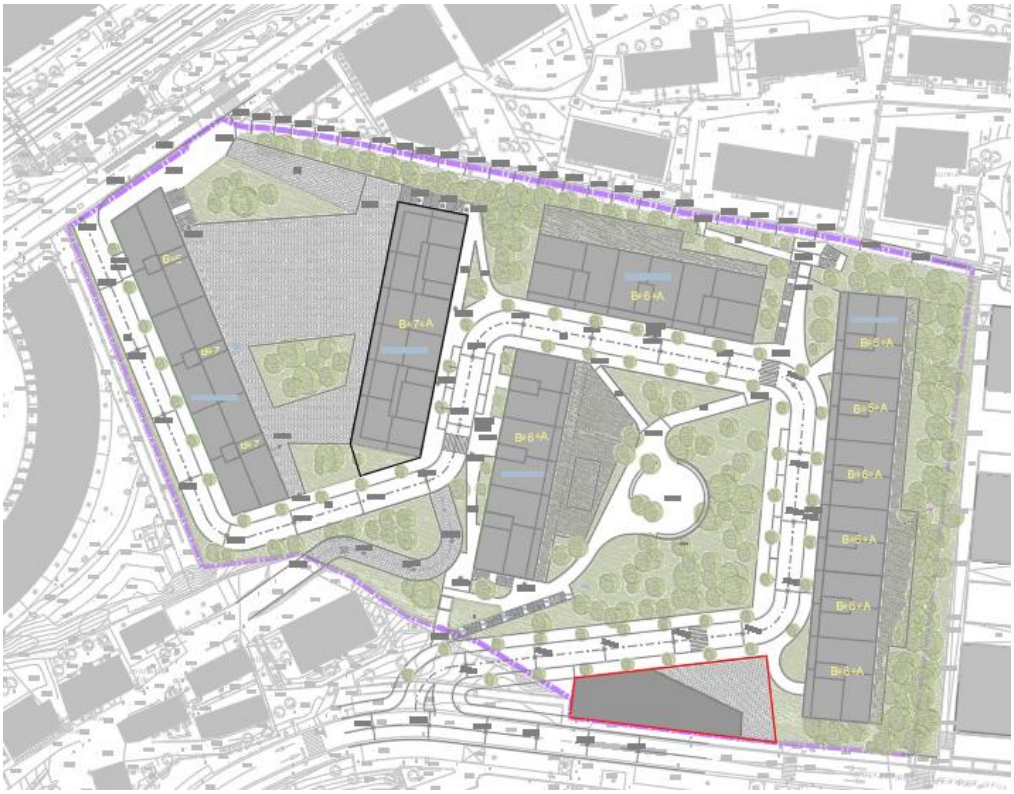
- No es objeto de este estudio determinar si el nivel sonoro originado por cada tipo de fuente de ruido cumpla los niveles establecidos por el marco Normativo Vigente.

2. ANTECEDENTES

Se nos solicita la realización de un Mapa de Impacto Sonoro en la parcela actual, debido a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana Referida al Ámbito AU “AL.05 Jolastokieta” y Terrenos de Erregenea, en donde se ha realizado análisis de 3 alternativas del desarrollo urbanístico propuestas en el citado PGOU, en los siguientes detalles se presentan las mismas:

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

PROPUESTA BASE



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Ubarburu Pasealekua, 12. zk., 4. Pabilioia (beheko solairua)
(27 Poligonoa/ Martutene) 20014 Donostia (Gipuzkoa)
Telf. / Fax 943 47 44 41 / Móvil 629 416 736
www.laecor.com

ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 2

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

A tal efecto el presente Estudio valorará el cumplimiento de los objetivos de calidad indicados en el Decreto 213/2012, conforme dispone en el Capítulo II, Futuros Desarrollos Urbanísticos del que se extrae la aplicación de los siguientes artículos:

Artículo 37.– Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

a) Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38:

El análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo anterior incluirá no sólo las actuales (considerando las condiciones de funcionamiento en un horizonte anual a 20 años), sino también las futuras y, en especial, el nuevo viario urbano planificado, así como la previsión de desarrollo de industrias o actividades que afecten al área.

b) Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39:

El estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo.

c) Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

1.– La definición de las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica de los artículos 31 a 34 y que resulten técnica y económicamente proporcionadas se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

2.– En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.

3.– Si como resultado del estudio acústico se derivara la definición justificada de diferentes fases temporales de implantación de las medidas correctoras complementarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad, se deberá garantizar, dando respuesta al párrafo anterior, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en cada una de las mencionadas fases de implantación.

d) Artículo 42.– Evaluación de vibraciones en futuro desarrollo urbanístico.

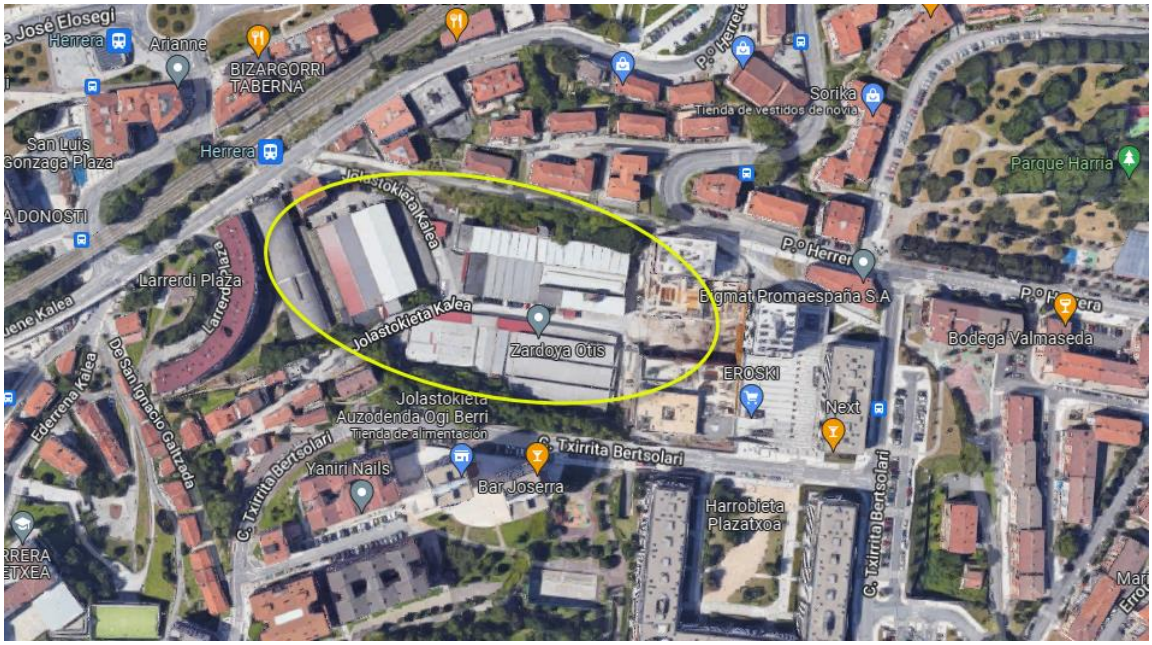
En aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 metros de un eje ferroviario, en todos los casos el Estudio de Impacto Acústico incluirá una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

3. ZONA DE ACTUACIÓN

A continuación, se presenta detalle de situación actual y futura de la parcela, obtenido del visor Google y proyecto general

SITUACION ACTUAL

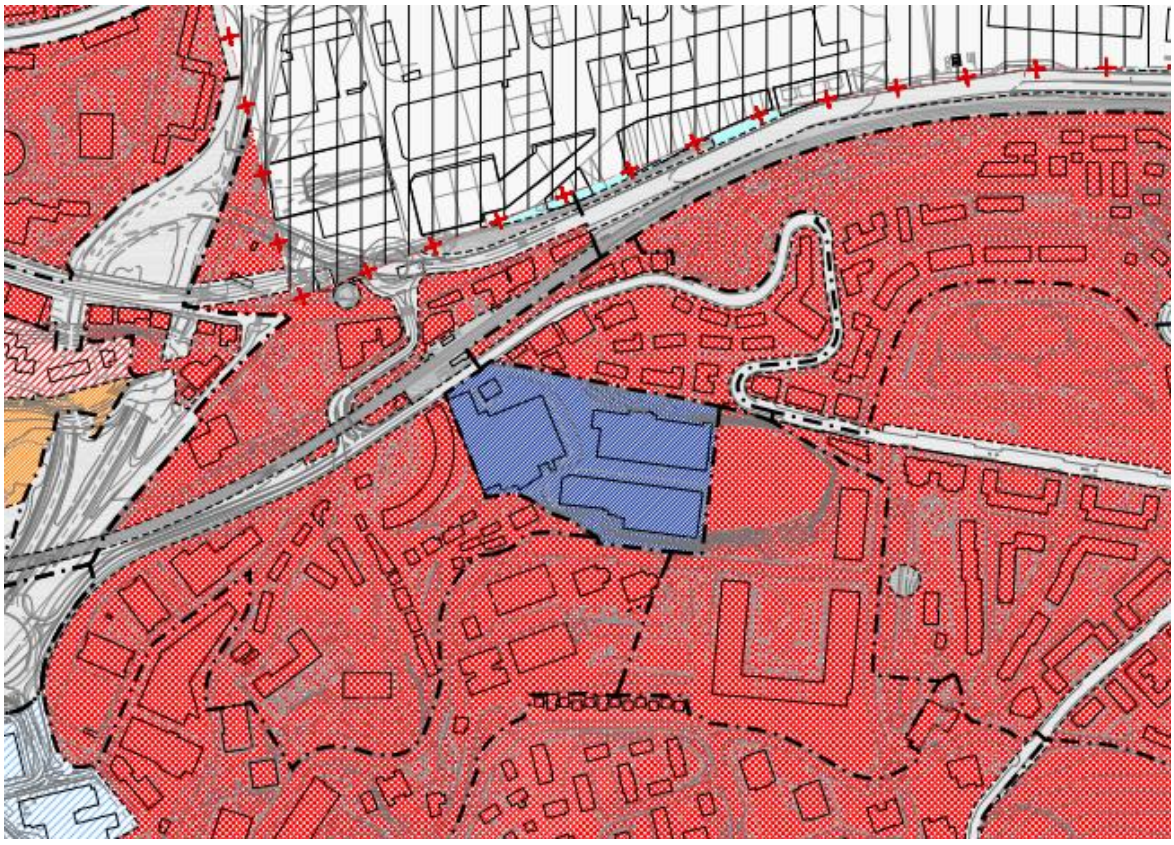


Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

4. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD

4.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Realizada consulta la página Web del Ayuntamiento de Donostia, se determina que el sector actualmente cuenta con uso industrial, situación que será modificada mediante la modificación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por el Ayuntamiento, para el área “AL.05 Jolastokieta” y terrenos de Erregenea, se presenta detalle del mismo:



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

El área de estudio se sitúa en un Área Urbana Consolidada con claro predominio de uso de residencial, sin embrago atendiendo la literalidad del Decreto 213/2012, se estima la disposición respecto de Futuros Desarrollos Urbanísticos conforme a la siguiente definición:

Futuros Desarrollos Urbanísticos: Cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Este supuesto se refiere al siguiente:

Artículo 207 Actos sujetos a licencia urbanística

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

La consideración para la asignación de los valores límite, para un Futuro Desarrollo Urbanístico son 5 dB(A) más restrictivos que para una Área Urbanizada Existente, tal cual es el caso del ámbito de la parcela. En este sentido, el Estudio considerará la situación más restrictiva.

Respecto a la zonificación acústica del entorno, teniendo en cuenta que la clasificación Urbanística Global del Suelo está determinada como Zona de Uso Residencial Intensivo, la asignación del área acústica se establece conforme a lo dispuesto por el Decreto 213/2012 a tal efecto:

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

4.2. OBJETIVOS DE CALIDAD

Una vez clasificada el área acústica y de acuerdo al punto 2 del Articulo Nº 31, los Objetivos de Calidad Acústica de aplicación en el área en el que se vaya a ejecutar el Futuro Desarrollo Urbanístico, deberán ser 5 dB(A) más restrictivos que para una urbanización existente para el ambiente exterior.

En las siguientes tablas se establecen los valores límite de aplicación para el Futuro Desarrollo Urbanístico, tanto para el ambiente exterior como interior:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

A tal efecto, los valores de aplicación para el futuro desarrollo urbanístico, una vez aplicada la restricción de 5 dB(A), corresponden a los siguientes:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

b) Ambiente interior

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio(2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.

VIBRACIONES // Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración Law
Vivienda o uso residencial	**75**
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS

Previo a la exposición del trabajo técnico realizado, es necesario realizar algunas consideraciones previas para el posible entendimiento del mismo.

Todo el trabajo realizado para la obtención del Mapa de Ruido de la parcela objeto de este Estudio, se ha basado en las definiciones y recomendaciones de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.

5.1. INDICADORES DE RUIDO

El nivel día-tarde-noche Lden en dB(A), que se determina a partir de los niveles de día, tarde y noche se define como:

$$L_{den} = 10 \cdot \log \frac{1}{24} \left[12 \cdot 10^{(L_{dia}/10)} + 4 \cdot 10^{(L_{tarde}+5/10)} + 8 \cdot 10^{(L_{noche}+10/10)} \right]$$

Donde:

- Nivel sonoro equivalente del periodo de día (L_d): Nivel sonoro energético medio durante el horario de día, comprendido entre las 7:00 AM y 7:00 PM, correspondiente a 12 horas.

- Nivel sonoro equivalente del periodo de tarde (Le): Nivel sonoro energético medio durante el horario de tarde, comprendido entre las 7:00 PM y 11:00 PM, correspondiente a 4 horas.

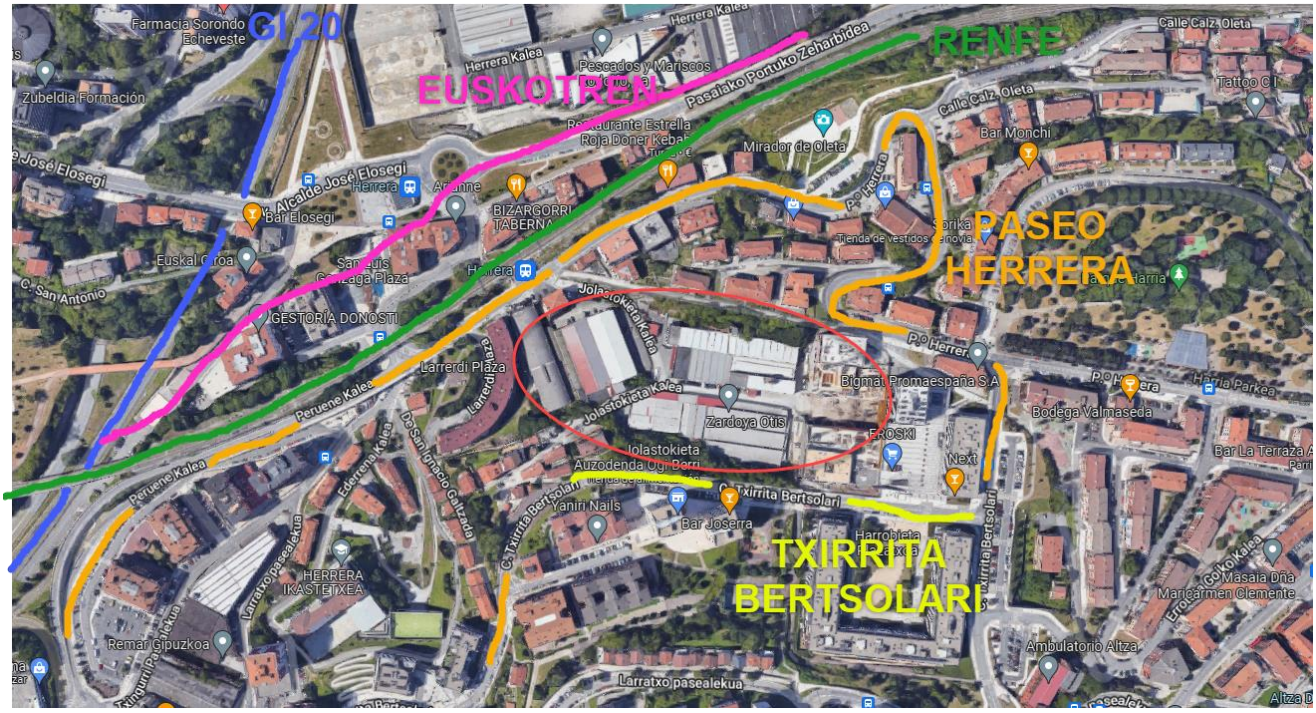
- Nivel sonoro equivalente del periodo de noche (Ln): Nivel sonoro energético medio durante el horario de día, comprendido entre las 11:00 PM y 7:00 AM, correspondiente a 8 horas.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

6. FUENTES DE RUIDO

Las fuentes de ruido identificadas en el entorno de la parcela objeto de este Estudio, corresponde a la red de tráfico de vehículos del Paseo de Herrera, así como C/ Bertsolari Txirrita, respecto del tráfico ferroviario, corresponde a la red de Renfe del tramo Brinkola – Irun y Euskotren (Donostia-Errenteria).

En los siguientes detalles se presenta situación de los ejes viarios referidos:



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

6.1. TRAFICO DE VEHICULOS

Para el cálculo del nivel de impacto del tráfico de vehículos, se realiza conforme el nuevo método común europeo CNOSSOS-EU, sustituyendo a la norma francesa “XPS 31-133”.

El cambio de método para el tráfico urbano también implica una modificación en la forma de caracterizar las condiciones variables del régimen de circulación que frecuentemente se dan en las áreas urbanas. El método NMPB-96 establecía para caracterizar este efecto dos tipos de flujos de circulación: tráfico fluido, típico de las vías con velocidad constante como las carreteras, y el tráfico con flujo intermitente, típico de las calles urbanas, en las que se producen arranques y paradas, así como frecuentes variaciones de velocidad. Esta división desaparece en CNOSSOS-EU, que para caracterizar este tipo de situaciones utiliza como variable una corrección en función de la distancia a un cruce o a una rotonda, situaciones a las que atribuye las principales causas para el cambio de flujo, considerando el efecto tanto por motivos de deceleración como de aceleración.

Adicionalmente el método incorpora una más completa descripción del efecto del pavimento y de la pendiente e incluye otras variables como el efecto de la temperatura o de condiciones más particulares para algunos países como el empleo de neumáticos de clavos.

Asimismo, pasa de considerar sólo dos categorías de vehículos a considerar 5 categorías (ligeros, dos categorías de pesados y dos categorías de motos), ampliables para incluir además vehículos no definidos por el método como, por ejemplo, los vehículos híbridos o eléctricos. Por lo tanto, al modificar el método de cálculo se van a producir cambios en la información requerida y en la evaluación y, lógicamente, en los resultados, se presenta cuadro de las diferentes categorías:

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Clases de vehículos

Categoría	Nombre	Descripción		Categoría de vehículo en CE Homologación de tipo del vehículo completo[1]
1	Vehículos ligeros.	Turismos, camionetas ≤ 3,5 toneladas, todoterrenos[2], vehículos polivalentes[3], incluidos remolques y caravanas.		M1 y N1.
2	Vehículos pesados medianos.	Vehículos medianos, camionetas > 3,5 toneladas, autobuses, autocaravanas, entre otros, con dos ejes y dos neumáticos en el eje trasero.		M2, M3 y N2, N3.
3	Vehículos pesados.	Vehículos pesados, turismos, autobuses, con tres o más ejes.		M2 y N2 con remolque, M3 y N3.
4	Vehículos de dos ruedas.	4a	Ciclomotores de dos, tres y cuatro ruedas.	L1, L2, L6.
		4b	Motocicletas con y sin sidecar, triciclos y cuatriciclos.	L3, L4, L5, L7.
5	Categoría abierta.	Su definición se atendrá a las futuras necesidades.		N/A.

Así mismo, cabe indicar que la información actual respecto de la Administración, únicamente contempla vehículos ligeros y pesados, por lo que analizando el tipo de vial municipal, se determinará un aforo de vehículos M1 y N1 del 15% y motocicletas L1, L2 y L6 del 30%, respecto del tráfico de ligeros total.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

6.2. TRÁFICO FERROVIARIO

La Directiva Europea recomienda en aquellos países que no tengan implementados métodos nacionales de cálculo para el ruido ferroviario que apliquen el método Holandes SMR II publicado en “Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai 1996, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening” en Milieubeheer, 20 November 1996.

Así mismo, el Decreto 213/2012 establece el método nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como «Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai’96» («Guías para el cálculo y medida del ruido del transporte ferroviario 1996»), por el Ministerio de Vivienda, Planificación Territorial, 20 de noviembre 1996, para la realización del Mapa Acústico de tráfico ferroviario.

Foco	Método de calculo
Tráfico ferroviario	Países Bajos Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai’96

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

7. SIMULACIÓN INFORMATICA

Para obtener el Mapa Acústico, se ha utilizado el Software CadnaA versión 2022, cuyo programa está reconocido como uno de los más avanzados en su campo.

Para la elaboración del mapa se han tenidos en cuentas la siguiente información del entorno, así como de las fuentes a evaluar.

• Base cartográfica obtenida a través de GeoEuskadi.

Tráfico de vehículos

Debido a que no se dispone de información del mismo, se procedió a la realización de medida “in situ”, obteniendo un IMD de 3500 vehículos en Paseo de Herrera y de 1500 en C / Bertsolari Txirrita.

• Velocidad media de circulación y velocidad permitida en el tramo.

• Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada).

• Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano).

- Pavimento

• Se definirá por defecto un pavimento convencional que no incorpore correcciones al método de calculo

• Si se conoce el tipo de pavimento se indicará la corrección asumida por el técnico para ese pavimento.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

- Tramificación del eje viario según los siguientes datos

  • Velocidades

  • IMH (Intensidad media horaria) por categoría de vehículos

  • Pavimento

  • Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada)

  • Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano)

  • Dirección (sentido único, doble sentido).

  • Número de carriles

ESCENARIO A 20 AÑOS VISTA

A) Tráfico de vehículos

Para el análisis a 20 años vista, no se observan cambios significativos del vial ni del entorno, así mismo el tramo de la carretera de Bertsolari Txirrita y Paseo Herrera corresponde a un tramo fundamentalmente para acceso al entorno residencial, el cual, en su caso en previsión de un aumento en orden a las posibilidades de crecimiento del entorno, se estimará un incremento del aforo actual en 5% para el escenario futuro a 20 años vista.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

b) Tráfico ferroviario

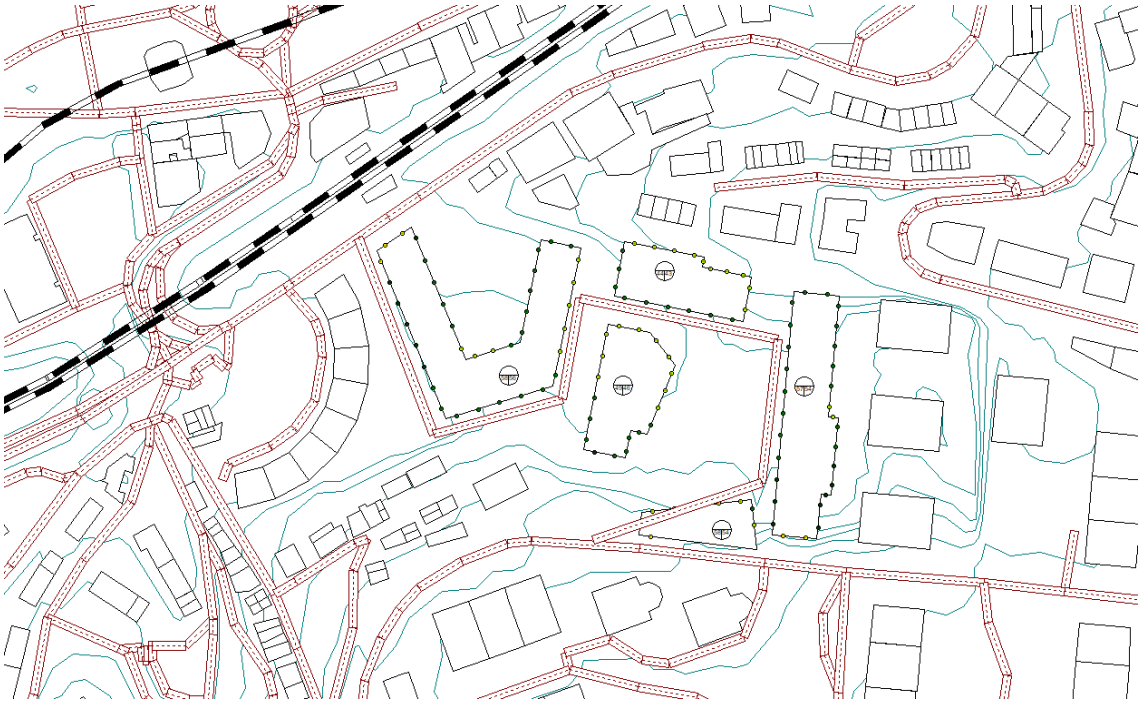
Realizando un análisis de los datos de aforo de tráfico de la red de tráfico comercial publicado en la web oficial de ADIF en la actualidad, no se aprecia variable sobre su volumen de tráfico, tomando como referencia los años anteriores, por lo que su evolución a 20 años vista, se considera que mantendrá la tendencia constante de los mismos.

Respecto de los datos de trenes de mercancías, no es posible analizar la evolución del escenario que supondría a 20 años vista, debido a que no se dispone de datos de aforo de años anteriores, que permitan realizar una estadística de su evolución, por lo que, de cara a establecer un escenario de 20 años vista, se establece un incremento de 5%.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

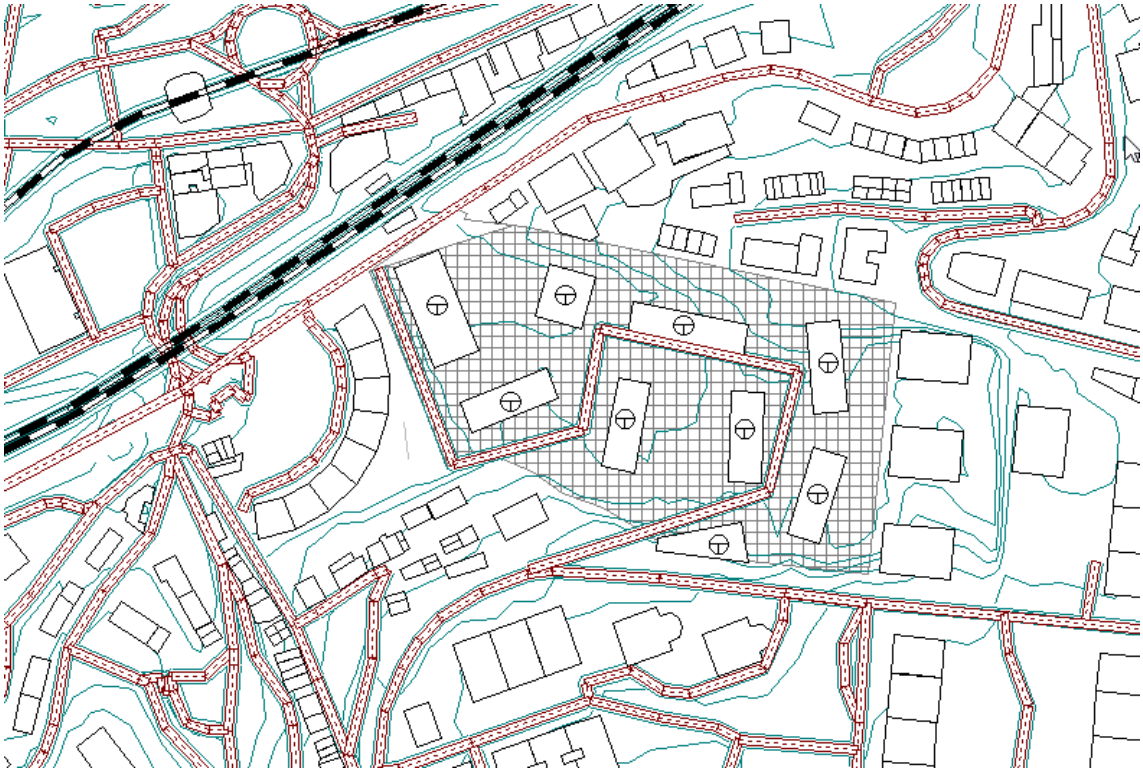
7.1. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO 2D

ESTUDIO BASE



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 1



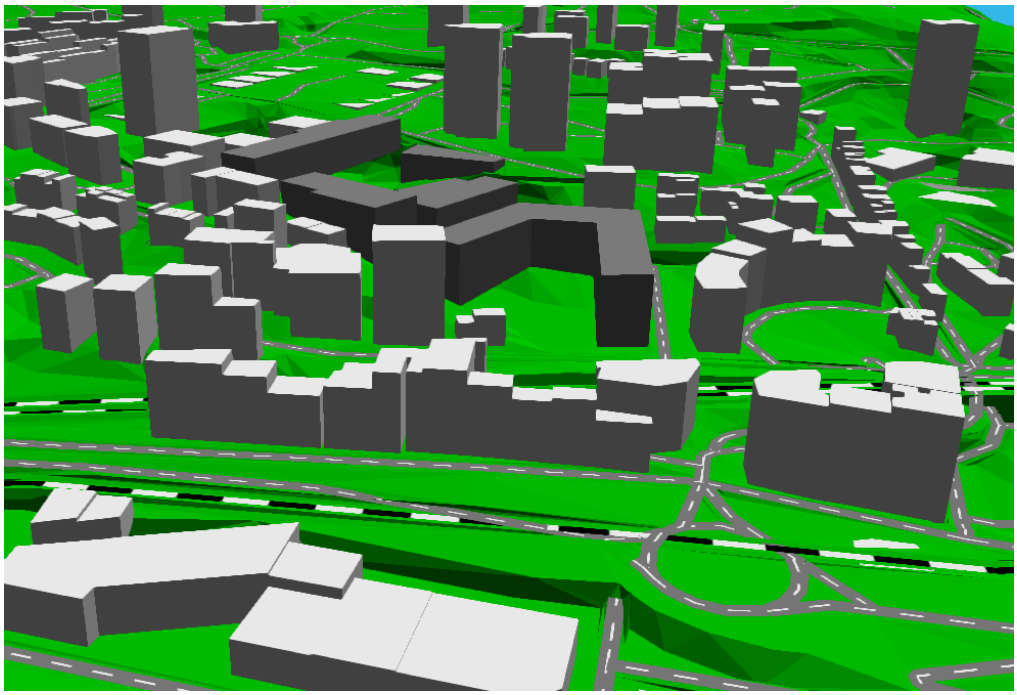
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

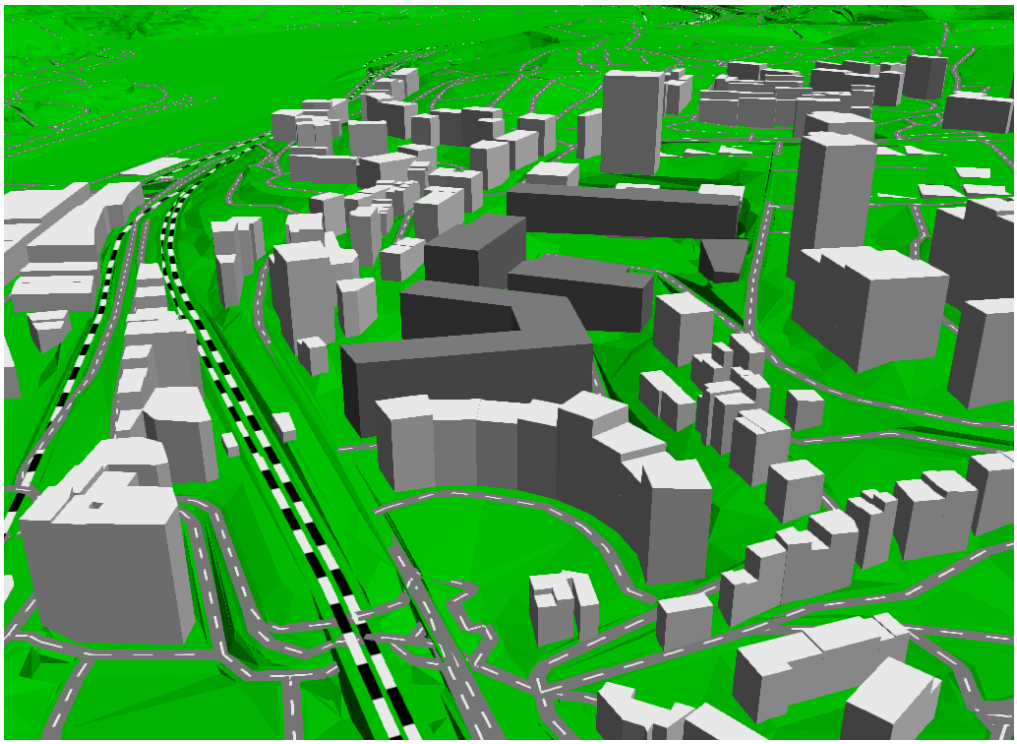
ALTERNATIVA 2

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

7.2. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO EN 3D

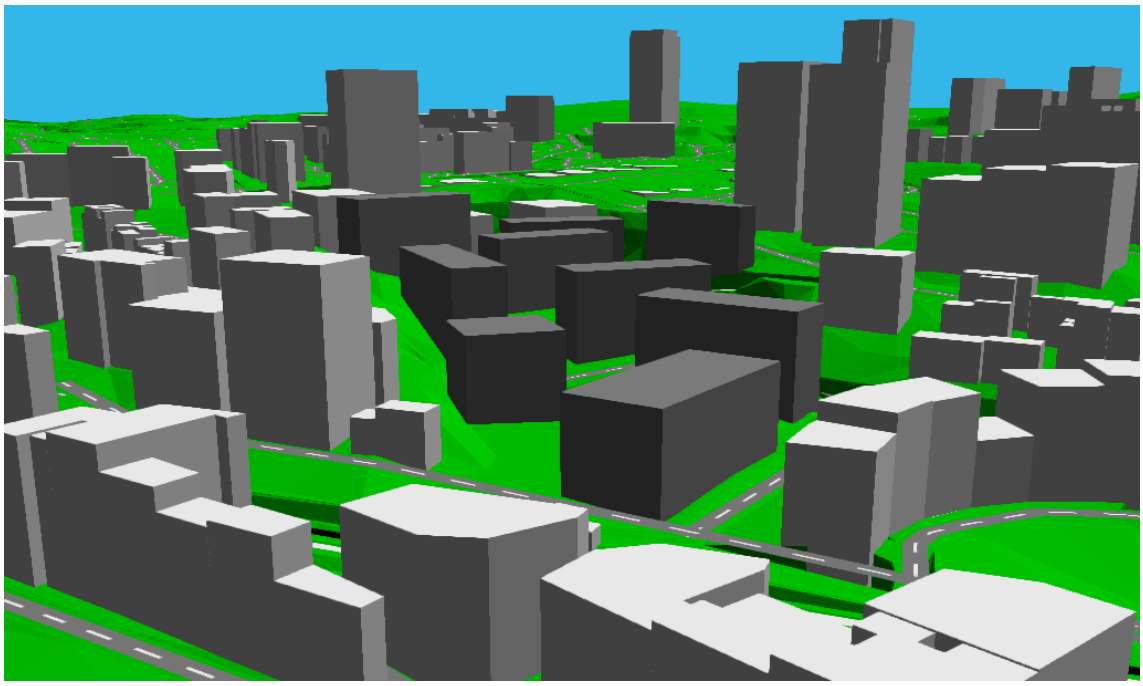
ESTUDIO BASE





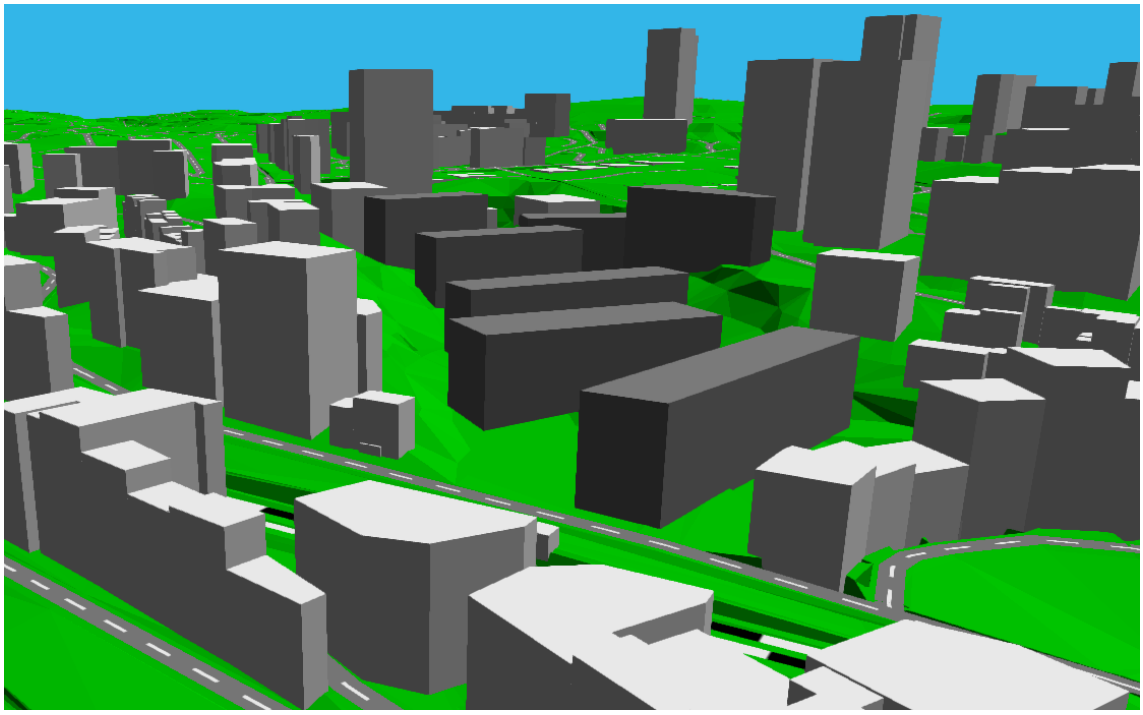
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 1



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 2



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

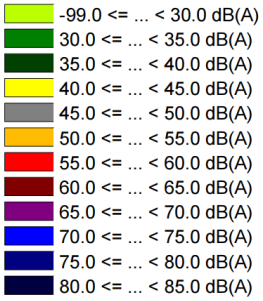
7.3. RESULTADOS OBTENIDOS

Una vez que se ha implementado toda la información de partida en el modelo de cálculo, éste proporciona, entre otros, los siguientes resultados tanto en forma de datos como de forma gráfica:

- Valores de los niveles sonoros existentes a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo en cada uno de los puntos receptores que componen la malla que cubre toda la superficie bajo estudio.

- Curvas isófonas en los rangos establecidos en dB(A) para cada periodo (Ld, Le y Ln).

- La representación gráfica de los mapas correspondientes a cada periodo, se realiza a partir de los siguientes rangos en dB(A) y según la siguiente escala de colores:



En los siguientes detalles se indican los mapas correspondientes a los siguientes periodos:

- Día (07:00-19:00).
- Tarde (19:00-23:00).
- Noche (23:00-07:00).

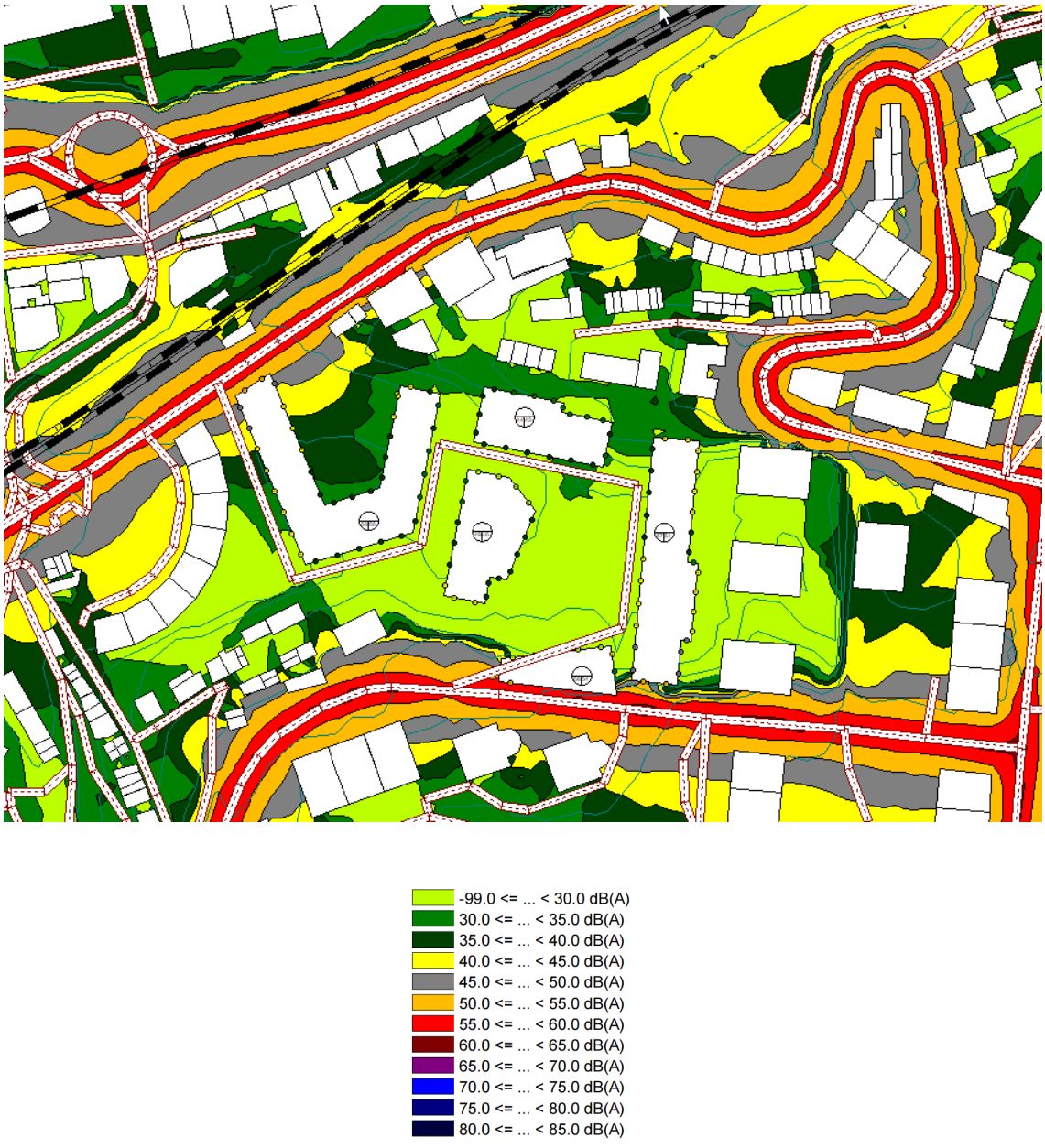
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ESCENARIO ACTUAL

7.4. MAPA RUIDO VIARIO // MALLA A 2 METROS// ACTUAL

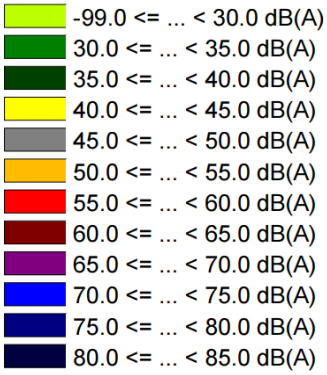
7.4.1. ESTUDIO BASE

Ld (7:00 – 19:00)



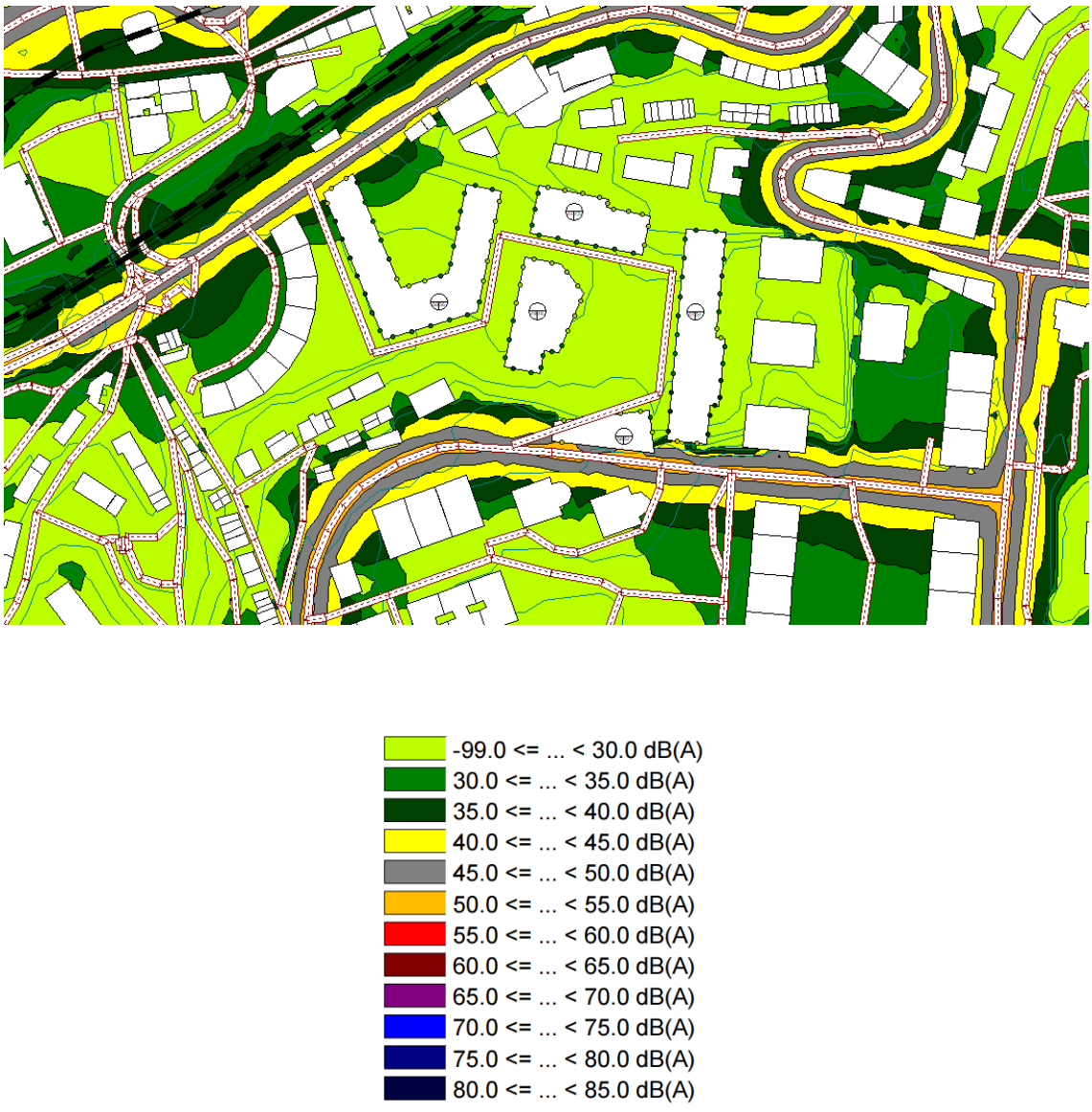
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

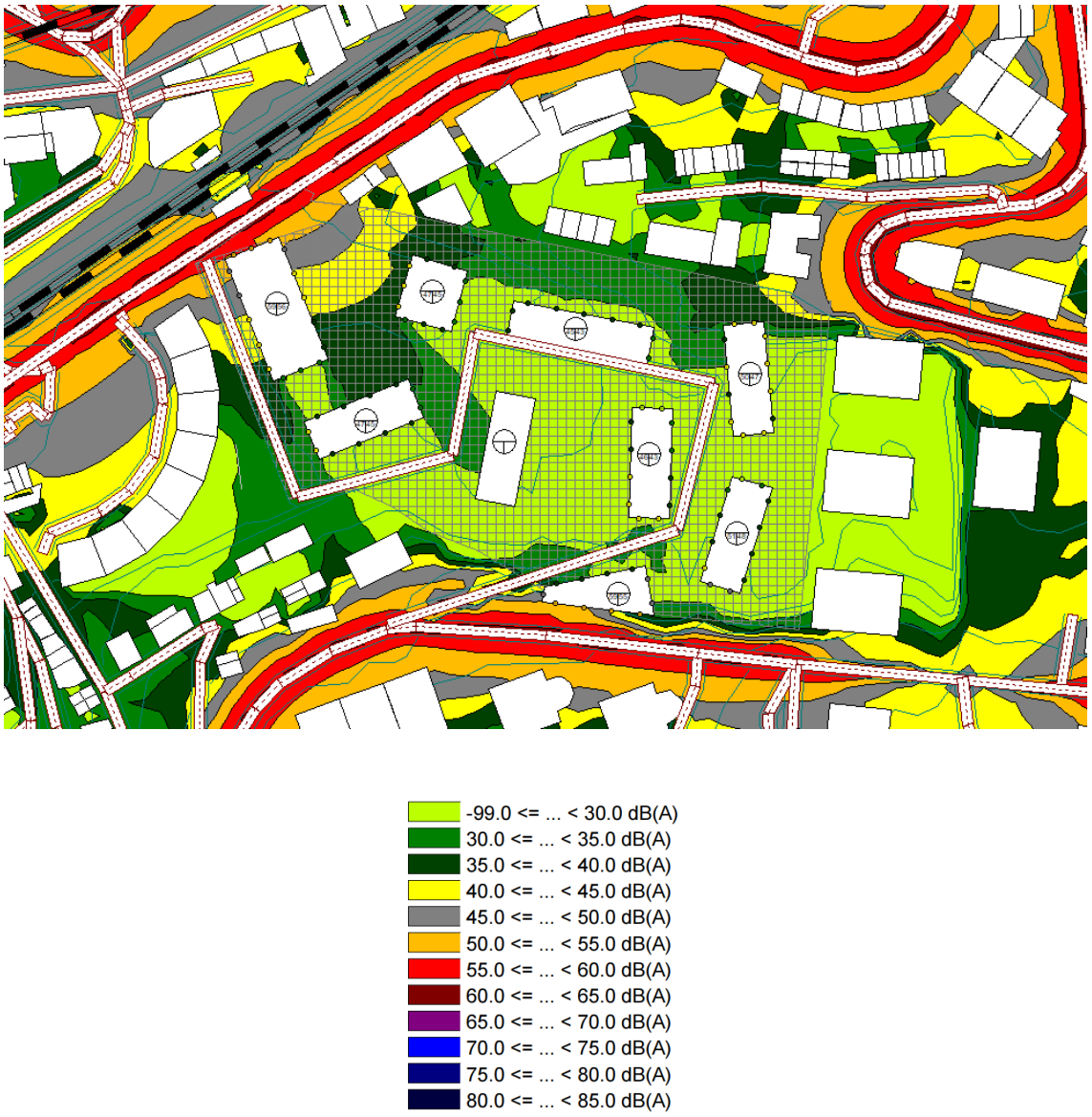
Ln (23:00 – 7:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

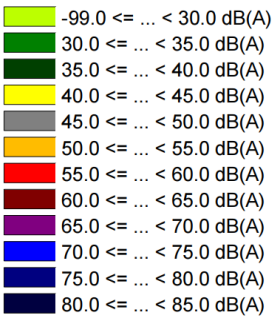
ALTERNATIVA 1

Ld (7:00 – 19:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

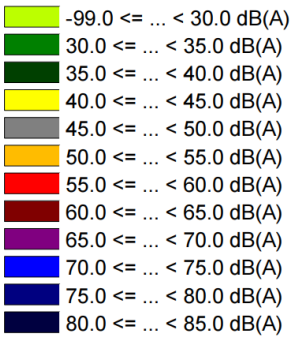
Ln (23:00 – 7:00)

-99.0 <= ... < 30.0 dB(A)
30.0 <= ... < 35.0 dB(A)
35.0 <= ... < 40.0 dB(A)
40.0 <= ... < 45.0 dB(A)
45.0 <= ... < 50.0 dB(A)
50.0 <= ... < 55.0 dB(A)
55.0 <= ... < 60.0 dB(A)
60.0 <= ... < 65.0 dB(A)
65.0 <= ... < 70.0 dB(A)
70.0 <= ... < 75.0 dB(A)
75.0 <= ... < 80.0 dB(A)
80.0 <= ... < 85.0 dB(A)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

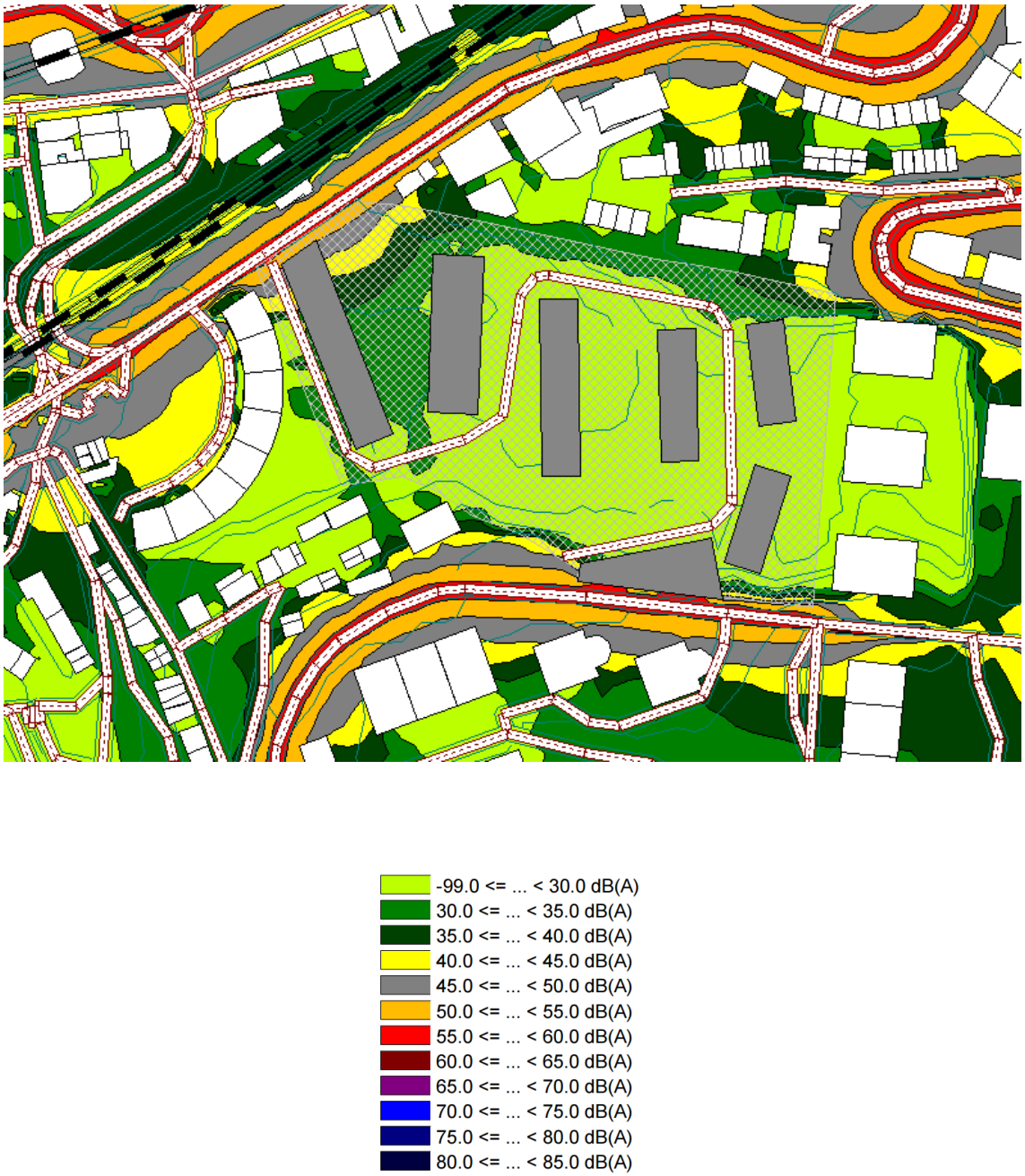
ALTERNATIVA 2

Ld (7:00 – 19:00)



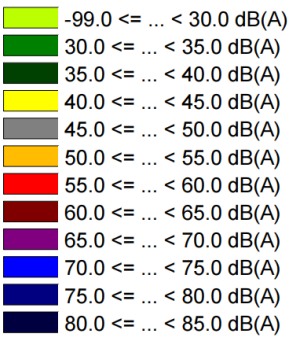
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

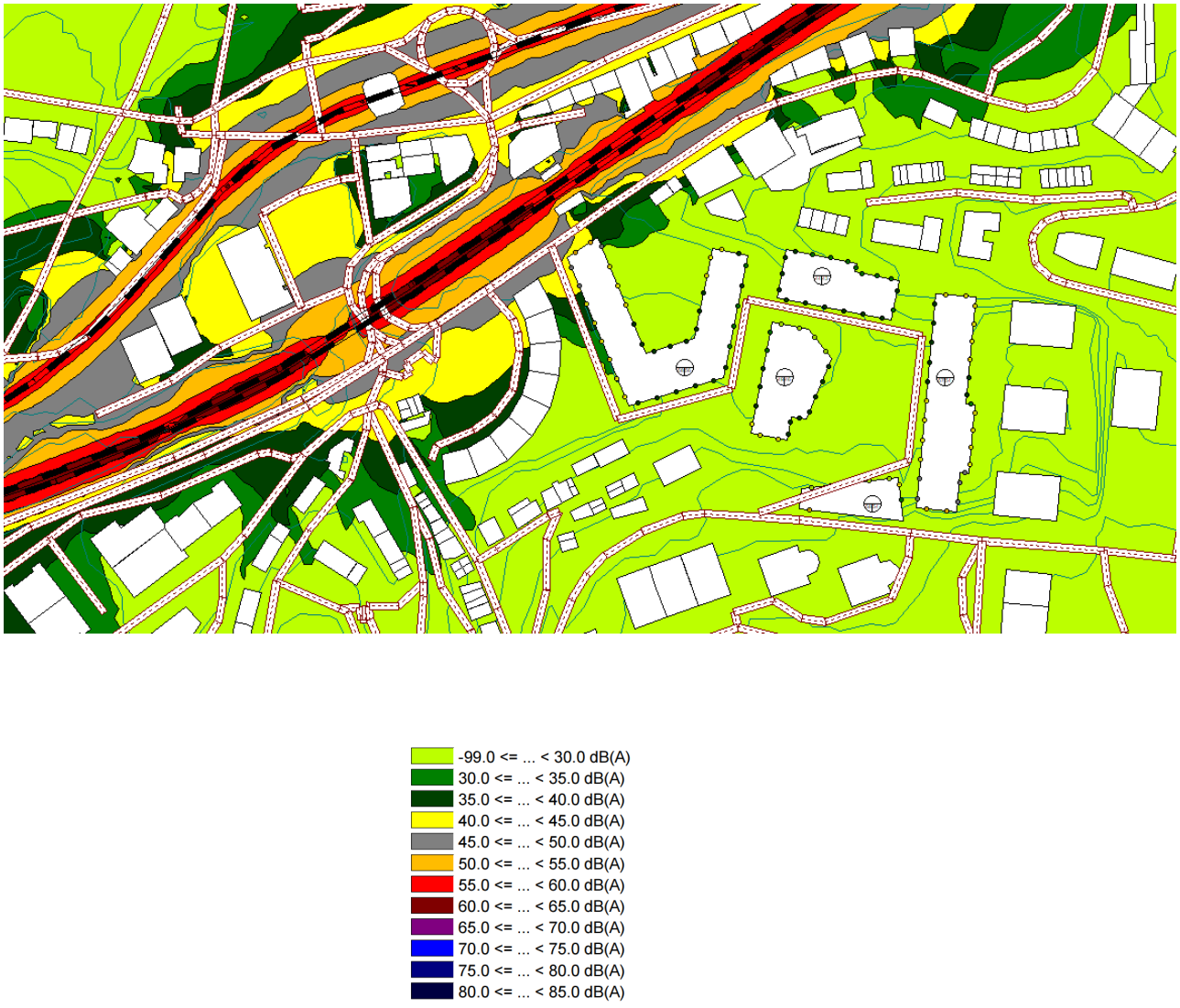
Ln (23:00 – 7:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

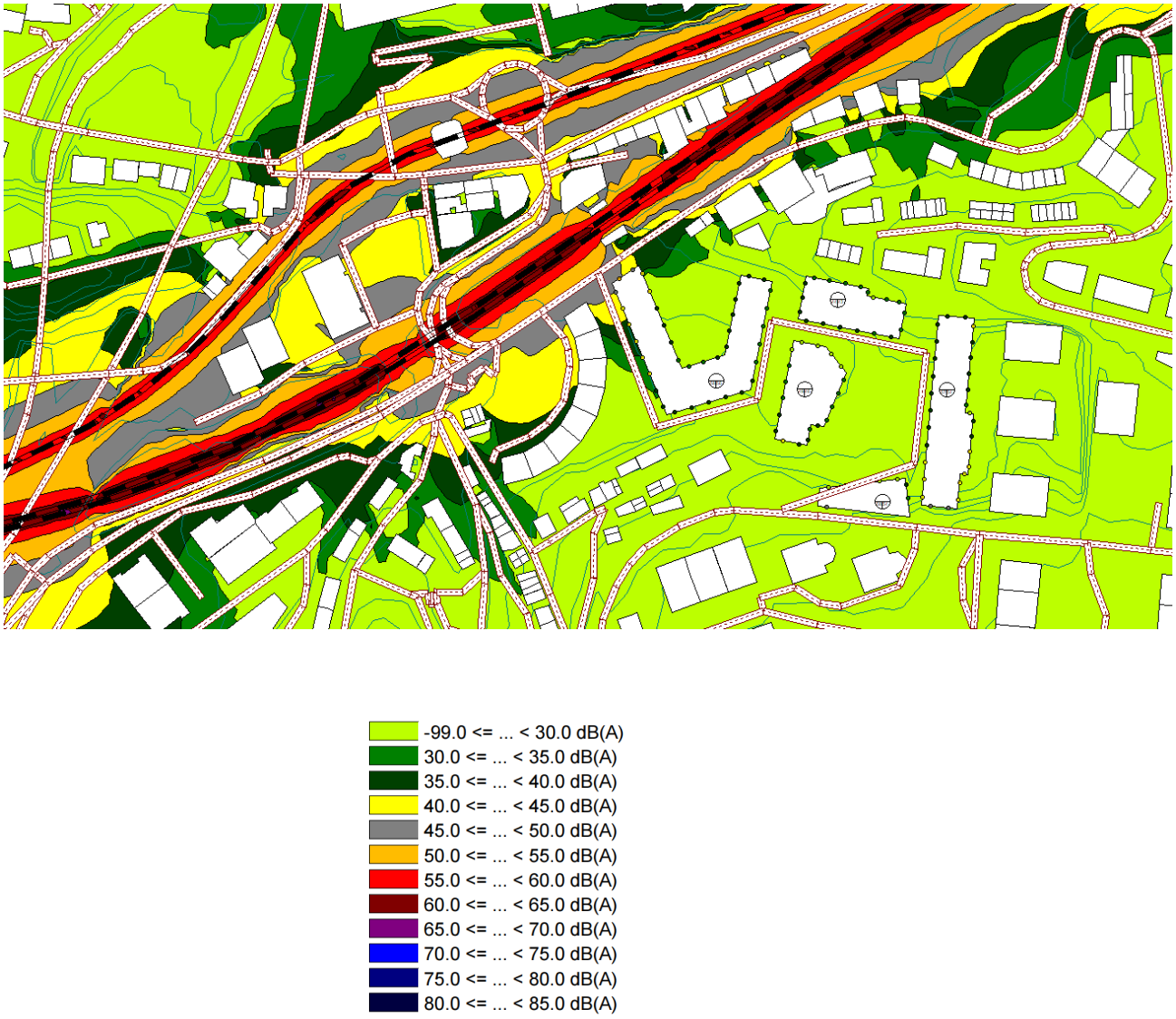
7.5. MAPA RUIDO FERROVIARIO // MALLA A 2 METROS//ACTUAL Y FUTURO

Ld (7:00 – 19:00)



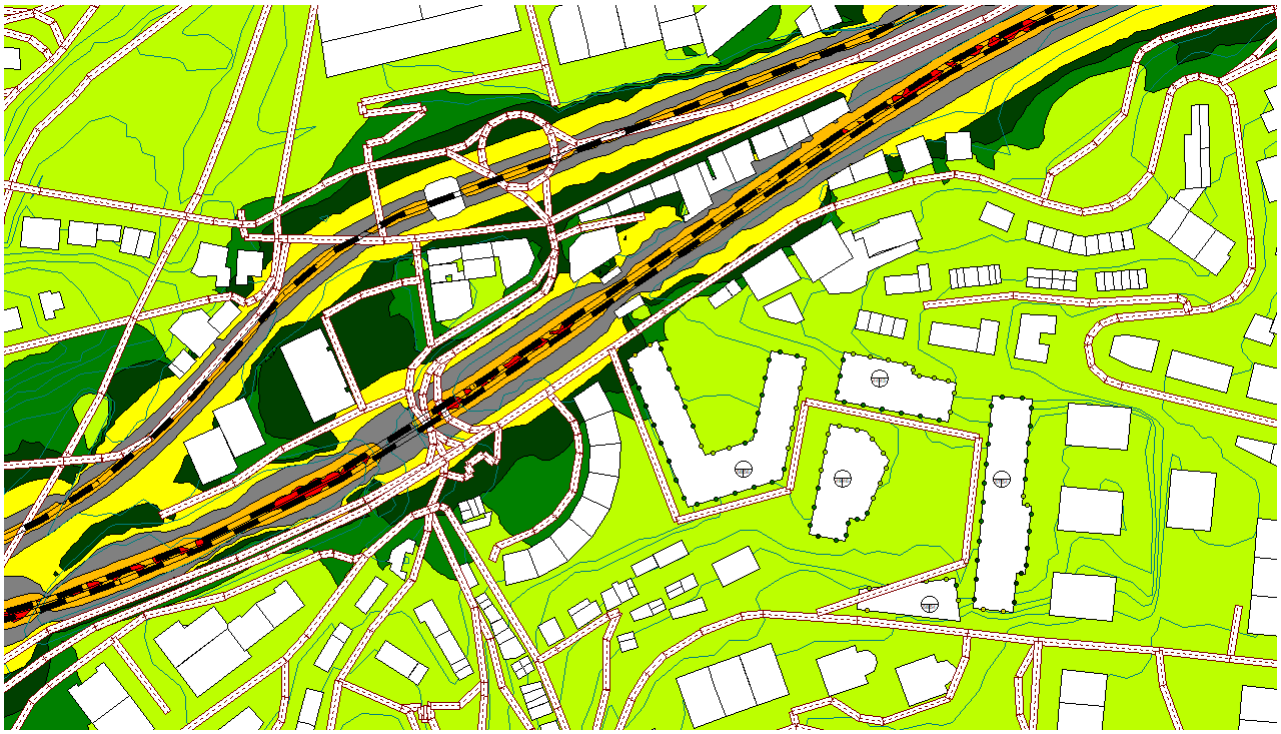
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Ln (23:00 – 7:00)



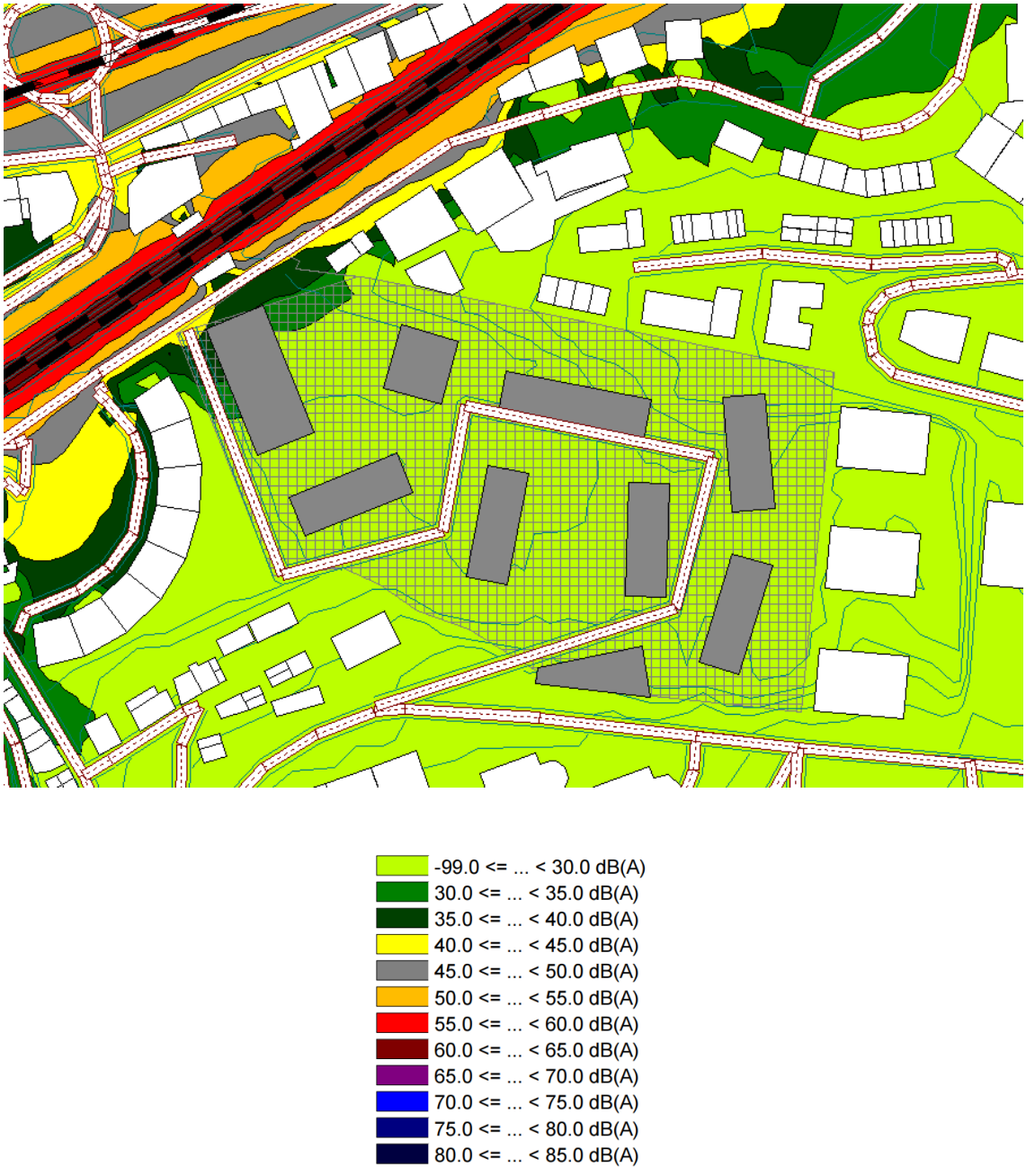
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 1

Ld (7:00 – 19:00)

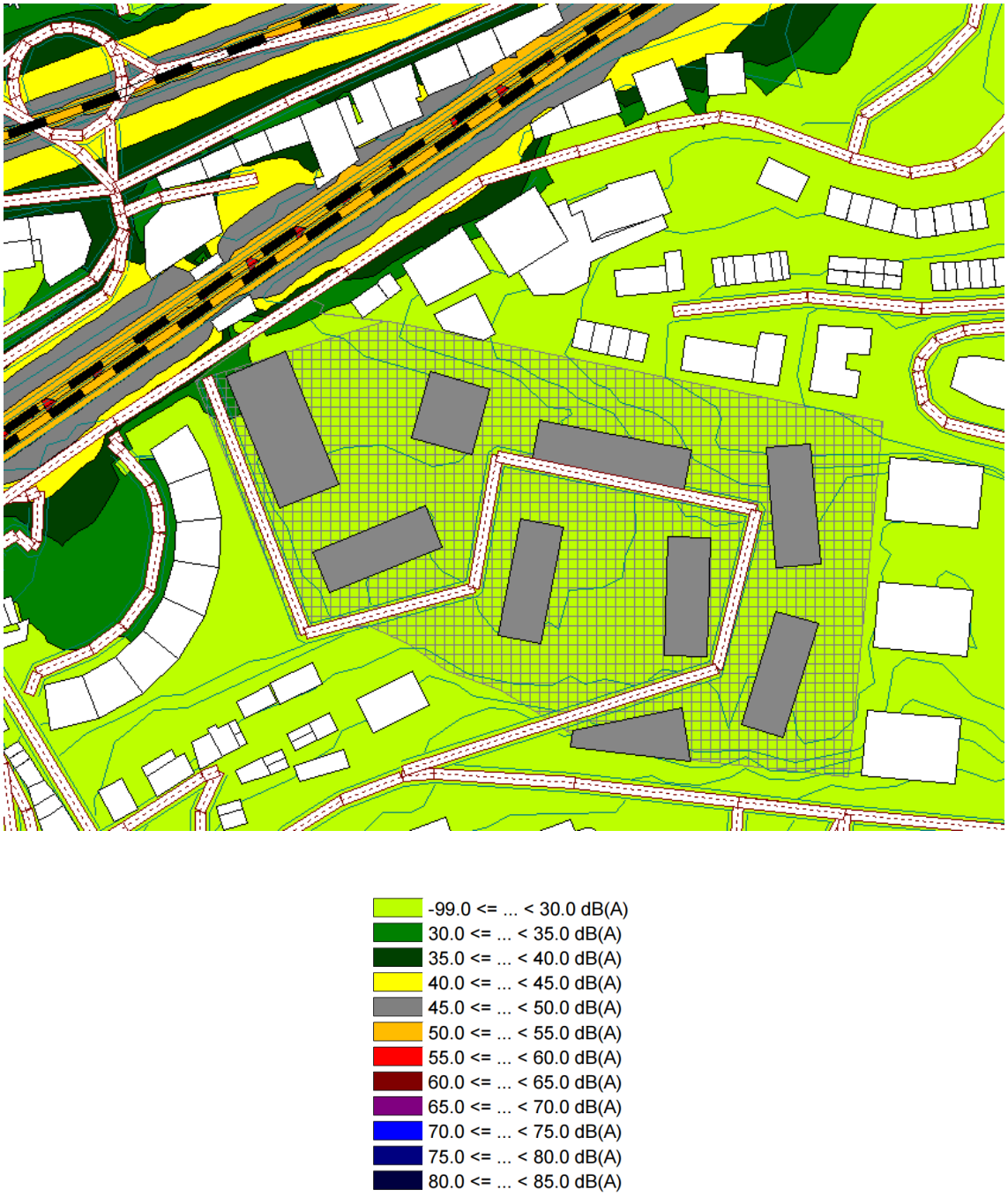
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

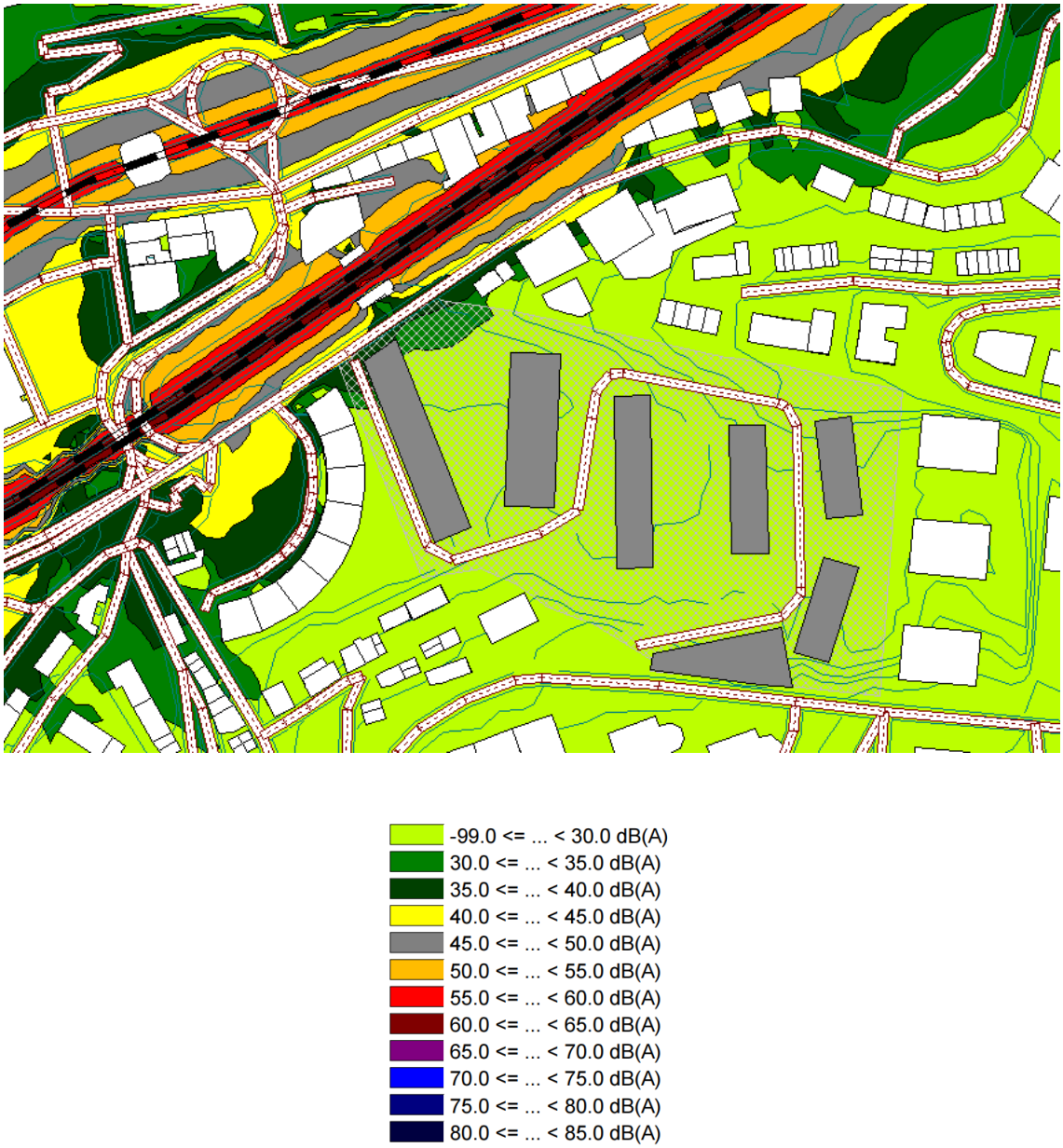
Ln (23:00 – 7:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 2

Ld (7:00 – 19:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

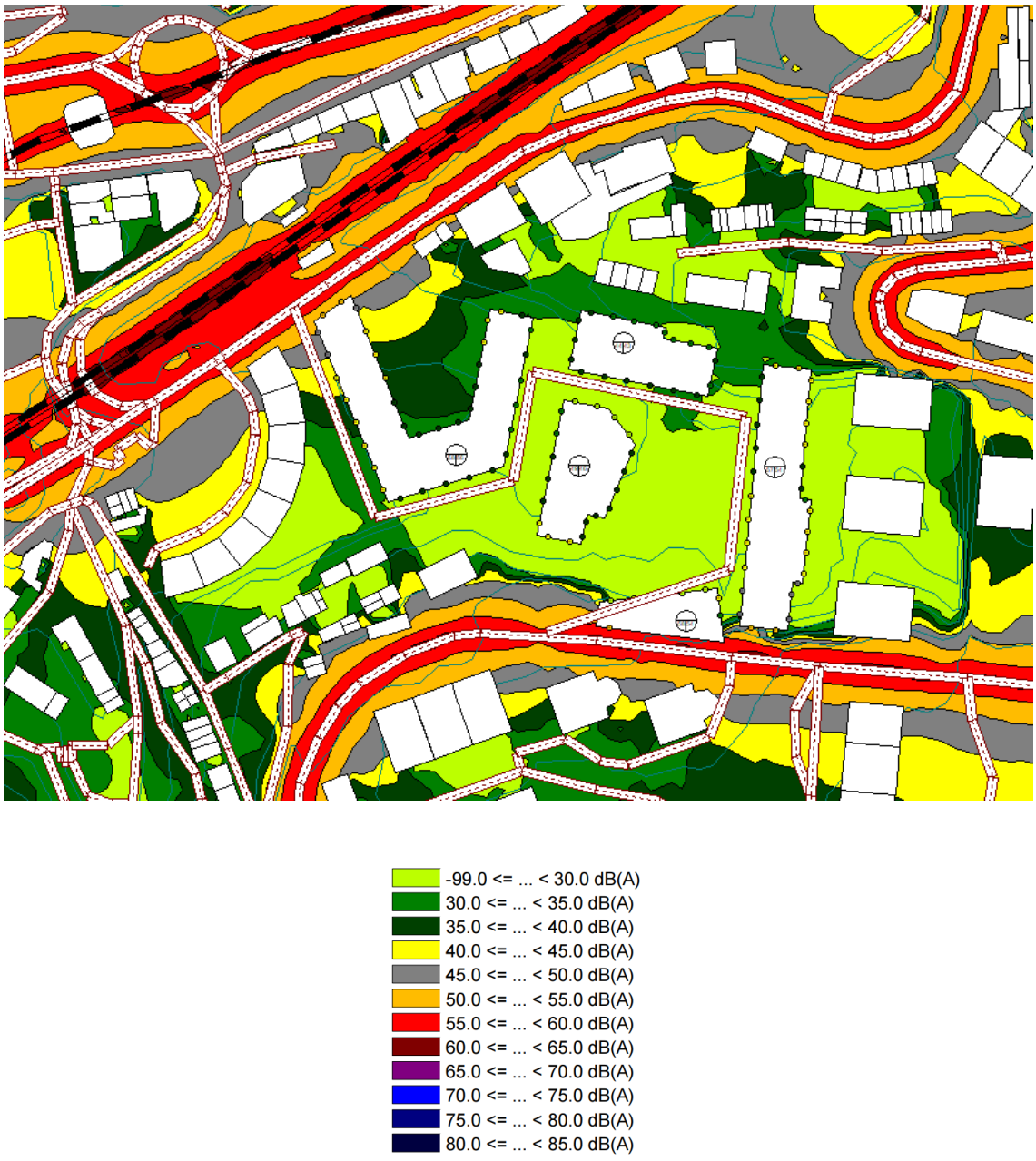
Ln (23:00 – 7:00)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

7.6. MAPA RUIDO TOTAL // MALLA A 2 METROS//ESCENARIO ACTUAL

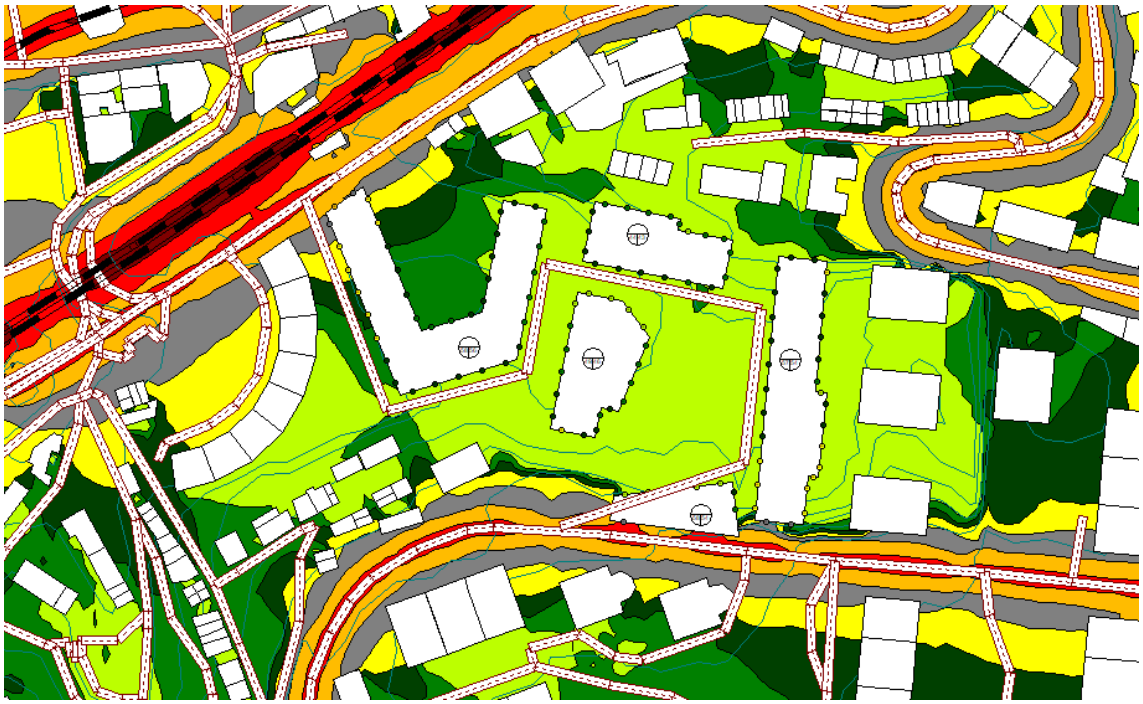
ESTUDIO BASE

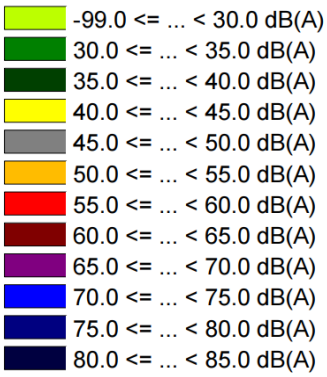
Ld (7:00 – 19:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)





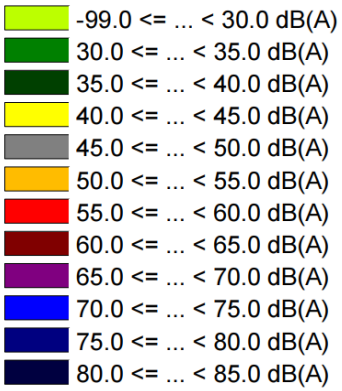
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Ln (23:00 – 7:00)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

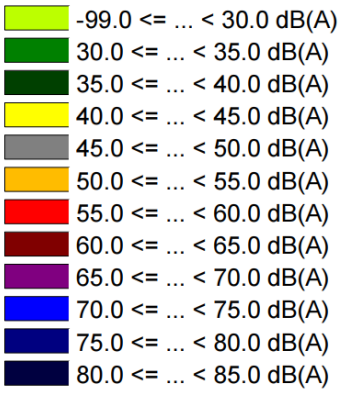
ALTERNATIVA 1

Ld (7:00 – 19:00)



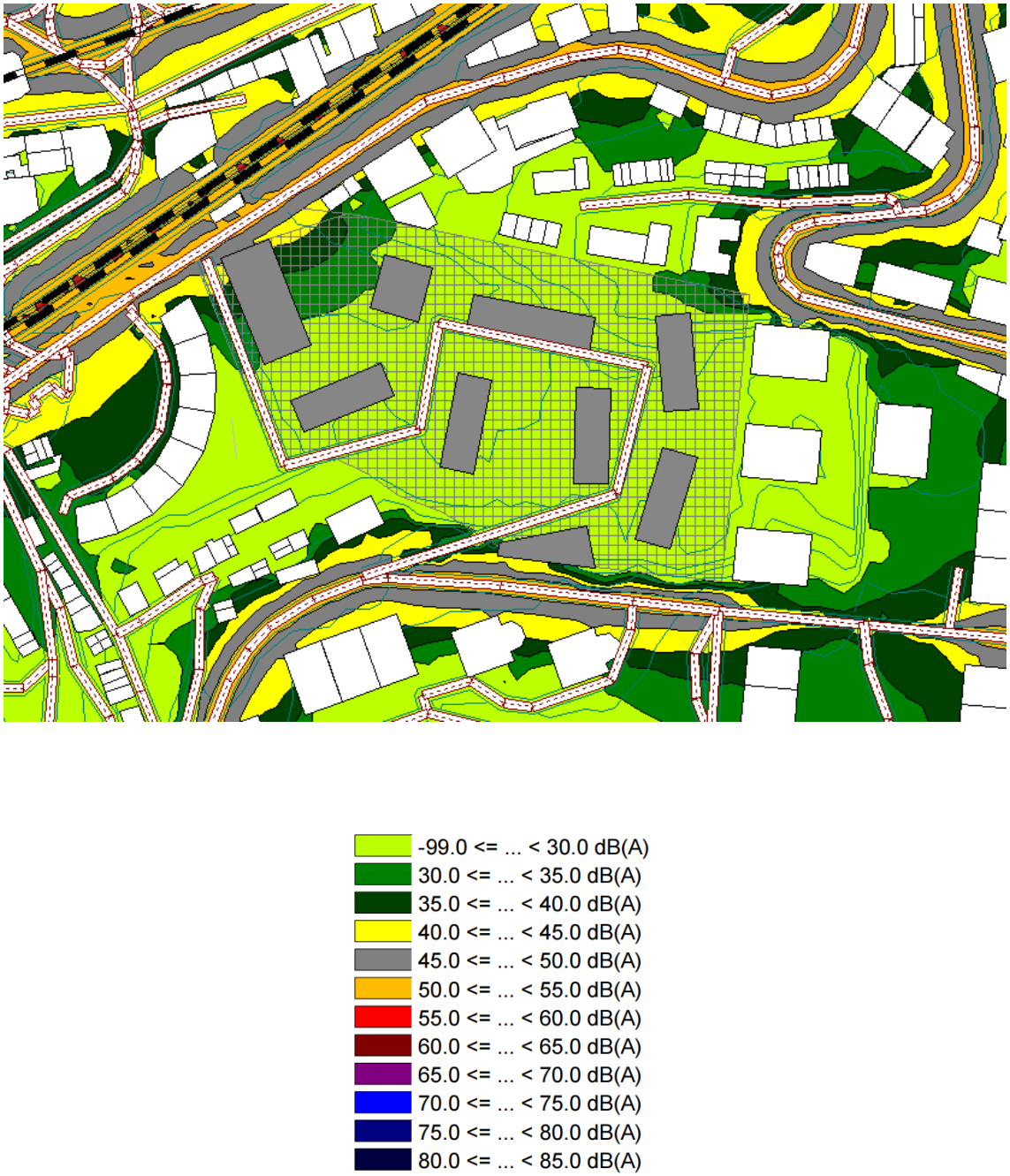
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

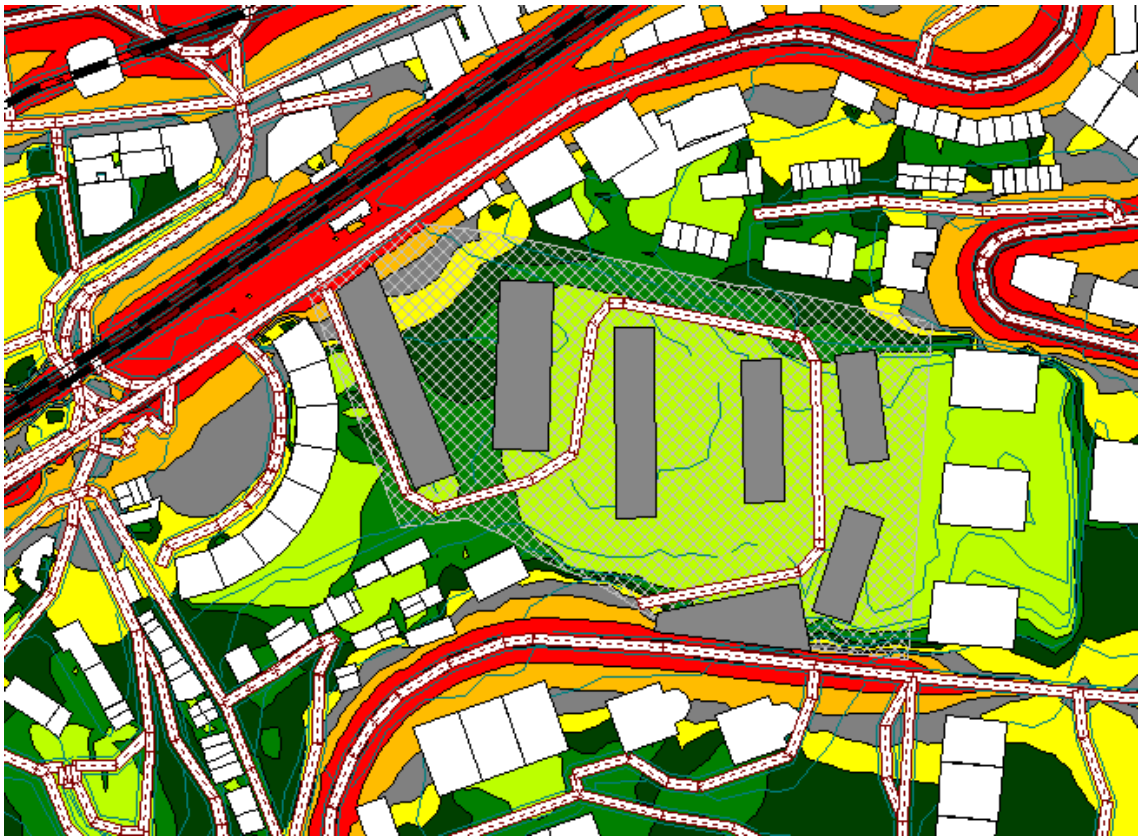
Ln (23:00 – 7:00)

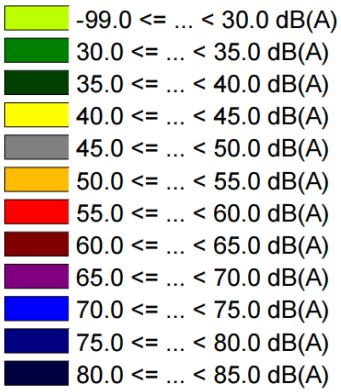


Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 2

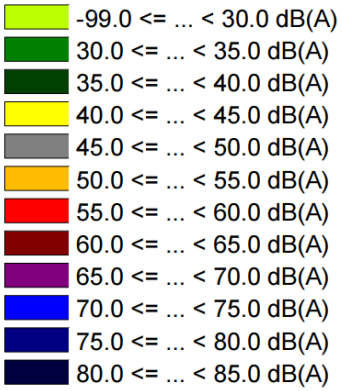
Ld (7:00 – 19:00)





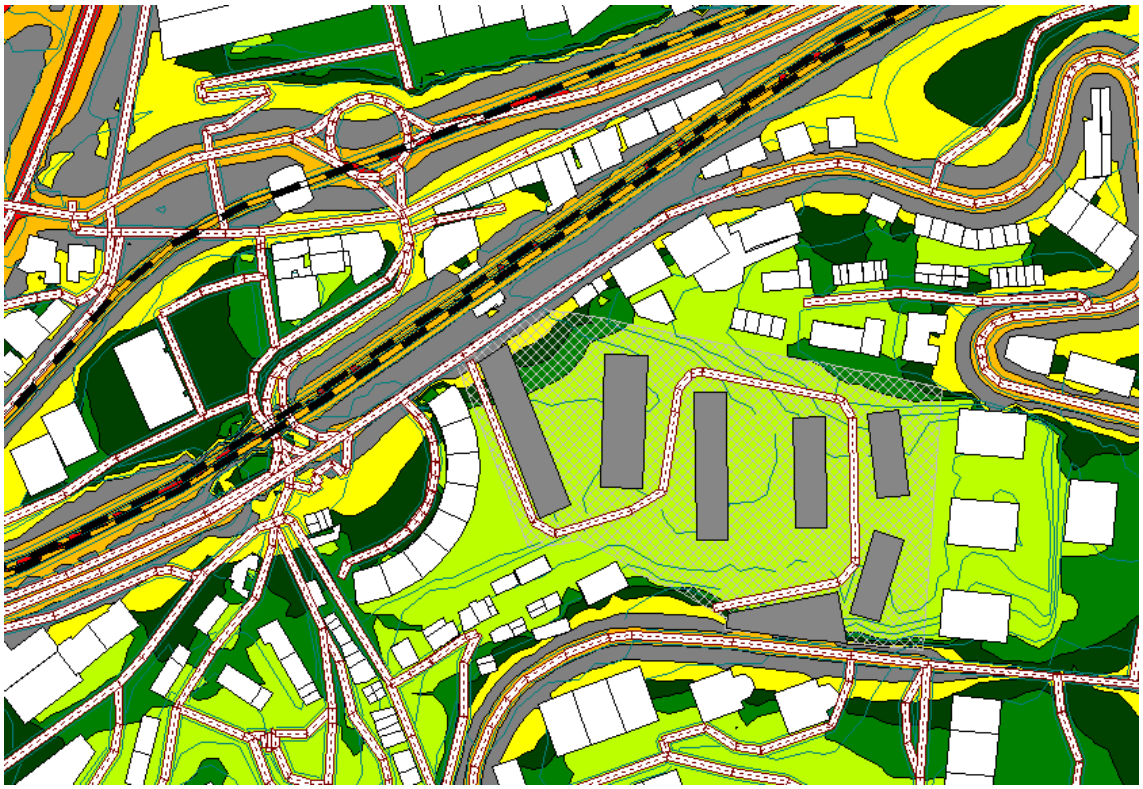
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

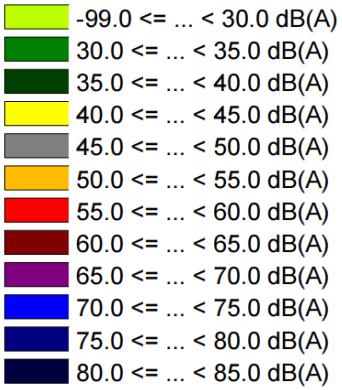
Le (19:00- 23:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Ln (23:00 – 7:00)





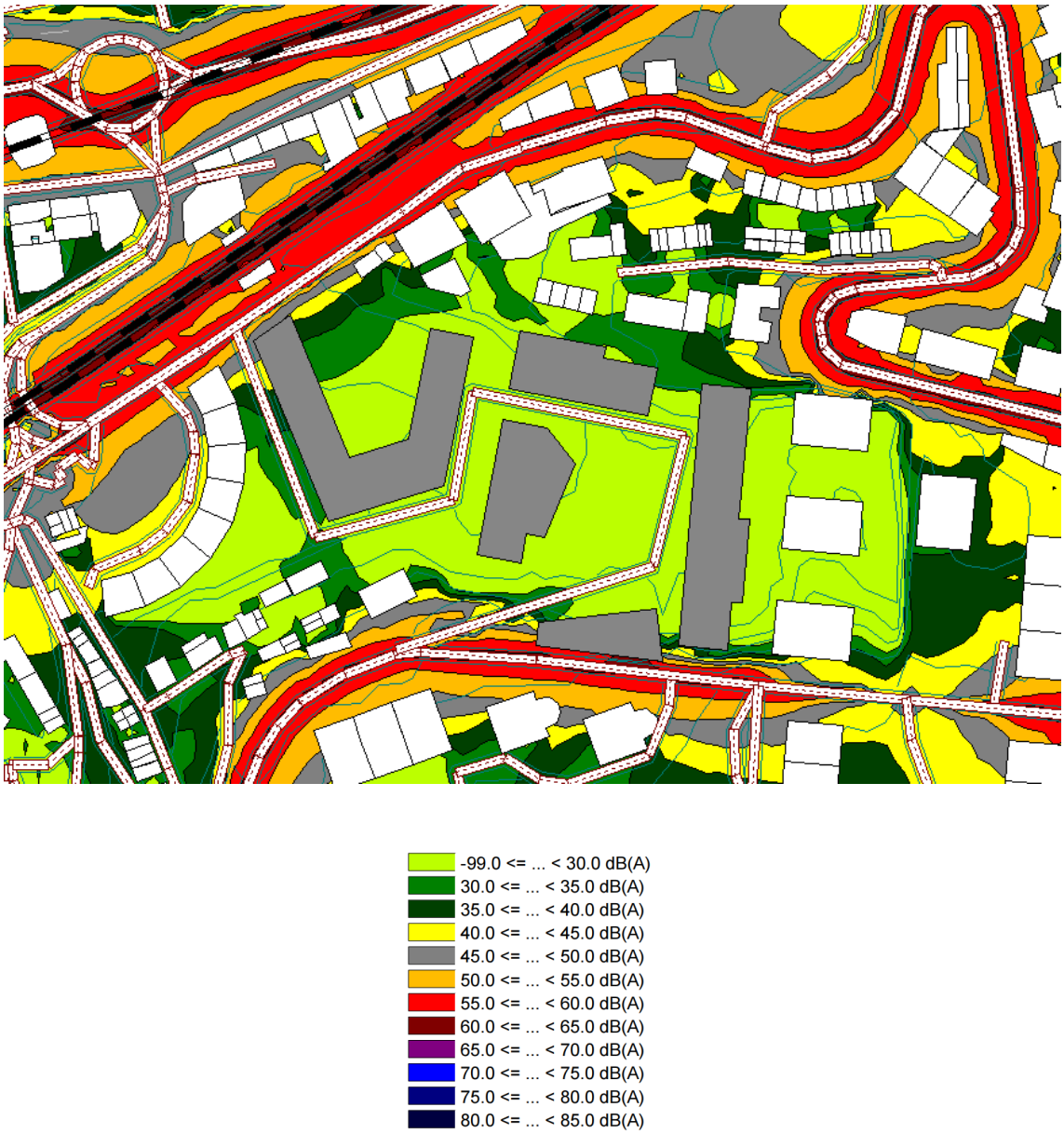
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ESCENARIO FUTURO A 20 AÑOS VISTA

7.7. MAPA RUIDO TOTAL // MALLA A 2 METROS//ESCENARIO FUTUR

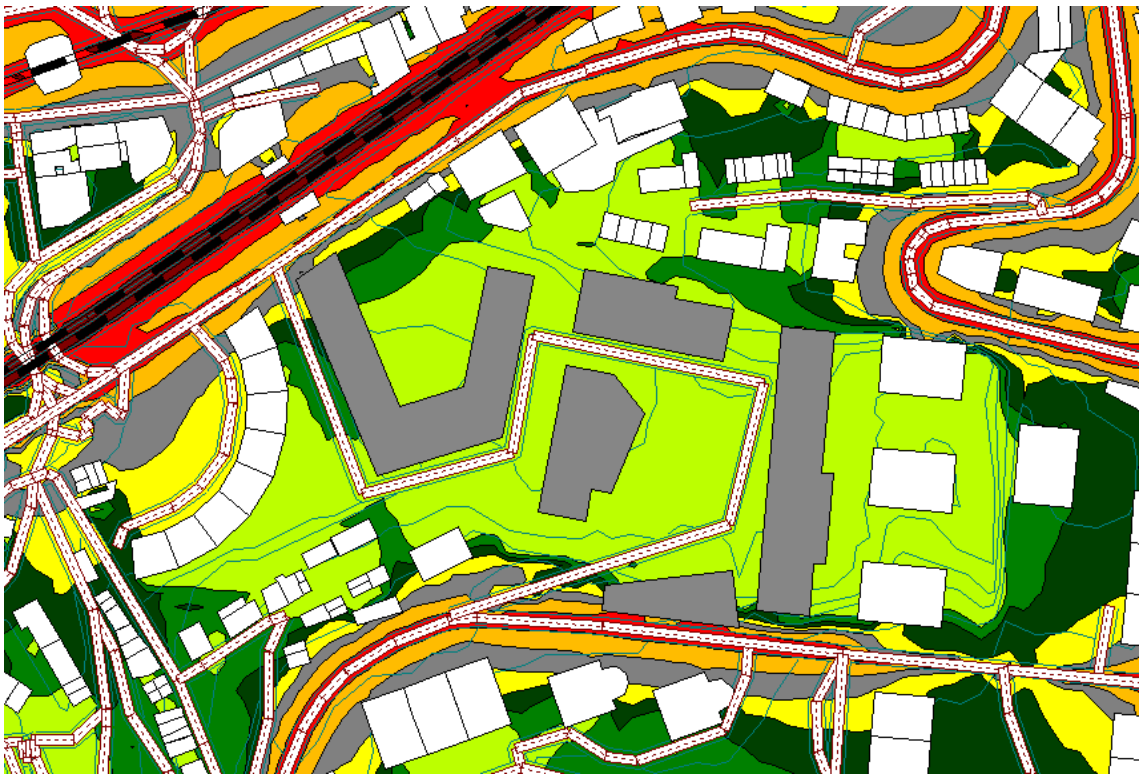
ESTUDIO BASE

Ld (7:00 – 19:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

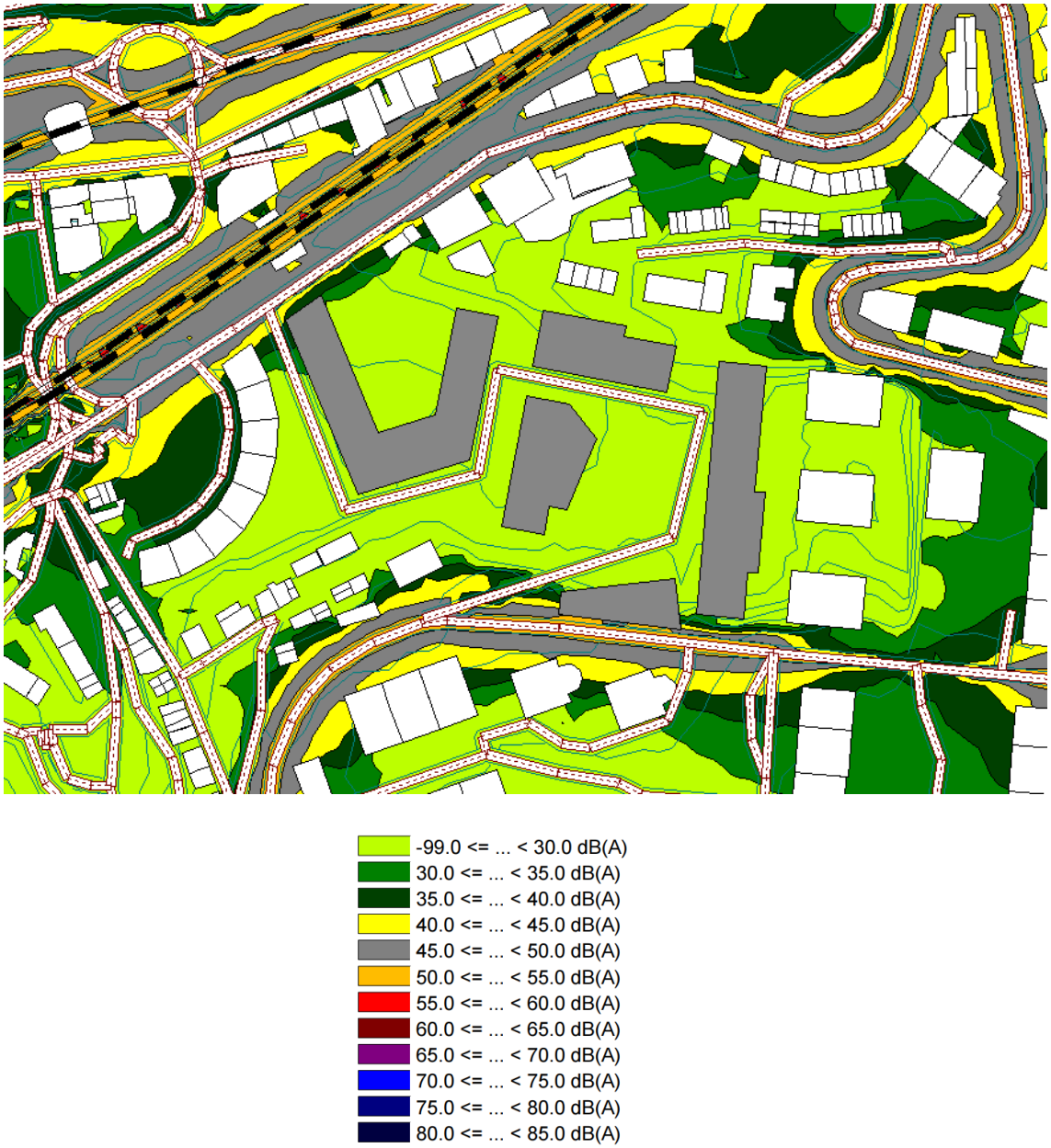
Le (19:00- 23:00)



-99.0 <= ... < 30.0 dB(A)
30.0 <= ... < 35.0 dB(A)
35.0 <= ... < 40.0 dB(A)
40.0 <= ... < 45.0 dB(A)
45.0 <= ... < 50.0 dB(A)
50.0 <= ... < 55.0 dB(A)
55.0 <= ... < 60.0 dB(A)
60.0 <= ... < 65.0 dB(A)
65.0 <= ... < 70.0 dB(A)
70.0 <= ... < 75.0 dB(A)
75.0 <= ... < 80.0 dB(A)
80.0 <= ... < 85.0 dB(A)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

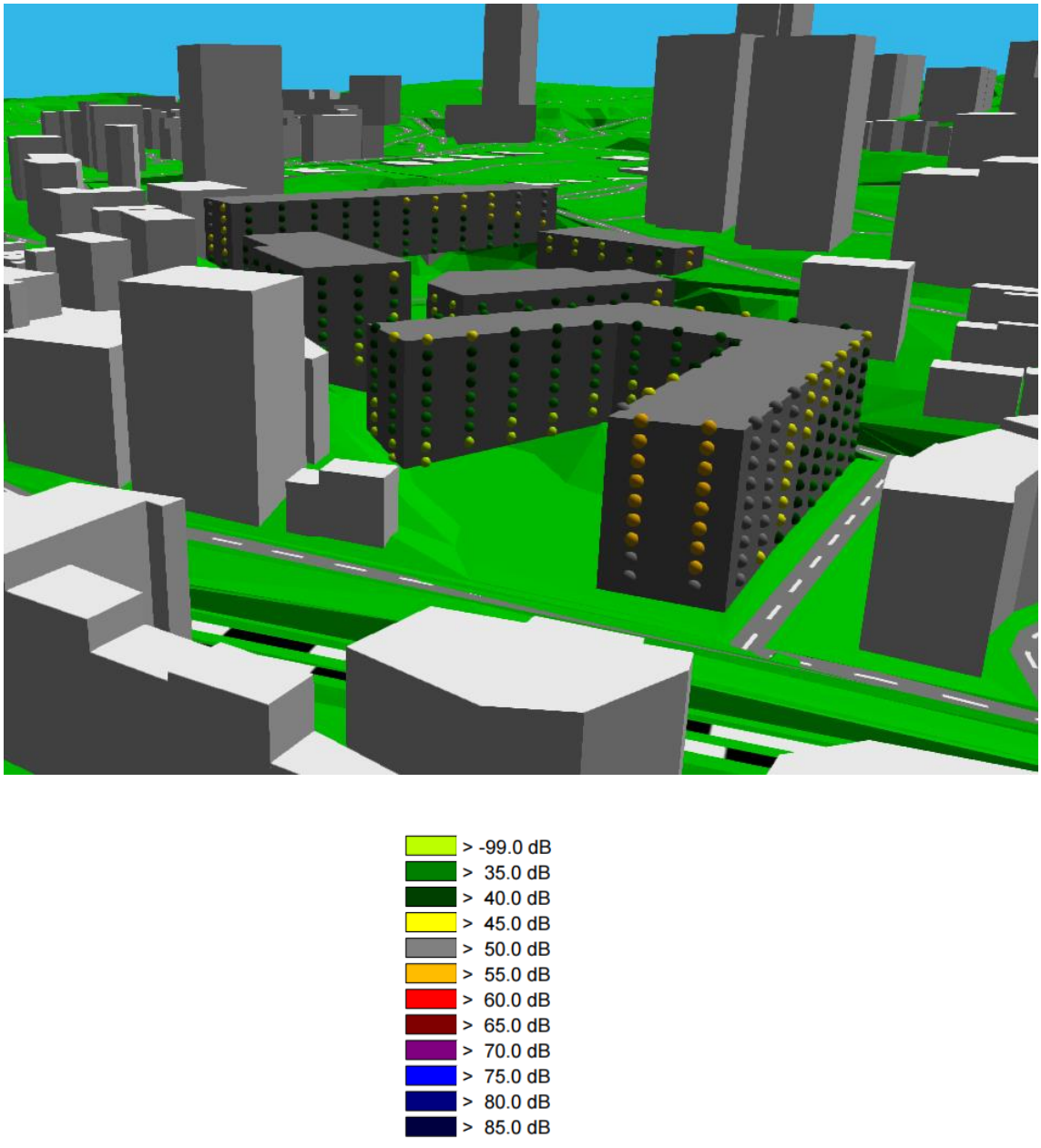
Ln (23:00 – 7:00)



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

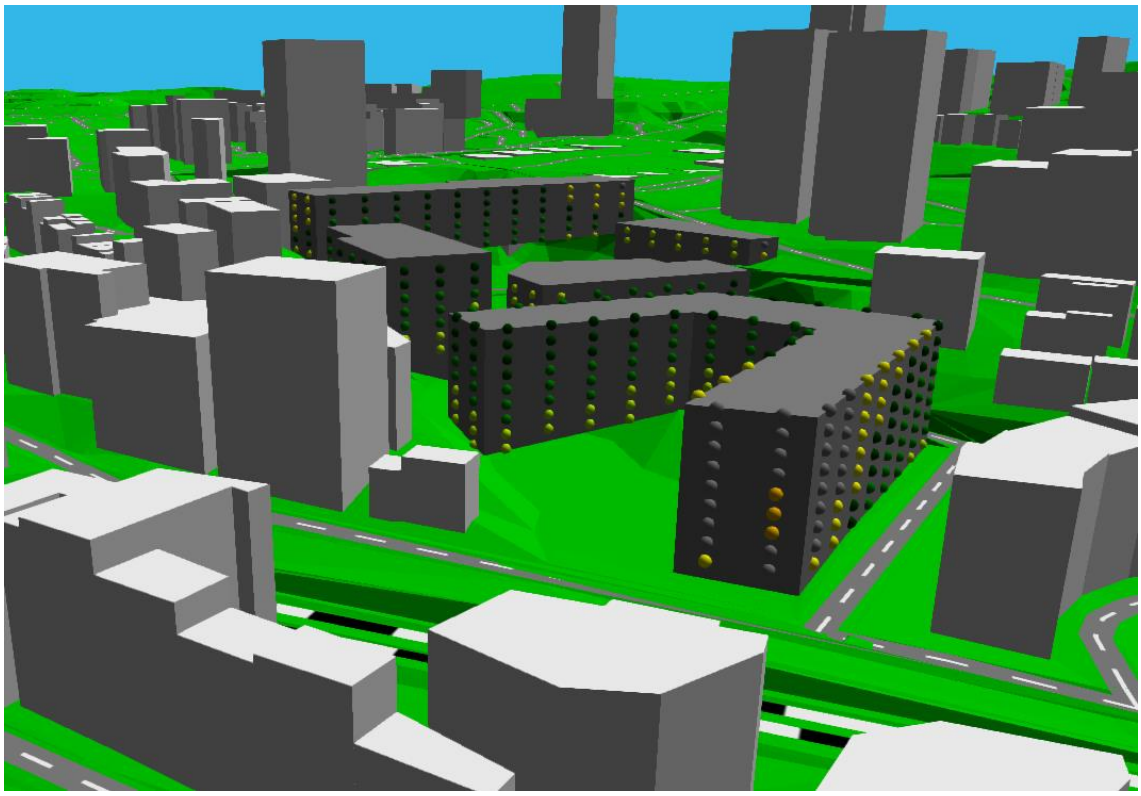
A continuación, se presenta detalle con los niveles de inmisión tanto en fachada del edificio objeto del Estudio como en la propia parcela.

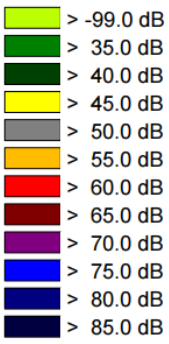
LDIA



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

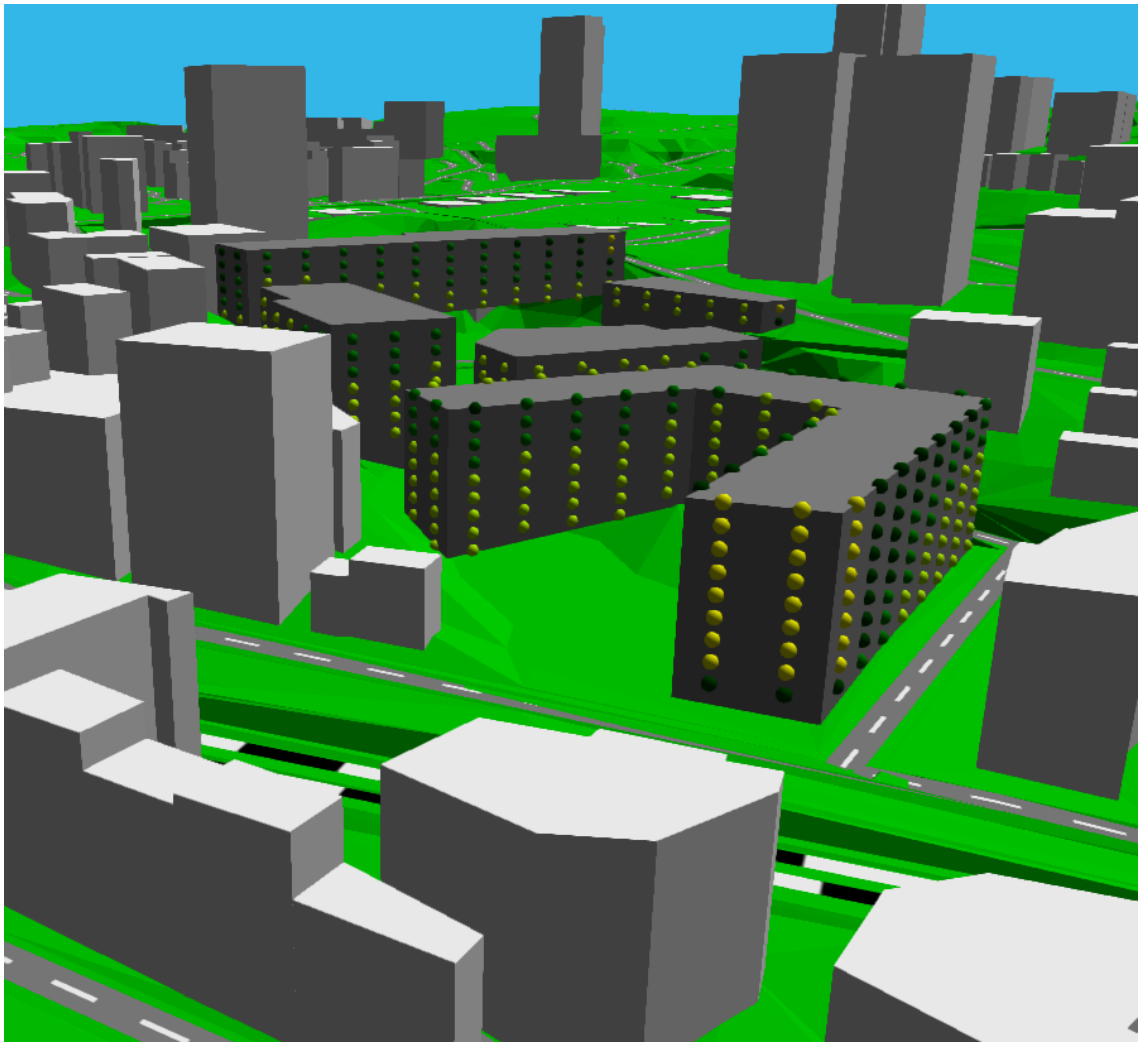
LTARDE

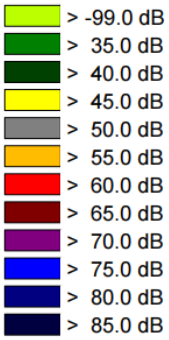




Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

LNOCHE

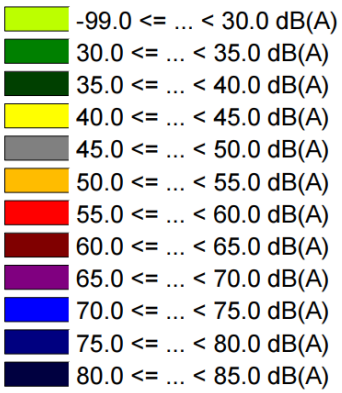




Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ALTERNATIVA 1

Ld (7:00 – 19:00)



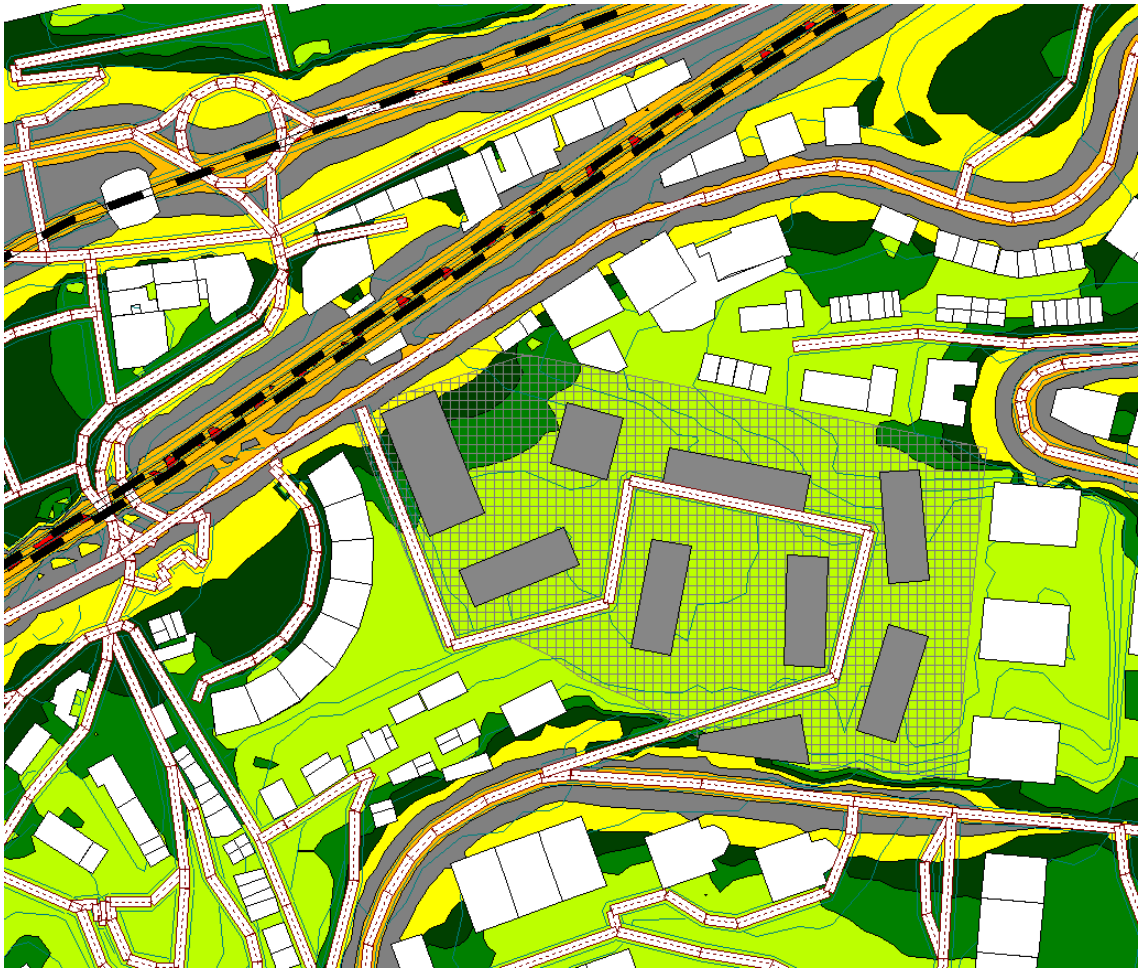
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)

-99.0 <= ... < 30.0 dB(A)
30.0 <= ... < 35.0 dB(A)
35.0 <= ... < 40.0 dB(A)
40.0 <= ... < 45.0 dB(A)
45.0 <= ... < 50.0 dB(A)
50.0 <= ... < 55.0 dB(A)
55.0 <= ... < 60.0 dB(A)
60.0 <= ... < 65.0 dB(A)
65.0 <= ... < 70.0 dB(A)
70.0 <= ... < 75.0 dB(A)
75.0 <= ... < 80.0 dB(A)
80.0 <= ... < 85.0 dB(A)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Ln (23:00 – 7:00)

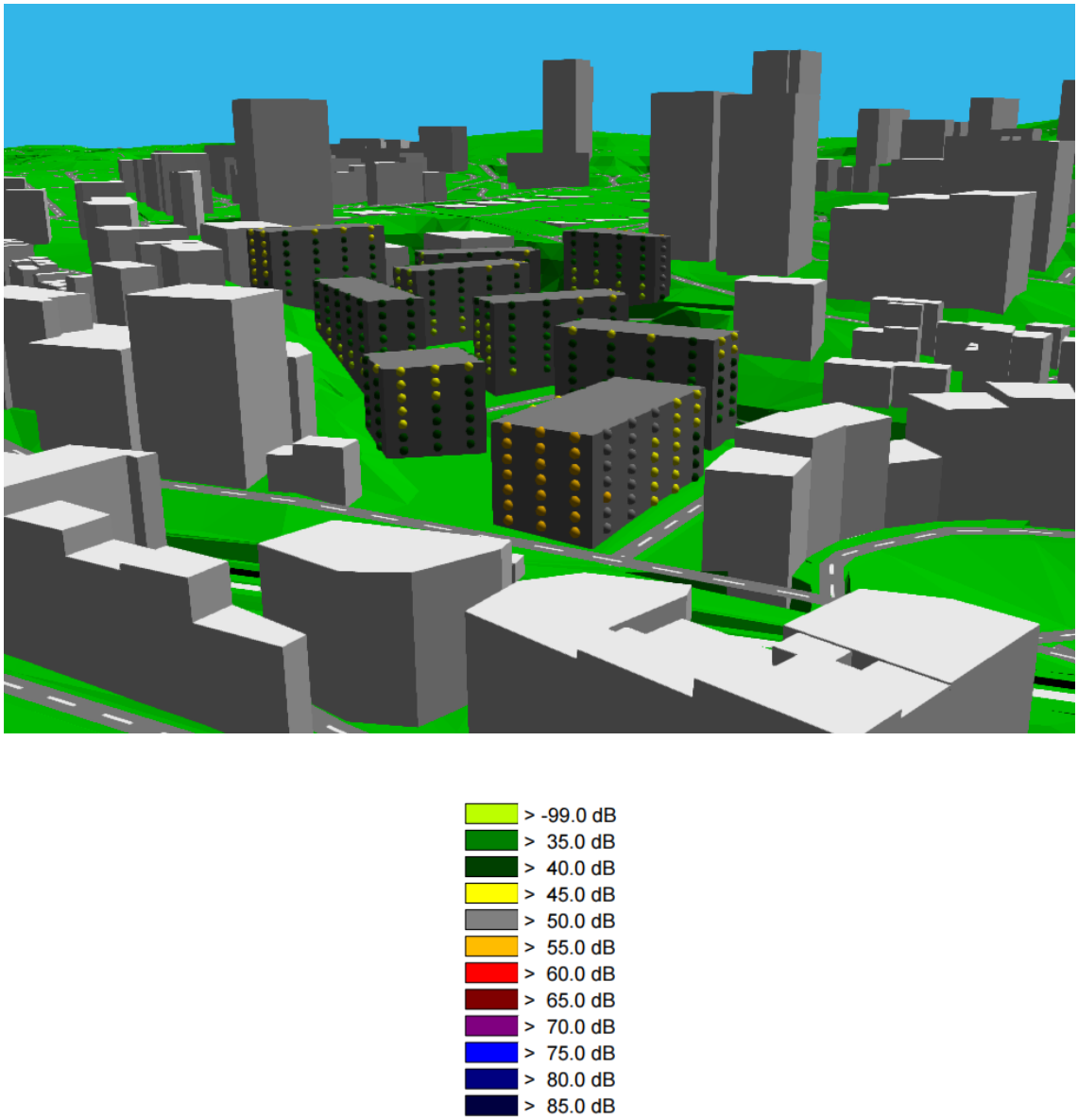


-99.0 <= ... < 30.0 dB(A)
30.0 <= ... < 35.0 dB(A)
35.0 <= ... < 40.0 dB(A)
40.0 <= ... < 45.0 dB(A)
45.0 <= ... < 50.0 dB(A)
50.0 <= ... < 55.0 dB(A)
55.0 <= ... < 60.0 dB(A)
60.0 <= ... < 65.0 dB(A)
65.0 <= ... < 70.0 dB(A)
70.0 <= ... < 75.0 dB(A)
75.0 <= ... < 80.0 dB(A)
80.0 <= ... < 85.0 dB(A)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

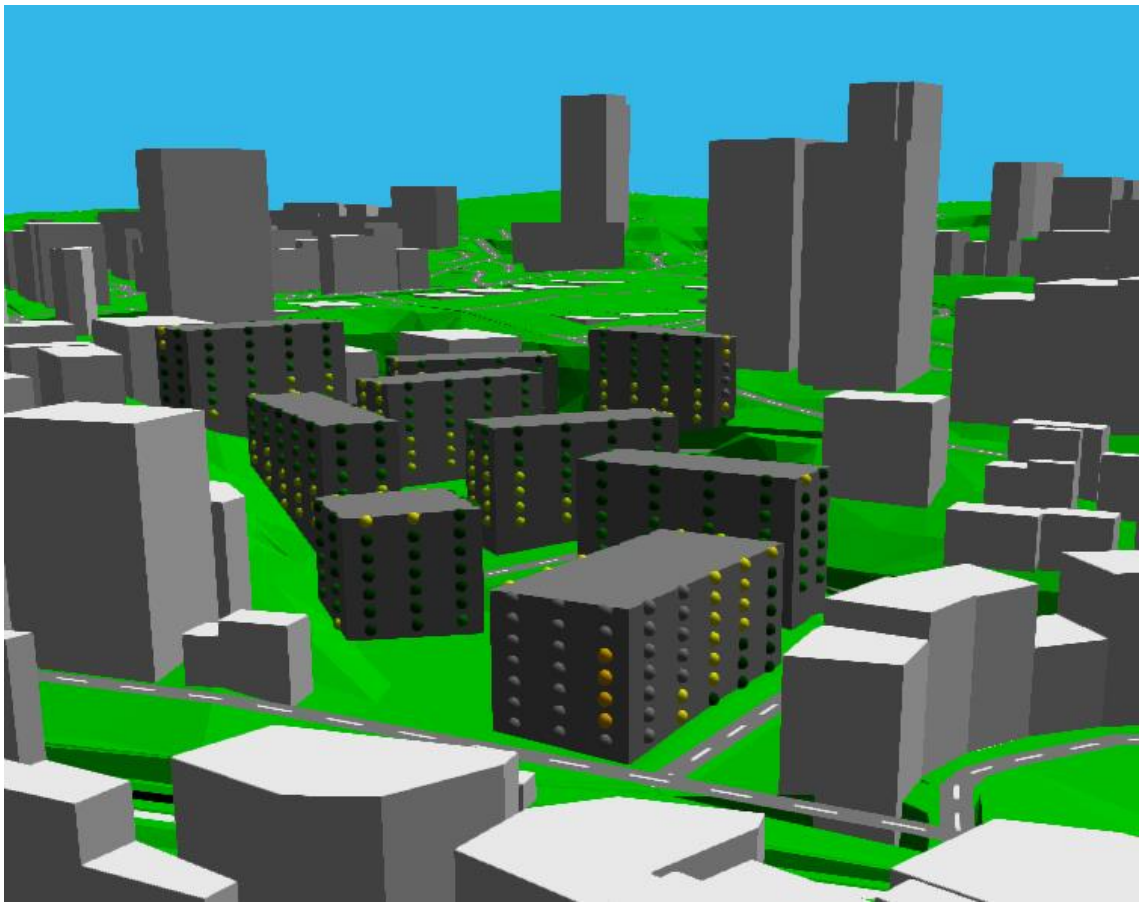
A continuación, se presenta detalle con los niveles de inmisión tanto en fachada del edificio objeto del Estudio como en la propia parcela.

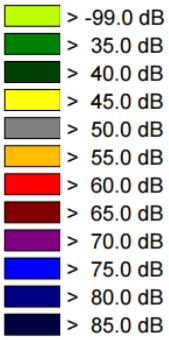
LDIA



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

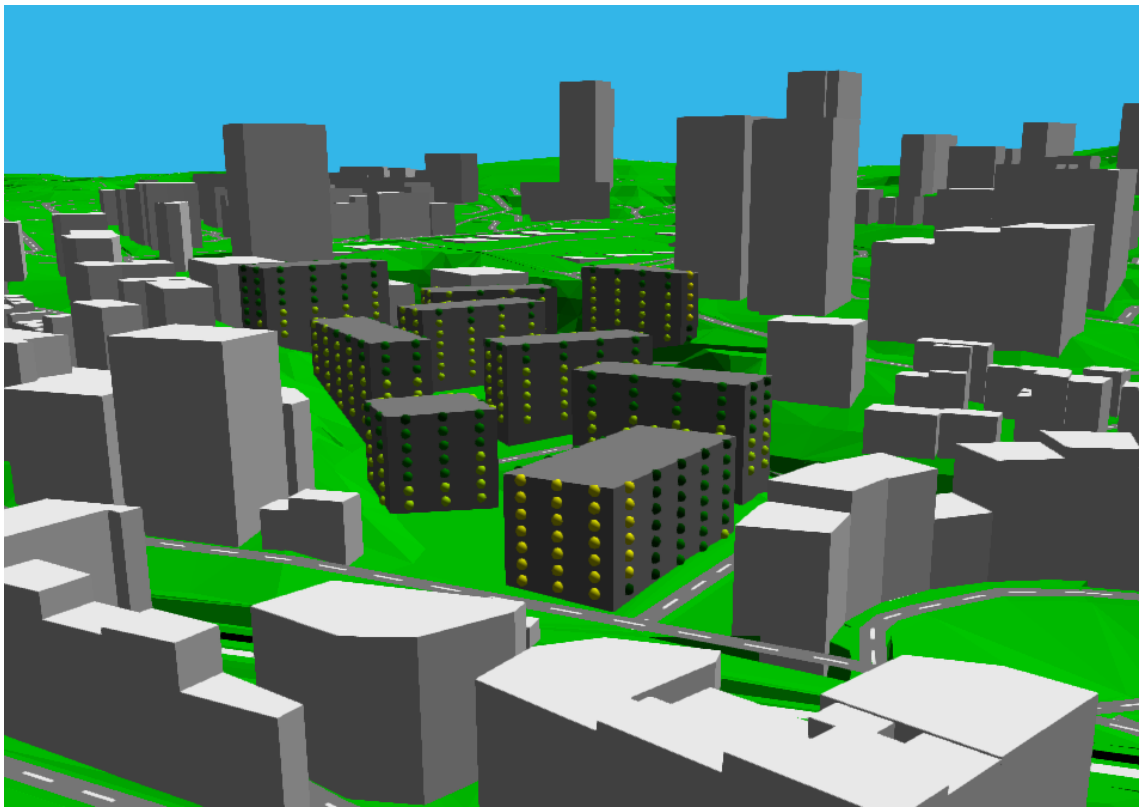
LTARDE

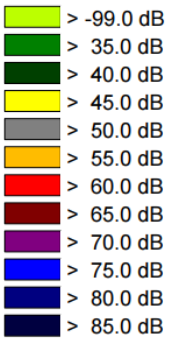




Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

LNOCHE





Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

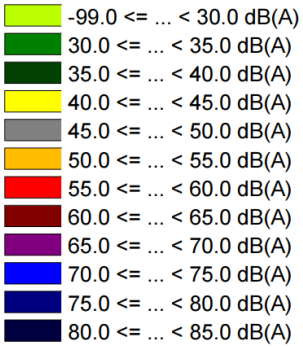
ALTERNATIVA 2

Ld (7:00 – 19:00)

-99.0 <= ... < 30.0 dB(A)
30.0 <= ... < 35.0 dB(A)
35.0 <= ... < 40.0 dB(A)
40.0 <= ... < 45.0 dB(A)
45.0 <= ... < 50.0 dB(A)
50.0 <= ... < 55.0 dB(A)
55.0 <= ... < 60.0 dB(A)
60.0 <= ... < 65.0 dB(A)
65.0 <= ... < 70.0 dB(A)
70.0 <= ... < 75.0 dB(A)
75.0 <= ... < 80.0 dB(A)
80.0 <= ... < 85.0 dB(A)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Le (19:00- 23:00)



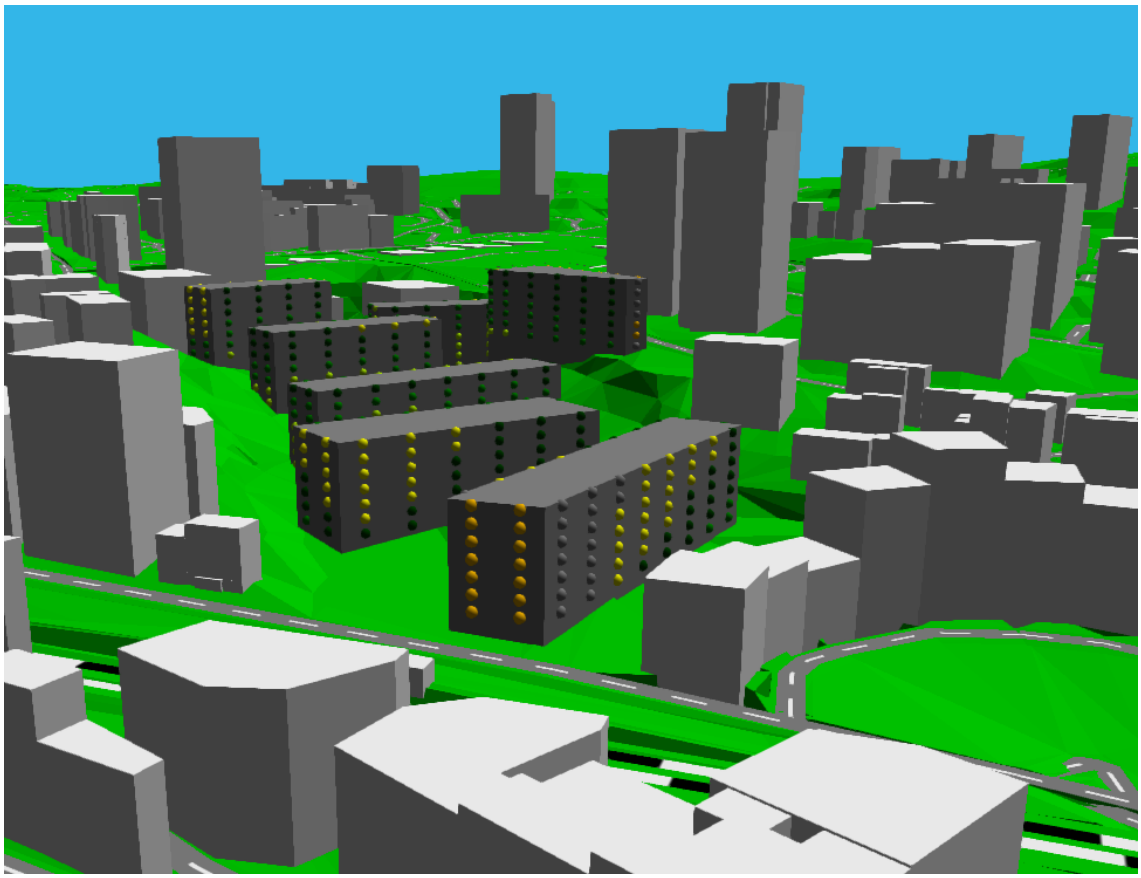
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

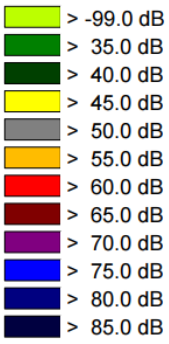
Ln (23:00 – 7:00)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

A continuación, se presenta detalle con los niveles de inmisión tanto en fachada del edificio objeto del Estudio como en la propia parcela.

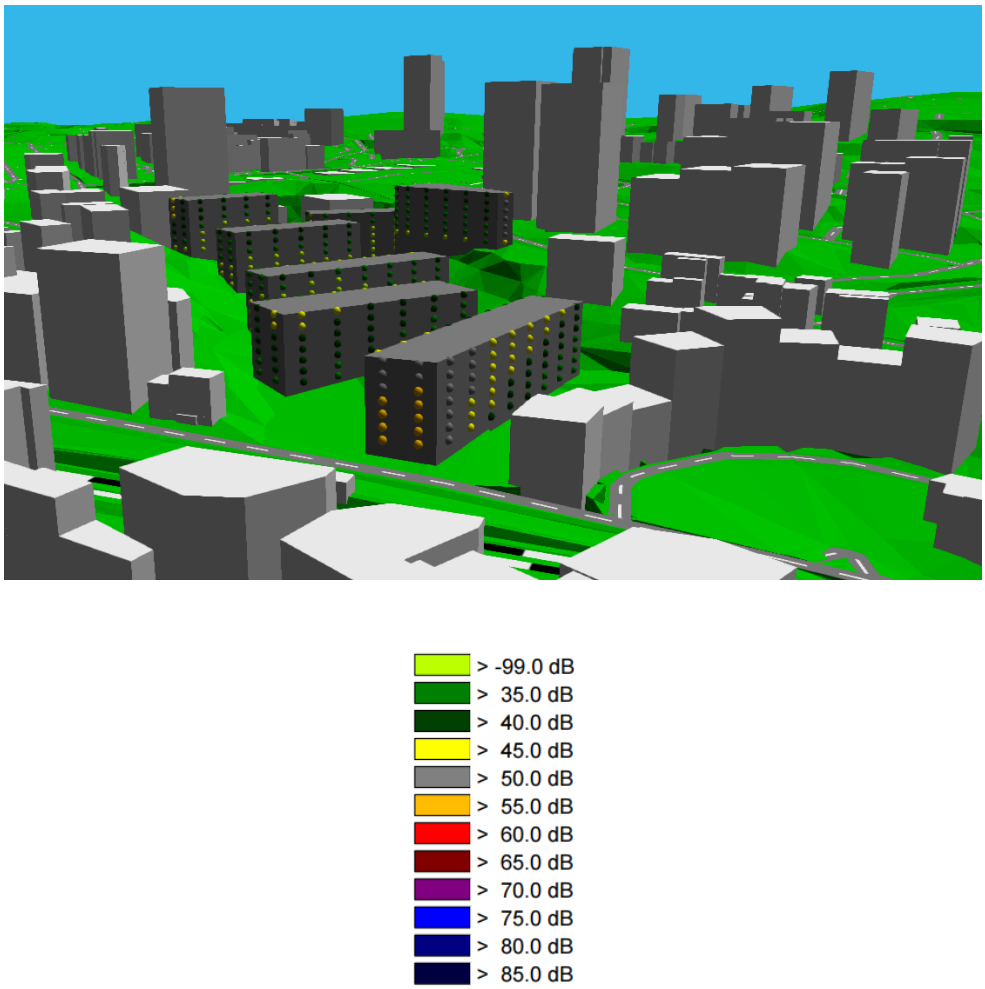
LDIA





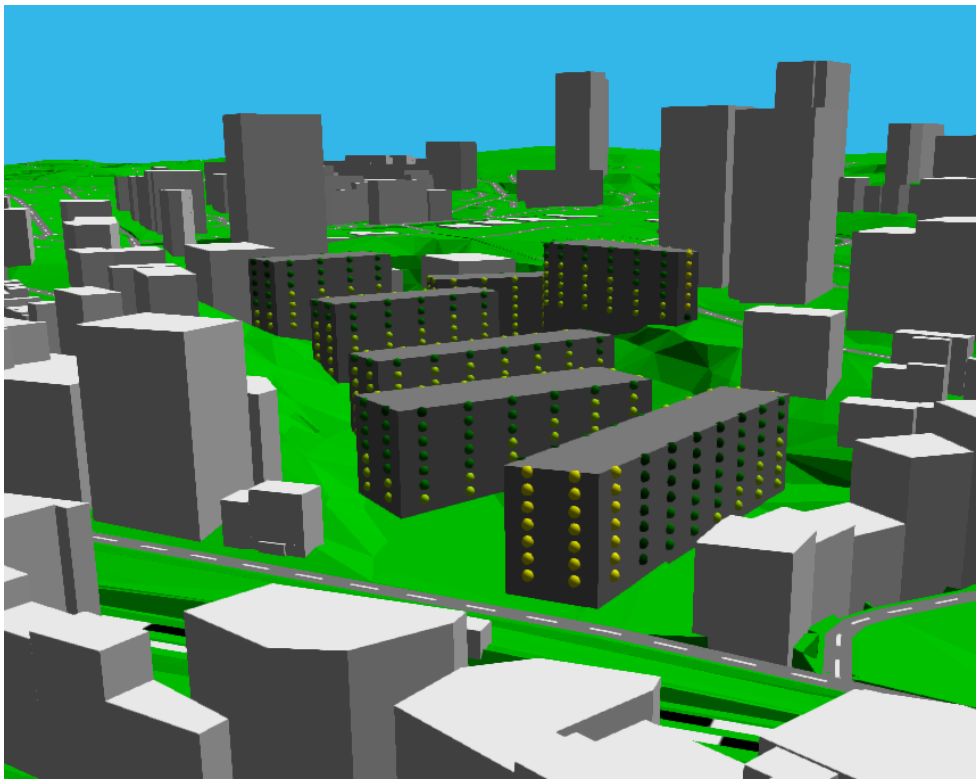
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

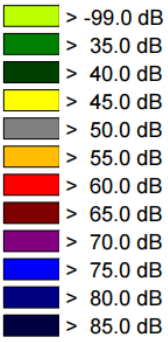
LTARDE



Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

LNOCHE





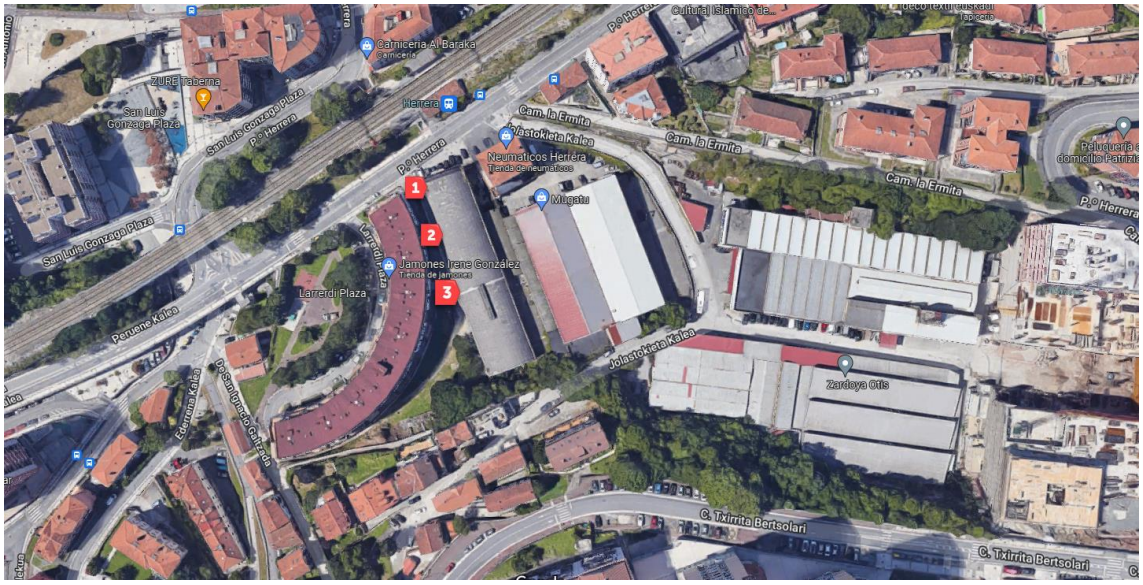
Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

8. ANÁLISIS DE VIBRACIÓN

El procedimiento a llevar a cabo para la realización de la toma de medidas se establece conforme a la metodología expuesta en el Decreto 213/2012, Apartado B - Métodos de evaluación para los Índices de vibraciones.

Como proceso inicial, se tomaron medidas de vibración de fondo, una vez valorado la vibración de fondo, se procedió a evaluar el nivel de transmisión que se produce en los mismos puntos de medida, siendo los eventos medidos correspondientes al paso de tren de cercanías.

Así mismo, para la realización de las medidas, se seleccionaron 3 posiciones de medida en la zona delantera orientada hacia el trazado ferroviario, próxima donde se situará la futura edificación, en los siguientes detalles se presentas las posiciones llevadas a cabo:



Ubarburu Pasealekua, 12. zk., 4. Pabilioia (beheko solairua)
(27 Poligonoa/ Martutene) 20014 Donostia (Gipuzkoa)
Telf. / Fax 943 47 44 41 / Móvil 629 416 736
www.laecor.com

8.1. INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA

Para la realización de las medidas se ha empleado un analizador de vibraciones SV106 de 6 canales de la casa SVANTEC, así como un acelerómetro triaxial piezoeléctrico SVANTEK SV84 está destinado a la medida de Vibraciones en Edificios conforme con la Norma ISO2631-2 (Vibration in Buildings), con una sensibilidad de 1000 mV/g y un rango de frecuencia de medida 0,2 – 3700 Hz, así como Calibrador de Vibraciones SV111 conforme con UNE-EN ISO 8041:2006. Rangos de calibración: 15,92 Hz, 79,58 Hz, 159,2 Hz y 636 Hz.

8.2. MEDIDAS, RESULTADOS, TABLAS Y GRAFICOS

En los siguientes apartados, se presentan tablas de niveles en 1/3 de octava desde 1 – 80 Hz, de acuerdo establece el Decreto 213/2012, tanto de la vibración de fondo como en los momentos de paso del tren.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Vibración de fondo en P1.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	41,3	40,9	40,6
1.25	39,3	39,9	39,9
1.6	30,2	30,3	32,7
2	33,2	32,7	31,9
2.5	31,1	31,3	32,2
3.15	28,4	29,2	30,0
4	28,5	28,3	28,4
5	29,2	29,7	27,6
6.3	30,8	29,9	29,7
8	33,2	33,9	33,2
10	29,2	28,3	27,9
12.5	33,3	30,5	29,4
16	32,7	30,5	30,8
20	28,5	27,1	30,9
25	29,9	27,4	32,3
31.5	31,6	32,8	33,2
40	36,4	39,3	33,5
50	51,7	57,0	38,0
63	37,2	40,0	35,8
80	49,0	47,2	33,8

MTVV	43,1	44,4	43,0

LAW Final	**55.7 dB(Wm)**

Vibración paso de tren en Posición de medida Nº 1.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	86,3	86,6	86,7
1.25	86,3	86,5	86,5
1.6	71,4	71,7	71,7
2	60,4	60,7	60,7
2.5	53,4	53,7	53,7
3.15	48,1	48,5	48,4
4	41,1	41,5	41,5
5	39,9	40,1	40,0
6.3	37,7	37,9	38,1
8	37,1	36,9	37,0
10	34,8	35,0	34,8
12.5	33,9	34,4	33,9
16	32,6	32,6	32,5
20	31,4	31,9	30,6
25	30,9	34,1	31,0
31.5	39,2	41,5	32,0
40	60,9	65,7	39,0
50	55,6	61,3	52,2
63	62,7	57,9	45,4
80	44,0	40,3	45,4

MTVV	51,2	52,6	49,9

LAW Final	**64 dB(Wm)**

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Vibración de fondo en P2.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	39,2	38,9	38,6
1.25	37,3	37,9	37,9
1.6	28,7	28,8	31,1
2	31,5	31,1	30,3
2.5	29,5	29,7	30,6
3.15	27,0	27,7	28,5
4	27,1	26,9	27,0
5	27,7	28,2	26,2
6.3	29,3	28,4	28,2
8	31,5	32,2	31,5
10	27,7	26,9	26,5
12.5	31,6	29,0	27,9
16	31,1	29,0	29,3
20	27,1	25,7	29,4
25	28,4	26,0	30,7
31.5	30,0	31,2	31,5
40	34,6	37,3	31,8
50	49,1	54,2	36,1
63	35,3	38,0	34,0
80	46,6	44,8	32,1

MTVV	40,9	42,2	40,9

LAW Final	**52.9 dB(Wm)**

Vibración paso de tren en Posición de medida Nº 2.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	46,5	47,3	46,5
1.25	48,2	48,5	48,4
1.6	44,6	45,1	44,6
2	48,8	49,1	48,8
2.5	43,5	44,2	43,9
3.15	43	42,8	42,8
4	41,8	41,9	41,3
5	41,3	41,4	41
6.3	39,3	39,8	39,7
8	38,1	38,4	38,2
10	37,9	38	37,4
12.5	35,2	36,4	35,6
16	34,8	35,6	35,6
20	31,7	34,2	32,6
25	33,4	36	32,9
31.5	34,9	41,6	31,3
40	56,4	62,1	34,3
50	53,2	60,2	52,3
63	53,8	49,6	39,3
80	43,8	46	37,7

MTVV	55,3	55,9	55,1

LAW Final	**66.5 dB(Wm)**

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Vibración de fondo en P3.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	37,2	36,8	36,5
1.25	35,4	35,9	35,9
1.6	27,2	27,3	29,4
2	29,9	29,4	28,7
2.5	28,0	28,2	29,0
3.15	25,6	26,3	27,0
4	25,7	25,5	25,6
5	26,3	26,7	24,8
6.3	27,7	26,9	26,7
8	29,9	30,5	29,9
10	26,3	25,5	25,1
12.5	30,0	27,5	26,5
16	29,4	27,5	27,7
20	25,7	24,4	27,8
25	26,9	24,7	29,1
31.5	28,4	29,5	29,9
40	32,8	35,4	30,2
50	46,5	51,3	34,2
63	33,5	36,0	32,2
80	44,1	42,5	30,4

MTVV	38,8	40,0	38,7

LAW Final	**50,1 dB(Wm)**

Vibración paso de tren en Posición de medida Nº 3.

Hz	Canal 1	Canal 2	Canal 3
1	89,8	90,1	90,2
1.25	89,8	90,0	90,0
1.6	74,3	74,6	74,6
2	62,8	63,1	63,1
2.5	55,5	55,8	55,8
3.15	50,0	50,4	50,3
4	42,7	43,2	43,2
5	41,5	41,7	41,6
6.3	39,2	39,4	39,6
8	38,6	38,4	38,5
10	36,2	36,4	36,2
12.5	35,3	35,8	35,3
16	33,9	33,9	33,8
20	32,7	33,2	31,8
25	32,1	35,5	32,2
31.5	40,8	43,2	33,3
40	63,3	68,3	40,6
50	57,8	63,8	54,3
63	65,2	60,2	47,2
80	45,8	41,9	47,2

MTVV	53,2	54,7	51,9

LAW Final	**66.6 dB(Wm)**

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

8.3. VALORACIÓN DE NIVELES DE VIBRACIÓN SEGÚN EL DECRETO 213/2012

Para realizar la valoración se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Decreto 213/2012, el cual establece en su Artículo 35.– *Procedimiento de verificación de su cumplimiento*, el cual establece un protocolo para vibraciones estacionarias o transitorias:

– En el caso de vibraciones estacionarias, se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el párrafo 3 del artículo 31 cuando ningún valor del índice supere los valores fijados en la tabla C, del anexo I.

– En el caso de vibraciones transitorias, los valores fijados en la tabla C, del anexo I del presente Decreto podrán superarse para un número de eventos determinado de conformidad con las disposiciones siguientes:

1) Se consideran los dos periodos temporales de evaluación siguientes: periodo día, comprendido entre las 07:00 - 23:00 horas y periodo noche, comprendido entre las 23:00 - 07:00 horas. En el periodo nocturno no se permite ningún exceso. En ningún caso se permiten excesos superiores a 5 dB para el horario diurno.

4) El conjunto de superaciones no debe ser mayor de 9. A estos efectos cada evento cuyo exceso no supere los 3 dB será contabilizado como 1 y si los supera en 3 dB se contabiliza como 3.

A tal efecto, la valoración se realiza respecto a ésta franja nocturna, teniendo en cuenta que corresponde a la franja más restrictiva y que el paso tren se realiza tanto en periodo de día como de noche:

Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración L_{aw}
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

Posición de medida	Law	
	Vibración fondo	Paso de tren
Nº 1	55.7 dB(Wm)	64 dB(Wm)

Posición de medida	Law	
	Vibración fondo	Paso de tren
Nº 2	52.9 dB(Wm)	60.5 dB(Wm)

Posición de medida	Law	
	Vibración fondo	Paso de tren
Nº 3	50.1 dB(Wm)	66.6 dB(Wm)

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

9. CONCLUSIONES

9.1. ANALISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Analizadas los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior del edificio objeto del Estudio, considerando los valores expuestos por el **Decreto 213/2012**, **Capítulo I** (Objetivos de Calidad Acústica), **Artículo 31, parte 2.** (Valores objetivo de calidad para futuros desarrollos) situación 5 dB(A) más restrictiva, se extraen las siguientes conclusiones:

Analizando los modelos predictivos del ruido viario, ferroviario y total, se traducen las siguientes conclusiones:

a) Ruido Viario

Se observan niveles máximos de 52-58 dB(A), 51-56 dB(A) y 45-48 dB(A) para los periodos de día, tarde y noche, respectivamente, siendo estos sobre la fachada más expuesta, correspondiente a la orientada al Paseo Herrera para las Propuestas de ordenación y sus alternativas.

b) Ruido ferroviario

Los niveles oscilan en niveles de 51 dB(A) para el periodo de día, 52 dB(A) en tarde y 43 dB(A) en horario nocturno, todos ellos sobre las fachadas orientadas hacia el vial ferroviario, Paseo Herrera para el conjunto de ordenación y alternativas propuestas.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

c) Ruido Total

En cuanto al ruido total, la contribución del impacto viario y ferroviario, determinan un impacto total en el entorno de 55-59 dB(A), 55-57 dB(A) y 46-49 dB(A) para los periodos de día, tarde y noche, respectivamente, situándose dentro de los Objetivos de Calidad Acústica de Aplicación para el conjunto de ordenaciones y alternativas.

En cuanto al escenario futuro a 20 años vista, se observa con carácter general un incremento de 1 dB(A) para el conjunto de periodos, debido al incremento del tráfico viario en su caso, situando el escenario en niveles de 56-60 dB(A) en periodo de día, 56-58 dB(A) de tarde y 47-50 dB(A) nocturno, no superando por tanto en ninguno de los periodos los Objetivos de Calidad Acústica determinados para el Futuro Desarrollo Urbanístico Futuro, de acuerdo al Decreto 213/2012, para el conjunto de ordenación y alternativas, no obstante, los niveles de impacto sobre las fachadas orientadas a Pasero Herrera, no presentan margen de seguridad, dado que se encuentran al límite del mismo, por lo que se recomienda en la medida de lo posible, que la distribución de la vivienda no contengan dormitorios o en su caso incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados.

9.2. ANALISIS VIBRACIONES

Realizadas las mediciones de vibración, conforme a las posiciones de medida llevadas a cabo, los niveles de vibración producidos por los pasos de trenes, se adecuan al cumplimiento de los valores límite establecidos por el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto para horario diurno como nocturno, con margen de seguridad.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

9.3. ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR

Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo a lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto se sitúa en Ld ≤ 60 dB(A), en orden a lo anteriormente expuesto, el aislamiento acústico de fachadas deberá ser de al menos 30 dB(A) para dormitorios y estancias, conforme se expresa en la tabla adjunta:

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*, $D_{2m,nT,Atr}$, en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d.

L_d dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario(1), docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

9.4. ANALISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Al objeto de analizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) en los ambientes interiores, considerando un aislamiento acústico mínimo de 30 dB(A) de fachadas para las zonas del edificio más sensibles, se procede a calcular de forma global los niveles de inmisión en el interior, en relación a los niveles de impacto acústico calculados a nivel de fachada:

HORARIO DIURNO:

60 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: 30 dB(A) < 40 dB(A) permitidos

HORARIO NOCTURNO:

50 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: 20 dB(A) < 30 dB(A) permitidos

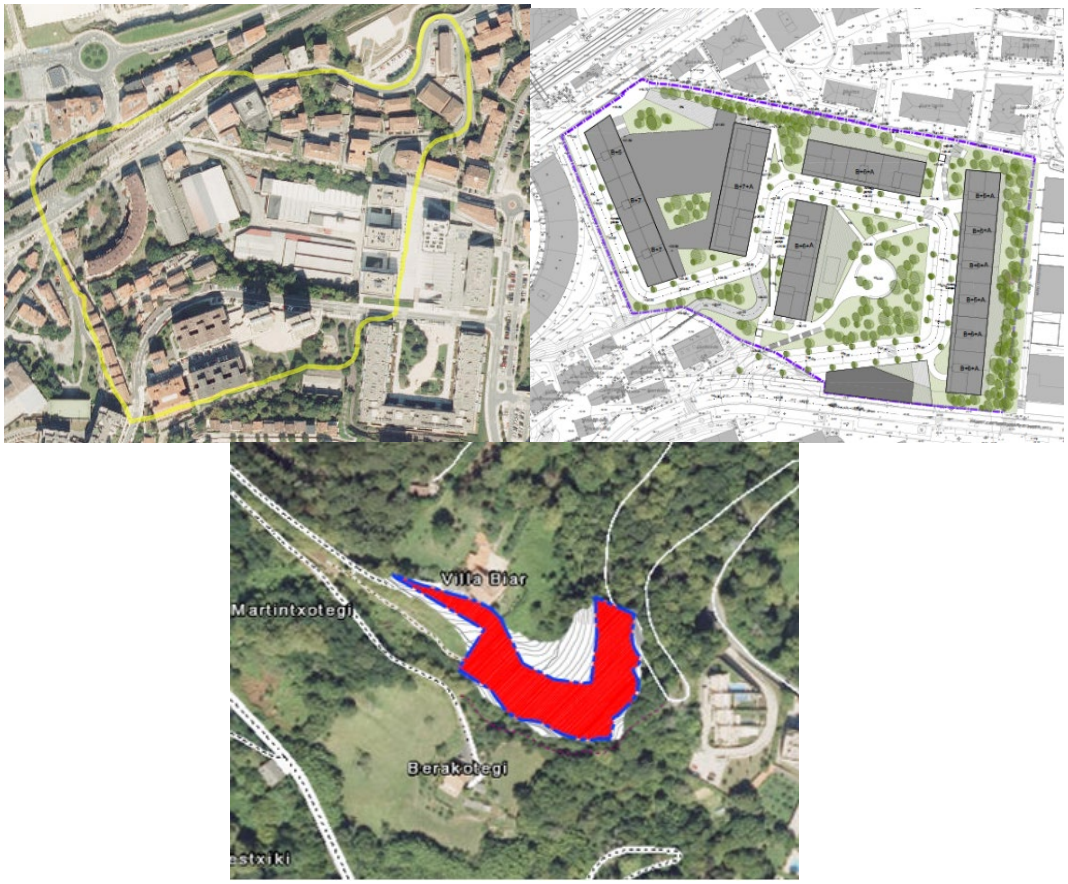
A tal efecto, de acuerdo a los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento de fachada y cálculo de inmisión para el interior del edificio, se determina cumplimiento con margen de seguridad.

9.5. OBSERVACIONES

Los resultados presentados en el Estudio de modelización acústica, se circunscriben al modelo realizado en base a la Cartografía y curvas de nivel, obtenida desde la página web de Geo Euskadi, características constructivas obtenidas del proyecto General, aforo ferroviario y conteo de vehículos “in situ” llevado a cabo. Cualquier variable sobre los datos utilizados en el Estudio, implicaran en su caso una revisión del mismo.

Laboratorio de Evaluación y Control de Ruido S.L.

ANEXO 2.
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA



ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN REFERIDO AL ÁMBITO A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" (ALTZA) Y TERRENOS DE ERREGENEA.

MAYO 2022

CLIENTE: **BARENYS S.L**

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 3
1.1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE LA LEY 4/2019 3
1.2. MEDIDAS RELACIONADAS CON LA SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) 6

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 8

3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA 10
3.1. EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA 10
3.2. EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS EDIFICIOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS 11
3.3. ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPACTO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD 12
3.4. ESTUDIO DE ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR 14

4. CONCLUSIONES 15

1. INTRODUCCIÓN

El estudio de sostenibilidad energética responde a lo establecido en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia. En particular, el artículo 7 de la Ley 4/2019 establece que "los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento urbanístico y de infraestructuras del transporte deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética, en los términos establecidos en dicha ley".

El presente estudio de sostenibilidad energética tiene como objeto analizar la información recogida en la modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referido al ámbito A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS EN ERREGENEA (De aquí en adelante Modificación PGOU) con referencia a la evaluación de aspectos encaminados a la reducción de consumo energético, la utilización de energías renovables y la movilidad sostenible, tal y como se contempla en el punto 3 del mismo artículo 7:

- *Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.*
- *Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.*
- *Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impacto de la movilidad no motorizada y la no movilidad.*
- *Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempo de iluminación óptimos para cada espacio.*

1.1. Objetivos y principios de la Ley 4/2019

Los principales objetivos de la Ley 4/2019 de aplicación en este estudio se recogen en el artículo 5 y son los siguientes:

a) El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.

b) La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.

c) La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.

d) La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.

e) La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.

f) La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.

g) La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.

h) La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

i) La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.

j) El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.

k) La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.

l) El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.

m) El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.

n) La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Por otra parte, esta ley se asienta en los siguientes principios (artículo 6):

- La transición a un nuevo modelo energético, basado en el ahorro energético, el fomento de las energías renovables, la eficiencia energética mediante el uso de las mejores técnicas disponibles y, finalmente, el incremento de la soberanía energética.
- El papel ejemplarizante de las administraciones públicas vascas en materia de sostenibilidad energética mediante la adopción de las medidas obligatorias establecidas en esta ley y de la normativa que la desarrolle, así como de cualquier

otra que, no estando contemplada expresamente en esta ley, pueda contribuir igualmente al cumplimiento de sus objetivos.

- La integración de las exigencias relativas a la sostenibilidad energética en el diseño y la aplicación del resto de las políticas y actuaciones públicas que se desarrollen en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La priorización en los planes de ordenación del territorio, de urbanismo y de infraestructuras de medios de transporte menos intensivos en el uso de la energía y de la implantación de instalaciones con una mayor eficiencia energética.
- La adaptación al progreso técnico mediante el empleo de aquellas técnicas, productos o servicios que logren un mayor ahorro, una mejor eficiencia energética o una mejor utilización de las energías renovables, siempre que se encuentren disponibles en condiciones económicamente razonables.
- Las políticas energéticas basadas en datos científicos y técnicos disponibles en el momento, y elaboradas con perspectiva de género a la hora de diseñar medidas y actuaciones sobre sostenibilidad energética.
- La cooperación, eficacia y coordinación entre las distintas administraciones públicas en materia de sostenibilidad.
- La participación ciudadana, directamente o por medio de asociaciones o agentes de la economía social, en los términos que establezcan las correspondientes normas, en el diseño de las políticas y en las decisiones de sostenibilidad energética. Se procurará la presencia equilibrada de mujeres y hombres, y se tendrá en cuenta que las formas de participar de unas y otros son diferentes, por lo que se preverán estrategias de compensación.
- La divulgación por parte de las administraciones públicas vascas de información sobre sostenibilidad energética y sobre sus actuaciones concretas en esta materia.
- La monitorización, el control y la evaluación continua de los consumos energéticos de las administraciones públicas vascas.

Por último, el artículo 43 de la Ley 4/2019 describe las obligaciones a las que quedan sujetos los nuevos desarrollos residenciales:

a) En los nuevos edificios residenciales que se vayan a construir, siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.

b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que

ello fuera técnica y económicamente razonable. Los concretos términos para llevar a cabo esta obligación se establecerán reglamentariamente.

c) Equipar con presistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

1.2. Medidas relacionadas con la sostenibilidad energética recogidas en el documento ambiental estratégico (DAE)

El DAE, en su apartado de medidas correctoras, propone de manera complementaria las siguientes medidas relacionadas con la sostenibilidad energética:

- Las edificaciones proyectadas serán emplazadas y orientadas, desde el mismo momento de su ordenación, en las condiciones necesarias para posibilitar la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural, y optimizar las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.
- Su conexión, tanto interior como exterior, mediante modos de movilidad sostenible (transporte público, a pie y en bicicleta), y la preferente utilización de los mismos frente al uso del vehículo privado.
- Su integración en las correspondientes redes municipales o incluso supramunicipales, peatonales, ciclistas y de transporte público.
- La complementación de las redes anteriores con la previsión de los correspondientes elementos de transporte vertical (escaleras mecánicas, ascensores, …), siempre que los mismos resulten convenientes para dar respuesta a problemas de desniveles, pendientes, etc.
- En los espacios públicos se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
- Se incentivará la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, así como el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.
- Las edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación en materia de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas).

- Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el citado Código Técnico de la Edificación.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

2.1. Propuestas de ordenación de la modificación del PGOU

La propuesta de modificación del PGOU de Donostia/ San Sebastián para el AU "AL.05 Jolastokieta" pretende trasladar los usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano residencial, reemplazándolos por usos residenciales, de equipamientos y de espacios libres de uso público que contribuyan a la recalificación urbanística del entorno, asignando al ámbito la calificación global "A.30" (residencial). Además, para compensar el incremento residencial planteado en la modificación se incluyen terrenos de Erregenea (5.600 m^2) como Sistema General de Espacios Libres.

La modificación plantea un programa edificatorio de 39.287 m^2/t sobre rasante que se materializa como 36.500 m^2/t para usos residenciales, 887 m^2/t para uso comercial y 1.900 m^2/t para usos auxiliares (Imagen 1).

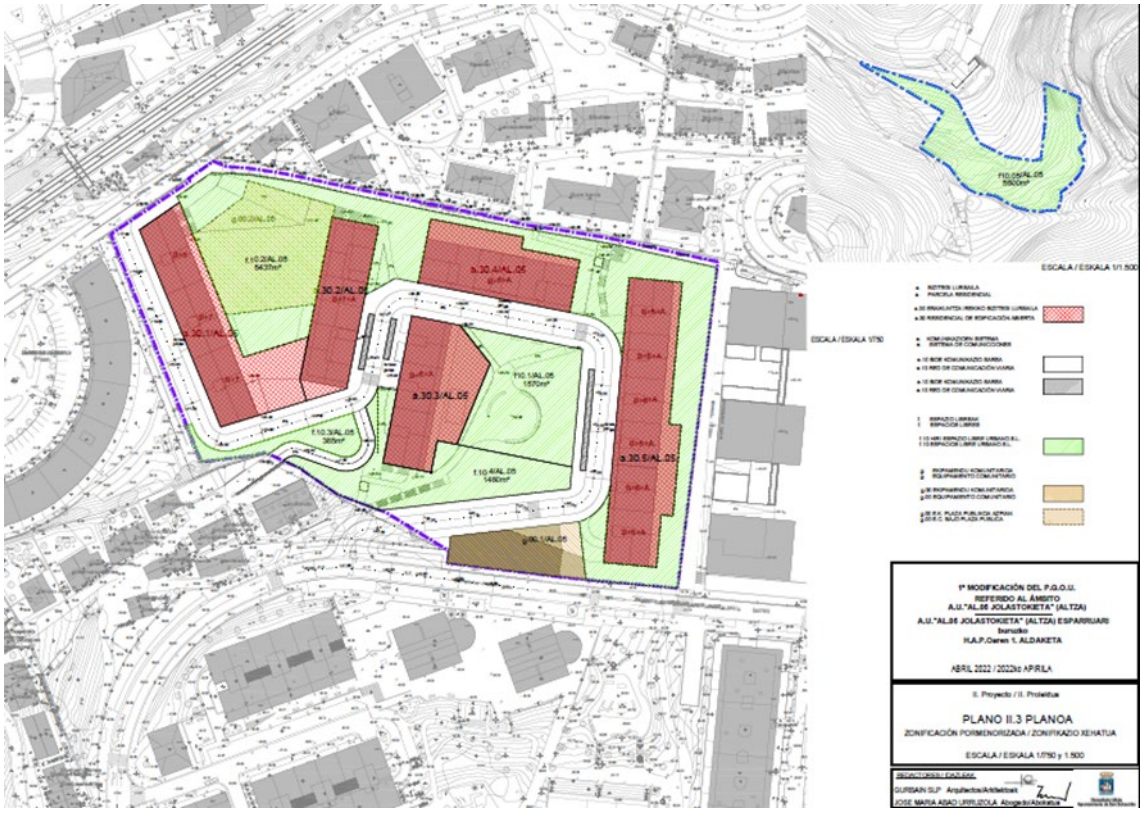


Imagen 1 Zonificación Pormenorizada del ámbito objeto del estudio

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un total aproximado (con la modificación del PGOU de 2010 la media se ha reducido de

85m^2/vivienda a 80m^2 por lo que el número máximo de viviendas podría incrementarse hasta un máximo de 456 viviendas) de 448 viviendas, 89 VPS en un bloque, 89 VTM en un bloque y 270 vivienda libre en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m².

Estimación de emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de las determinaciones de la modificación puntual del PGOU

A modo de información preliminar que puede servir de punto de partida para cumplimentar los requisitos que exige la Ley 4/2019 de sostenibilidad energética, se aporta una estimación de las emisiones de CO_2 derivadas de las nuevas propuestas residenciales, desglosadas en consumos de energía y emisiones asociadas de CO_2 equivalente.

Consumo de energía y emisiones de CO_2e asociadas a las nuevas propuestas residenciales

Para estos cálculos es necesario definir la zona climática de Donostia/San Sebastián. Según el documento básico del código técnico de edificación se puede considerar el municipio de Donostia/San Sebastián dentro de la zona climática C1. que correspondería con municipios situados a una cota inferior a 250 metros de altura con respecto a la capital de provincia.

Esta zona climática C1 lleva asociada unos consumos energéticos y emisiones de CO_2 que varían en función de la eficiencia energética de las construcciones. A modo de información, se muestran los rangos de consumo energético y emisiones para viviendas nuevas de tipo unifamiliar o plurifamiliar, dependiendo de su eficiencia energética que puede variar entre el tipo A (más eficiente) a el tipo G (menos eficiente).

Zona climática Donostia/San Sebastián	**C1**
Rango de demanda energética para viviendas unifamiliares (kWh/m^{2}año)	19,7-147
Rango de demanda energética para viviendas plurifamiliares (kWh/m^{2}año)	7,7-108,8
Rango de emisiones para vivienda unifamiliares (Kg$_{co2e}$/m^{2}año)	8,1-73,4
Rango de emisiones para vivienda plurifamiliares (Kg$_{CO2e}$/m^{2}año)	5,4-55

Tabla 1. Rangos de demanda energética en referencia a la zona climática de Donostia/San Sebastián

Según el documento urbanístico analizado, la modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián plantea la construcción de 448 nuevas viviendas plurifamiliares con una superficie de techo de 36.500 m^2.

Al no disponer de información sobre la eficiencia energética de las nuevas construcciones, se asume para el cálculo que tendrán una eficiencia energética de tipo

D (nivel medio). Utilizando esta asunción se puede estimar la demanda energética y las emisiones asociadas por el desarrollo de la propuesta residencial planteada en la modificación puntual del PGOU. En este caso, la demanda energética y las emisiones asociadas en términos de CO_2 equivalente para las viviendas plurifamiliares serían de 1.175.300 kWh/año y 766,5 tCO_2e/año.

En el supuesto de que las nuevas construcciones sean de eficiencia energética alta (tipo A o B), ello conllevaría una reducción potencial de emisiones de 569,4 tCO_2 y 445,3 tCO_2 equivalente, respectivamente.

3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

Para analizar la modificación puntual del PGOU desde la óptica de cada uno de los cuatros apartados que ha de contener el Estudio de Sostenibilidad Energética exigido en la Ley 4/2019 (ver apartado 1), se han analizado las propuestas y normativa recogida en la memoria urbanística de la modificación puntual del PGOU, relacionadas con la sostenibilidad energética, movilidad sostenible, las energías renovables y el alumbrado público.

Finalmente, y si procede, se aportan propuestas y recomendaciones complementarias dirigidas a favorecer y avanzar hacia la sostenibilidad energética susceptibles de ser incorporadas en fases posteriores de la tramitación de la modificación puntual del PGOU.

3.1. Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética

Se ha evaluado el nivel de adaptación de las exigencias de sostenibilidad energética, de acuerdo con los principios de la Ley 4/2019 y con el principio de sostenibilidad que inspira a la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, desde el punto de vista de los objetivos que persigue la modificación puntual del PGOU de Donostia/San Sebastián.

<u>Previsiones en el marco de la modificación del PGOU</u>

De la memoria urbanística se extrae que el ordenamiento pormenorizado de los nuevos bloques de viviendas ha sido realizado con el objetivo de conseguir un óptimo soleamiento dando la máxima importancia a la iluminación natural tanto de los bloques de viviendas como de los espacios libres.

Propuestas complementarias relacionadas con la sostenibilidad energética

En general, las nuevas edificaciones deberán ser ecoeficientes. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitaran poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado del agua de lluvia y gestionaran adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

A continuación, se recogen algunas propuestas factibles de llevarse a cabo.

- Prestar especial atención a la iluminación natural sobre la artificial.
- Utilizar criterios bioclimáticos en las nuevas construcciones que favorezcan el aprovechamiento de energía natural como sistemas pasivos de ahorro y aprovechamiento energético.
- Utilización de mecanismos de reducción de consumo de agua, así como mecanismos inteligentes de gestión.
- Utilización de equipos consumidores de energía con alta certificación energética en instalaciones de calefacción, sistemas de distribución, sistemas de ventilación, instalaciones de agua caliente, aparatos elevadores etc.
- Utilización de mecanismos y estrategias para la disminución en gasto de climatización (por ejemplo, estrategias “free cooling”)
- Adopción de sistemas de aislamiento energético que minimicen la perdida de energía
- Utilizar en todos los espacios comunes métodos inteligentes de gestión de energía.

3.2. EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS EDIFICIOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS

Dentro de este contexto, es preciso tener en cuenta la aplicación de la Ley 4/2019, así como del Código Técnico de la Edificación vigente, que establecen el marco de referencia para la regulación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras por lo que con la ejecución de la modificación del PGOU y con la posterior aprobación de planes, proyectos y de la concesión de licencias, el Ayuntamiento tendrá en cuenta sus determinaciones y medidas de aplicación en la materia.

Previsiones en el marco de la modificación del PGOU

Los documentos urbanísticos de la modificación puntual del PGOU de Donostia/San Sebastián no mencionan explícitamente la implantación de energías renovables en el nuevo desarrollo urbanístico residencial propuesto. No obstante, el documento ambiental estratégico (DAE) que forma parte del plan menciona que las edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación en materia de generación de energía solar.

Propuestas complementarias en relación a las energías renovables

A continuación, se enumeran diversas propuestas encaminadas al aumento de energías renovables susceptibles de ser incorporadas, total o parcialmente, en la normativa urbanística de la modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián:

- Favorecer la instalación de fuentes de energías renovables en edificaciones laxando los requisitos generales de urbanización y edificabilidad.
- Incrementar los requisitos mínimos establecidos en el Código Técnico de Edificación vigente.
- Promover la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, etc.).

3.3. ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPACTO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD

Descripción de la situación actual referente a la movilidad motorizada y no motorizada en el ámbito

El ámbito objeto de la modificación, al tratarse de un ámbito eminentemente industrial, no cuenta con servicio de transporte público dentro del ámbito. Aun así, en las inmediaciones del ámbito se encuentra un apeadero que forma parte de la línea C-1 de la red de Cercanías de San Sebastián y operada por RENFE.

También existen líneas municipales de autobús que rodean el ámbito (Línea 13, 21, 24, y 31).

En cuanto a la movilidad no motorizada, en el ámbito actual no se encuentran viales específicos o de coexistencia para modos de movilidad alternativa (Bicicletas, patinetes, etc.).

Previsiones en materia de movilidad alternativa en el marco de la modificación del PGOU

La modificación puntual del PGOU pretende resolver los problemas de accesibilidad de vehículos a motor que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio.

También se pretende facilitar la accesibilidad peatonal entre las partes altas y bajas del barrio definiendo itinerarios peatonales con pendientes máximas del 6%.

Para facilitar las conexiones peatonales se proyecta la creación de dos conjuntos de ascensores y escaleras que unan las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. De este modo se pretende la creación de conexiones rápidas entre la parte superior e inferior del barrio evitando las altas pendientes existentes en la actualidad.

Los conjuntos de ascensores se situarán en el lado norte del ámbito comunicando el camino de la ermita y sus aledaños con el vial y en la zona sur comunicando el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial.

También se menciona que el nuevo trazado viario permitirá el recorrido de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

La memoria urbanística también plantea la eliminación de aparcamientos de vehículo privado en superficie, destinándose el espacio para el vehículo privado a los garajes a construir en las parcelas privadas.

También se menciona la necesidad de creación de plazas de aparcamiento para bicicletas según las Normas Urbanísticas Generales del PGOU vigente. En total resultan 348 plazas que aplicando el % de incremento de edificabilidad se reducen a 231 plazas para las parcelas privadas. Para los equipamientos públicos y terciarios se prevén 117 plazas.

En este contexto de la movilidad, la modificación puntual del PGOU integra planteamientos que propician un cambio en las pautas en materia de movilidad en el ámbito favoreciendo los desplazamientos peatonales. Todo ello, puede tener un efecto destacable en la mejora de la sostenibilidad energética y ambiental, disminuyendo el ruido y mejorando la calidad del aire.

Propuestas complementarias en relación con la movilidad

- Implementar medidas de calmado de tráfico y reducción de velocidad de circulación en el nuevo vial priorizando la movilidad alternativa mediante medidas de co-existencia.
- Utilizar medidas de protección como elementos de disuasión y ajardinamiento

- Implementar aparcamientos seguros y accesibles para los distintos modos de movilidad sostenible (patinetes, bicicletas, etc.) en las nuevas construcciones de edificios residenciales y espacios libres.
- Preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en aparcamientos no públicos para cada plaza.
- Reservar el espacio suficiente para el guardado de carritos de bebe de forma segura y accesible

3.4. ESTUDIO DE ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR

Previsiones en materia de alumbrado público en la modificación puntual del PGOU

La memoria urbanística de la modificación puntual del PGOU de Donostia/San Sebastián no mencionan explícitamente temas de alumbrado público en el nuevo desarrollo urbanístico residencial propuesto. No obstante, el documento ambiental estratégico (DAE) que forma parte del plan introduce medidas de interés referente al alumbrado público, tales como:

- En los espacios públicos se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Propuestas complementarias en relación al alumbrado público

A continuación, se enumeran diferentes propuestas encaminadas a la eficiencia del alumbrado público que podrían ser tenidas en cuenta a la hora del desarrollo de las disposiciones de la modificación del PGOU:

- Implementar la gestión inteligente del alumbrado mediante mecanismos de regulación automática de encendido y apagado tales como sensores de ocupación y de mecanismos de regulación la cantidad de luz en función del aporte de luz natural.
- Acompañar a las nuevas instalaciones de estudios de eficiencia energética
- La red de alumbrado público se diseñará según lo previsto en las disposiciones técnicas en vigor con el objetivo de menos gasto energético posible.
- Las vías y espacios públicos dispondrán de alumbrado público en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.
- Los valores en servicio de los niveles luminosos se reducirán a los valores mínimos señalados en el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre por el que

se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior o disposición que la modifique.

- En los casos de zonas de pasos subterráneos, espacios inseguros, o cualquier ámbito que requiera mayores niveles de luminancia, se activará de forma complementaria a la anterior mediante dispositivos de detección de presencia.

4. CONCLUSIONES

La propuesta de modificación del PGOU incide positivamente en algunos aspectos con los objetivos de la Ley 4/2019 de sostenibilidad energética al plantear facilidades para la accesibilidad y movilidad peatonal. Además, el emplazamiento elegido para los nuevos bloques de viviendas ha tenido en cuenta las orientaciones óptimas para priorizar la utilización de luz natural sobre la artificial.

Cabe destacar que una vez terminado el proceso de tramitación de la modificación del PGOU, se deberá redactar un proyecto de actuación urbanizadora en el cual se deberán definir todas las actuaciones en materia de sostenibilidad energética, energías renovables, movilidad alternativa, y alumbrado público.

En cualquier caso, el proyecto de actuación urbanizadora deberá tener en cuenta las normativas y ordenanzas del PGOU vigente. Hay que tener en cuenta la antigüedad del PGOU vigente (Aprobado definitivamente en 2010 y actualmente en revisión) ya que no incluye numerosas medidas y acciones para favorecer la sostenibilidad energética. Un ejemplo práctico son las plazas de aparcamiento privado con posibilidad de recarga eléctrica que no vienen reguladas en la normativa del PGOU ni tampoco vienen mencionadas en la documentación de la modificación del PGOU.

Ante esta tesitura, el proyecto de actuación urbanizadora deberá tener en cuenta las disposiciones en materia de alumbrado, renovables, y movilidad sostenible contenidas en la Ley 4/2019 y el Código Técnico de Edificación. También será de aplicación la nueva ordenanza municipal sobre eficiencia energética, así como las medidas propuestas en este estudio de sostenibilidad energética de la modificación de la PGOU.

5. EQUIPO DE TRABAJO

Jan Lukas Menzel
Dr. en Ciencias Naturales

DNI 78941175-T

Henar Sevilla
Licenciada en Geografía

DNI 45822484-K

Ione Ortega
Graduada en Biología

DNI 44347981-W

Amorebieta-Etxano, mayo 2022

ANEXO IV
PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA RELACIONADA CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DEL ÁMBITO "AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS DE ERREGENEA

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 108, etc.. de la Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 y art. 5.e del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 20 de octubre), la formulación de documentos de planeamiento estructural se ha de complementar con la elaboración del correspondiente Programa de Participación Ciudadana que determine los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Dicho Programa puede fijar, entre otros, mecanismos de participación como los siguientes:

- Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
- Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Dado que es un documento de planeamiento estructural, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" y terrenos de ERREGENEA elaborada con fecha marzo de 2022 a iniciativa del Ayuntamiento, se ha de complementar con el correspondiente Programa de Participación Ciudadana. El Texto presente ha sido reelaborado con posterioridad a la participación.

II.- MARCO LEGAL VIGENTE

Este Programa de Participación Ciudadana se elabora en el marco legal conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Artículo "5.e" del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015): Todos los ciudadanos tienen derecho a (...) participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanística y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

- Artículo 8.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):
  La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

- Artículo 84.4 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):
  En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precias para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

- Art. 108 de la Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2006):

  El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho o participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

  a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

  b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

  c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

- Artículo 26.2 del Decreto 46/2020, 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.
- Artículo 3.2 del Decreto 46/2020, 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, “El acuerdo de inicio de la formulación del plan general deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en los términos previstos en este decreto.

- El mencionado programa de participación ciudadana se publicará resumidamente en el Boletín Oficial del País Vasco o en el del territorio histórico correspondiente, según la administración pública promotora; se divulgará a través de las nuevas tecnologías de la información, y contendrá como mínimo los siguientes mecanismos participativos:

- a) Una guía de participación, en la que se describirán las pautas y contenidos del proceso de participación ciudadana, y sus pormenores, recogiéndose además en la misma el resumen de los contenidos que servirán como punto de partida del proceso participativo.

- b) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
- c) Material divulgativo que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

III.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El vigente Plan General aprobado el 26-5-2010 (BOG 19-11-2010) recoge este ámbito como AU “AL.05 JOLASTOKIETA” clasificándolo como suelo urbano consolidado con calificación “B.10”, ratificando la edificación y volumetría existente de los edificios industriales y el edificio residencial, posibilitando además la edificación de las parcelas subedificadas. Estas parcelas susceptibles de incremento de la edificabilidad urbanística se categorizarán como suelo urbano no consolidado.

El objetivo básico de la Modificación es proceder a la recalificación del ámbito mayoritariamente al uso global “A.30”, en concordancia con su entorno (AU “AL.04”) y las operaciones similares ya ejecutadas, de “LARDI ALDE” y “JOLASTOKIETA ALTO”. De esta forma se culmina y remata la transformación de la cantera de JOLASTOKIETA, sustituyendo el tejido industrial por un desarrollo residencial equilibrado y encajado en la trama urbana, obteniendo espacios públicos que completen a un nivel inferior la gran plaza de LARDI ALDE. Parte de los terrenos del ámbito se califican también como SGEL (F.10) y SGEC (G.00 – alojamientos dotacionales).

Para completar el estándar de Sistema General de Espacios Libres “F.10”, se califican además 5.600 m^2 de terrenos en la ladera de Igeldo, en Erregenea, como “F.10”.

Se soluciona así el problema de la importante industria existente en el área ZARDOYA OTIS S.A. cuyas necesidades de funcionalidad no pueden ser resueltas en el propio ámbito que por otra parte presenta problemas de compatibilidad en cuanto a sus usos industriales con el entorno residencial por los tráficos, etc... que genera.

El Convenio suscrito entre Ayuntamiento y ZARDOYA OTIS S.A. en 2019 en virtud del cual la empresa se compromete a trasladar su actividad a una parcela en el ámbito “ZU.08 ESKUZAITZETA” (parcela ya adquirida por la empresa) garantiza el mantenimiento de la actividad y los puestos de trabajo en condiciones de competitividad, con unas instalaciones adecuadas a sus necesidades. Hoy día la nueva fábrica está ya construida y en funcionamiento.

Una vez asegurado el traslado de la actividad principal, la recalificación del área “AL.05” es coherente con los objetivos urbanísticos de regeneración de la zona, y además necesaria para poder financiar la operación de traslado que implica una inversión importante por parte de ZARDOYA OTIS S.A. según recoge el Convenio suscrito.

El resto de actividades existentes, son tipo almacenaje, y su sustitución no parece difícil por no exigir especiales condiciones.

El edificio residencial debe eliminarse y sus ocupantes habituales tendrán el derecho de realojo reconocido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

El documento de Modificación contiene además de las determinaciones propias de la ordenación estructural las correspondientes a la ordenación pormenorizada.

La Modificación del Plan General se limita por tanto a alterar los siguientes aspectos:

- Se asigna la calificación global de “A.30”, salvo en la superficie necesaria para cumplimentar el estándar de Sistema General de Espacios Libres “F.10”, correspondiente al incremento de la edificabilidad residencial y la superficie necesaria para cumplir la reserva de alojamientos dotacionales (G.00).

- Además para completar el estándar de zonas verdes es necesario calificar 5.600 m^2 de terrenos en la ladera de Igeldo (ERREGENEA), actualmente suelo no urbanizable “D.10” como SGEL (F.10).

- Se contempla una edificabilidad residencial de 36.500 m^2/t (máximo 456 viviendas) y además 887 m^2/ de uso terciario en planta baja y 1.900 m^2/t de usos auxiliares sobre rasante.

  Se vincula el 40% del incremento de edificabilidad residencial a VPP (20% VPS, 20% VT) el resto se vincula a vivienda libre.

- Se categoriza el ámbito con una superficie de 22.184,46 m^2 como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

- El área constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. A esta Actuación Integrada AAI se adscribe/vincula la superficie de 5.600 m^2 que se califica como Sistema General de Espacios Libres en Erregenea. El futuro PAU delimitará la Unidad de Ejecución y el sistema de actuación.

- La ordenación pormenorizada contempla 5 parcelas residenciales, que totalizan 7.384 m^2, además de las reservas para dotaciones integrantes del sistema local;7.302 m^2 espacios libres “f.10 5.842 m^2 como “otras dotaciones locales”~~“g.002”~~ parte en local construido en las parcelas “a.30.1” y “a.30.2”, y parte bajo la parcela “f.10.2” en la parcela “g.00.2”; y por último 5.402,06 m^2 de vialidad y aparcamientos “e.10/e.40”.

  Además se ordenan 1.570 m^2 de espacios libres correspondientes al Sistema General F.10 en el propio ámbito así como 715 m^2 de Sistema General de Equipamiento Comunitario G.00 (Alojamientos Dotacionales).

- Previsión de la cesión gratuita al Ayuntamiento del 15% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización, además de la de todas aquellas superficies destinadas por el plan a dominio y uso público.

III.- OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. Garantizar el cumplimiento de los objetivos específicos en torno a la propia participación

El objetivo principal del Programa de Participación Ciudadana es recoger a través de la intervención de la ciudadanía la diversidad de forma de entender y vivir la ciudad y que esta pluralidad de visiones pueda quedar reflejada en el diseño de la Modificación del PGOU.

En este sentido el Programa de Participación Ciudadana debe garantizar:

a) Que se informe del derecho a participar y de la forma en que puede ejercerse ese derecho.

b) Que se reconoce el derecho a formular las observaciones y comentarios en aquellas fases del procedimiento abierto a

c) la participación.

d) Que la participación se anticipe incluso a estas fases abiertas garantizando la intervención ciudadana desde los primeros momentos de iniciación del expediente de Modificación, es decir, de forma previa al Avance o Aprobación inicial.

e) Hacer posible la participación mediante canales accesibles de información y aportación de propuestas.

f) Hacer posible la información durante todo el proceso del documento de MPGOU.

IV.- CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan de Participación Ciudadana contempla una serie de fases, las cuales se detallan a continuación y serán atendidas por técnicos municipales.

1).- FASE Nº 1. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA M.P.G.O.U.

- El acuerdo municipal de formulación de la M.P.G.O.U. aprobará el presente Plan de Participación Ciudadana que será de aplicación durante el proceso de elaboración, tramitación y aprobación del antecitado instrumento de planeamiento urbanístico.

- Se pondrá a disposición de la ciudadanía y de las entidades asociativas la documentación escrita y gráfica para que puedan pronunciarse respecto a la propuesta de la M.P.G.O.U. Este material de carácter divulgativo consistirá en el resumen ejecutivo de la M.P.G.O.U. (Se acompaña como Anexo).

- Se realizará(n) una(s) sesión(es) pública(s) explicativa(s) y abierta(s) al público, a cargo de los técnicos municipales, dirigida, en especial, a las asociaciones vecinales y vecinos del ámbito urbanístico de Altza. Se realizará(n) en el lugar y fecha que

para ello designe el Servicio de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Se explicará en especial la propuesta de declarar fuera de ordenación el edificio residencial de Pº Herrera nº 12 y el planteamiento de realojo de vivienda (736 m^2/t).

En la sesión se explicará el alcance y el contenido de la modificación, las formas de consultar el documento, la posibilidad de solicitar cita previa para que los técnicos se reúnan con los particulares que así lo deseen. Al final de la sesión se establecerá una ronda abierta de preguntas.

- Se recogerá en un informe las opiniones y conclusiones habidas como consecuencia de la realización de la(s) sesión(es) pública(s), que se deberán incorporar en la M.P.G.O.U. que se presente al Consejo Asesor del Planeamiento para su aprobación inicial.

2).- FASE Nº 2. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA POSTERIORES A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA M.P.G.O.U.

- Una vez se haya producido la aprobación inicial de la M.P.G.O.U., esté se someterá a un periodo de información pública por medio de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación, todo ello, de conformidad con el artículo 90.5 de la L.S.U. De la misma manera, se dará publicidad de la exposición por los habituales canales municipales.

- Si se considera conveniente se celebrará antes de que termine el plazo de información pública otra sesión pública de explicación del expediente, con asistencia de los técnicos y responsables de urbanismo, en el que los interesados puedan formular las dudas o aclaraciones que consideren.

- El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián recibirá las alegaciones que correspondan.

- Se emitirán los Informes pertinentes sobre las alegaciones recibidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial. Estos Informes se deberán integrar en el Texto Refundido de la M.P.G.O.U. que se presente para su aprobación provisional.

FASE 1	**TRAMITACIÓN DOCUMENTO URBANÍSTICO**	**PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
	Acuerdo Municipal de Inicio de la Tramitación de la M.P.G.O.U.	**Acuerdo municipal de Aprobación del programa de Participación Ciudadana**
	Borrador del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.	**Difusión del Programa de Participación Ciudadana**
	Redacción del documento urbanístico de la M.P.G.O.U. para la Aprobación inicial (incluyendo informe sobre las opiniones de la ciudadanía)	**Informe sobre las opiniones y conclusiones recogidas en la sesión(es) pública(s)**
FASE 2	**Acuerdo Municipal de Aprobación inicial del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.**	**Publicar el acuerdo en el B.O.G. y en el diario de mayor difusión en el territorio**
	Periodo de información pública por un (1) mes	**Difusión del plazo de presentación de alegaciones**
		Sesión pública para la ciudadanía
	Documento resumen de los informes realizados por otras administraciones	**Recepción de las alegaciones**
		Informe del Consejo Asesor de Planeamiento
FASE 3	**Acuerdo Municipal de Aprobación Provisional del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.**	
	Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV)	
FASE 4	**Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del documento urbanístico de la M.P.G.O.U.**	**Publicación**

V. LOS REALOJOS Y TRASLADOS REQUERIDOS Y SU GESTIÓN

La propuesta conlleva la declaración de fuera de ordenación de la totalidad de edificios industriales y del edificio residencial existente (Pº de la Herrera nº 12, con 736 m^2/t de vivienda y 283 m^2/t de local comercial).

Los ocupantes de vivienda que constituya su domicilio habitual tendrán derecho de realojo en los términos establecidos en la Ley 2/2006, Disposición Adicional Segunda.

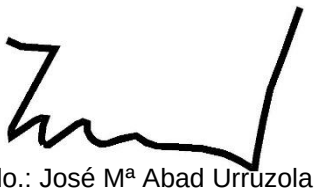
Se plantea el realojo de los citados ocupantes en el propio ámbito conforme deberá recoger el PAU a formular. Los Convenios de Realojo deberán formularse con el Proyecto de Reparcelación. Se propone el realojo en vivienda libre en la parcela “a.30.3” consumiendo 736 m^2/t que computan a efectos del cumplimiento del estándar de VPS (parcela “a.30.3”).

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO V
RESUMEN EJECUTIVO RELACIONADO CON LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL ÁMBITO "AL.05 JOLASTOKIETA"

RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Proyecto conlleva básicamente las siguientes modificaciones, lo que se expone a efectos de dar cumplimiento a la exigencia del art. 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30-10-2015 (RDL 7/2015).

- Se mantiene la delimitación del ámbito con superficie 22.184,46 m^2 pero se procede a la Modificación de su calificación global pasando de "B.10" (la actual) a residencial "A.30", si bien a una superficie de 1.570m^2, se le asigna la calificación de Sistema General de Espacios Libres "F.10", para dar cumplimiento a la dotación asociada al incremento residencial y otra superficie de 715 m^2 se califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00" para cumplimentar la reserva de alojamientos dotacionales.

- Para completar la reserva de Sistema General de Espacios Libres asociada al incremento residencial se califica una superficie de 5.600 m^2 en la ladera de Igeldo (Erregenea) que actualmente son suelo no urbanizable "D.10" como suelo urbano con calificación "F.10". Parte de estos terrenos están afectados por la zona de influencia de la Ley de Costas, por lo que el expediente deberá ser informado por Costas.

- Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.087m^2/t, de los que 36.500m^2/t se destina a uso residencial,887m^2/t a uso terciario comercial (locales de planta baja) con límite de implantación de segunda categoría <750 m^2/t, y 1.900 m^2/t a usos auxiliares sobre rasante (al superar la altura en fachada el 1,20 m.).

  Esta edificabilidad con el tamaño promedio de 80 m^2/t por vivienda permitiría un máximo de 456 viviendas sin embargo es presumible que el desarrollo del programa residencial tenga un tamaño algo superior, por lo que se estima que el número de viviendas será del orden de **429, con un promedio de unos 85 m^2/t/vivienda.**

  El 40%del incremento de la edificabilidad residencial (35.764 m^2/t) se vinculará a VPP (20% a VPS y 20% a VT). El resto será vivienda libre. Se contempla un máximo de 278 viviendas libres, 89 VPS y 89VT, si bien como se prevé el consumo de 736 m^2/t de vivienda VPS para realojo en vivienda libre en parcela "a.30.3" que computa como VPS, las VPS para ofertar serán 80 viviendas.

- Quedan fuera de ordenación y a derribar la totalidad de edificaciones existentes, tanto industriales como la residencial (20.650,20 m^2/t de uso industrial; 736 m^2/t de uso residencial; 283 m^2/t de uso terciario).

- La ordenación pormenorizada establece 5 parcelas residenciales "a.30", con un perfil variable entre B + 5 y B +7 que representan una superficie de 7.384m^2(p).

  Se prevé un total de 15.096,46 m^2(p) de dominio y uso público, con la siguiente distribución:

- Vialidad rodada/aceras/aparcamiento: 5.402,46 m^2
- Espacios libres locales: 7.409 m^2
- Sistema General de Espacios Libres: 1.570 m^2
- Sistema General de Equipamiento Comunitario: 715 m^2

Además se cumplimenta la previsión de "otras dotaciones locales" exigidas por el Decreto 123/2012 con la entrega de un local construido de 5.852 m^2/t, de los que 419 m^2/t en la parcela "a.30.1", 1.923 m^2/t en la parcela "a.30.2" y 3.510 m^2/t bajo la parcela pública "f.10.2".

- El área constituye un único Ámbito de Actuación Integrada (AAI.AL.05.1) a efecto de cumplimentar los deberes urbanísticos de cesión y urbanización. Se deberá formular el correspondiente PAU y el Proyecto de Urbanización. Forman parte de este AAI además de los Sistemas Generales "F.10" y "G.00" previstos en el ámbito, los 5.600 m^2 de Erregenea calificados como "F.10", que quedan adscritos/vinculados a todos los efectos de gestión, ejecución y financiación.

- Los ocupantes habituales de vivienda en el edificio Pº de la Herrera nº12 tendrán el derecho de realojo en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006. Se formularán los Convenios de Realojo con la presentación del Proyecto de Reparcelación recogiendo el realojo en el propio ámbito. Se prevé el realojo (736 m^2/t) en vivienda libre en la parcela "a.30.3", que computan a efectos del estándar de VPS.

En relación con las previsiones del art. 25-3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 hay que precisar:

- Que la delimitación del ámbito donde se produce la alteración de la ordenación vigente es la correspondiente al "AL.05 JOLASTOKIETA" y los 5.600 m^2 de la ladera de Igeldo (actualmente suelo no urbanizable "D.10") delimitados en los planos.

- La propuesta de Modificación conlleva la suspensión de la ordenación urbanística vigente en los ámbitos afectados, esto es, AU "AL.05 JOLASTOKIETA" y 5.600 m^2 en ERREGENEA.

- Que la suspensión de licencias prevista en el art. 85 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 se produce con referencia a la totalidad del ámbitoAL.05 JOLASTOKIETA y terrenos de ERREGENEA incluidos en esta Modificación, toda vez que se produce una reconsideración total de las determinaciones del vigente PGOU de 2010 para los mismos.

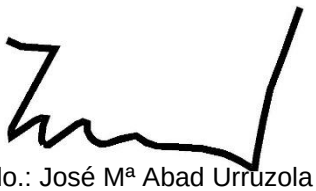
Se acompañan planos comparativos del estado actual del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" y del propuesto.

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

AL.05
JOLASTOKIETA

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
EREMU URBANISTIKOAK (E.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA ETA ERREGENEAKO LURRARI buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

Herritarren Partaidetza / Participación Ciudadana
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANOA PC-1 PLANO

EGUNGO EGOERA - ESTADO ACTUAL

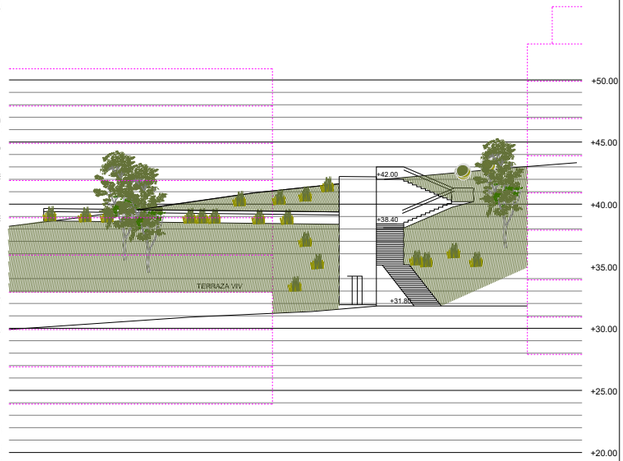
ESCALA / ESKALA 1/1.000

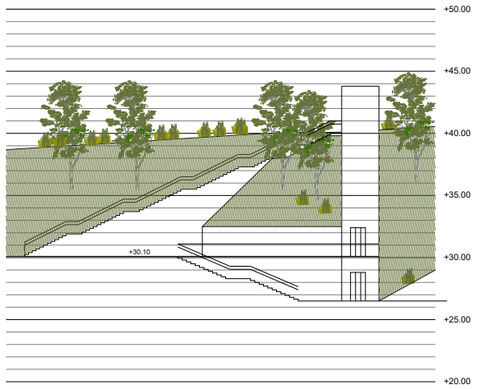
REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

Herritarren Partaidetza / Participación Ciudadana
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANOA PC-2 PLANO

ETORKIZUNEKO EGOERA - ESTADO FUTURO

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

ANEXO VI
RESOLUCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referido al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 16 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián completa, ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea (en adelante, el Plan). La solicitud se realiza en virtud de lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 8 de enero de 2024, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián del inicio del procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

Este documento es una representación del original disponible a través del **localizador** y la **sede electrónica** indicados al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** eta **egoitza elektronikoaren** bidez eskuragarri dagoena.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T5F0T-ZCA1
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: AITOR ALDASORO ITURBE | 2024/02/24 09:10:27

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea (en adelante, el Plan) se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, se procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero. – Formular informe ambiental estratégico de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea, en los términos que se recogen a continuación:

A.– Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

La modificación del PGOU afecta al ámbito urbanístico AL.05 Jolastokieta, clasificado como suelo urbano consolidado, de 22.336 m^2 y a 5.600 m^2 de terrenos en Erregenea (distante del ámbito AL.05), que se adscriben a la actuación integrada para cumplimentar la dotación de Sistema General de Espacios Libres (F.10) ante la imposibilidad física de poder ubicar esta reserva en el propio ámbito AL.05.

El objetivo de la modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos industriales que han quedado en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno, lo que aconseja el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación. Además, la propuesta

resuelve los problemas de funcionalidad de la empresa Zardoya Otis S.A., que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento.

Se recalifica el ámbito AL.05 Jolastokieteta con calificación global industrial (B.10) que pasa a residencial (A.30) y se completa con Equipamiento Dotacional (G.00) y Sistema General de Espacios Libres (F.10) en terrenos de Erregenea. Además, se urbanizan una serie de ámbitos externos al ámbito AL.05, que son: encuentros con Jolastokieta Alto, conexión vial Bertsolari Txirrita y encuentro con la urbanización del entorno.

La modificación de planeamiento recalifica la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial A.30 y le otorga una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m^2/t de los cuales 36.500 m^2(t) son para el uso de vivienda, 887 m^2(t) para uso comercial y 1.900 m^2(t) para usos auxiliares sobre rasante (garaje, trastero y auxiliares), sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano. Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) en el propio ámbito que se destina a parque urbano y 5.600 m^2 adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben a la actuación integrada AAI AL.05.1 Jolastokieta. Además, se califican 715 m^2 en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas con un máximo de 456 viviendas (89 VPS en un bloque, 89 VTM en un bloque y 278 viviendas libres en tres bloques). Bajo rasante se prevé el desarrollo de usos auxiliares (garaje/trasteros).

La urbanización se desarrolla sobre el trazado de un vial con un 6 % de pendiente que busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que descongestione el barrio, facilitando la comunicación peatonal y viaria de la parte alta del barrio con la parte baja. El nuevo vial se comunica con la calle Jolastokieta y permite el recorrido de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

La edificación planteada se adapta a la topografía buscando el máximo soleamiento posible y permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales que, al margen de la vialidad rodada, otorgan al peatón su espacio. Con el objeto de crear un vial con aspecto más peatonal y con menos obstáculos para las personas, se opta por reducir las plazas de aparcamiento en superficie y aumentar las que se sitúan en el interior de las parcelas privadas (529 plazas en parcelas residenciales y 67 plazas en parcela dotacional). Los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos. Se crean 450 plazas de aparcamientos para bicicletas.

Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen, en dos puntos, la parte alta del barrio con el nuevo vial. Uno de ellos se localiza en el lado norte y comunica el camino de la ermita y sus aledaños con el nuevo vial. El otro se localiza en la zona sur y comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial.

El Plan plantea cuatro alternativas, el mantenimiento de la situación actual (alternativa 0) que supone mantener el uso industrial en el ámbito AL.05 y las alternativas 1, 2 y 3 que apoyan la ordenación en el mismo vial y se diferencian entre sí por la distribución y la altura de los bloques de viviendas. Finalmente se elige la alternativa 3, tanto por motivos económicos como por considerar que la ordenación propuesta plantea mejores conexiones peatonales, ordena unos espacios libres más amplios y funcionales y la disposición y tamaño de los edificios genera menos sombras y mejores vistas.

B.– Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1. Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: a la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: El objetivo de la modificación del PGOU la recalificación el A.U. AL05 Jolastokieta de uso industrial a residencial, con el fin de continuar el proceso de recalificación de suelos industriales que han quedado en el tejido urbano predominantemente residencial, permitiendo el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación. En este sentido, respecto de la planificación vigente, la modificación no causa diferencias en los efectos ambientales previstos, ni tampoco sobre otros planes o programas jerárquicamente superiores. Por lo tanto, no se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo la regeneración del ámbito y el aprovechamiento del suelo como bien escaso, incorporar medidas encaminadas a la movilidad sostenible y potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, suelos, aguas, ruido, gestión de residuos y vertidos.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El ámbito del Plan, con una superficie de 22.336 m^2 se ubica en el barrio de Altza, en Donostia/San Sebastián. Se trata de un suelo urbano industrial, totalmente urbanizado, que actualmente alberga instalaciones industriales. Limita al norte con el camino La Ermita, al sur con la calle Txirrita Bertsolari, al noroeste con el paseo Herrera y al este con las nuevas viviendas de la plaza Harrobietra. Paralelas al paseo Herrera discurren las vías del ferrocarril de la línea Zumarraga - Irun (ADIF).

Completa el ámbito la zona de vegetación natural de 5.600 m^2 en Erregenea que se califica como Sistema General de Espacios Libres adscrito al AL.05 Jolastokieta, en la que no se prevé ninguna intervención y no precisa de actuaciones de urbanización.

En el ámbito no se detectan valores ambientales relevantes. No presenta coincidencias con espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, con otras zonas protegidas o de interés naturalístico inventariadas ni con áreas de interés especial de especies protegidas. Tampoco presenta coincidencias con puntos o lugares de interés geológico que estén incluidos en el Inventario de Lugares de Interés Geológico de la CAPV o con elementos de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

La litología se corresponde con alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas, que presentan una permeabilidad media por fisuración. Las actuales instalaciones industriales se asientan sobre la plaza de una antigua cantera por lo que la orografía es eminentemente llana, presentando un desnivel apreciable con la plaza Harrobieta situada al este del ámbito, desnivel que va decreciendo hacia el oeste.

El ámbito se localiza en la Unidad Hidrológica del Oiartzun, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, concretamente dentro de la cuenca de la masa de agua Oiartzun transición (ES111T014010). No consta la presencia de cursos de agua en el ámbito. En relación con los ámbitos competenciales de planificación, el ámbito está incluido dentro de las cuencas intracomunitarias, cuya competencia en materia de aguas recae en la Agencia Vasca del Agua (URA). El ámbito coincide con el área de captación del estuario del Oiartzun incluida en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (ESCA641).

De acuerdo con la cartografía de vegetación del Gobierno Vasco de 2007 (geoEuskadi), el ámbito está constituido por zonas urbanas con vegetación ruderal-nitrófila; en los límites norte y sur del ámbito se localizan ejemplares arbóreos y arbustivos tanto ornamentales como espontáneos. No consta presencia de Hábitats de Interés Comunitario ni de especies de flora protegida. Dadas las características del ámbito se considera que la fauna presente en el ámbito será la ligada a zonas antropizadas.

De acuerdo con el anteproyecto del Catálogo abierto de paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV, el ámbito se localiza en la cuenca visual Pasaia, se trata de una cuenca con un valor paisajístico muy bajo, con un paisaje urbano caracterizado como muy cotidiano y que no se incluye en el citado catálogo como paisaje singular y sobresaliente.

Las parcelas objeto del Plan no presentan coincidencias con bienes culturales declarados, sin embargo, la nave de Oxigraf se incluye en el inventario de patrimonio del Gobierno Vasco como elemento del patrimonio construido (Ficha nº 1292).

En relación con los riesgos ambientales, el ámbito coincide con parcelas incluidas en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo: 20069-00157: ZARDOYA OTIS, 20069-00155: OXIGRAF S.A y 20069-00154: RUTILITA S.A., 20069-00156 y 20069-00158, todas ellas de tipo industrial.

En el ámbito del Plan no se detectan problemas de inundabilidad fluvial, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es baja o muy baja y no coincide con zonas de interés hidrogeológico. Por otra parte, no se detectan riesgos derivados de procesos erosivos, riesgos derivados de la sismicidad o riesgo de incendio forestal.

Prácticamente la totalidad del ámbito se sitúa dentro de la banda de afección de 600 m respecto del ferrocarril (ADIF) considerada con riesgo medio de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas. Asimismo, queda incluida en la banda de afección de 600 m respecto a la Avenida José Elosegi considerada con un riesgo muy bajo por accidentes en el transporte de mercancías.

En lo relativo a la situación acústica del ámbito, de acuerdo con estudio acústico presentado, tanto en el escenario actual como en el escenario futuro, se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco para los tres periodos analizados (día, tarde y noche). Sin embargo, el estudio indica que los niveles acústicos en las fachadas orientadas al Paseo Herrera no presentan margen de seguridad, dado que, en los tres periodos analizados, los niveles de ruido resultantes se encuentran al límite de los objetivos de calidad acústica. Por ello, el análisis recomienda que, en la medida de lo posible, la distribución de la vivienda evite ubicar dormitorios en dicha fachada y, en su caso, incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados. Por otra parte, considera que, de acuerdo con los resultados obtenidos (el impacto se sitúa en Ld ≤ 60 dB(A)) y en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR), el aislamiento acústico de fachadas deberá ser de al menos 30 dB(A) para dormitorios y estancias.

Las vías del ferrocarril de la línea Zumarraga - Irun (ADIF) discurren a menos de 75 m del ámbito y parte del mismo se incluye en su zona de afección acústica. Por ello, el estudio acústico incluye un estudio de vibraciones que concluye que los niveles de vibración producidos por los pasos de trenes se adecuan al cumplimiento de los valores límite establecidos por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, tanto para horario diurno como para el nocturno.

Visto lo anterior, los posibles efectos derivados del desarrollo del Plan derivarán fundamentalmente de las obras de urbanización y de construcción de los nuevos edificios, que darán lugar, durante la fase de obras, a producción de residuos y de excedentes de tierras, riesgo de afección a las aguas subterránea y suelos por vertidos accidentales, molestias a la población por emisiones atmosféricas y acústicas, etc. Se debe tener en cuenta también la presencia de parcelas incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

En este sentido, se considera que, siempre que se cumpla con la legislación vigente y en especial la relativa a suelos contaminados, ruido, residuos y vertidos, patrimonio cultural, las afecciones serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

En fase de explotación no se esperan afecciones negativas relevantes derivadas de la modificación del planeamiento vigente. Como afecciones positivas destacar la regeneración urbana de un ámbito industrial de carácter residual encajado en un entorno residencial que permite completar el tejido urbano del barrio de Altza con usos compatibles, la generación de espacios públicos que complementarán a una cota más baja una nueva gran plaza para el barrio, la mejora de la movilidad peatonal entre la zona alta del barrio y la baja, con importantes desniveles, y, finalmente, la mejora de la conectividad rodada que permitirá aumentar la circulación de nuevas líneas de autobús por el interior del ámbito.

Atendiendo a las posibles afecciones derivadas de los cambios propuestos por la modificación del PGOU vigente, a la situación actual del ámbito y a la aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente.

3. En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras a incorporar a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea en orden a evitar que éste pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, en consecuencia, sea necesario su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en los planes que ordenan el ámbito. Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras derivadas del Plan serán:

Medidas relativas a la protección del Patrimonio cultural.

Se recomienda que, en el inmueble denominado Oxigraf, elemento de interés de nivel local, los tipos de intervención aplicables sean los de "Conservación y ornato" y/o "Consolidación" previstos en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" del *Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado*. Ante todo, se recomienda que las intervenciones que se realicen sobre ellos respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, así como evitar aquellas alteraciones que puedan desvirtuar las características ambientales del entorno.

Medidas relativas a los objetivos de calidad acústica.

Se recomienda que, en la medida de lo posible, la distribución de la vivienda evite ubicar dormitorios en las fachadas orientadas a Pasero Herrera y, en su caso, incrementar el aislamiento acústico a ruido aéreo de los huecos acristalados. Asimismo, considera que, de acuerdo con los resultados obtenidos y en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, el aislamiento acústico de fachadas deberá ser de al menos 30 dB(A) para dormitorios y estancias.

Medidas relativas a los suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Con relación a la presencia en el ámbito ordenado por el Plan de los emplazamientos identificados en el "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo", aprobado por Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Medidas destinadas a mitigar los efectos del cambio climático.

Con el objetivo de adaptación al cambio climático y disminuir el efecto isla térmica, aprovechando la intervención sobre espacio público se crearán, siempre que la actuación lo permita, zonas de sombra que funcionen como refugios climáticos urbanos y se fomentarán procesos de naturalización del entorno. Para ello, se podrá tomar como referencia el documento *Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles* publicado por Ihobe.

Otras medidas preventivas y correctoras.

Entre las medidas a aplicar, destacan las relativas a la fase de obras que guardan relación con el manual de buenas prácticas en obras, producción y gestión de residuos y protección de las aguas, calidad del aire y calidad acústica. Deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a los suelos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas

sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidas las casetas de obra y el área de almacenamiento temporal de materiales de obra y de residuos, se ubicarán en base a criterios de mínima afección a suelos no artificializados.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

  En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

  Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

  La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

  Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

  Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

  Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

  Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de

contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental de Gobierno Vasco, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente si se realizan labores de mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio de residuos se localizarán en superficies impermeables. Queda prohibido el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

- Los accesos a la obra deberán mantenerse limpios.

- Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

  Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, por una parte, en lo relativo a las operaciones de demolición, carga, descarga y transporte, y por otra en relación con el mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.
  Se respetará un horario de trabajo diurno.

- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea, vaya

a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero. – Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

Cuarto. – Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto. – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián referida al ámbito A.U. AL.05 Jolastokieta y terrenos de Erregenea, en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha indicada en la firma electrónica

INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMIA CIRCULAR

AITOR ALDASORO ITURBE
INGURUMEN JASANGARRITASUNEKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
(Otsailaren 23ko 68/2021 Dekretuko Lehenengo Xedapen Gehigarria / Por Disposición Adicional Primera del Decreto 68/2021 de 23 de febrero)

ANEXO VII
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

ANEXO VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE SOBRE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

TOTAL AMBITO AFECTADO	22.184,46 m^2

1.- OBJETO

El presente Anexo a la Memoria tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el "artículo 17" de la Ley 20/1997 respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente documento de MPGOU de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de "planeamiento pormenorizado".

Las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y al diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización se deberán cumplimentar en los "proyectos de edificación y urbanización complementaria" que se formulará en desarrollo de las determinaciones del presente expediente.

2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCION DE CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD".

Como se ha señalado, a este nivel de proyecto, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias se centra exclusivamente en el diseño básico de los itinerarios peatonales, es decir, en su disposición y funcionalidad generales y en el cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas, y altura -> 2,20 m y anchura -> 2,00 m. mínimas.

En lo que respecta a estas últimas, todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplimentan la exigencia de anchura mínima -2,00 m. y ninguno de ellos presenta pasos limitados en su altura libre.

Mencionar que el único vial de nueva creación del ámbito se desarrolla con una pendiente del 6% obligada por los puntos de conexión. Los restantes viales perimetrales al ámbito están ejecutados. El resto de recorridos peatonales secundarios no superan la pendiente del 6%.

Se disponen dos núcleos cada uno de ellos con un ascensor y escaleras, cuya finalidad es acortar los recorridos peatonales y hacerlos más rápidos. No obstante no son necesarios para salvar los desniveles, ya que siempre cuentan con recorridos alternativos peatonales de pendiente inferior al 6%.

Además se establecen 14 plazas de aparcamiento en superficie, colocadas a lo largo del nuevo vial, con la reserva específica de 1 plaza adaptada a minusválidos.

En el cuadro siguiente se detallan en detalle el cumplimiento de los estándares.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO	**F.ACC/URB.A.II**

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los

instrumentos de planeamiento urbanístico.

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. **Anejo II**			PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	**ANCHO** Min.	General	A ≥ 200 cm	A = 200
		Si densidad. d≤12viv/ha	A ≥ 150 cm, con rellanos intermedios ∅=180cm/20m máx.	
			P ≤ 6%	
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 2%. Recomd.1,5%	P = 6%
		Transversal	h ≥ 2,20m	P = 2%
	ALTURA Libre de paso		h ≤ 12cm	h = 2.20m
	BORDILLO acera Altura máxima.			h= 12cm
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.			
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	**Pavimentos Duros**. Antideslizante y sin resaltos.			☒
	Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.			☒
	Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0 cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm.			Rejilla=
	Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.			
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante **Franjas Señalizadoras,** Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1m y con Pavimento de textura y color diferentes.			
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.			
	Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	**VADO PEATONAL.** Planos inclinados:			
	ANCHO mínimo a cota de calzada		= Paso peatones	A =Paso peatones
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 8%	P ≤ 8%
		Transversal	P ≤ 1,5%	P ≤ 1,5%
	ACERA a respetar de anchura		A ≥ 150 cm	A ≥ 150 cm
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	ISLETA		A nivel de calzada	
		ANCHO	A ≥ 2m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A =
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la **franja señalizadora**, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de ∅, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	**ANCHO** (CAMINOS y SENDAS)		A ≥ 2,00 m	A > 2.00 m
	DESNIVELES		Mediante Itinerario Peatonal	6%
	DESNIVELES ≥ 0,40m		Elementos continuos de protección	Sí

ESCALERAS	**DIRECTRIZ** recta		Directriz = recta
(Anejo II, Art.3.7)	Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm		
	ANCHO	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
	HUELLA	h ≥ 35 cm	h ≥ 35 cm
	CONTRAHUELLA	t ≤ 15 cm	t ≤ 15 cm
	Prohibido sin contrahuellas		
	Nº PELDAÑOS mínimo -máximo	3 ≤ Nº ≤ 12	3 ≤ Nº ≤ 12
	Extremo libre escalón resalto	h ≥ 3 cm	h ≥ 3 cm
	DESCANSILLO. FONDO	B ≥ 150 cm	B ≥ 150 cm
	PASAMANOS		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	Sí
	Para ancho ≥ 240 cm	Además intermedio	
	uno a	H = 100 ± 5 cm	
	otro a	H = 70 ± 5 cm	
	Prolongación en los extremos	L = 45 cm	
	ALTURALIBRE bajo escalera	H ≥ 220 cm	
	Intrados del tramo inferior	Cerrarlo hasta 220cm	Sí
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	BANDAS en borde peldaño	A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Sí

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones			
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	**ACCESOS**		∅≥ 180cm	∅≥ 180cm
	PENDIENTE			
		Longitudinal	P ≤ 8 %	P ≤ 8 %
		Transversal	P ≤ 1,5 %	P ≤ 1,5 %
	ANCHURA		A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
	BORDILLO LATERAL		H ≥ 5 cm	H ≥ 5 cm
	LONGITUD máxima sin rellano		L ≤ 10m	L ≤ 10m
	RELLANOINTERMEDIO. Fondo		B ≥ 200 cm	B ≥ 200 cm
	PASAMANOS:			
	Para cualquier ancho		Obligatorio a ambos lados	Sí
		uno a	H = 100 ± 5 cm	
		otro a	H = 70 ± 5 cm	
	Prolongación en los extremos		L = 45 cm	
	PAVIMENTO		Antideslizante	Sí
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.			
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.			
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	**RESERVA**	1 cada 40 plazas o fracción		Nº de plazas =1
		Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m		R =
	Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales			
	Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre A ≥ 200 cm			A =200 cm
	ANCHO de plaza		A ≥ 360 cm	A = 360cm
	LARGO de plaza		L ≥ 600 cm	L =600 cm
				Tipo =
	En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm.			
	En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal..			
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.			
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	**RESERVA**	Si se instalan aislados	Accesibles Minusválidos	Nº Baños =
		Si hay agrupación	1 por sexo por /10 o fracción.	Nº reservas=
	DISTRIBUIDOR ASEOS		∅≥ 180cm	∅ =
	PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada.		A ≥ 90cm	A =
	Zócalo protector en ambas caras de la hoja A ≥ 30cm			
	BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a		h = 45 cm, sin pedestal	Nº= h =

	CABINA INODORO ADAPTADA			
	ESPACIO LIBRE		∅≥ 150cm, recomen. ∅≥ 180cm	∅ =
	LAVABO, contará al menos con uno a		h = 80cm	h=
	INODORO		h= 45-50cm	h=
		Separación de exterior a pared	d ≥ 70cm	e =
		Espacio libre lateral	a ≥ 80cm	a =
		Barras laterales	h = 80±5cm	h =
			L = 80-90cm	L =
		Distancia barras al eje inodoro	d = 30-35cm	d =
	PAVIMENTO	Antideslizante en seco y mojado		☐
	SUMIDEROS	Enrasados. Rejillas de ranuras	r ≥ 1,0cm x 1,0cm	r =
	ACCESORIOS	Espejos borde inferior a	h ≤ 90cm	h =
		Perchas, toalleros, etc	h = 90-120cm	☐
	ALARMA Tipo cordón o similar a		h = 40cm	☐
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.			
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. **NORMAS GENERALES** Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal **Elementossalientes de fachada** fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h < 220cm, se prolongará hasta el suelo. **Elementos Trasparentes** **2** Bandas de colocadas a = 20cm, una ah = 90cm otra a h = 150cm			h = ☐

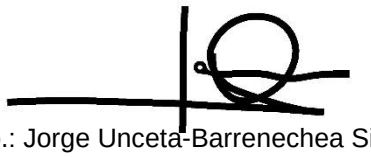
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm **Semáforos manuales**, pulsador h = 90-120cm	☒
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	**RESERVA** Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) **Cabinas y Locutorios** Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios **TELEFONO ACCESIBLE** Acceso frontal a su uso, espacio libre ∅≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías TeléfonosLaterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = ∅ = h = ☐
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	☐
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	**BOCAS** h = 90cm **CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal	h = ☐
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	☒
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☒ ☒ d = 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre ∅≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	∅ = ☐ ☐

PARADA AUTOBUS **MARQUESINA** (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos trasparentes: 2Bandas señal colocadas a = 20cm, una ah = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = ☐
MOSTARDORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h= 80cm con hueco libre inferior de F = 50cm h = 70cm	h = ☐
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. **Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares** Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm **Luces Rojas,** deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. **Itinerario peatonal garantizado** a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
OBSERVACIONES		

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO VIII

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO VIII.- INFORME DE EVALUACIÓN PREVIA EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En los siguientes apartados se procederá a la evaluación del proyecto urbanístico del que forma parte este documento desde la perspectiva de género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe II.

El presente Informe de evaluación previa de impacto de género se enmarca en el documento del MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL PGOU de Donostia/San Sebastián referidos del ámbito A.U "AL.05 JOLATOKIETA" y terrenos de ERREGENEA.

II.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME

La evaluación planteada se realiza en el marco general conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en las disposiciones siguientes:

* Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c"…).

* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005).

Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante resolución 40/2012. Si bien, conforme a lo indicado en ellas, la citadas Directrices de 2012 son de aplicación por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella, sus previsiones también son objeto de consideración en esta evaluación en los términos y con el alcance adecuados para su realización.

* Promovidas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

- Guía para la incorporación de la perspectiva de género en el Planeamiento urbanístico.

III. EL ÁMBITO DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El presente proyecto afecta al ámbito urbanístico AU "AL.05 JOLASTOKIETA" recogido en las determinaciones del vigente Plan General de 2010 y además a 5.600 m^2 de terrenos en Erregenea, que se adscriben a la Actuación Integrada para cumplimentar la dotación de SGEL (F.10).

El AU "AL.05 JOLASTOKIETA" está clasificado como SUELO URBANO y se categoriza como SUELO URBANO no consolidado y constituye una actuación integrada que debe ser objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación urbanística debiendo cumplimentar la obligación de urbanizar las superficies vinculadas a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los edificios industriales existente se declaran fuera de ordenación y a derribar, así como el único edificio residencial (Pº de la Herrera nº 12).

Esta modificación se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial "A.30" con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m^2/t de los que para el uso de vivienda representa36.500 m^2(t) y 887 m^2(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además, se prevén 1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un máximo de 456 viviendas, 89 VPS en un bloque, 89 VT en un bloque y 278 vivienda libre en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m^2. **JORGE CONCRETAR CUANTAS VIVIENDAS DE REALOJO SE TRASLADAN A LOS BLOQUES LIBRES**

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m^2/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m^2/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤750 m^2).

Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m^2 adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada "AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA".

Por último, se califican 715 m^2en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

III.1 **Criterios y objetivos:**

El objetivo básico de la Modificación es el de continuar el proceso de recalificación de suelos destinados a usos industriales que han quedado encajados en el tejido urbano predominantemente residencial, planteando problemas de compatibilidad de uso con el tejido residencial de su entorno, lo que aconseja el traslado y reimplantación de las actividades industriales a otra ubicación susceptible de acoger actividades industriales en las debidas condiciones de implantación y accesibilidad. De otro lado la propuesta resuelve los problemas de

funcionalidad de una gran empresa, que no puede adecuarse a sus necesidades en su actual emplazamiento y que ya se ha trasladado al ámbito Eskuzitzeta.

Por tanto, su finalidad principal es dar cumplimiento al compromiso asumido por el Ayuntamiento en orden a proceder a la recalificación del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA", actualmente con calificación global "B.10" (industrial) por la residencial "A.30" que se completa con las de G.00 (Equipamiento Dotacional) y la de SGEL (F.10), parte en el propio ámbito AL.05 y el resto en (5.600 m^2) en terreno de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada.

Con la nueva ordenación se mejora la calidad urbana del entorno que tiene un carácter netamente residencial eliminando los problemas de compatibilidad de usos que se dan en la actualidad, por la persistencia de este enclave industrial.

La eliminación del actual enclave industrial permite completar el nuevo tejido urbano previsto a modo de continuación de la operación de "LARDI ALDE" y "JOLASTOKIETA ALTO", con la generación de unos espacios públicos que complementen a una cota más baja la nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el "polo de centralidad" del barrio de Altza.

III.2.- **Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres**

La promoción de la igualdad de mujeres y hombres es un elemento transversal a los objetivos anteriormente señalados.

Por ello los objetivos concretos de la ordenación resultante participa de la preocupación de:

- Satisfacer las necesidades de mujeres y hombres.
- Constitución de la igualdad de mujeres y hombres.

<u>Son objetivos principales de la ordenación:</u>

- La eliminación de una serie de edificios industriales ya sin actividad busca la integración de los nuevos edificios en el entorno, en base a una trama urbana, lo que supone recuperar para el barrio un espacio importante.
- Se busca tener tanto espacios verdes tranquilos, como espacios urbanos de intercambio y uso social. La parte inferior junto al Paseo de la Herrera y el apeadero de Renfe, más urbana, alberga los dos bloques de VPS y Viviendas Tasadas. Esta zona albergará también las dotaciones locales y el comercio. Se creará una plaza accesible y con usos diversos que potenciará el encuentro y las relaciones sociales.

En la parte superior se sitúan los tres bloques de viviendas libres rodeando una gran zona verde que crea la posibilidad de disfrutar de un gran jardín con otras posibilidades de esparcimiento. En esta zona y cerrando la cuarta fachada de la plaza se sitúa la parcela de alojamientos dotacionales.

- La ordenación mejora la accesibilidad del barrio de Alza, con un nuevo vial con un 6% de pendiente que busca resolver los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. Se facilitará el acceso y las comunicaciones de la parte alta y

baja del barrio, tanto peatonal como viario. Se comunicará también el nuevo vial con la calle Jolastokieta, de manera que estos vecinos disfruten de las ventajas viarias y peatonales del nuevo barrio.

- Todos los itinerarios peatonales son accesibles al 6%. Para facilitar las conexiones peatonales se crean dos conjuntos de ascensor y escaleras que unen las partes altas del barrio con el nuevo vial en dos puntos. Uno de ellos en el lado norte comunica el camino de la Ermita y sus aledaños con el vial. El otro en la zona sur comunica el Paseo Bertsolari Txirrita con el nuevo vial. Esto permitirá cambiar radicalmente las conexiones peatonales de esta zona de Altza.
- La nueva ordenación ha estudiado el posicionamiento y volumetría de la edificación para conseguir el óptimo soleamiento, tanto de las viviendas como de los espacios libres, dentro de las dificultades de la orografía existente. Así, el espacio verde queda abierto lo más posible hacia el Sur, sin interponer edificación residencial en esta orientación. La plaza pavimentada también tiene apertura al Sur hacia la subida de la calle Jolastokieta y el nuevo ascensor, creando un filtro entre ambos espacios. En esta plaza se crea una isla ajardinada para darle un aspecto más natural. Con este mismo objetivo de máximo soleamiento, se ha procurado reducir al máximo la altura de la edificación, que va adaptándose escalonadamente al desnivel de la nueva calle.
- Se ha estudiado con la apertura de los espacios públicos y los accesos, evitar la creación de puntos negros y fondos de saco que no resulten visibles desde la vialidad principal, de forma que no se generen espacios insalubres e inseguros en la trama ordenada. Para ello, los portales se apoyan sobre los principales itinerarios rodados y peatonales, permitiendo un acceso seguro a la totalidad de los mismos.

IV.- LA SITUACIÓN DE PARTIDA DEL ÁMBITO AFECTADO. IDENTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE MUJERES Y HOMBRES EN ESTE ÁMBITO

El ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” con una superficie de 22.184,46 m^2 se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, ocupado mayormente por edificaciones y actividades de carácter industrial, en un entorno inmediato predominantemente residencial.

1.- Características Geotécnicas: el ámbito es una antigua cantera, la cota de terreno existente tiene muy próximo el sustrato rocoso, bajo la urbanización. Permitiendo una cimentación superficial. Dada la existencia de usos industriales, se plantea la posibilidad de existencia de suelos contaminados.

2.- Desarrollo urbano existente: la edificación existente es principalmente de uso industrial. Actualmente, existe 20.650,20 m^2/t de uso industrial y 736 m^2/t de uso residencial y 283 m^2/t de uso comercial. Algunas de las actividades industriales anteriormente implantadas en dicho entorno han cesado en su carácter productivo, quedando reducido el uso de buena parte de los pabellones existentes al de almacén.

Los 5.600 m^2 de Erregenea que se adscriben para su clasificación como suelo urbano y calificación como Sistema General de Espacios Libres “F.10”, se encuentra con vegetación natural, sin edificación alguna. Su clasificación actual es la de suelo no urbanizable D.10.

Tomando como referencia los datos del EUSTAT correspondientes al inicio del año 2021:

- La población total de Donostia es de 182.088 habitantes. De ese total, el 52,94% son mujeres y el 47,06% hombres.

- La población total del barrio de Altza es de 20.136 habitantes. De ese total, el 51,19% son mujeres y el 48,81% hombres.
- En cuanto a la edad media de la población de Altza, se sitúa en 45,77 años,

Tomando como referencia los datos correspondientes al año 2017: El número total de hogares de Donostia era de 77.058.Y el del barrio de Altza de 8.246.

* Las necesidades de vivienda detectadas en la ciudad en la franja de edad de 18-44 años (año 2015) ascienden a:

- Mujeres: 29.423 viv.
- Hombres: 28.956 viv.
- Total: 58.379 viv.

Los expedientes de solicitud de vivienda protegida por parte de personas empadronadas en San Sebastián y registradas en Etxebide (año 2017) ascendían a:

SOLICITANTE	COMPRA		ALQUILER		TOTAL	%
Mujer	796	41,90	2.343	47,20	3.139	45,70
Hombre	680	35,80	1.648	33,20	2.328	33,90
Ambos	425	22,40	971	19,60	1.396	20,30
Total	1.901	100,00	4.962	100,00	6.863	100,00

En lo referente a la población demandante de vivienda protegida de Etxebide y que cumple los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (2017):

SOLICITANTE	EMPADRONADOS		NO EMPADRONADOS		TOTAL	%
Mujer	202	56,00	49	44,50	251	53,30
Hombre	75	20,80	17	40,00	92	19,50
Ambos	84	23,30	44	15,50	128	27,20
Total	361	100,00	110	100,00	471	100,00

Los datos concluyes que las mujeres son demandantes de vivienda protegida y residentes en ellas en mayor cuantía y proporción que los hombres,

V.- EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO AFECTADO Y LA PERPECTIVA DE GÉNERO

En atención a lo expuesto, la ordenación urbanística del ámbito se ha de determinar a partir de la expresa y activa consideración, entre otras, de la perspectiva de género y de las directrices propias de ella. Así los **ámbitos de aplicación** para la evaluación de los espacios urbanos desde la perspectiva de género son:

A.- **Barrio y red cotidiana**: La red cotidiana del barrio está formada por los espacios de relación que las personas que viven en el barrio utilizan para satisfacer sus necesidades diarias, por los equipamientos diarios, los comercios, las paradas de transporte público y las calles.

B.- **Espacio de relación**: Son espacios de interacción entre las personas, que permiten potenciar la cohesión social y las redes de ayuda mutua en el entorno urbano (barrio), a la hora de llevar a cabo las actividades cotidianas, especialmente las relacionadas con las tareas de cuidado. Al mismo tiempo, son espacios de ocio, juego y encuentro, lugares en los que las personas de la comunidad conviven entre ellas, en los que pueden conocerse e identificarse como parte de un grupo humano. Además de las plazas o espacios abiertos a escala de barrio, las calles, esquinas, espacios intermedios entre lo público y lo privado y otros espacios libres no definidos que cumplen estas funciones forman parte de los espacios de relaciones entre las personas.

C.- Equipamiento cotidiano: Se trata de equipamientos imprescindibles como soporte para el desarrollo de la vida cotidiana y la mejora de la calidad de vida de las personas en todas sus etapas vitales. Se trata, asimismo, de espacios de referencia de una comunidad en la que hay convivencia, intercambio, interacción y ayuda mutua. Algunos equipamientos mínimos deberán formar parte de la red cotidiana, en función de la singularidad de cada barrio o municipio, y, en cada caso, esto dependerá también del tamaño y del número de habitantes. Se recomienda la existencia de espacios polifuncionales, sin programas específicos, para que puedan dar respuesta a más de una necesidad.

Los indicadores de espacios urbanos desde la perspectiva de género son:

1.- Proximidad: Se entiende por proximidad la ubicación próxima en el espacio y en el tiempo, así como la conectividad peatonal sin obstáculos, entre los espacios de relación, los equipamientos diarios, las estaciones de transporte público, los comercios y las áreas residenciales.

2.- Diversidad: La diversidad consiste en mezclar perfiles sociales, físicos y funcionales, lo que permite la diversidad de personas, actividades y usos, respondiendo a las diferentes necesidades de las personas, por ejemplo, en función del género, sexo, edad, diversidad funcional, origen, cultura, situación social, etc.

3.- Autonomía: Las personas tienen autonomía cuando perciben los espacios que ocupan como seguros; la capacidad de utilizar un espacio sin ningún tipo de obstáculos, un espacio que garantice la accesibilidad, genera confianza.

4.-Vitalidad: La vitalidad de un espacio se consigue a través de la simultaneidad de las diferentes personas y acciones, y con una presencia permanente. Esta vitalidad se conseguirá en las calles, en los espacios de relación y en los equipamientos que favorezcan las relaciones, la socialización y el apoyo mutuo. La baja densidad y la falta de uso se traducirán en una deficiente vitalidad social, y lo mismo ocurrirá en un espacio monofuncional que se utiliza en un período de tiempo limitado al día (áreas residenciales unifuncionales y de baja densidad, centros comerciales o de negocio, etc.) Y también cuando falte la relación entre los edificios y la calle.

5.- Representatividad: La representatividad se logra mediante el reconocimiento del conjunto de la comunidad y de su visibilidad real y simbólica, cuando existe la presencia de un colectivo plural en la ciudad. La valoración de la memoria y del patrimonio social y cultural en igualdad y la participación de las personas en las decisiones relativas a la ciudad resultan imprescindibles.

	Ámbitos de aplicación		
Características urbanas	**A. barrio y red cotidiana**	**B. espacio de relación**	**C. equipamiento cotidiano**
1. proximidad	A1. proximidad en el barrio y la red cotidiana	B1. proximidad en el espacio de relación	C1. proximidad en el equipamiento
2. diversidad	A2. diversidad en el barrio y la red cotidiana	B2. diversidad en el espacio de relación	C2. diversidad en el equipamiento
3. autonomía	A3. autonomía en el barrio y la red cotidiana	B3. autonomía en el espacio de relación	C3. autonomía en el equipamiento
4. vitalidad	A4. vitalidad en el barrio y la red cotidiana	B4. vitalidad en el espacio de relación	C4. vitalidad en los equipamientos cotidianos
5. representatividad	A5. representatividad en el barrio y la red cotidiana		

Cada ámbito de aplicación se combina con cada una de las características urbanas (A1, A2, A3…) y se crea así una relación de indicadores; en cada uno de ellos se conseguirá una calificación. Las calificaciones irán del 1 a 5, siendo 1 la que más se aleja de los requisitos necesarios y 5 la que más requisitos cumple.

Establecidos ya los criterios, el presente informe procede a analizar conforme a los mismos el Ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA".

A. BARRIO Y RED COTIDIANA

Se valora conforme los siguientes criterios:

1.- Proximidad: Analizar la distancia a pie entre los diferentes usos, a escala de las personas, del barrio y de los espacios que van más allá de los barrios. Evaluar si la ubicación de las viviendas y la conexión entre espacios de relación, equipamientos, comercios y transporte público les permite formar parte de la red diaria. Priorizar los itinerarios a pie para diferentes usos, garantizando una red de calles accesible y libre de obstáculos y haciendo un seguimiento de la red urbana consolidada de viviendas.

2.- Diversidad: Tejido urbano que combina las viviendas con otros usos (equipamientos, comercios, pequeños talleres, oficinas, etc.). Teniendo en cuenta la diversidad de perfiles sociales del barrio, crear una red cotidiana de calles con equipamientos, espacios de relación y comercios para satisfacer las necesidades de todas las personas. Poner a disposición de la ciudadanía espacios para promover ladiversidad del transporte público y la cohesión de la comunidad.

3.- Autonomía: Evaluar si las calles, paradas de autobús y espacios de relación permiten su uso independiente y con percepción de seguridad. Garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Diseñar un espacio accesible, con visibilidad total e iluminación peatonal continua, evitando elementos físicos que provoquen inseguridad.

4.- Vitalidad: Calles de la red cotidiana con espacios y mobiliario adecuados para propiciar la relación, la reunión o el recreo de las personas. Evaluar si la configuración de las calles y la actividad que se da en ellas permiten la simultaneidad y la continuidad de usos. Concentración de usos públicos para la dinamización de calles, generación de acciones en plantas bajas y actividades móviles.

5.- Representatividad: Mediante el reconocimiento, en su totalidad, de un colectivo plural en la ciudad y mediante su visibilidad real o simbólica, se representa la identidad de la comunidad y su memoria histórica. La valoración de la memoria y del patrimonio social y cultural en igualdad y la participación de las personas en las decisiones relativas a la ciudad resultan imprescindibles.

A1. Proximidad **en el barrio y la red cotidiana**

	5	4	3	2	1
Distancia a pie entre los diferentes usos					
	Todo el barrio	La mayoría del barrio	La mitad del barrio	Menos de la mitad del barrio	No tiene
1. Escala-vecindario. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 300 m a pie.	X				
2. Escala-barrio. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
3. Escala-suprabarrial. Acceso a un espacio de relación en un radio máximo de 20 min a pie.	X				
4. Acceso a los comercios cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
5. Acceso a comercios variados en un radio máximo de 20 min a pie.	X				
6. Distribución de las paradas de transporte público en un radio máximo de 10 min a pie.	X				
	Todos los equip.	La mayoría, incluyendo jardín de infancia, escuela prim., centro salud	Mitad de los equip.	Menos de la mitad de los equip.	No se cumple
7. Acceso a los equipamientos cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie desde todo el barrio.		X			
8. Acceso entre los equipamientos cotidianos en un radio máximo de 10 min a pie.		X			
9. Los equipamientos cotidianos que quedan fuera del radio de 10 min a pie quedan conectados por el transporte público del barrio, quedando las paradas a un máximo de 5 min a pie del equipamiento.	X				
10. Los espacios de relación del barrio se situan en un radio máximo de 10 min a pie en relación con un equipamiento cotidiano.	X				
Conectividad urbana					
	Todas son adecuadas		Algunas tienen obstáculos		Todas tienen obstáculos
11. Calles de la red cotidiana sin condiciones urbanas que dificulten la conectividad a pie.	X				

TOTAL: 53 ÷ 11=4,82

A2. Diversidad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Variedad de usos y de personas en el barrio y en la red cotidiana					
	Todos los equip. necesarios	La mayoría, incluyendo jardín de infancia, escuela prim., centro salud	Mitad de los equip. necesarios	Menos de la mitad de los equip. necesarios	No hay equip. necesarios
1. Equipamientos cotidianos considerados básicos en la red cotidiana, según el perfil de la población del barrio.	X				
	Todas las calles	La mayoría de las calles	La mitad de las calles	Menos de la mitad	No hay
2. Tejido urbano del barrio donde se mezclen **viviendas con otros usos** (equipamientos, comercios, pequeños talleres, oficinas, etc.)		X			
3. Red cotidiana con presencia de **comercio cotidiano** a pie de calle.		X			
4. Calles de la red cotidiana con ***comercio variado.***		X			
	En todo el barrio		Un perfil específico de la población concetrado en un sector		Todo el barrio dividido en sectores según el perfil de la población
5. **Distribución homogénea de la población** según distintos perfiles en el barrio.	X				
	Todos los espacios	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay diferentes
6. **Espacios de relación** del barrio con presencia de **diferentes personas**	X				
Diferentes opciones de desplazamiento					
	Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
7. Red cotidiana con calles que permitan la convivencia de ***diferentes opciones de desplazamientos.***		X			
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
8. ***Horarios variados del transporte*** público que pasa por el barrio.		X			
	Existe				No existe
9. Bolsa de ***aparcamiento público*** que permita acceder al barrio.	X				

18**isponibilidad de espacio para organizar actividades en el barrio**					
	Existe, al alcance de todos				No existe o está monopolizado por algún grupo
10. Espacio/sala donde sea posible reunirse y organizar actividades variadas relacionadas con la comunidad.	x				
Imágenes discriminatorias					
	No existen				Existen
11. ***Imágenes discriminatorias*** en función del género, sexo, edad y origen en el barrio.					

TOTAL: 50÷ 11= 4,54

A3. Autonomia en el barrio y la red cotidiana

		5	4	3	2	1
Condiciones para el uso en las calles de la red cotidiana						
		Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
1.	Calles de la red cotidiana con prioridad peatonal				X	
2.	Calles de la red cotidiana con iluminación peatonal continua	X				
3.	Calles de la red cotidiana sin elementos físicos que Generen percepción de inseguridad		X			
4.	Calles de la red cotidiana que cumplen las condiciones de accesibilidad		X			
		En todas las calles (dist. max entre ellos 50 m)		La mayoría de calles, dist. max 50 m todas, dist.max 100 m		No hay
5.	Calles de la red cotidiana con bancos para el descanso	X				
Ubicación y condiciones de las paradas de autobús						
		Existe info		existe Info. pero, incompleta		No existe Info.
6.	Calles de la red cotidiana con información para ubicarse			X		
7.	Calles de la red cotidiana con señalización de puntos de Emergencia para acudir en caso de incidencia			X		
Ubicación y condiciones de las paradas de autobús						
		Todas las paradas	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
8.	Calles de la red cotidiana con información para ubicarse	X				
9.	Calles de la red cotidiana con señalización de puntos de Emergencia para acudir en caso de incidencia	X				
Percepción y autonomía de las personas en el barrio						
		Hay				No hay
10.	En el conjunto de espacios de relación del barrio, Presencia de infantes, personas mayores, con Diversidad funcional y mujeres solas	X				
11.	Percepción de seguridad en el barrio	X				

TOTAL: 46÷ 11 = 4,18

A4. Vitalidad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Diseño de las calles de la red cotidiana y el paisaje urbano					
	Todas las calles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No hay
1. Calles de la red cotidiana con ***espacios y mobiliario*** que permitan a las personas llevar a cabo actividades de relación, estancia, reunión o juegos y no solo el desplazamiento.	X				
2. Calles de la red cotidiana con ***plantas bajas abiertas al espacio público***, siempre que no genere una privatización desproporcionada de la calle (terrazas de bares).		X			
3. ***Cuidado del paisaje urbano*** en las calles del barrio.		X			
Uso y actividades de las calles de la red cotidiana					
4. Calles de la red cotidiana con ***continuidad de actividades*** durante el día.	X				
	Hay				No hay
5. Concentración de usos públicos como comercios, equipamientos u otros que generen ***simultaneidad de actividades*** en el barrio.	X				
	De forma regular		De forma esporádica		No existen
6. ***Actividades itinerantes*** que dinamicen las calles dentro del barrio (bibliobús, punto limpio, mercados, fiestas, etc.)			X		
Relación de equipamientos y espacios de relación con la calle					
	Todos los equip. tienen	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No tienen
7. Equipamientos de la red cotidiana con ***espacios intermedios*** que generen actividad hacia la calle.		X			
8. ***Espacios de relación*** con perímetro abierto hacia la calle de forma que se integre con las actividades del barrio.		X			

TOTAL: 34÷ 8 = 4,25

A5. Representatividad en el barrio y la red cotidiana

	5	4	3	2	1
Reconocimiento de la memoria de la comunidad y su presencia en la ciudad					
	Existen				No existen
1. Espacios o elementos que mantengan la memoria de la comunidad como patrimonio social y cultural del barrio.	X				
2. Paredes de la calle que sirvan de soporte para las reivindicaciones ciudadanas (carteles, pintadas, arte urbano).					X
Equidad en el nomenclador					
	Reparto equitativo	Equidad del % 75	Equidad del %50	Trabajando hacia la equidad	No hay equidad
3. Equidad entre mujeres y hombres en los nombres de calles, plazas, parques, y equipamientos del barrio.				X	
Participación de las personas					
	Existen canales		Solo en algunas decisiones		No existen canales
4. Participación de la comunidad en la toma de decisiones urbanas del barrio.	X				

TOTAL: 13 ÷ 4= 3,25

Barrio y red cotidiana				
PROXIMIDAD	**DIVERSIDAD**	**AUNTONOMÍA**	**VITALIDAD**	**REPRESENTATIVIDAD**
4,82	**4,54**	**4,18**	**4,25**	**3,25**

B. ESPACIO DE RELACIÓN

Este apartado del sistema de indicadores deberá ser aplicado por cualquier proyecto que incida o genereun nuevo espacio de relación. Además de plazas, parques o espacios abiertos a escala de vecindario, seincluyen en este conjunto las calles, las esquinas, los espacios intermedios entre lo público y lo privado. Asimismo, otros espacios libres indeterminados que cumplen estas funciones forman parte de los espacios de relación interpersonal.

B.1.- Proximidad: Se evalúa la ubicación respecto a los diferentes usos de los espacios de relación. Analizar las conexiones entre viviendas, equipamientos, comercios, transporte público y otros espacios de relación, evaluando si permiten formar parte de la red cotidiana. Que el espacio de relación se ubique dentro del tejido urbano consolidado de viviendas, en el que predominan los itinerarios peatonales accesibles y libres de obstáculos.

B.2.- Diversidad: se analiza que el espacio permita la realización de diferentes actividades, dirigidas a personas con diferentes características, que fomenten la diversidad en función del género, sexo, edad y origen, evitando que un mismo colectivo monopolice el espacio. Creación de un espacio de estancia, reunión, actividad física y juego infantil, que permita la relación entre las diferentesedades.

B.3.- Autonomía Que el espacio de relación y su entorno sean accesibles; evaluar si permiten su uso independiente y con percepción de seguridad. Garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Diseñar un espacio accesible, con visibilidad completa y con una iluminación peatonal continua, con el perímetroabierto hacia la calle. Ofrecer recorridos alternativos en diferentes direcciones e informar sobre el entorno del espacio mediante una adecuada señalización.

B.4.- Vitalidad; Evaluar si el diseño del espacio y las actividades permiten la simultaneidad y la continuidad de los usos, de forma que el espacio se utilice en diferentes franjas horarias, y que sea un espacio que fomente el tránsito por los itinerarios diarios. Se debe disponer elementos que permitan el uso del espacio cuando llueve. Hacer actividades en las plantas bajas que rodean el espacio.

B.1 – Proximidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Distancia a pie hacia los diferentes usos					
	A varios		A uno solo		A ninguno
1. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a equipamientos cotidianos.	X				
2. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a comercios cotidianos .	X				
3. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro espacio de relación.	X				
	Existe parada				No existe
4. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividad urbana					
	En un tejido de viviendas y otros usos		En un tejdio de viviendas		Aislado del tejido de viviendas
5. Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas	X				
	En todas las direcciones		En todas las direcciones menos en una		No se cumple
6. Ubicación sin condiciones urbanas que dificultan la conectividad a pie.	X				

TOTAL: 30 ÷ 6 = 5

B.2 – Diversidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño del espacio y actividades					
	A varios		A uno solo		A ninguno
5. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a equipamientos cotidianos.	X				
6. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a comercios cotidianos .	X				
7. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro espacio de relación.	X				
	Existe parada				No existe
8. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividad urbana					
	En un tejido de viviendas y otros usos		En un tejdio de viviendas		Aislado del tejido de viviendas
7. Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas	X				
	En todas las direcciones		En todas las direcciones menos en una		No se cumple
8. Ubicación sin condiciones urbanas que dificultan la conectividad a pie.	X				

TOTAL: 30 ÷ 6 = 5

B3. Autonomía en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño del espacio y del entorno					
	En todo el espacio	En la mayor parte	En la mitad del espacio	En menos de la mitad	No existe
1. Diseño del espacio con visible.	X				
2. Diseño del espacio accesible.	X				
	Existe				No existe
3. Información respecto al entorno dentro del espacio.	X				
4. Interior del espacio con iluminación peatonal continua.	X				
	En todo el mayor perimetro	En la parte	En la mitad del perimetro	En menos de la mitad	No se cumple
5. Espacio con perímetro abierto hacia la calle que permita la vigilancia informal hacia su interior.	X				
6. Fachadas de edificios perimetrales que permitan la vigilancia informal del espacio.	X				
7. Entorno del espacio con iluminación peatonal continua.	X				
	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
8. Diseño del espacio con recorridos alternativos señalizados.	X				
9. Calles u otros espacios con prioridad peatonal por los que se llega al entorno analizado.			X		
Percepción del espacio y entorno					
	Existe				No existe
10. Espacio y entorno inmediato con percepción de seguridad.	X				
Limpieza y mantenimiento del espacio y entorno					
	Se cumple		Se cumple parcial-mente		No se cumple
11. Mantenimiento del espacio y entorno inmediato.	X				

TOTAL 53 ÷ 11 = 4,81

B4. Vitalidad en el espacio de relación

	5	4	3	2	1
Diseño, ubicación y apertura del espacio					
	En todo el espacio, a todas horas		En una parte, en horario determinado		No se cumple
1. Diseño del espacio que permita realizar *actividades simultáneas.*	X				
2. Espacio que permita realizar actividades *a distintas horas.*	X				
	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
3. Diseño y ubicación del espacio que promueva el paso de *recorridos cotidianos.*		X			
	Existen				No existen
4. Elementos que permitan utilizar el espacio durante los momentos de lluvia (pérgolas, galerías, porches, etc.).	X				
Actividades dentro y en el entorno del espacio					
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
5. Actividades externas que generen usos dentro del propio espacio.					X
6. Actividades externas que generen usos en las plantas bajas que rodean el perímetro del espacio, siempre que no genere una privatización desproporcionada de la calle (terrazas de bares).					X
7. Actividades externas que generen usos en el entorno inmediato.					X
	De forma regular		De forma esporádica		No existen
8. Actividades itinerantes que dinamicen el espacio (recreativas o deportivas, bibliobús, punto limpio, mercados, fiestas, etc.)			X		
Usos simultáneos					
	En todo el espacio		En la mitad		No se cumple
9. Usos simultáneos del espacio por parte de las personas.	X				

TOTAL: 30 ÷ 9=3,33

Espacio de relación			
PROXIMIDAD	DIVERSIDAD	AUNTONOMÍA	VITALIDAD
5	4,22	4,,81	3,33

C. Equipamientos cotidianos

Ámbito de aplicación

Este apartado del sistema de indicadores está orientado a la evaluación de equipamientos. Dentro de la red cotidiana se requiere contar con unos equipamientos básicos mínimos, en función de las características y necesidades de cada barrio o municipio. Los equipamientos considerados básicos en los contextos sociales evaluados son: servicio municipal de atención a la ciudadanía, centros de salud de atención primaria, centros de atención a personas mayores (residencias de ancianos y centros de día), espacio para el cuidado de niños y niñas de 0 a 3 años (guardería u otro espacio que cubra esta necesidad), educación infantil de 3 a 5 años, educación primaria de 6 a 11 años, educación secundaria obligatoria de 12 a 16 años, centros sociales para diferentes edades, centros culturales, espacios deportivos (polideportivos y otras instalaciones deportivas), etc.

Objetivos

Proximidad Evaluar la ubicación de los equipamientos con respecto a los diferentes usos. Analizar las conexiones entre las viviendas, los espacios de relación, los comercios, el transporte público y otros equipamientos para ver si facilitan que todos ellos formen parte de la red cotidiana, y, asimismo, ver si la ubicación del acceso es la adecuada.

Diversidad Evaluar si el programa y el diseño del edificio responden a las necesidades de la ciudadanía, para facilitar la combinación de diferentes esferas y responsabilidades. El espacio debe permitir la realización de actividades diversas, dirigidas a personas con diferentes características, con el objeto de fomentar la diversidad en cuanto al género, el sexo, la edad y el origen.

Autonomía Evaluar si el equipamiento y el entorno son accesibles y generan percepción de seguridad, lo que facilitaría su uso autónomo. Se debe garantizar la autonomía y promover la presencia de mujeres, niños/as, personas mayores y personas con diversidad funcional. Saber lo que ocurre en el exterior y evitar la existencia de espacios ocultos. El entorno debe ser accesible, con visibilidad total e iluminación continua para el peatón.

Vitalidad: Evaluar si el diseño del equipamiento y las actividades que se llevan a cabo permiten la simultaneidad y la continuidad de usos, y ver si se genera actividad en la calle, para que el espacio se utilice en diferentes franjas horarias a lo largo del día. Creación de espacios situados entre el exterior y el interior, ubicando la entrada en relación con un espacio que facilite la socialización y que disponga de asientos para la espera. El diseño del edificio debe permitir conocer desde el exterior lo que está ocurriendo en el interior.

C1. Proximidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Distancia apie hacia los diferentes usos					
	A varios		A uno solo		A ninguno
1. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a espacios de relación.	X				
2. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad comercios cotidianos.	X				
3. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sin dificultad a otro equipamiento cotidiano.	X				
	Existe parada				No existe
4. Distancia en un radio máximo de 10 min a pie sindificultad a una parada de autobús.	X				
Conectividadurbana					
	En untejido deviviendas y otros usos		En un tejido de vivienas		Aisladod el tejido de viviendas
5.Ubicación dentro del tejido urbano consolidado de viviendas.	X				
	En todas las direccio nes		En todas las direcciones, menos en una		No se cumple
6.Ubicación en condiciones urbanas que no dificultan la conectividad a pie	X				
	Se cumple				No se cumple
7. Ubicación de la entrada en el lugar más próximo por donde accedan las personas del barrio	X				

TOTAL: 35 ÷ 7 = 5

C2. Diversidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Programación y horario					
	En todo el espacio				No se cumple
1. Polifuncionalidad del programa.	X				
	Todas las actividades	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No se cumple
2. El programa responde a actividades según las necesidades de las *diferentes personas* a las que se orienta.	X				
3.					
4. *Horarios de las actividades* pensados para ajustarse a las necesidades de cuidado del hogar, de las personas y de empleo .	X				
Diseño del espacio					
	Se cumple		Solo en algunos		No se cumple
4. Diseño de los espacios adecuado al uso.	X				
Personas que lo utilizan					
	Todos los perfiles	La mayoría	La mitad	Menos de la mitad	No se cumple
5. Concurrencia de *diferentes personas* según el perfil de la población del barrio y dentro de la especificidad del programa.	X				
	Existe				No existe
6. Apoyo para el cuidado de criaturas mientras se realizan actividades o espacio que permita organizar cuidados compartidos.	X				
Información y orientación de las personas					
	Existen		Uno solo		No existe
7. Información visible sobre las actividades que se desarrollan y personal que oriente en la entrada del edificio.	X				
Imágenes discriminatorias					
	No existen				Existen
8.-Imágenes discriminatorias en función del género, sexo, edad y origen.	X				

TOTAL: 40÷ 8 = 5

C3. Proximidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Diseño del edificio					
1. Espacio accesible en la entrada del edificio.	En todo el espacio	En la mayor parte	En la mitad del espacio	En menos de la mitad	No existe
	X				
	En todo el perímetro	En la mayor parte	En la mitad del perímetro	En menos de la mitad	No se cumple
2. Edificio que no genere rincones o espacios ocultos hacia el espacio público.	X				
3. Edificio con fachadas a la calle que permitan la vigilancia informal del entorno.	X				
Diseño del entorno					
4. Entorno del equipamiento con iluminación peatonal continua.	X				
	En todas las direcciones	En la mayoría de direcciones	En la mitad	En menos de la mitad	No se cumple
5. Calles o espacios por los que se llega al equipamiento con prioridad peatonal.	X				
Percepción del edificio y entorno					
	Existe				No existe
6. Edificios y entorno inmediato con percepción de seguridad.	X				
Limpieza y mantenimiento del edificio y entorno					
	Se cumple		Se cumple		No se cumple
7.-Limpieza y mantenimiento del espacio y el entorno	X				
Acceso a los baños públicos					
	Existe		Existe sin señalizar		No existe
8.- Baño público accesible desde la calle y señalizado					X

TOTAL: 36 ÷ 8 = 4,5

C4. Vitalidad en el equipamiento cotidiano

	5	4	3	2	1
Diseño y ubicación del equipamiento					
	Se cumple				No se cumple
1. Diseño de los espacios que permita realizar *actividades simultáneas*.	x				
2. Entrada ubicada en relación con un espacio que favorezca la ***socialización***.	x				
	Existe		Existe, sin bancos		No se cumple
3. Entrada interior del edificio con ***espacio intermedio*** que permita la espera con bancos y sea accesible.	x				
Continuidad de las actividades					
	Día y noche, toda la semana	Día y noche, excepto fin de semana o festivos	Solo de día, toda la semana	Solo de día, excepto fin de semana o festivos	No son variados
4. Continuidad de las actividades del equipamiento.			x		
Relación de actividades con la calle					
	En todo el perimetro	En la mayor parte	En la mitad del perimetro	En menos de la mitad	No se cumple
5. Diseño del edificio que permita ver algunas actividades desde la calle.			x		

TOTAL: 21 ÷ 5= 4,2

Equipamientos contidianos			
PROXIMIDAD	DIVERSIDAD	AUNTONOMÍA	VITALIDAD
5	5	4,5	4,2

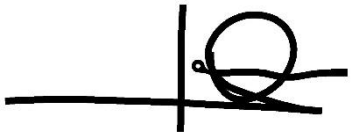
VI.- CONCLUSIÓN

Conforme los resultados obtenidos conforme los criterios previamente establecidos desde la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico se puede concluir que la Modificación del PGOU para el Ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” tendrá un impacto positivo en la igualdad, al conseguir para Alza un barrio más cohesionado, más accesible y seguro. Se crean nuevos equipamiento, plazas y espacios de interrelación que mejorará la vida de los que ya viven en el barrio y la facilitará a los nuevos vecinos que lo vayan a habitar.

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO IX

INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento.

II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Contenidoy metodología general. Criterios generales.

III.- Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa.

IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de San Sebastián.

V.- Evaluación del impacto lingüístico de las propuestas del proyecto urbanístico.VI.- Conclusiones.

ANEXOS.

1.- La situación socioeconómica de Donostia en distintas materias.2.- La situación sociolingüística de Donostia.

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

En atención a lo establecido en el artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), 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.

Debido a ello, el proyecto urbanístico del que forma parte este documento se ha de complementar con la evaluación del posible impacto que sus propuestas pudierantener en la normalización del euskera.

La realización de esa evaluación constituye el objeto de este documento.

II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. CONTENIDO Y METODOLOGÍA GENERAL. CRITERIOS GENERALES.

En atención a lo indicado, la evaluación se realiza en el marco general conformado por el citado artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).

En todo caso, ni esa Ley ni las restantes disposiciones legales vigentes contienen más previsiones referentes a dicha evaluación. Así, carecen de regulación, en este momento, cuestiones como las siguientes: el tipo de planes que han de ser objeto de evaluación; el contenido material y formal de la evaluación del impacto lingüístico del planeamiento urbanístico; su tramitación; la incardinación de esa tramitación con la propia del planeamiento urbanístico; su carácter y valor jurídico (normativo, orientativo…); etc...

En ese contexto, la evaluación se realiza de conformidad con, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

* Su contenido y alcance material (incluidas las medidas preventivas, correctoras, etc. que, en su caso, deban determinarse) está directamente condicionado por el campo de intervención y decisión propio del proyecto urbanístico y sus propuestas. Carecería de justificación alguna la extensión de esos análisis y medidas a cuestiones no relacionadas con ese campo de intervención y, por lo tanto, ajenas al proyecto

* En atención a su incidencia en dicho contenido, se analizan, entre otras, las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

- La situación socioeconómica de San Sebastián.

  Son objeto de particular atención a ese respecto la población y actividad económica, ysu evolución a lo largo del período que se analiza.

- La situación sociolingüística de San Sebastián.

  Las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa y sus posibles afecciones sociolingüísticas.

III.- LAS PROPUESTAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO QUE SE EVALUA.

Son las que se recogen en el presente documento y ya se han explicado en la Memoria del documento, por ello para este informe se resume la modificación de Plan General que se concreta en la recalificación de la mayor parte del ámbito AL.05 al uso global residencial "A.30" con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 39.287 m^2/t de los que para el uso de vivienda representa36.500 m^2(t) y 887 m^2(t) de uso comercial de Segunda categoría. Además, se prevén 1.900 m^2/t usos auxiliares sobre rasante, (garaje, trastero y auxiliares) sin perjuicio de los que se desarrollan en plantas de sótano.

El desarrollo residencial permite la construcción de 5 bloques de viviendas, con un total aproximado de 456 viviendas, 89 VPS en un bloque, 89 VTM en un bloque y 278 vivienda libre en tres bloques. El total de edificabilidad residencial es de 36.500 m^2.

Se añadirá a esta edificabilidad, 887 m^2/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m^2/t de usos auxiliares situados sobre rasante. El uso comercial no puede ser de categoría superior a 2ª categoría (≤750 m^2). Se completa esta recalificación con la previsión de 1.570 m^2 de SGEL (F.10) en el propio ámbito y 5.600 m^2 adicionales que se califican como SGEL (F.10) en terrenos de Erregenea que se adscriben/vinculan a la Actuación Integrada "AAI AL.05.1 JOLASTOKIETA". Por último, se califican 715 m^2en el propio ámbito como G.00 para dar cumplimiento a la reserva de Alojamientos Dotacionales.

IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE SAN SEBASTIÁN.

1.-Introducción.

La obtención y/o determinación de los datos que se exponen en este epígrafe responde, entre otros, a los criterios generales que se mencionan a continuación, sin perjuicio de salvedades y/o reajustes puntuales. En concreto:

* La fuente de obtención de la mayor parte de los datos que se exponen es EUSTAT.

  En todo caso, esos datos han sido complementados y/o contrastados con los obtenidos en otras fuentes, incluidas las siguientes: el propio Ayuntamiento (Departamento de Euskera), INE, Soziolinguistika Klusterra…

* Los datos socioeconómicos y sociolingüísticos analizados inciden en las materias relacionadas con, por un lado, la evaluación lingüística planteada y, por otro, las propuestas urbanísticas del proyecto que se evalúa.

* En lo referente al período analizado:

  - La mayor parte de los datos sociolingüísticos inciden en el período 2001- 2016, sin perjuicio de alguna salvedad puntual (datos referentes al uso del euskera en la calle; situación existente en materia de modelos de educación…).

    Gran parte de esos datos tienen su origen en la encuesta sociolingüística del año 2016. Otros en la encuesta del año 2011 o en estudios específicosrealizados por Soziolinguistika Klusterra.

  - Los datos socioeconómicos inciden en el período 2001-2016,sin perjuicio de alguna salvedad puntual.

2.- La situación socioeconómica de San Sebastián en distintas materias.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 1 adjunto a este documento. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

2.1.- La población

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población en el año 2021, ysu evolución desde el año 2001 era la reflejada en el siguiente cuadro.

AÑO	POBLACIÓN
2001	178.131
2005	181.718
2010	182.094
2020	182.391
2021	182.088

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entre otras, a las reflexiones siguientes:

* Reflexiones generales:
  - La población de San Sebastián está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeras oscilaciones hacia arriba y abajo.

* La población y su origen o lugar de nacimiento:
  - Los datos referentes al lugar de nacimiento de la población de San Sebastián indican que hay: una estabilización de la población con origen en la CAPV, si bien con un ligero descenso (74%-73%); un descenso de las personas con origen en otras comunidades autónomas españolas (22%-17%); una estabilización de la población extranjera (8% - 9%), si bien tuvo un importante incremento en el período 2001-2006

  - En el siguiente cuadro se reflejan las tendencias generales referentes alorigen o lugar de nacimiento de la población de Donostia entre los años 2012 a 2016

LUGAR NACIMIENTO	AÑOS 2012 – 2013 – 2014 – 2015 - 2016
	Porcentaje -%-
Alava	0,72
Bizkaia	2,25
Gipuzkoa	69,98
Total CAPV	72,95
Otras provincias españolas	17,37
Extranjero	9,68
TOTAL	**100,00**

* La población y su edad:
  - Se detecta una estabilización de la población de 0-19 años, un descenso de la población de 20-64 años y un incremento de la población de más de 65 años.

* La población y el sexo:
  - Los datos referentes al sexo en el período 2001 – 2016 son estables. Así, el porcentaje de las mujeres está en torno al 53 % y el de los hombres al 46 %.

2.2.- La actividad económica

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la renta per cápita en San Sebastián en 2019, y su evolución desde el año 2000 es la reflejada en el siguiente cuadro.

CUADRO 3

	2000	2010	2015	2017	2019
San Sebastián					
PIB per cápita. Precios corrientes €	21.409	34.593	37.288	40.992	43.603

Esos datos, complementados con el análisis realizado en la materia, dan pie, entreotras, a las reflexiones siguientes:

* En el período 2000 – 2019 la renta per cápita en San Sebastián se ha incrementado en 2.194 €.

3.- La situación sociolingüística de San Sebastián.

Esa situación es la resultante de los datos expuestos en el Anexo 2 adjunto a este documento. A esos efectos se toma como referencia la población de 2 o más años. Algunos de esos datos y/o de las reflexiones resultantes de ellos son los siguientes:

3.1.- El conocimiento del euskera.

* La situación general actual resultante de la encuesta lingüística de 2016 (no hay datos de fechas posteriores) es la siguiente:

CUADRO 4

CONOCIMIENTO - NIVEL	PERSONAS –nº-	PERSONAS -%-
Euskaldunes	81.274	46,01
Casi-euskaldunes	34.825	19,72
Erdaldunes	60.538	34,27
Total	176.637	100,00

* Algunas de las tendencias detectadas en el período 2001-2016 son las siguientes:

  - Un importante incremento de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, en el año 2001 dicha cuantía era de 60.415 (34,71%). Y en el año 2016 de 81.274 (46,01 %).
  - Un descenso del número y porcentaje de personas casi-euskaldunes. Así, en el año 2011 el número de personas era de 49.184 (28.26%). Y en el año 2016 de 34.825 (19,72 %).

  - Un descenso del número y porcentaje de personas erdaldunes. Así, en el año2001 el número de personas era de 64.438 (37,03%). Y en el año 2016 de 60.538 (34,27 %).

* La suma de euskaldunes y casi-euskaldunes en el año 2016 da un total de 116.099 (65,73%).

* En lo referente a la edad y al año 2016, el 22% de los euskaldunes está en la franja de 2-14 años, el 30% en la de 15-34 años, el 35% en la de 35-64 años y el 13% son mayores de 65 años

3.2.- La lengua materna.

* La situación actual (derivada de la encuesta de 2016) es la siguiente:

CUADRO 5

IDIOMA	**PERSONAS -%-**
Euskera	19,61
Castellano	67,01
Los dos	8,81
Otro idioma	4,57
Total	100,00

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) es considerablemente superioral de las personas cuya lengua materna es el euskera (19,61%).

3.3.- El uso del euskera en el domicilio.

* La situación general en el año 2016 era la siguiente:

CUADRO 6

IDIOMA	**PERSONAS -%-**
Euskera	14,12
Castellano	69,91
Los dos	13,00
Otro idioma	2,97
Total	100,00

* El porcentaje de uso del euskera en casa es bajo (14,12%). Y sigue siendo bajo si se suma el porcentaje de personas que utilizan las dos lenguas (euskera y castellano; 27,12%).

* El porcentaje de personas euskaldunes (46,01%) y casi-euskaldunes (19,72%) es considerablemente superior al de las personas que usan el euskera en casa, bien de manera diferenciada (14,12%), bien junto con el castellano (13,00%).

  Por lo tanto, un importante número de personas euskaldunes no utilizan el euskera en su casa.

3.4.- El uso del euskera en la calle.

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el año 2001 era del 15,80%. Y en el año 2016 del 15,20%.

* El uso del euskera por parte de mujeres y hombres está equilibrado (en torno al 15% en el año 2016).

* En atención a la edad y al período 2001-2016, el uso del euskera está estabilizadoen la franja de 2-14 años, ha descendido (del 17% al 13%) en la de 15-24 años, y está estabilizado en las de 24-65 años y más de 65 años (sin perjuicio de ligeras oscilaciones al alza y a la baja).

* El porcentaje de uso del euskera en la calle en el barrio de Alza es de 4,2 % inferior por tanto en 11 puntos al de la media de la ciudad.

3.5.- El modelo educativo.

De acuerdo con los datos obtenidos cabe destacar:

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos de los modelos A y B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza infantil-primaria.

* La progresiva reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, y algomenos del B, y el progresivo incremento del modelo D en la enseñanza secundaria.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A y el incremento de los del modelo D en el bachillerato.

* La reducción del número y porcentaje de alumnos del modelo A, el incremento delos modelos B y D en la formación profesional.

4.- Otras cuestiones.

Donostia cuenta con el Plan General de Euskera 2020-2024, aprobado medianteresolución de 13 de octubre de 2020. Responde a la configuración y a las pautas propias de un Plan de Acción para la Promoción del Euskera (ESEP).

Este Plan General del Euskera define los objetivos e iniciativas a seguir en la ciudad del para normalizar el idioma durante el periodo 2020-2024. Para alcanzar esos objetivos, para diseñas las iniciativas y llevarlas a cabo, la base son varios principios generales, que marcan el objetivo y la forma de actuar. Estos son los principios:

- Igualdad de oportunidades
- El Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián será arnasgune y promotor
- El objetivo: universalizar la comprensión
- Multiculturalidad
- Coordinación entre competencias municipales e instituciones
- Trabajo en equipo y activación social
- La clave es la juventud

Como principios estratégicos se fijan tres: crear y conseguir nuevos hablantes, fomentar el uso social y la creación en euskera. De la misma manera, de cara a llevar a cabo el plan, cada objetivo estratégico reúne diferentes ámbitos:

1. Adquisición del euskera:

1. Transmisión familiar.

2. Enseñanza.

3. Euskaldunización-alfabetización.

2. Uso del euskera:

4. Administración.

5. Ámbito socioeconómico: comercio y hostelería.

6. Ocio y deporte.

3. Calidad del euskera:

7. Actividad cultural.

8. Medios de comunicación

9. Planificación del Corpus

10. Tecnologías de la información y la comunicación

11. Sensibilización

Además de la adquisición, el uso y la calidad del euskera que se han considerado objetivos estratégicos, para una planificación lingüística integral se deben tener en cuenta también unas **líneas transversales**:

12. La motivación a favor del euskera

13. La difusión de la lengua.

14. Planes Integrales de los barrios

Estos planes integrales de los barrios, de hecho, constituirán una herramienta básica para implementar el Plan General del Euskera de San Sebastián adaptándolo a la situación y a las necesidades de cada barrio y pueblo.

V.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO DE LAS PROPUESTAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

1.- Premisas generales de la evaluación.

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas que las referidas propuestas urbanísticas pudieran tener en el euskera.

Ese análisis se sustenta, entre otras, en las premisas que se mencionan a continuación:

* Las propuestas urbanísticas a evaluar son, en concreto, los desarrollos residenciales previstos en el citado proyecto, sintetizadamente expuestos en el epígrafe III

* Dichos desarrollos residenciales se cuantifican en un total aproximado de 439 viviendas.

* A los efectos de estimar el incremento de población que esas viviendas pudieran conllevar se toma como referencia el ratio de 2,57 personas/viv. (determinado en el vigente PGOU de 2010 para la determinación de sus propuestas).

* Según distintos expertos y entidades (UEMA, Soziolinguistika Klusterra…), para considerar que un municipio es euskaldun, su índice de euskera ha de ser superior al 70%.

  El índice de San Sebastián es del 55,87%. Por lo tanto, conforme a aquél parámetro, no es un municipio euskaldun.

  Eso sí, es el segundo municipio de la CAPV de mayor masa de población euskaldun (81.274 personas). Le supera únicamente Bilbao (97.287 personas).

* El período 2001-2016 se ha caracterizado, entre otros, por los siguientes factores:

  - El incremento de la población de 2.048 habitantes (pasando de 178.131 hab.a 180.179 hab.).

  - El incremento del número de viviendas de 13.495 viv. (pasando de 77.478 viv.a 90.973 viv.); eso ha supuesto un incremento aproximado del 18%.

  - El incremento de la población euskaldun, que ha pasado del 34,71% (2001) al 46,01% (2016), del total de la población de la ciudad.

  - La reducción del uso de euskera en la calle, pasando del 15,80% (2001) al 15,20% (2016).

2.- Evaluación del impacto lingüístico del proyecto urbanístico.

La realización de esa evaluación en el contexto descrito da pie a analizar y/o destacar,entre otras, las distintas cuestiones siguientes:

A.- Estimación del incremento de visitantes.

En atención al mencionado ratio de personas/vivienda, el incremento de población resultante de las propuestas urbanísticas se estima en 1.128 personas.

B.- Necesidad de la evaluación lingüística.

Se estima que ese incremento de población puede conllevar impactos lingüísticos y/o en la normalización del euskera en la ciudad, que justifican la realización de la evaluación lingüística del referido proyecto urbanístico.

C.- Las tendencias migratorias actuales y la estimación de euskaldunes resultantes.

CUADRO 7

TENDENCIAS MIGRATORIAS ACTUALES		**ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES**		
Origen	**%**	**Personas –nº-**	**Euskaldunes -%-**	**Euskaldunes –nº-**
Gipuzkoa	70,09	790	52,54	415
Otro T.H. CPAV	2,99	34	36,17	12
Otras C.A. España	17,10	193	9,94	19
Extranjero	9,82	111	13,98	15
TOTAL	**100,00**	**1.128**	**---**	**461**

* En realidad, una determinada parte de esa nueva población de 1.128 personas será del propio San Sebastián. Debido a ello, esa parte no debería ser computada a estos efectos. En todo caso, no es posible excluirlos en este momento debido a que se desconoce la cuantía o porcentaje de la población actual nacida en San Sebastián.
* Las tendencias migratorias reflejadas en el cuadro son las resultantes del estudio socioeconómico contenido en este documento, referentes al año 2016.
* Los porcentajes de euskaldunes reflejados en el cuadro son los resultantes del estudio sociolingüístico contenido en este documento, referentes al año 2011.

El total de personas euskaldunes estimado asciende al 40,86% del incremento de población calculado.

D.- Las tendencias migratorias actuales y la estimación de casi-euskaldunesresultantes.

CUADRO 8

TENDENCIAS MIGRATORIASACTUALES		**ESTIMACIÓN DE EUSKALDUNES RESULTANTES**		
Origen	**%**	**Personas –nº-**	**la-Euskaldunak -%-**	**la Euskaldunes –nº-**
Gipuzkoa	70,09	790	29,81	235
Otro T.H. CPAV	2,99	34	33,62	11
Otras C.A .España	17,10	193	25,85	50
Extranjero	9,82	111	23,50	26
TOTAL	**100,00**	**1.128**	**---**	**322**

* En realidad, una determinada parte de esa nueva población de 1.128 personas será del propio San Sebastián. Debido a ello, esa parte no debería ser computada a estos efectos. En todo caso, no es posible excluirlos en este momento debido a que se desconoce la cuantía o porcentaje de la población actual nacida en San Sebastián.
* Las tendencias migratorias reflejadas en el cuadro son las resultantes delestudio socioeconómico contenido en este documento.
*
* Los porcentajes de euskaldunes reflejados en el cuadro son los resultantes del estudio sociolingüístico contenido en este documento.

El total de personas casi-euskaldunes estimado asciende al 28,54% del incremento de población calculado.

E.- En atención a lo expuesto en los anteriores cuadros cabe destacar, entre otras,las conclusiones siguientes:

* El número y porcentaje de euskaldunes que cabría vincular a los desarrollos urbanísticos planteadas es estima, respectivamente, en 461 personas y un 40,86% del total.

Ese porcentaje es ligeramente inferior al del total de personas euskaldunesestimado el año 2016 (46,01%).

* El número y porcentaje de casi-euskaldunes que cabría vincular a los desarrollos urbanísticos planteadas es estima, respectivamente, en 322 personas y un 28,54% del total.

*

Ese porcentaje es sensiblemente superior al del total de personas casi-euskaldunes estimado el año 2016 (19,72%).

* El número y porcentaje de las restantes personas (usuarias de otros idiomas, incluido fundamentalmente el castellano) que cabría vincular al desarrollo urbanístico planteado se estima, respectivamente, en 345 personas y un 30,58% del total.

Ese porcentaje es ligeramente inferior al del total de personas erdaldunes estimado el año 2016 (34,27%).

* El 69,4% de la nueva población por tanto tendrá un amplio conocimiento del euskera.

F.- El desarrollo urbanístico planteado no genera, por tanto, singulares impactos negativos en lo referente al conocimiento del euskera por parte de la nueva población asociada a ellas.

Resultaría conveniente, en todo caso, la determinación de medidas complementarias y/o correctoras en el marco del Plan General de Euskera de SanSebastián 2020-2024 y/o en su desarrollo (Planes Integrales de los Barrios). Se sugieren a ese respecto las medidas siguientes:

* Determinación de los desarrollos previstos en las parcelas de equipamiento público ordenadas en condiciones que impliquenel impulso del euskera en los entornos afectados. El hecho de tratarse de parcelas de titularidad pública (Ayuntamiento) justifica y favorece la determinación de ese tipo de medidas.

* Desarrollo e implantación de los alojamientos dotacionales previstos en condiciones que impliquen el impulso del euskera en dicho entorno.

* Extensión de los Planes Integrales del barrio de Alza, y concreción e impulso en ellos de los objetivos estratégicos determinados en el citado Plan General de Euskera.

La determinación de ese tipo de medidas excede del campo de intervención propio del proyecto urbanístico evaluado y forma parte de, en realidad, las medidas a promover en materia lingüística y/o de euskera. En todo caso, su determinación ha de plantearse en el marco de una visión unitaria y/o en red del Ayuntamiento y de sus distintas políticas y medidas en el conjunto de las materias en las que interviene.

Además, en atención a lo indicado, la situación y las cuestiones relacionadas con el uso de euskera tanto en casa como en la calle constituyen factores complejos igualmente ajenos al planeamiento urbanístico, que han de ser abordados en el marco de las correspondientes políticas lingüísticas.

VI.- CONCLUSIONES.

La evaluación realizada en este documento permite destacar, entre otras, las dos conclusiones que se exponen a continuación.

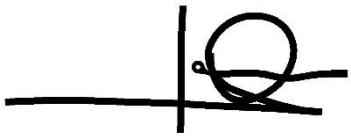
Por un lado, el análisis expuesto en este documento da pie a concluir que las propuestas del proyecto urbanístico no generan singulares impactos negativos en lo referente al conocimiento del euskera.

Por otro y en todo caso, resultaría conveniente la determinación de medidas complementarias y/o correctoras en el marco del Plan General de Euskera de San Sebastián 2020-2024 y/o en su desarrollo (Plan Integral en el Barrio de Alza), en línea con lo sugerido a ese respecto en el epígrafe V.

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

ANEXO 1.

LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE SAN SEBASTIÁN EN DISTINTAS MATERIAS.

1.- LA POBLACIÓN Y SU EVOLUCIÓN.

-1-

Evolución general y por sexo de la población (2001– 2016)

AÑO	SEXO	POBLACIÓN	
		Cantidad	%
2001	Mujeres	94.417	53,00
	Hombres	83.714	47,00
	Total	**178.131**	100,00
2006	Mujeres	96.694	53,12
	Hombres	85.339	46,88
	Total	**182.033**	100,00
2011	Mujeres	96.873	53,22
	Hombres	85.153	46,78
	Total	**182.026**	100,00
2014	Mujeres	96.028	53,23
	Hombres	84.369	46,77
	Total	**180.397**	100,00
2016	Mujeres	95.727	53,13
	Hombres	84.452	46,87
	Total	**180.179**	100,00

Fuente: EUSTAT

-2-

Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2001 – 2016)

LUGAR NACIMIENTO	AÑO				
	2001	2006	2011	2014	2016
Alava	1.528	1.450	1.357	1.297	1.318
Bizkaia	4.459	4.392	4.192	4.035	4.074
Gipuzkoa	127.092	128.796	127.118	126.341	126.282
Total CAPV	133.079	134.638	132.667	131.673	131.674
Otras provincias (España)	39.564	36.373	33.274	31.796	30.819
Extranjero	5.488	11.022	16.085	16.928	17.686
TOTAL	**178.131**	**182.033**	**182.026**	**180.397**	**180.179**

Fuente: EUSTAT

-3-
Evolución de la población en atención a su origen y/o lugar de nacimiento (2012 - 2016)

LUGAR NACIMIENTO	**AÑO**							
	2013		**2014**		**2015**		**2016**	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Alava	1.290	0,71	1.297	0,72	1.296	0,72	1.318	0,73
Bizkaia	4.048	2,24	4.035	2,24	4.061	2,25	4.074	2,26
Gipuzkoa	126.380	69,81	126.341	70,03	126.292	70,05	126.282	70,09
Total CAPV	131.718	72,76	131.673	72,99	131.649	73,02	131.674	73,08
Otras provincias (España)	32.209	17,79	31.796	17,63	31.413	17,42	30.819	17,10
Extranjero	17.099	9,45	16.928	9,38	17.229	9,56	17.686	9,82
TOTAL	**181.026**	**100**	**180.397**	**100**	**180.291**	**100**	**180.179**	**100**

Fuente: EUSTAT

-4-
Evolución de la población en atención a su edad (2001 – 2016)

EDAD	**AÑO**				
	2001	**2006**	**2011**	**2014**	**2016**
0 – 19	30.832	30.167	30.567	30.706	30.906
20 – 64	112.790	115.825	113.109	109.662	108.029
= > 65	34.509	36.041	38.350	40.029	41.244
TOTAL	178.131	182.033	182.026	180.397	180.179

Fuente: EUSTAT

2.- LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN.

-5-
Evolución general de la vivienda (2001 – 2016)

AÑO	**VIVIENDAS –nº-**
2001	77.478
2006	84.729
2011	89.445
2014	90.214
2016	90.973

Fuente: EUSTAT

-6-

Evolución general de la vivienda en atención a su ocupación (2001 – 2016)

AÑO	OCUPACIÓN	VIVIENDAS	
		Cantidad	%
2001	Principal	65.961	85,14
	Resto (2ª viv. + desocupada)	11.517	14,86
	Total	77.478	100,00
2006	Principal	70.264	82,93
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.465	17,07
	Total	84.729	100,00
2011	Principal	74.555	83,35
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.890	16,65
	Total	89.445	100,00
2014	Principal	76.116	84,37
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.098	15,63
	Total	90.214	100,00
2016	Principal	76.800	84,42
	Resto (2ª viv. + desocupada)	14.173	15,58
	Total	90.973	100,00

Fuente: EUSTAT

ANEXO 2.
LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN.

1.- NIVEL / CONOCIMIENTO DE EUSKARA.

-1-
Evolución general (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

AÑO	NIVEL - CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
	EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	60.415	34,71	49.184	28,26	64.438	37,03	174.037	100
2006	71.106	40,35	46.900	26,62	58.201	33,03	176.207	100
2011	72.071	40,59	50.793	28,61	54.701	30,81	177.565	100
2016	81.274	46,01	34.825	19,72	60.538	34,27	176.637	100

Fuente: EUSTAT

-2-
Evolución general en atención a la edad (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

EDAD	AÑO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2-14	2001	11.848	64,02	4.969	26,85	1.690	9,13	18.507	100
	2006	12.765	67,19	4.495	23,67	1.737	9,14	18.997	100
	2011	16.444	81,18	2.940	14,51	873	4,31	20.257	100
	2016	17.839	88,24	1.972	9,75	406	2,01	20.217	100
15-34	2001	22.120	44,88	17.221	34,94	9.944	20,18	49.285	100
	2006	24.873	56,76	12.201	27,84	6.750	15,40	43.824	100
	2011	22.992	58,03	9.223	23,28	7.406	18,69	39.621	100
	2016	24.333	67,21	4.270	11,79	7.599	20,99	36.202	100
35-64	2001	17.781	24,25	21.386	29,18	34.142	46,57	73.309	100
	2006	24.140	30,71	23.729	30,18	30.742	39,11	78.611	100
	2011	23.,587	29,20	30.115	37,28	27.073	33,52	80.775	100
	2016	28.515	35,50	21.274	26,49	30.524	38,01	80.313	100
= > 65	2001	8.576	26,04	5.608	17,03	18.752	56,93	32.936	100
	2006	9.328	26,82	6.475	18,62	18.972	54,56	34.775	100
	2011	9.068	24,57	8.515	23,06	19.329	52,37	36.912	100
	2016	10.587	26,53	7.309	18,32	22.009	55,15	39.905	100

-3-
Evolución general en atención al sexo (2001 – 2011).
(Población de 2 y más años)

AÑO	SEXO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Mujeres	32.768	35,42	25.472	27,53	34.274	37,05	92.514	100
	Hombres	27.647	33,91	23.712	29,09	30.164	37,00	81.523	100
	Total	60.415	---	49.184	---	64.438	---	174.037	100
2006	Mujeres	38.503	41,03	24.373	25,97	30.973	33,00	93.849	100
	Hombres	32.603	39,59	22.527	27,35	27.228	33,06	82.358	100
	Total	71.106	---	46.900	---	58.201	---	176.207	100
2011	Mujeres	38.318	40,49	26.257	27,75	30.060	31,76	94.635	100
	Hombres	33.753	40,70	24.536	29,59	24.641	29,71	82.930	100
	Total	72.071	---	50.793	---	54.701	---	177.565	100

-4-
Evolución general en atención al lugar de nacimiento (2001 – 2011).
(Población de 2 y más años)

AÑO	LUGAR NACIMIENTO	NIVEL – CONOCIMIENTO DE EUSKARA							
		EUSKALDUNAK		IA-EUSKALDUNAK		ERDALDUNAK		TOTAL	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
2001	Gipuzkoa	54.719	44,06	39.231	31,59	30.253	24,36	124.203	100
	Otro T.H. CAPV	1.741	29,81	1.746	29,90	2.353	40,29	5.840	100
	Otra C.A. España	3.228	8,36	6.992	18,11	28.384	73,53	38.604	100
	Fuera España	727	13,49	1.215	22,54	3.448	63,97	5.390	100
	TOTAL	60.415	---	49.184	----	64.438	----	174.037	---
2006	Gipuzkoa	59.566	48,35	35.602	28,90	28.018	22,74	123.186	100
	Otro T.H. CAPV	2.042	35,41	1.648	28,58	2.077	36,02	5.767	100
	Otra C.A. España	4.561	12,64	6.934	19,22	24.586	68,14	36.081	100
	Fuera España	4.937	44,19	2.716	24,31	3.520	31,50	11.173	100
	TOTAL	71.106		46.900		58.201		176.207	---
2011	Gipuzkoa	64.531	52,54	36.613	29,81	21.684	17,65	122.828	100
	Otro T.H. CAPV	1.967	36,17	1.828	33,62	1.643	30,21	5.438	100
	Otra C.A. España	3.248	9,94	8.443	25,85	20.976	64,21	32.667	100
	Fuera España	2.325	13,98	3.909	23,50	10.398	62,52	16.632	100
	TOTAL	72.071		50.793		54.701		177.565	---

2.- LENGUA MATERNA.

-5-

Evolución general (2001 – 2016)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	35.572	19,94	37.076	20,52	35.963	19,78	35.430	19,61
Castellano	126.342	70,83	125.249	69,33	124.375	68,43	121.060	67,01
Las dos	13.097	7,34	13.634	7,55	14.570	8,01	15.918	8,81
Otra lengua	3.366	1,89	4.698	2,60	6.880	3,78	8.250	4,57
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadaro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

3.- USO DEL EUSKERA EN CASA.

-6-

Evolución general (2001 – 2016).
(Población de 2 y más años)

LENGUA	AÑO							
	2001		2006		2011		2016	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Euskera	17.194	9,64	20.456	11,32	22.026	12,12	25.509	14,12
Castellano	138.882	77,86	138.897	76,89	138.349	76,10	126.304	69,91
Las dos	21.172	11,87	19.770	10,94	17.512	9,63	23.479	13,00
Otro lengua	1.129	0,63	1.534	0,85	3.901	2,15	5.366	2,97
TOTAL	178.377	100,00	180.657	100,00	181.788	100,00	180.658	100,00

Fuente: EUSTAT. Los datos de población de este cuadro no son coincidentes con los reflejados en otras tablas y/o contextos del EUSTAT.

4.- EL USO DEL EUSKARA EN LA CALLE

-7-
Evolución general (2001 – 2016)
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2001	27.60	17.00	12.90	6.80	15.80	12.10	15,80
2006	33.90	18.20	15.10	7.40	18.10	18.30	18,20
2011	27.20	14.60	14.00	6.30	15.10	15.30	15,20
2016	26.90	13.00	13.50	6.90	15.50	15.00	15,20

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-8-
El barrio de Ibaeta (2016).
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2016	36,10	4,30	19,60	14,50	19,80	26,00	22,80

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

-9-
El barrio de Ayete-Miramon-Zorroaga (2016)
(Población de 2 y más años) (%)

AÑO	EDAD (%)				SEXO (%)		TOTAL (%)
	NIÑOS (2-14)	JOVENES (15-24)	ADULTOS (24-65)	MAYORES (+65)	HOMBRES	MUJERES	
2016	35,50	7,40	23,20	19,70	26,00	26,20	26,10

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia

5.- MODELOS EN LA ENSEÑANZA.

-10-
Situación según niveles de educación (curso 2006-2017)

NIVEL EDUCACIÓN	AÑO	MODELO DE EDUCACIÓN (%)			
		MODELO A	MODELO B	MODELO D	TOTAL
Infantil + Primaria	2006 – 2007	7	37	55	
	2014 - 2015	9	20	71	
	2017 - 2018	9	16	75	
E. Secundaria	2006 – 2007	11	45	44	
	2014 - 2015	8	37	54	
	2017 - 2018	8	32	60	
Bachillerato	2006 – 2007	56	7	36	
	2014 - 2015	42	8	50	
	2017 - 2018	38	7	55	
F. Profesional	2006 – 2007	83	0	17	
	2014 - 2015	71	1	28	
	2017 - 2018	60	14	26	

Fuente: Departamento de Euskera del Ayuntamiento de Donostia.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

PARTE I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

PARTE II

DOCUMENTO "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"
DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA"
LIBRO I. ALTZA

PARTE III

DOCUMENTO "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA" LIBRO (IV)

PARTE IV

DOCUMENTO "2.B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA AU AL.05 JOLASTOKIETA"

ÍNDICE

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANIÍSTICAS

PARTE I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

Art. 1.-Ámbito del Proyecto 1
Art. 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia 1
Art. 3.- Documentos del proyecto y alcance normativo de los mismos 1

PARTE II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA" 3

DOCUMENTO 2.2.- NORMAS URBANIÍSTICAS PARTICULARES DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA". LIBRO I. ALTZA

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 3
II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN 3
III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL 4
1.- Calificación Global 4
1.1.- Zona "A.30 / AL.05–Residencial de edificación abierta" 4
A.- Condiciones generales de edificación 5
B.- Condiciones generales de uso 5
1.2.- Zona "F.10 / AL.05–Sistema General de Espacios Libres" 3
1.3.- Zona "G.00/AL.05-Sistema General de Equipamiento Comunitario" (Alojamientos Dotciones 5
2.- Clasificación Urbanística 5
3.- Régimen general de programación y ejecución 5
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO 6
V.- RÉGIMEN ESPECÍFICIO DE EJECUCIÓN 6
1.- Régimen de urbanización 6
a) Condiciones formales de urbanización 6
b) Condiciones materiales de urbanización 6
2.- Régimen de jurídico-urbanístico de ejecución 6
A.- Condiciones de vinculación de los terrenos afectados destinados a Sistemas Generales y del desarrollo planteado a las correspondientes modalidades de actuación 6
B.- Coeficientes de ponderación de uso 7
C.- Condición de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización 8
VI.- CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 8
VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES 8
VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL 9
IX.- GRÁFICOS 9

PARTE III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS TERRENOS DE ERREGENEA "AO.12 ERREGENEA" LIBRO (IV) 12

TÍTULO I DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 12
I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 12
II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN 12
III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL 13
1.- Calificación Global 13
1.1.- Subámbito "AO.12.1" Txapaldegi Berri" 13
1.1.1.- Zona "A.40/AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo 13
A. Condiciones generales de edificación 13
B. Condiciones generales de uso 14
1.1.2.- Resto de la Zona Residencial 14
A. Condiciones generales de edificación 14
1.2.- Zona "E.10/AO.12" – Sistema General Viario 14
1.3.- Zona "F.10/AO.12" – Sistema General de Espacios Libres Urbanos 15
2.- Clasificación urbanística 15
3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada
4.- Régimen general de programación 15
A. Régimen general de programación y ejecución 15
B. Plazas para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo 15
5.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales 15
IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO 16
1.- Calificación pormenorizada 16
A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de Determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas 16
a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" 16
b) Resto del Ámbito Urbanístico 16
B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas 16
a) Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" 16
b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico 16
C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación 16
a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" 16
b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico 17
D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas 17
2.- Categorización del suelo urbano 17
A.- Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" 17
B.- Resto del Ámbito Urbanístico 17
V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 17
VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES 17
VII.- RÉHGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN 18
1.- Régimen de urbanización 18
A.- Condiciones de actuación 18

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización 18
C.- Los coeficientes de ponderación de usos 19
VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL 19
IX.- GRÁFICOS 19

PARTE IV.- DOCUMENTO 2.B.-NORMAS DE DESARROLLO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA" 23

I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO 23
1.- Calificación pormenorizada 23
A.- Régimen de determinaciones de la ordenación pormenorizada 24
B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas 25
C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas 25
D.- Condiciones particulares de edificación de las parcelas resultantes de la zonificación pormenorizada 26
E.- Condiciones particulares de dominio y uso de las parcelas ordenadas 26
F.- Condiciones de formulación y ejecución del proyecto de edificación y de concesión de licencias de primera utilización 27
2.- Categorización del suelo urbano 28
3.- Edificación disconforme con el planeamiento 28
4.- Régimen de Programación y Ejecución 28
5.- Ficha Particular por Parcelas 30
5.3.1.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.1" 30
5.3.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.2" 32
5.3.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.3" 34
5.3.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.4" 36
5.3.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.5" 38
5.3.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "g.001" 40

PARTE I

TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito del Proyecto.

El ámbito de este Proyecto está conformado por un lado, por el ámbito urbanístico AU “AL.05 JOLASTOKIETA” y los terrenos de Erregenea delimitados en los planos.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente proyecto entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y se haya cumplimentado los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación, de una o varias de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Documentos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos del Proyecto

   Este proyecto contiene los siguientes documentos:

   - Documento 1. Memoria
     - Cuadro de características de la ordenación
     - Cuadro de Zonificación pormenorizada
     - Anexo I.- Convenio Urbanístico
     - Anexo II.- Normas Particulares Vigentes
     - Anexo III.- Estudio Acústico
     - Anexo IV.- Programa de Participación Ciudadana
     - Anexo V.- Resumen Ejecutivo relacionado con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida al Ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”.
     - Anexo VI.- Resolución de Medio Ambiente referente a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
     - Anexo VII.- Cumplimiento de la Normativa vigente para la Promoción de la Accesibilidad.
     - Anexo VIII.- Informe de Impacto de Género
     - Anexo IX.- Informe Sociolingüístico

   - Documento 2. Normas Urbanísticas
   - Documento 2.B Normas Urbanísticas de Desarrollo (ordenación pormenorizada)
   - Documento 3. Estudio de Viabilidad Económico. Memoria de Sostenibilidad Económica.
   - Documento 4. Programa de Actuación (Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución).

- Documento 5.- Planos.
  - 5.1 Ordenación Estructural
  - 5.2 Ordenación Pormenorizada

2. Carácter normativo de los documentos y sus determinaciones.

   Si bien el contenido normativo del Plan es el resultado del conjunto de los documentos mencionados en el apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas" y los Planos de Ordenación del documento "5 – Planos" lo que tienen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, esta se deberá ejecutar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

   El documento 2-B Normas Urbanísticas de Desarrollo contiene las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (art. 68-e en relación con el art. 69-3 de la Ley 2/2006)

PARTE II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DOC. 2.2. LIBRO I

AU "AL.05 JOLASTOKIETA" (ALTZA)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito urbanístico "AL.05 JOLASTOKIETA" está ubicado al Norte del barrio de ALTZA. Se corresponde básicamente con la cantera de Jolastokieta con excepción de su frente Este que se incorporó al ámbito "AL.04 LARDI ALDE". Tiene una superficie de 22.184,46 m^2.

A efectos de comunicación, estos ámbitos se apoyan en los viales internos de Herrera Pasalekua, Jolastokieta Kalea, Txirrita Bertsolari Pasealekua y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próxima, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del Área "AL.06 JOLASTOKIETA" delimitado en el Plan General de 1995, y que sufrió una modificación en 2008, calificándose el lado Este (Pescafría) como residencial y manteniendo la calificación industrial del lado Oeste.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Culminar el proceso de recalificación de la cantera de Jolastokieta, completando los desarrollos residenciales del área colindante "LARDI-ALDE", formulado en sendas modificaciones del PGOU de 1995, en los años 2003 y 2008, para lo que se plantean los siguientes objetivos:

- Transformación integral del ámbito eliminando los usos industriales preexistentes así como el edificio residencial, sustituyéndolos por el de vivienda "a.30" que se complementan con los de terciario y equipamiento.

  Se contempla un programa residencial de 36.500 m^2/t, de los que el 40%del incremento de edificabilidad residencial, se vincula al régimen de VPP (20% VPS y 20% VT). Además se prevé un programa terciario en planta baja de 887m^2/t y 1.900 m^2/t de usos auxiliares sobre rasante.

- Formalización de una nueva pieza urbana que resuelve adecuadamente la transición desde la parte alta de la cantera (AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO) a la parte baja, con un diseño del viario con una pendiente del 6%. El viario rodado discurre rodeando los bloques de viviendas salvando el desnivel que existe entre la cota +41.00 de Txirrita Bertsolari Pasealekua a la cota +18.00 de Herrera Pasealekua con una pendiente máxima de 6%. Se crearán dos grandes espacios urbanos, uno más pequeño que alberga las dotaciones y los locales comerciales de carácter más urbano y otro mayor con un carácter de parque verde.

- Previsión de la superficie destinada a S.G.E.L. "F.10" que cumpla la dotación asociada al incremento de densidad residencial, parte en el propio ámbito (1.570 m^2) y el resto (5.600 m^2) en terrenos externos, en Erregenea.

- Previsión de la superficie destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00" (Alojamientos Dotacionales) para cumplir el estándar legal.

- Obtención de los nuevos espacios públicos comentados, que complementan, a cota más baja, la nueva gran plaza central que se dispone en el ámbito colindante "AL.04 LARDI ALDE", destinada a convertirse en el "polo de centralidad" del barrio de Altza.

- Adecuado diseño de la red peatonal que facilite el acceso del ámbito al citado polo de centralidad de Altza.

- Determinación de los parámetro formales (calificación, alineaciones, perfiles, alturas, etc...) propios de la ordenación pormenorizada, que posibilite la concesión de licencia sin necesidad de formular planeamiento de desarrollo (Documento 2-B Normas Urbanísticas de Desarrollo y documento 5.2 Planos de Ordenación Pormenorizada).~~.~~

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AL.05–Residencial de edificación abierta" (Superficie 19.899,46 m^2)

A. Condiciones Generales de Edificación

- Edificabilidad urbanística sobre rasante

- Edificabilidad previamente materializada declarada fuera de ordenación

  - Uso residencial: 736m^2/t
  - Uso industrial: 20.650m^2/t
  - Uso comercial 283 m^2/t

- Nueva edificabilidad "usos principales"

  - Edificabilidad residencial: 36.500m^2/t
  - Edificabilidad uso terciario: 887m^2/t
  - Usos auxiliares sobre rasante 1.900 m^2/t

- Edificabilidad urbanística bajo rasante destinada a usos auxiliares

  Se corresponde con la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante de conformidad con los criterios establecidos con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General vigente (art. 30).

B. Condiciones Generales de Uso

a).- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General pero la zona global "A.30" Residencial de Edificación Abierta (Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales).

El uso terciario no podrá superar la categoría segunda (<750 m^2/t).

1.2.- Zona "F.10 / AL.05–Sistema General de Espacios Libres" (Superficie: 1.570m^2)

Las condiciones de edificación y de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para esta tipología de zona global (Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3.- Zona "G.00/AL.05"–Sistema General de Equipamiento Comunitario (Alojamientos Dotacionales (Superficie 715 m^2)

Las condiciones de edificación y uso son las propias de la zona global "G.00".

2.- Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos pertenecientes a este ámbito se clasifican como urbano.

3.- Régimen general de programación y ejecución

A. Régimen de ejecución y programación general

Se prevén el desarrollo y la ejecución del ámbito en el plazo de 4 años desde la aprobación del presente documento. En todo caso será el correspondiente PAU el que establecerá los plazos, pudiendo ampliarse el de 4 años inicialmente previsto.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

No se precisa la formulación de Plan Especial de Ordenación Urbana pues el presente documento recoge ya la ordenación pormenorizada (Documento 2-B Normas de Desarrollo y Documento 5.2 Planos de Ordenación Pormenorizada)..

Se formulará el preceptivo PAU que establecerá los plazos y fases de ejecución, así como la formulación de los instrumentos de ejecución y gestión.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los Sistemas Generales

Se debe ceder gratuitamente el Sistema General de Espacios Libres "F.10"y el Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00", que se incluyen a todos los efectos en la Actuación Integrada "AAI-AL.05.1". La superficie de 5.600 m^2 calificada como Sistema General de Espacios Libres "F.10" en terrenos de Erregenea para el cumplimiento del estándar del Sistema General de Espacios Libres requerido por el incremento de edificabilidad urbanística se adscribe/vincula

a los efectos de su obtención, gestión y financiación a la citada Actuación Integrada.

La ejecución y urbanización de este SGEL se considera a todos los efectos carga de urbanización asociada al nuevo desarrollo urbanístico.

Las obras de urbanización de los terrenos de Erregenea calificados como "F.10" serán abonados como carga de urbanización imputable a la Actuación Integrada (excluido el 15% de cesión en favor del Ayuntamiento por su participación en las plusvalías).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Se remite al Contenido del documento 2-B Normas Urbanísticas de desarrollo y documentación gráfica correspondiente así como el Documento 5.2 Planos de Ordenación Pormenorizada.

V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

a) Condiciones formales de urbanización

- Serán las que se determinen en los documentos a promover con ese fin para el desarrollo de la actuación (Programa de la Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" y Proyecto de Urbanización).

b) Condiciones materiales de urbanización

- Serán las que se determinen en los documentos a promover con ese fin para el desarrollo de la actuación (Programa de la Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" y Proyecto de Urbanización).

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

A).- Condiciones de vinculación de los terrenos afectados destinados a Sistemas Generales y del desarrollo planteado a las correspondientes modalidades de actuación.

- Se delimita el ámbito de Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" con la superficie recogida en el Plano 5.1.II.2(1) de esta Norma Particular. El ámbito así delimitado queda sometido a las obligaciones propias de las actuaciones integradas.

  Queda incluida a todos los efectos las superficies calificadas como Sistema General de Espacios Libres "F.10" y Sistema General de Equipamiento Comunitario "G.00" (Alojamientos Dotacionales), cuya obtención y urbanización para su posterior cesión es carga de la misma.

Igualmente se adscriben/vinculan a los efectos de su obtención, gestión y urbanización los terrenos de Erregenea calificados como Sistema General de Espacios Libres "F.10" para cumplimentar el estándar legal exigible por el incremento de techo residencial.

B).- Coeficientes de ponderación de uso.

De conformidad con el documento "3. Estudio de viabilidad Económico-Financiera" de este Proyecto los coeficientes son:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
ProtecciónPública Social	0,33
Tasada municipal ~~de régimen general~~	0,728
Promoción libre. Tipología "a.30"	1
Terciario - Comercial (planta baja)	0,384
Industrial	0,333
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,109
Vivienda tasada	0,096
Vivienda promoción libre	0,104

Estos coeficientes podrán reajustarse motivadamente en el Proyecto de Equidistribución.

C).- Condición de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Será el Programa de Actuación Urbanizadora, así como el correspondiente Proyecto de Urbanización, los que establecerán las citadas condiciones. La imputación de las cargas se recogerá en el Proyecto de Reparcelación.

La urbanización del S.G.E.L. "F.10" tanto interno, como externo (Erregenea), será carga de urbanización de la Actuación Integrada "AAI-AL.05.1". La urbanización que deba desarrollarse en los terrenos de Erregenea será efectuada por el Ayuntamiento si bien su coste, estimado en 60 €/m^2, se imputa a la Actuación Integrada AL.05.1.

Igualmente será carga de urbanización el realojo de los ocupantes legales de vivienda habitual del edificio residencial declarado fuera de ordenación(Pº de la Herrera nº 12). En el marco del Proyecto de Reparcelación se formularán los Convenios de Realojo.

Igualmente será carga de urbanización el coste de traslado de las actividades, que deberán recogerse en el proyecto de equidistribución.

Además se deben urbanizar una serie de ámbitos externos, que no forman parte de la Actuación Integrada, que se especifican a continuación, sin perjuicio de l mayor detalle que resulte del PAU y Proyecto de Urbanización:

- Encuentros con Jolastokieta Alto
- Conexión vial Bersolari Txirrita
- Encuentro con la urbanización del entorno

Por último, el Tanque de Tormentas que está previsto ejecutar en el ámbito para resolver los problemas de inundabilidad de la zona, será costeado por el ámbito AL.05 en proporción a las viviendas del ámbito respecto a las de la totalidad de la cuenca a la que dicho Tanque dará servicio, en los términos del Convenio de Octubre 2019.

Tampoco tiene obligación alguna de ejecutar infraestructuras o elementos de urbanización, cuyo coste íntegro es carga de urbanización que será repercutida entre los adjudicatarios de parcelas, salvedad de las que correspondan al Ayuntamiento por la cesión legal. Se excluye de este principio el Tanque de Tormentas que aunque sea ejecutado con la urbanización general del ámbito, a la promoción de la AAI-AL.05.1 le corresponde abonar tan solo la cuota de participación correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la cuenca a la que el tanque da servicio, correspondiendo la diferencia al Ayuntamiento

VI.- CONDICIONANTE SUPERPUESTO A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en el Plan General vigente (documentos “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” y “2.1 Normas Urbanísticas Generales”). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, el referente al “C.12 Suelos Potencialmente Contaminados” que nos lleva al cumplimiento de la Ley 4/2015 de 25 de junio de prevención y corrección dela calidad del suelo, lo que exige acreditar el certificado de calidad del suelo de forma previa a la licencia.

VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS SINGULARES

No hay elementos incluidos en el Catálogo.

VI.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctivas y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General vigente, así como las que determinen la Resolución de la Evaluación Ambiental y las Ordenanzas Municipales en desarrollo del Plan General.

- Serán de aplicación las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico que se acompaña.

- Los instrumentos de ejecución, en particular el Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las medidas protectoras y correctoras recogidas en el informe Ambiental Estratégico aprobado por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de 24-2-2024. Si bien no es posible la conservación y/o consolidación del edificio "OXIGRAF" por ser totalmente incompatible con los objetivos de la ordenación.

VII.- GRÁFICOS

Ver Documento 5.1

PARTE III

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DELOS TERRENOS DE ERREGENEA

TÍTULO I

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A.U. "AO.12 ERREGENEA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno situada al borde del Paseo de Igeldo, en la ladera que da frente al Ensanche de Ondarreta.

Tiene una superficie de 122.525 m^2, y está desarrollada en su práctica totalidad con edificaciones que, en su mayor parte, responden a modelos de baja densidad. Esta superficie resulta tras la aprobación de la MPGOU relativa al ámbito IB.12 ILLARRA, parcela de Villa Ereski (AY.18 MUNTO), y Deposito (IB.17 FUNDACÓN MATÍA) y a terrenos de ERREGENEA (BOG 13-6-2022) que incrementa la superficie en 5.925 m^2, y a la MPGOU referente al ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA" y terrenos de ERREGENEA (BOG XXXXXX) que incrementa la superficie en 5.600 m^2.

Parte de los terrenos de Erregenea incluidos en este ámbito resultan afectados por la "zona de influencia" de la Normativa de Costas de conformidad con lo dispuesto en el art. 30 de la vigente Ley de Costas y disposiciones concordantes, lo que conlleva el cumplimiento de las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre (Plano I.7).

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las parcelas no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuya edificabilidad quede por debajo de la asignada con carácter general.

* Con este criterio se delimita el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", en el que además de la implantación de nuevas edificaciones residenciales para unas 25 viviendas, se prevé la ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.

  El citado Subámbito, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14". (emplazado en el Ámbito AO.14), forman parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5"

* Adscripción al Sistema General de Espacios Libres del actual Parque de Erregenea ampliado con otros terrenos limítrofes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1. Zona "A.40 / AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 66.774 m^2)

1.1.1. Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" (Superficie: 12.353 m^2)

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (referida al Subámbito).

* Sobre rasante:..... 0,24 $m^2(t)/m^2$

* Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del Subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.
  - Perfil de edificación..... III
  - Altura de edificación .....10,50 m.
  - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los citados parámetros generales.

* Bajo rasante.
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

* Las condiciones generales de uso con las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".

* Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:
  La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada se vincula al régimen de promoción libre.

1.1.2. Resto de la Zona Residencial (Superficie: 54.421 m^2)

A. Condiciones generales de edificación:

c) Edificabilidad urbanística:

* Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".
  - La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

  - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
    Edificabilidad sobre parcela aportada 0,15 m^2(t)/m^2(p)
    Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas que superen el citado parámetro.

* Bajo rasante:
  La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del Subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

1.2. Zona "E.10 / AO.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 2.143 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "".10 Sistema genera viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3. Zona "F.10 / AO.12 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 53.608)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "F.10", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Clasificación urbanística

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", a los efectos de las determinaciones de su ordenación pormenorizada, que, en su caso, podrá incluir también al Subámbito "AO.14.1 Villa Txiki".

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

4. Régimen general de programación

A.- Régimen general de programación y ejecución

El Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" y el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AA3.1/AO.14" se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

* 5.157 m^2 de terrenos calificados como "F.10" quedan vinculados en cuanto a su obtención y gestión a la Actuación Integrada "AAI.1/IB.12.1" y 768 m^2 al ámbito de dotación AD.1/AY.18-IB.17", en las que se incluyen.

* 5.600 m^2 de terrenos calificados como "F.10" quedan vinculados en cuanto a su obtención y gestión a la Actuación Integrada "AAI./AL.05.1" (Jolastokieta) en la que se incluyen.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

5. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

El Plan Especial a formular para el Subámbito "Txapaldegi Berri" ordenará un vial que, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo, cierre un anillo de acceso al Ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÌSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito “AO.12.1. Txapaldegi Berri”.

Las condiciones de calificación pormenorizada del Subámbito serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

b) Resto del Ámbito Urbanístico

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3. Zonificación pormenorizada” de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito “AO.12.1 Txapaldegi Berri”.

Será la determinada en cada parcela por el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.

* Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Subámbito “AO.12.1 Txapaldegi Berri”.

Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen en el Subámbito “AO.12.1 Txapaldegi Berri” serán las definidas en el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante.
  Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

* Bajo rasante.
  El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2. Categorización del suelo urbano

A.- Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

La categorización de los terrenos de este Subámbito será la que se establezca en el Plan Especial a formular en el mismo.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entro otras, las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de posibles bienes de interés (naturales, ….) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

A.- Condiciones de actuación:

- Tratándose del ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél.

- Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

- De los terrenos calificados como Sistema General de Espacios Librea "F.10", 5.157 m^2 quedan incorporados a efectos de su obtención y gestión a la "AAI 1/IB,12,1" y 768 m^2 a la Actuación de Dotación "AD.1/AY.18-IB.17".

  Igualmente 5.600 m^2 de los terrenos así calificados (F.10) quedan incorporados a efectos de su obtención y gestión a la Actuación Integrada "AAI.AL.05.1".

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyecto; etc…) resultantes en el A.A.I, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriben a él, serán consideradas como cargas propias del mismo a los efectos de su ejecución y abono.

En lo referente a las superficies calificadas como "F.10" incluidas en Actuaciones Integradas "AAI.1/IB.12.1", "AAI.AL.05.1" y Actuación de Dotación "AD.1/AY.18-

IB.17”, las obras de urbanización a ejecutar serán abonadas por los adjudicatarios de los derechos urbanísticos correspondientes a las citadas Actuaciones Integradas y Actuación de Dotación sin que participe el 15% de cesión de edificabilidad libre de cargas de urbanización que debe ser adjudicado al Ayuntamiento.

Las obras serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián en base al correspondiente Proyecto de obras públicas de urbanización y costeadas en las condiciones reseñadas en el párrafo precedente.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento “1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS

Ver Documento 5.1

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letrada

PARTE IV

DOCUMENTO 2-B. NORMAS DE DESARROLLO
(ORDENACIÓN PORMENORIZADA)
DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA

PARTE IV

DOCUMENTO 2-B. NORMAS DE DESARROLLO (ORDENACIÓN PORMENORIZADA) DEL AU "AL.05 JOLASTOKIETA"

I.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada

A.- Régimen de determinaciones de la ordenación pormenorizada

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito AU "AL.05 JOLASTOKIETA" en desarrollo de las determinaciones recogidas en su Norma Particular correspondiente, es el establecido en el presente documento que recoge las Normas de Desarrollo (calificación, alineaciones, perfiles, alturas, etc…) que posibilitan la concesión de licencia sin necesidad de formular planeamiento de desarrollo complementario.

1. En particular la ordenación pormenorizada se ajustará a las condiciones definidas en los gráficos de esta Norma de Desarrollo y Planos (Documento 5.2).
2. El régimen urbanístico de estas zonas de calificación pormenorizada es el establecidos para cada una de ellas en el vigente Plan General, complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos en este proyecto.
3. Se definen las siguientes zonas de calificación pormenorizada de acuerdo con la sistemática del vigente Plan General.

– Parcelas de uso residencial "a.30" de edificación abierta:

• a.30.1:	1.441 m^2
• a.30.2:	1.063 m^2
• a.30.3:	1.322 m^2
• a.30.4:	1.188 m^2
• a.30.5:	2.075 m^2
TOTAL	7.088 m^2

– Parcelas de Sistema Local de Comunicaciones: "e"

• e-10 Red de Comunicación Viaria:	5.261,46 m^2
• e-40 Aparcamiento:	141,00 m^2
TOTAL	5.402,46 m^2

– Parcelas de Espacios Libres "f.10" (Sistema Local)

- f.10.2: 5.544 m^2
- f.10.3: 385 m^2
- f.10.3 1.480 m^2

TOTAL (S. Local) 7.409 m^2

Parcelas de Espacios Libres (Sistema General)

- f.10.1: 1.570 m^2
- f.10.5: 5.600 m^2 (Erregenea)

Parcela Equipamiento Comunitario (Sistema General(*))

- g.001 parcela equipamiento comunitario: 715 m^{2ç}

(*)NOTA: Se completa la dotación con la entrega de local de 5.852 m^2/t construido bajo "f.10.2", "a.30.1" y "a.30.2".

4.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas

∗ Sobre rasante

	Uso residencial	Uso comercial	Auxiliar sobre rasante
Parcela "a.30.1"(VT)	7.153 m^2/t	887 m^2/t	200 m^2/t
Parcela "a.30.2":(VPS)	7.153 m^2/t(*)		-----
Parcela "a.30.3": (VL)	5.678 m^2/t		627 m^2/t
Parcela "a.30.4": (VL)	6.134 m^2/t		463 m^2/t
Parcela "a.30.5": (VL)	10.382 m^2/t		610 m^2/t

(*) 736 m^2/t se destinan a realojo en vivienda libre que se trasladan a parcela "a.30.3" (6.414 m^2/t) computando como VPS

Además la parcela "a.30.1" alberga en semisótano parte del local (419 m^2/t) destinado a dotación pública ("otras dotaciones"). El resto (3.510 m^2/t) está en parcela pública (debajo de "f.10.2") y (1.923 m^2/t) en parcela "a.30.2", en total 5.852 m^2.

∗ Bajo rasante

Bajo rasante la edificabilidad urbanística autorizada a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones autorizadas en ellas, de conformidad con los criterios generales establecidos a este respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del vigente PGOU 2010 (art. 30), reajustado en los términos establecidos en este Proyecto, en el que a efectos económicos se considera tan solo 2o 3 plantas de sótano por parcela, aunque se autorizan 4..

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas

* Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones son las establecidas para cada una de ellas en el correspondiente gráfico.

* Altura: Según gráfico

* Número de Plantas: Según gráfico

* Patios interiores: Sí

* El nivel de referencia a los efectos de la medición de la altura de las nuevas edificaciones en cada parcela es el establecido en el correspondiente gráfico de la Norma Particular.

  En el proceso de ejecución de las edificaciones se admitirán ajustes de hasta ± 0,5 m. en los niveles definidos para los diferentes elementos de las edificaciones, siempre que los mismos no den lugar a afecciones negativas en las condiciones de utilización de otros elementos o edificaciones próximas situadas en la misma o en otras parcelas.

D.- Condiciones particulares de edificación de las parcelas resultantes de la zonificación pormenorizada

* Alineaciones (parcelas a.30)

  Las alineaciones se ajustarán a lo establecido en cada parcela. Se definen dos tipos de alineaciones:

  - Alineaciones obligatorias
  - Alineaciones máximas

  En las alineaciones obligatorias las fachadas deberán disponerse necesariamente sobre ellas, aplicándose a partir de esa referencia la tolerancia de vuelos y retranqueos.

  En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de la alineación establecida sin ninguna limitación. Se permite la ocupación de parte del retiro obligatorio establecido para la última planta, para la disposición de los núcleos de comunicación del edificio, con la limitación de que el mismo ocupe como máximo un 20% de dicha superficie.

  La fachada en planta baja no podrá sobresalir de la citada alineación máxima.

  En las plantas altas se admitirá la libre disposición de retranqueos del desarrollo en planta de la fachada y en los tramos en lo que así se establece en los gráficos de la presente Norma Particular se admitirán vuelos, los cuales

deberán cumplimentar las condiciones de frente y fondo máximo establecidos pudiendo ocupar superficie de planta baja situada en parcela propia.

E.- Condiciones particulares de dominio y uso de las parcelas ordenadas

Parcela "a.30.1"	
Superficie	1.441 m^2
Residencial VT	7.153 m^2/t
Terciario	887m^2/t (incluidos portales)
Equipamiento	419 m^2/t
Usos auxiliares sobre rasante	200 m^2/t
Parcela "a.30.2"	
Superficie	1.063 m^2
Residencial VPS (*)	6.417 m^2/t
Equipamiento	1.923 m^2/t
Parcela "a.30.3"	
Superficie	1.321 m^2
Residencial VL(*)	6.414 m^2/t
Usos auxiliares sobre rasante	627 m^2/t
(*) 736 m^2/t que se destinan a realojo y se trasladan a la "a.30.2" y computan como VPS.	
Parcela "a.30.4"	
Superficie	1.188 m^2
Residencial VL	6.134m^2/t
Usos auxiliares sobre rasante	463 m^2/t
Parcela "a.30.5"	
Superficie	2.075m^2
Residencial VL	10.382m^2/t
Usos auxiliares sobre rasante	610 m^2/t

* A la edificabilidad anterior destinada a usos principales, se le debe añadir la prevista bajo rasante con destino a usos auxiliares (aparcamiento y otros).

* La totalidad de las parcelas reseñadas son de titularidad privada.

* Tamaño promedio de vivienda

  Se ajustará a las condiciones establecidas de forma general en las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU (80 m^2/t).

* Usos Terciarios en parcelas residenciales

  Podrán ocupar la totalidad de la superficie edificable autorizada en las plantas bajas de las parcelas en las que expresamente se autoriza, con excepción de la superficie destinada a locales de usos auxiliares, portales y rampas de acceso a garaje.

* Dotación mínima de aparcamiento

Las parcelas residenciales deben cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en el art. 63 de las Normas Urbanísticas Generales.

* Servidumbre de uso público

  Quedan sometidos a servidumbre de uso público - acceso peatonal y de vehículos de emergencia – las áreas descubiertas de las parcelas en las que así se establece en el correspondiente gráfico de la presente Norma Particular.

* Servidumbre entre parcelas

  - Las parcelas ordenadas quedan sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a los garajes de éstas últimas, en los casos en que así se establece en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.

    Dichas servidumbres se formalizarán en el Proyecto de Reparcelación a promover en la Unidad de Ejecución que se delimite.

  - En concreto y entre otras se establecen las siguientes servidumbres de acceso rodado: Se deberá permitir el acceso rodado entre las parcelas a.30.1, a.30.2 y f.10.2 para optimizar el uso de las plantas de garaje de dichas parcelas constituyéndose la correspondiente servidumbre en el Proyecto de Equidistribución.

F).- <u>Condiciones de formulación y ejecución del proyecto de edificación, y de concesión de licencias de primera utilización.</u>

* La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.
  Los proyectos de edificación deberán adecuarse a las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la normativa CTE-DB-SI y DB-SUA.

* La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:
  - Cada una de las parcelas urbanísticas residenciales y equipamentales delimitadas en este proyecto será considerada como parcela única e indivisible a los efectos del correspondiente proyecto de edificación y de la tramitación de la licencia municipal de obras.
  - Las edificaciones previstas en cada una de las parcelas urbanísticas delimitadas en este proyecto serán objeto de un proyecto de edificación independiente a los efectos de la tramitación de la licencia municipal de obras.
  - La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo

rasante en la parcela ordenada en este proyecto), bien formar parte del proyecto básico que se formule en esa parcela.

- Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este proyecto para las parcelas urbanísticas ordenadas.
  En consonancia con ello, el sistema de accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este proyecto, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de urbanización a promover. Dicho Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

2.- Categorización del suelo urbano

Los terrenos incluidos en el ámbito de Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Conforme ya se ha indicado forman parte de la citada Actuación Integrada, los terrenos incluidos en el propio ámbito AL.05 (22.184,46 m^2) y los terrenos externos de Erregenea adscritos (5.600 m^2).

3.- Edificación disconforme con el planeamiento

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones que se grafían en el plano 5.2II.2 "Condiciones de Ejecución Urbanística". Se corresponden con la totalidad de las edificaciones existentes. Todas ellas incompatibles con la nueva ordenación.

4.- Régimen de Programación y Ejecución

A).- Delimitación de Actuación Integrada

Se delimita la Actuación Integrada AAI.AL.05.1 JOLASTOKIETA con una superficie de 27.784,46 m^2 que incluye:

- El AU AL.05 JOLASTOKIETA con 22.184,46 m^2
- 5.600 m^2 terrenos que se incorporan en el AU.012 ERREGENEA con calificación de Sistema General de Espacios Libres "F.10".

B).- Condiciones específicas de formulación y del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)

Para dar cumplimiento a la normativa urbanística, se deberá proceder a la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

C).- Condiciones de actuación (Unidad de Ejecución, Sistema de Actuación)

* El PAU a promover abarcando la totalidad de la Actuación Integrada delimitada en el presente documento, recogerá, entre otras determinaciones que le son propias, la Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación.

  En principio se prevé la gestión privada del ámbito en los términos del Convenio suscrito entre la propiedad mayoritaria y el Ayuntamiento.

* Se deberá formular el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación). De confirmarse la gestión privada en el PAU, se deberá formular previamente el preceptivo **Convenio de Concertación suscrito por más del 50% de la propiedad.**

D).- Condiciones de Programación de los proyectos de ejecución y gestión

* Criterio referente a la formulación de los proyectos de ejecución y gestión urbanística.

  - Presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de Actuación Integrada "AAI-AL.05.1": 6 meses a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación.

* Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo que determine el PAU

* Presentación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución que se determine en el PAU: se estará a lo que establezca este documento.

  - Solicitud de licencias de edificación de las parcelas destinadas a usos lucrativos: se estará igualmente a lo que establezca el PAU.

5. Ficha Particular por Parcelas

5.3.1.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.1"

1.- Superficie: 1.441 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 8.659 m^2/t
- Se destina a vivienda de promoción (VT) 7.153 m^2
- Se destina a uso comercial 887 m^2
- Se destina a uso equipamiento comunitario 419 m^2
- Se destina a usos auxiliares sobre rasante 200 m^2

B.- Bajo rasante: 3.300 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
* Sobre rasante: B+5 / B+7 (según gráfico) (Baja en cota de plaza)
* Bajo rasante: SS + 3 SÓTANOS

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.

E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: máximo 89 Viviendas

C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 100 plazas +18 plazas (uso comercial)

∗ Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 72 +18plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento “Evaluación Ambiental” de este proyecto.

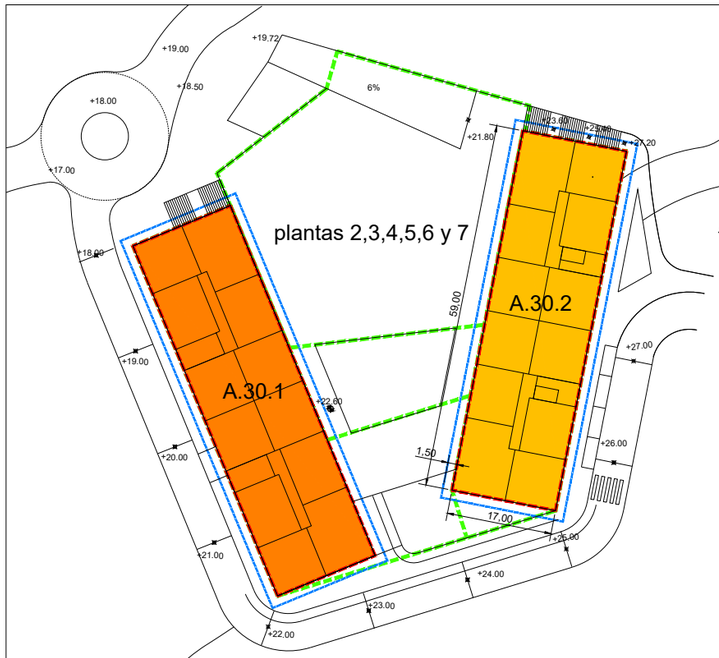
En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

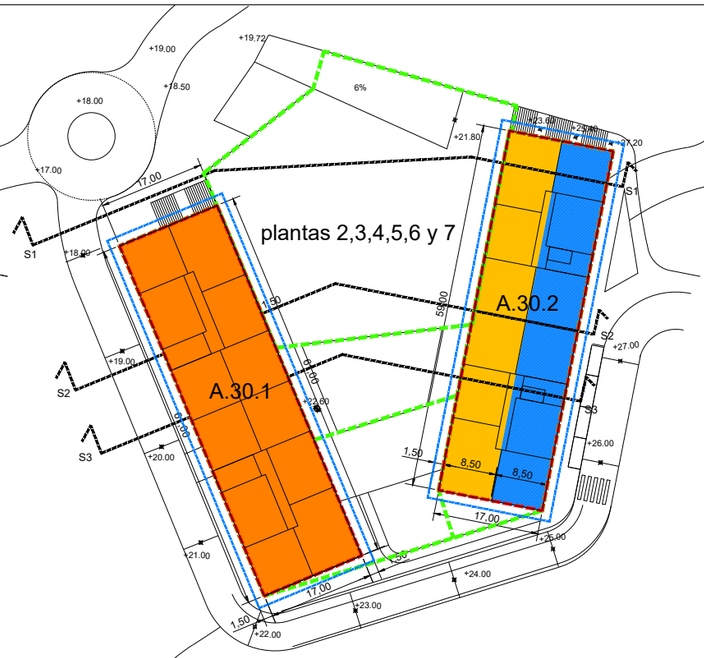
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.
- ∗ La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- ∗ La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

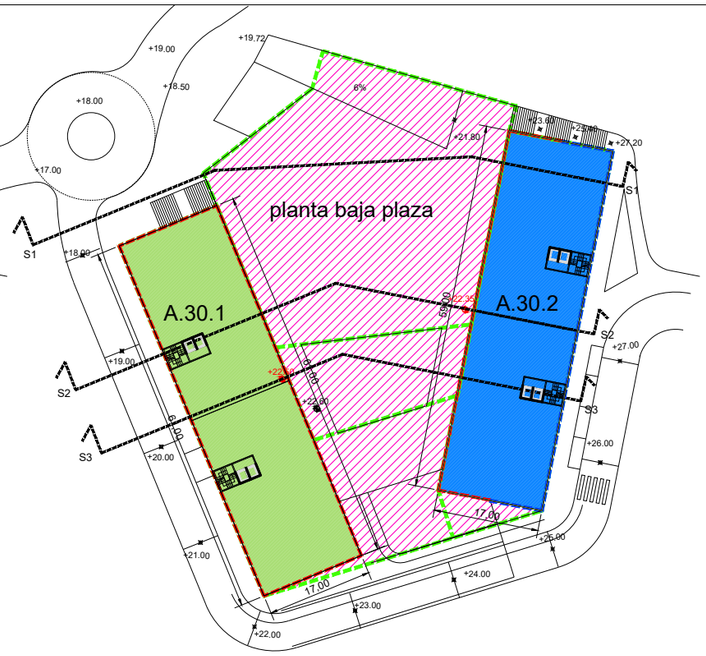
9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.1 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

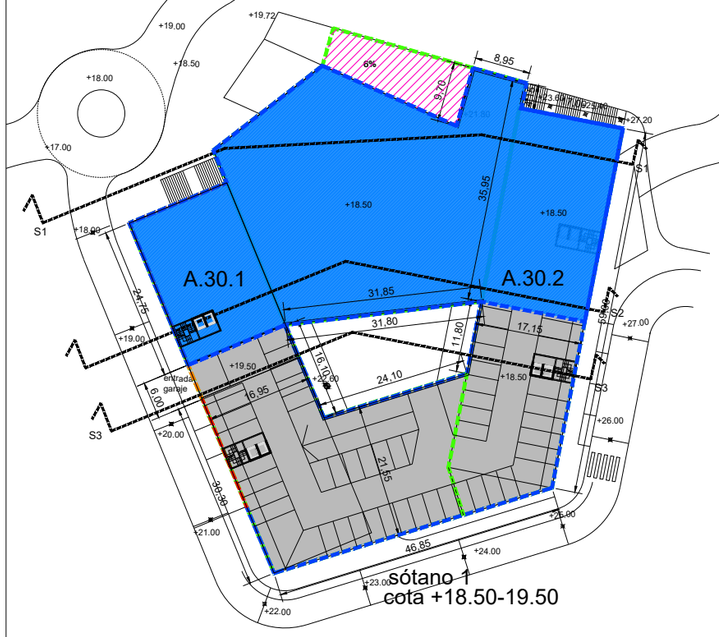
10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

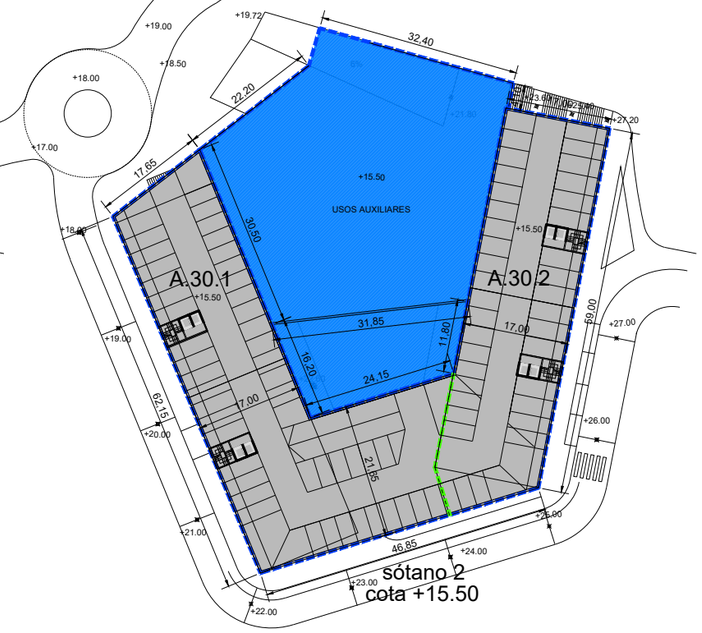
11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.
Las parcelas “a.30.1”, “a.30.2” y “g.002” dada su configuración comparten gráfico.











VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
LUR GAINEKO ERABILERA PUBLOKOKO ZORTASUNA

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA ETA ERREGENEAKO LURRARI buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

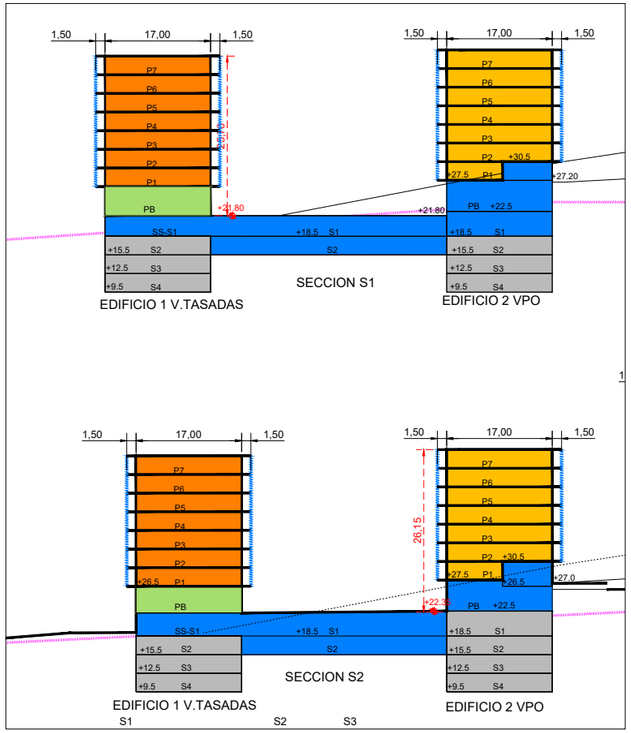
FICHA PARCELAS A.30.1 y A.30.2

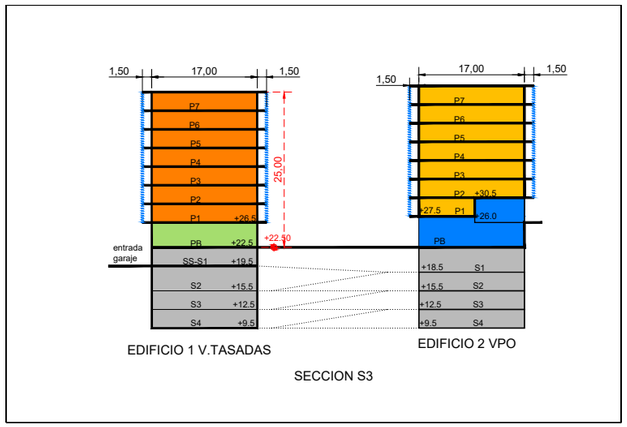
PLANTAS

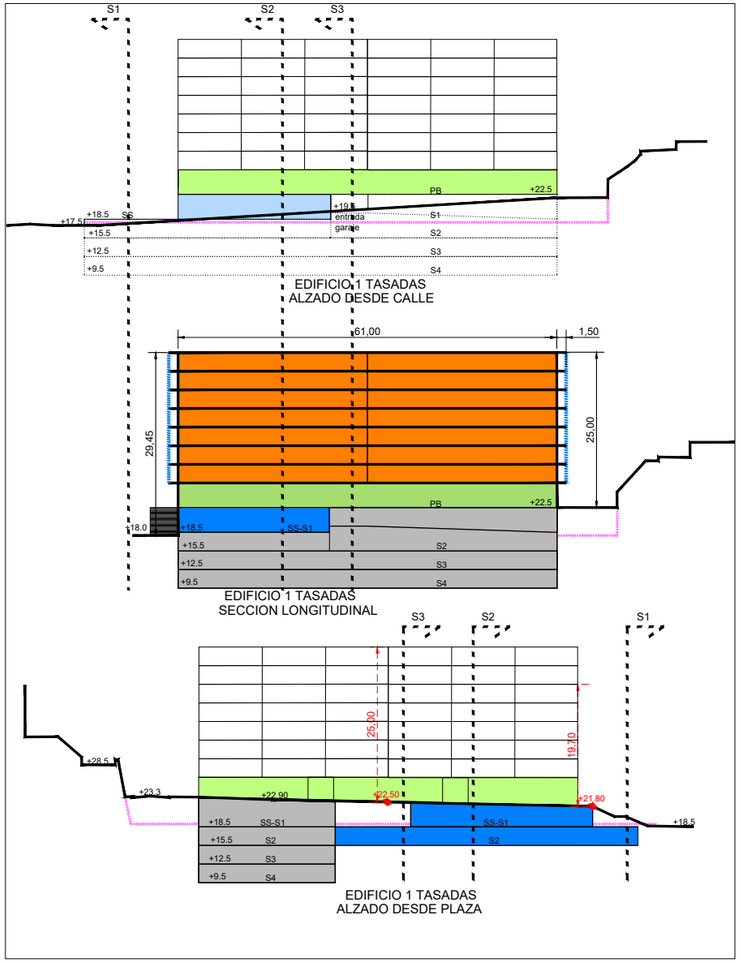
ESCALA / ESKALA 1/750

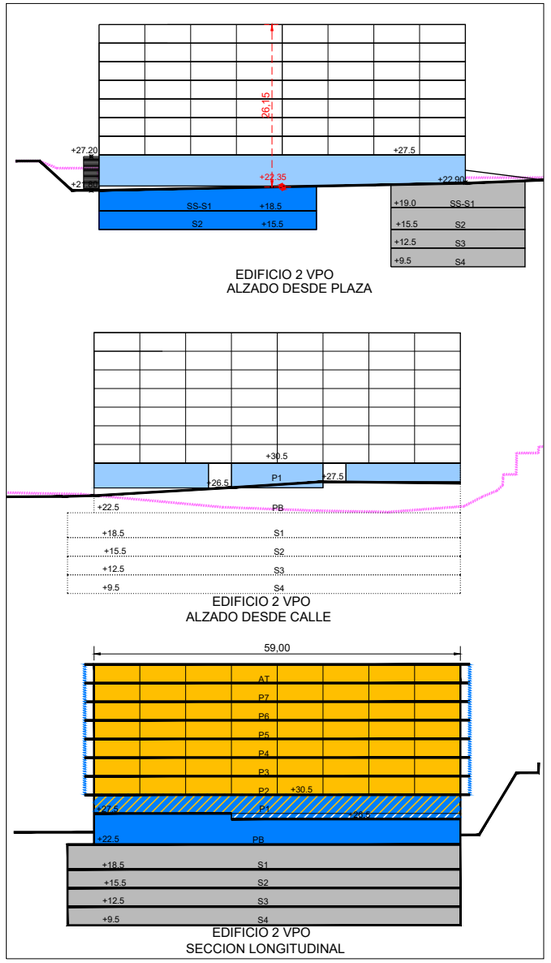
REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián









VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELAS A.30.1 y A.30.2

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

5.3.2.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.2"

1.- Superficie: 1.063 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 6.417 + 1.923 = 8.340 m^2/t
- Se destina a vivienda de promoción (VPS) 6.417 $m^{2(*)}$
- Se destina a uso equipamiento comunitario 1.923 m^2

(*)736 m^2/t se destinan a realojo en parcela "a.30.3", computando como VPS, en total 7.153 m^2/t VPS.

B.- Bajo rasante: 3.000 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
* Sobre rasante: B+7+A (según gráfico) (Baja en cota de plaza)
* Bajo rasante: 4 sótanos

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.
D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico del adjunto.
E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: máximo 80 viviendas

C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 90 plazas.
* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 72 plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

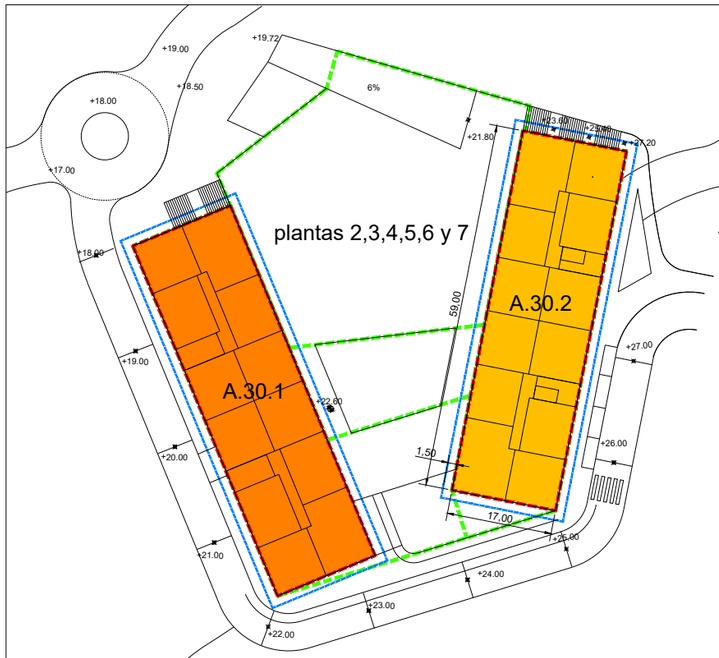
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

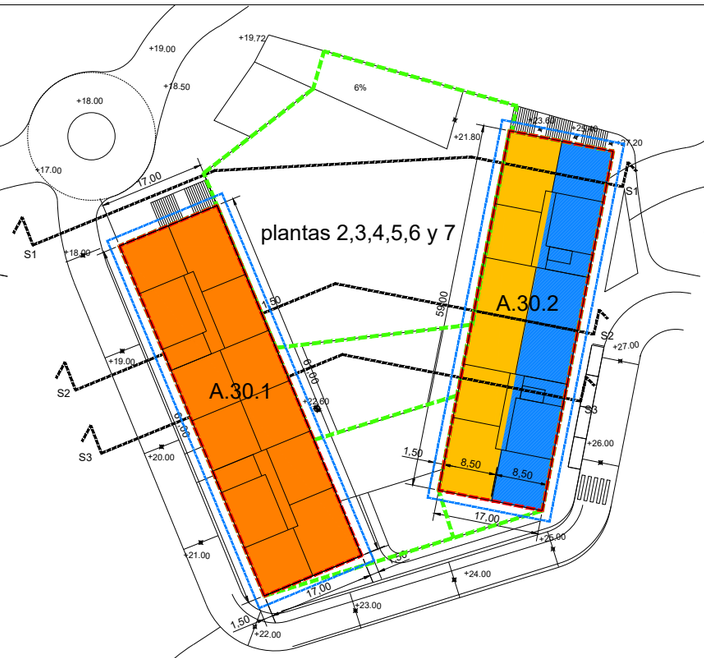
- La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

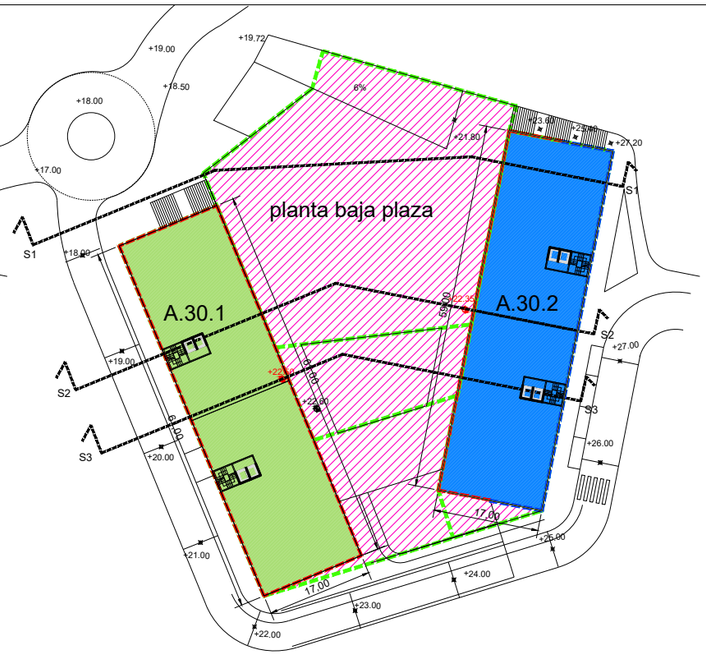
9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.2 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

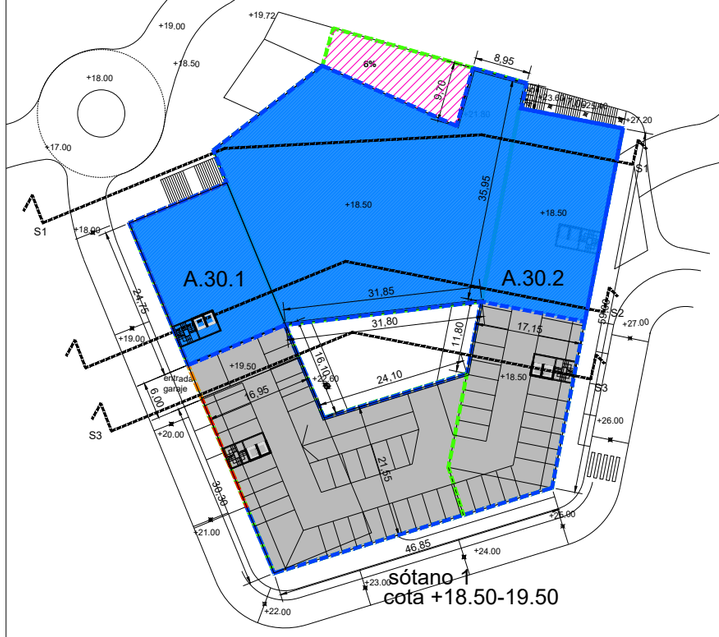
10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

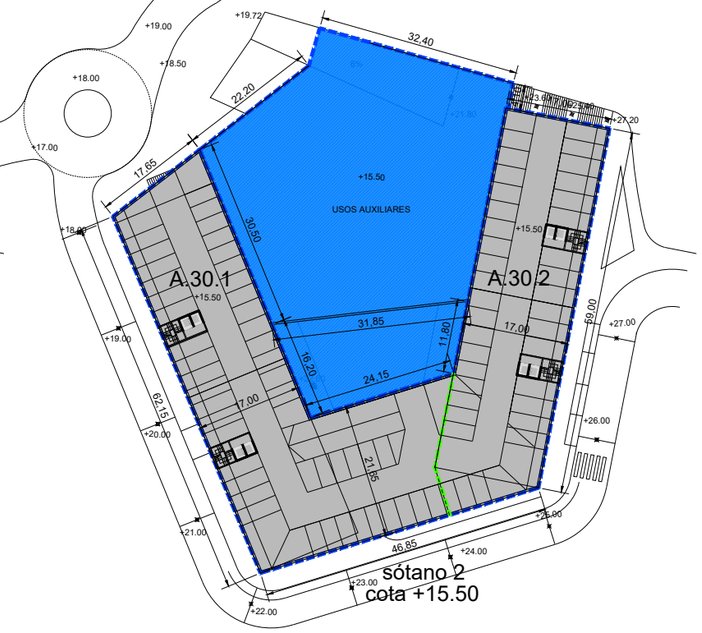
11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.
Las parcelas “a.30.1”, “a.30.2” y “g.002” dada su configuración comparten gráfico.











VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
LUR GAINEKO ERABILERA PUBLOKOKO ZORTASUNA

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA ETA ERREGENEAKO LURRARI buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

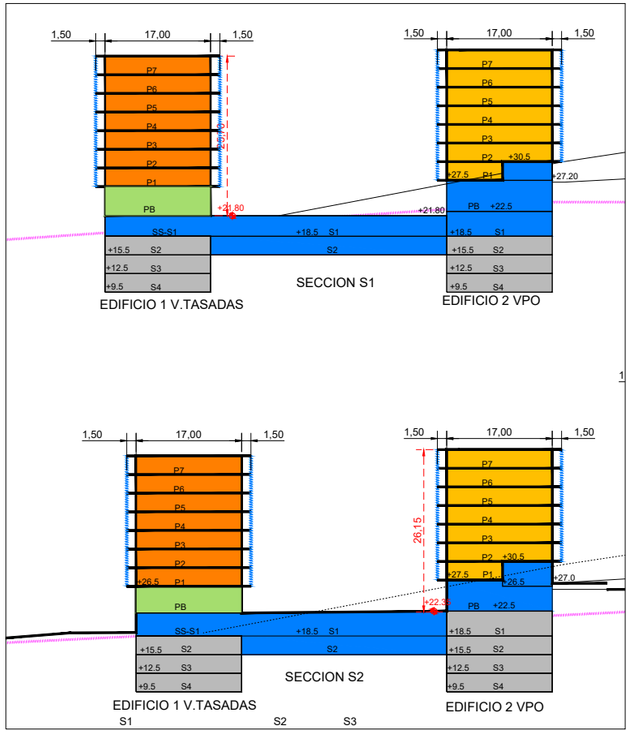
FICHA PARCELAS A.30.1 y A.30.2

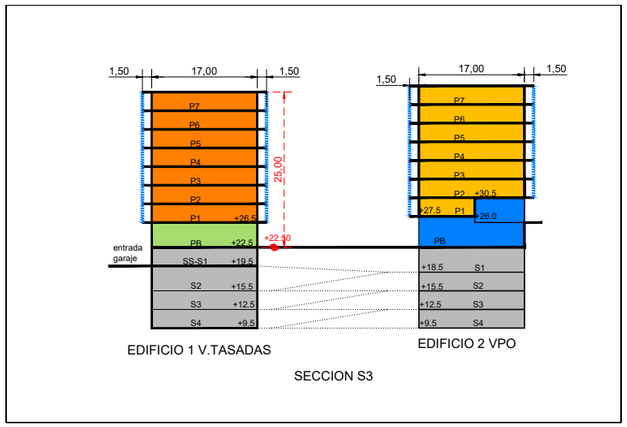
PLANTAS

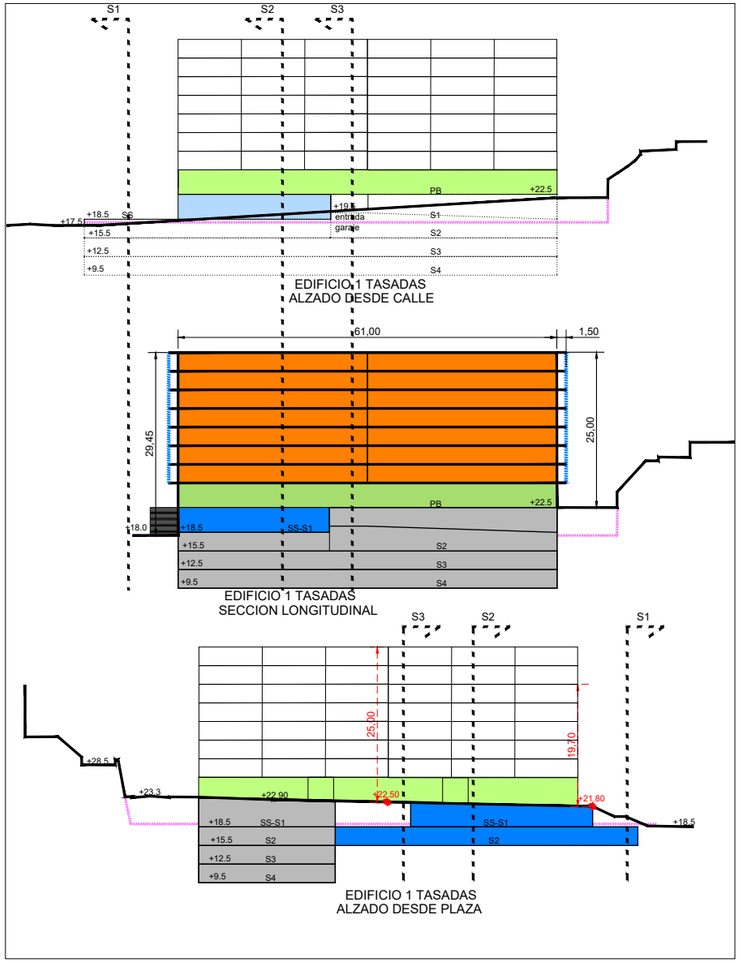
ESCALA / ESKALA 1/750

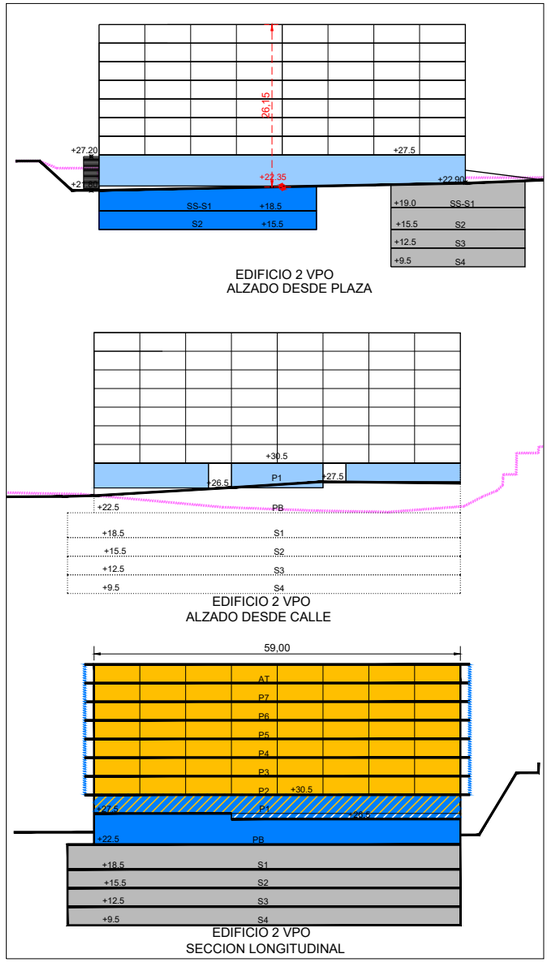
REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián









VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELAS A.30.1 y A.30.2

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

5.3.3.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.3"

1.- Superficie: 1.321 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 6.414 + 627 = 7.041 m^2/t
- Se destina a vivienda de promoción (VL): 6.414 m^2/t(*)
- Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 627 m^2/t

(*) Incluye 736 m^2/t destinados a realojo que computan como VPS

B.- Bajo rasante: 2.687 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
- Sobre rasante: B+6+A (baja en cota 30, jardín)
- Bajo rasante: SS + 3 sótanos

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.

E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: máximo 80 Viviendas

C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
- Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 80 plazas.
- Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima):64 plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

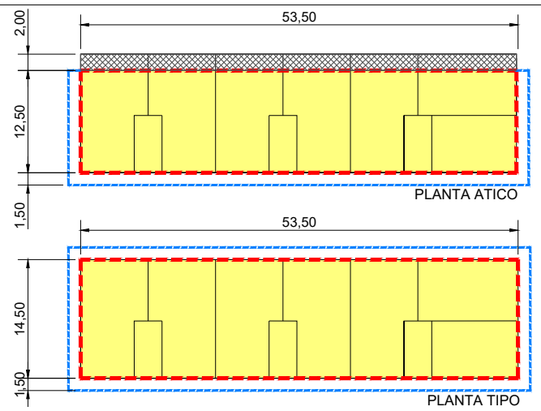
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

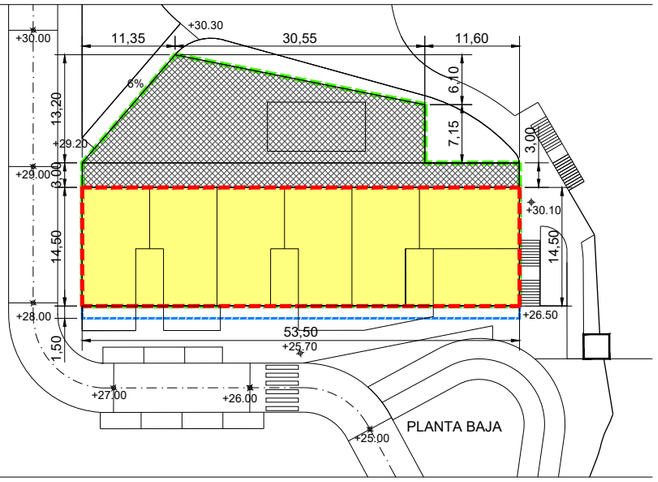
* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

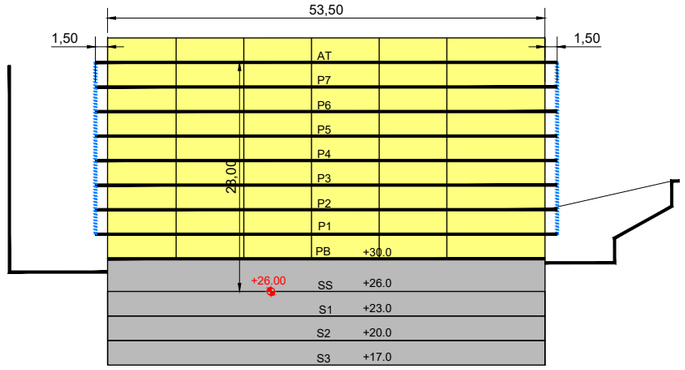
9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.3 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

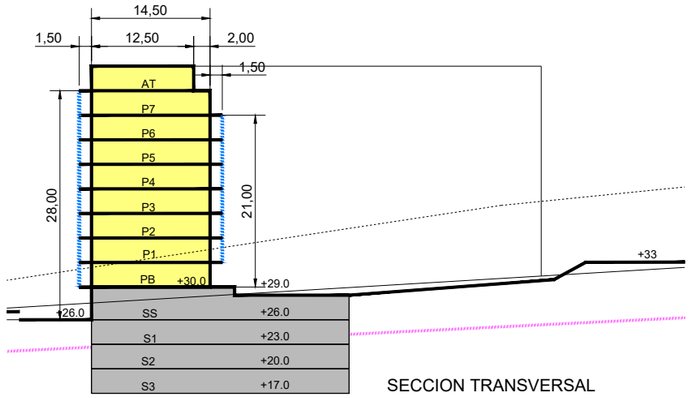
11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



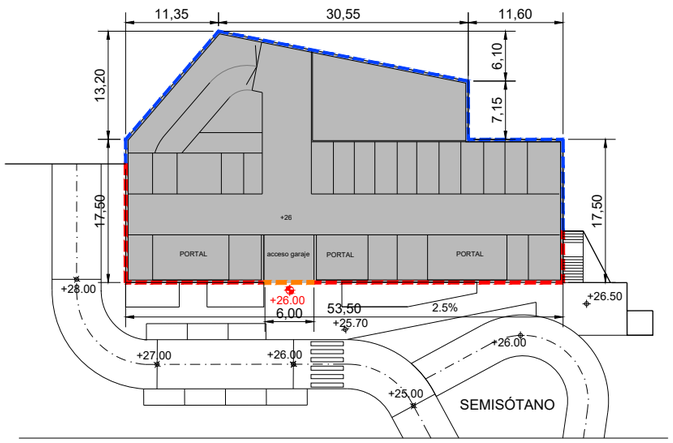


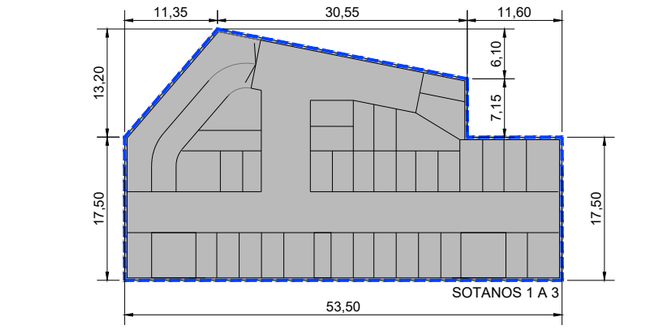


SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL





VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELA A.30.3

PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

5.3.4.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.4"

1.- Superficie: 1.188 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 6.597 m^2/t
- Se destina a vivienda de promoción (VL): 6.134 m^2/t
- Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 463 m^2/t

B.- Bajo rasante: 3.098 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
* Sobre rasante: B + 6 + A
* Bajo rasante: SS + 3 sótanos

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico
C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico adjunto.

E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: máximo 77 viviendas

C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 86 plazas.
* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 61 plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento ". Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

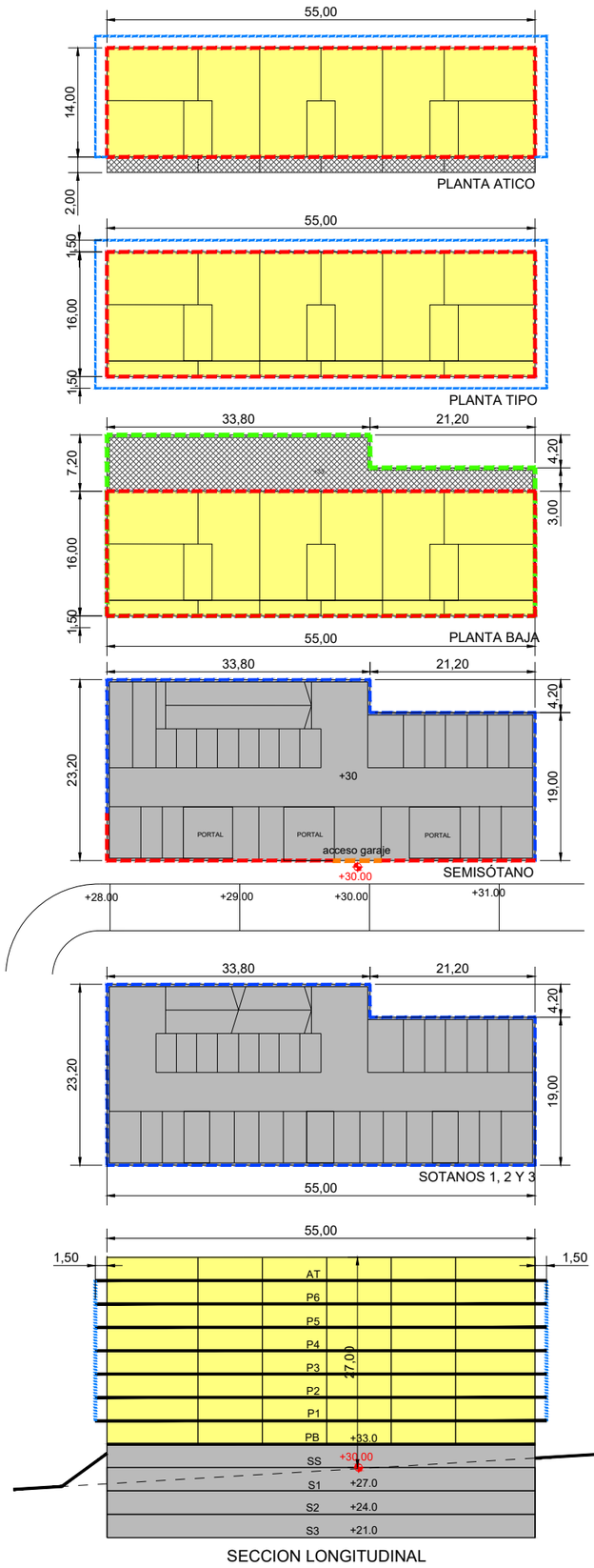
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.4 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELA A.30.4

PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

5.3.5.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "a.30.5"

1.- Superficie: 2.075 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "a.30 Residencial de Edificación Abierta".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 10.992 m^2/t
- Se destina a vivienda de promoción (VL): 10.382 m^2/t
- Se destina a usos auxiliares sobre rasante: 610 m^2/t

B.- Bajo rasante: 5.015 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
* Sobre rasante: B+6+A
* Bajo rasante: SS+3 sótanos

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico

E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "a.30" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: máximo 130 viviendas

C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 145 plazas
  Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 104 plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

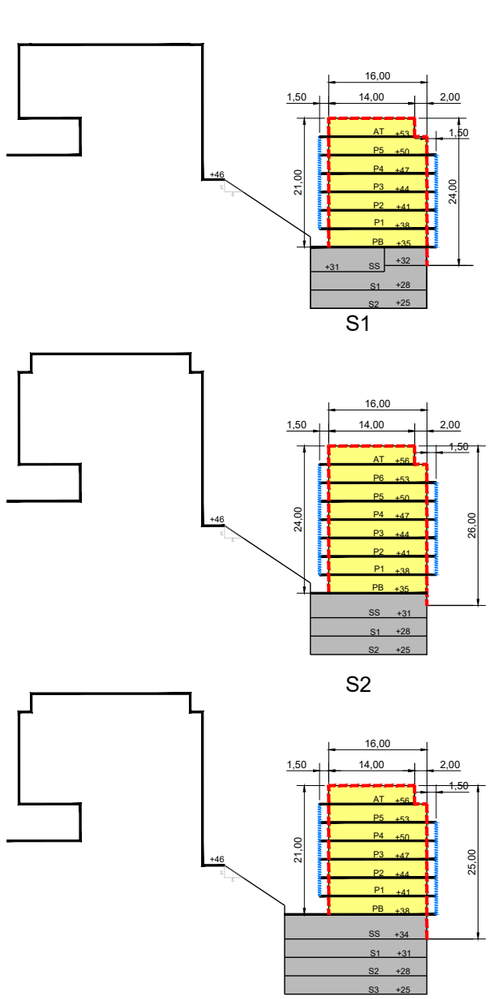
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela a.30.5 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc..).

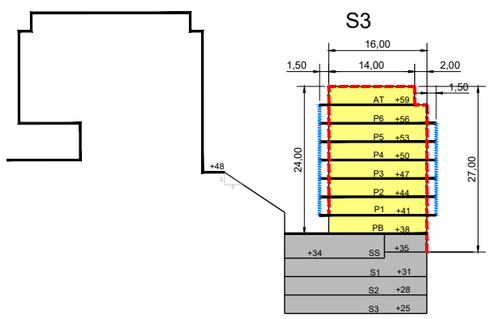
11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.



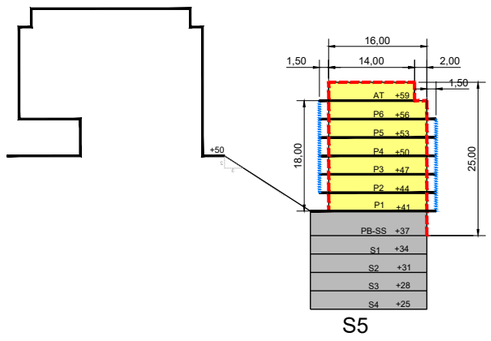
S1

S2

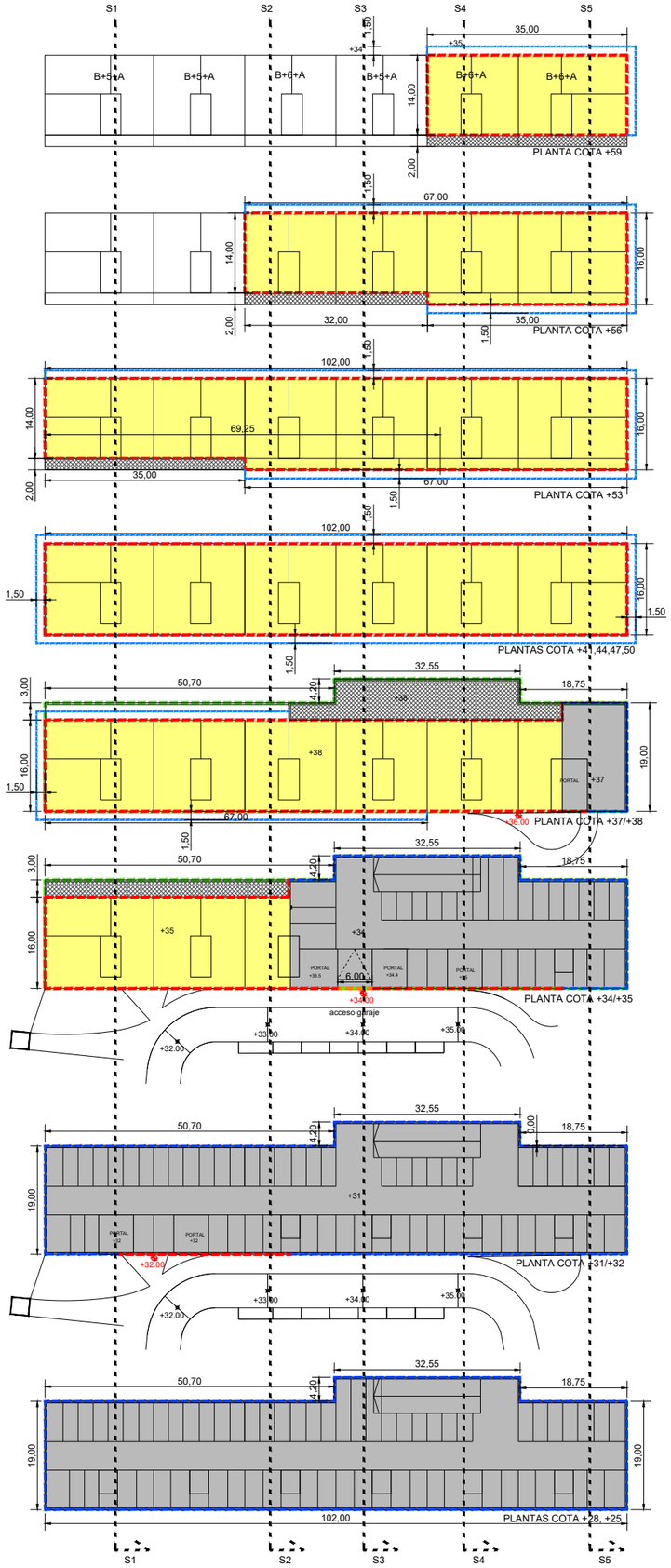
S3

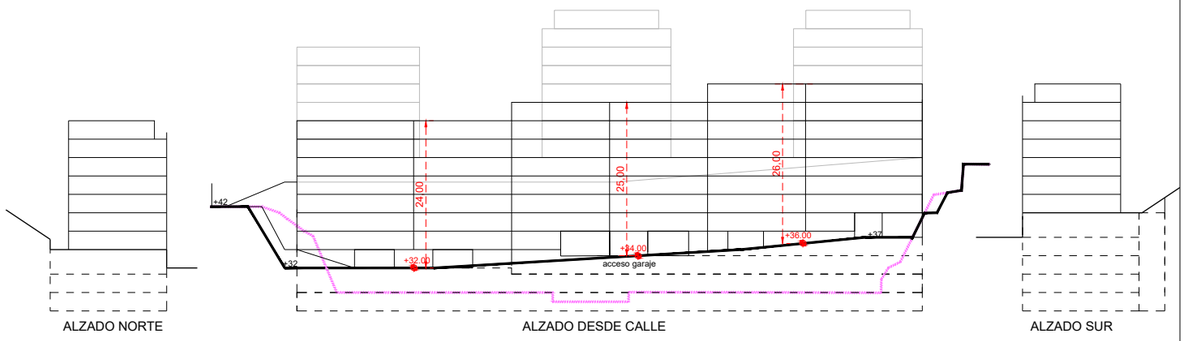


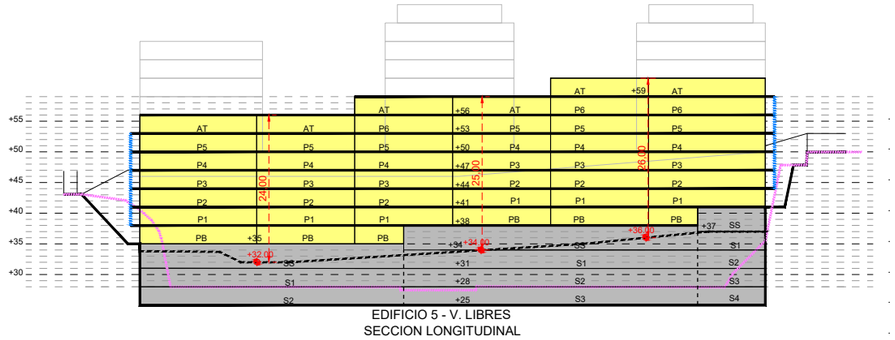
S4



S5







VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

+32.00 Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELA A.30.5

PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

5.3.6.- Régimen de ordenación pormenorizada de la parcela "g.001"

1.- Superficie: 715 m^2(s)
2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este proyecto.
3.- A los efectos de su calificación pormenorizada, la parcela se vincula a la tipología "g.00Equipamiento Comunitario".
4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

A.- Sobre rasante: 2.500 m^2/t
Se destina a equipamiento comunitario (Alojamientos Dotacionales)

B.- Bajo rasante: 2.065 m^2/t
Se destina a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros .....)

5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A.- Número de plantas
- Sobre rasante: B+4
- Bajo rasante: SS + 2 Sótanos

B.- Altura de la edificación sobre rasante: la establecida en el gráfico adjunto.

C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante): las establecidas en el gráfico adjunto.

D.- Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las establecidas en el gráfico

E.- Las rasantes establecidas en este proyecto son orientativas y podrán ser justificadamente reajustadas en el marco de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y concesión de la licencia municipal de construcción en un margen de +/- 50 cm.

6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Esas condiciones son las establecidas para las parcelas de tipología "g.00" en el vigente Plan General.

B.- Número de viviendas: No hay.
C.- Número mínimo de plazas de aparcamiento:
- Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 50 plazas
- Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 50 plazas.

7.- Condiciones ambientales y acústicas:
Las establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en el documento "Evaluación Ambiental" de este proyecto.

En este contexto, en el proyecto de edificación a promover se determinarán las correspondientes medidas de habilitación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

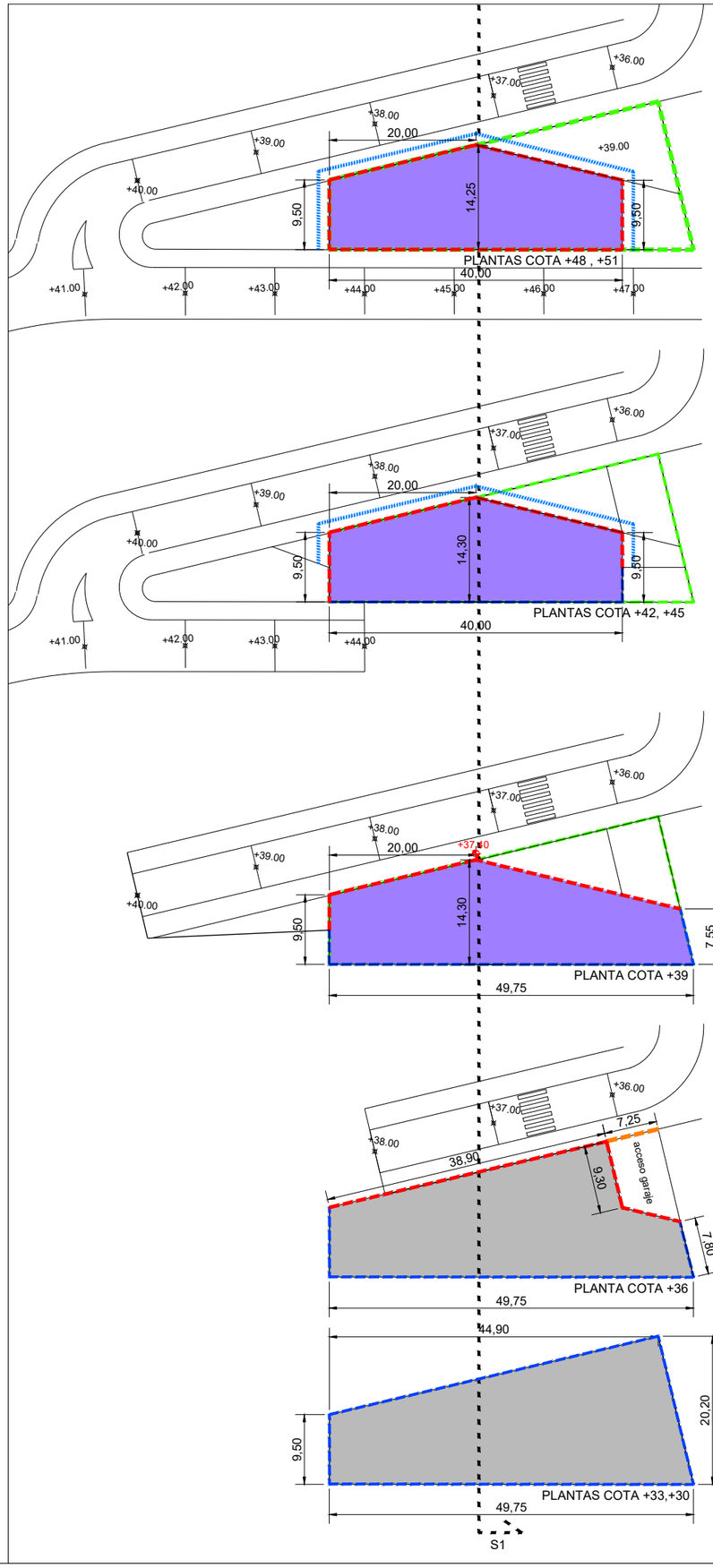
8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

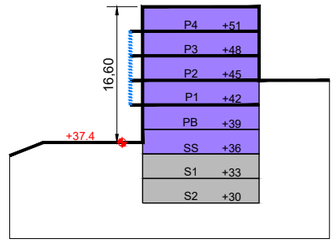
- La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución y mantenimiento de las obras proyectadas, el acceso de personas, bicicletas y vehículos motorizados, así como para el paso, etc... de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc...) a promover en desarrollo de este proyecto.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración y segregación de la parcela y de las edificaciones autorizadas en ella.
La parcela g.001 es al mismo tiempo mínima e indivisible.

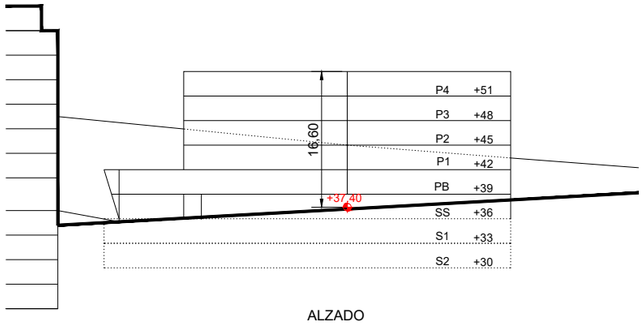
10.- Condiciones de elaboración de proyectos de edificación y de ejecución
Las establecidas en punto F del apartado I de este documento.
Complementariamente, esos proyectos se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de edificación (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas Municipales, etc...).

11.- Gráfico adjunto: condiciones de edificación.





SECCIÓN TRANSVERSAL



ALZADO

VIVIENDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

EQUIPAMIENTO (incluye portales)
EKIPAMENDUA (atariak barne)

USOS TERCIARIOS (incluye portales)
ERABILERA TERZIARIOA (atariak barne)

GARAJES O USOS AUXILIARES (incluye portales)
GARAJE EDO ERABILERA OSAGARRIAK (atariak barne)

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
DOTAZIOA OSTATUA

PARCELA EDIFICABLE
GEHIENEZKO LERROKATZEA

VUELOS AUTORIZADOS
HEGALKIN BAIMENDUAK

ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
SOTOAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA

ACCESO RODADO A LA PARCELA
IBILGAILUEN SARRERA PARTZELARA

TERRAZA (uso privativo)
TERRAZA (erabilera pribatiboa)

Punto de referencia para la medición de la altura de la edificación
+32.00 (Niveles indicativos de la rasante de urbanización)

+32.00 Niveles indicativos de la rasante de urbanización propuesta.

(las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un márgen de +/- 50cm)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

FICHA PARCELA g.001

PLANTAS Y SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/750

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

DOCUMENTO “3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”

DOCUMENTO “3.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA”

DOCUMENTO “3.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA."

DOCUMENTO "3.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA"

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por finalidad evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación que se incluye entre las actuaciones de "transformación urbanística" (art. 7-1 TRLSRU) y se corresponde con una "actuación de urbanización" en la que se produce la renovación total de la urbanización existente para el desarrollo de un nuevo programa residencial, dejando fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes.

II.- PREMISAS DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

El desarrollo urbanístico objeto de valoración se corresponde con el nuevo programa edificatorio que se autoriza en el AU "AL.05 JOLASTOKIETA" y que consiste en 36.500m^2/t de uso residencial (de los que respecto del incremento se vinculan 20%m^2/t VPS y 20% m^2/t VT régimen especial) y 887m^2/t destinados a terciario comercial y 1.980 m^2/t de usos auxiliares sobre rasante, con la edificabilidad asociada bajo rasante destinados a aparcamiento y usos auxiliares.

- Se declara fuera de ordenación y a derribar la totalidad de las edificaciones existentes, 20.650,20 m^2/t de uso industrial, 736m^2/t de uso residencial y 283 m^2/t de uso comercial.

- Se delimita una Actuación Integrada "AAI-AL.05.1" con una superficie de 27.784,46m^2(s) en la que se produce una renovación total de la urbanización en la zona destinada a desarrollo residencial (AL.05). Esta actuación integrada tiene que soportar el conjunto de cargas asociadas, entre las que se encuentra la obtención y urbanización de SGEL – "F.10" (parte en el propio ámbito y parte en Erregenea) y SGEC – G.00 (Alojamientos Dotacionales) en el propio ámbito.

  Para hacer frente a esas cargas están los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la nueva ordenación.

- Se incorpora a efectos de su obtención, gestión, ejecución y financiación los 5.600 m^2 calificados como SGEL – F.10 en Erregenea (AO.12).

- Las cargas de urbanización estimadas se corresponden con la totalidad de las imputables al ámbito de actuación integrada: obras de urbanización, realojos y traslados, derribos, honorarios de proyectos, gastos de gestión, etc...

  Este conjunto de cargas configura el gravamen urbanístico que se asociará con carácter real a las diferentes parcelas lucrativas resultantes de la ordenación. Esta distribución se

efectuará en el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

* La edificabilidad que debe ser adjudicada al Ayuntamiento en concepto de la cesión del 15%, está exenta de toda carga de urbanización.

* Se actualizan los coeficientes recogidos en el PGOU de 2010 para adecuarlos a la realidad actual de mercado. Estos coeficientes podrán ser objeto de nueva actualización con el proyecto de equidistribución si hay variaciones respecto a los valores considerados para su cálculo.

III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Hay que señalar que los coeficientes del vigente Plan General están referenciados al VRS del m^2/t de Vivienda de Protección oficial, (coeficiente 1), cuyo valor, de conformidad con lo establecido en la orden de 3 de noviembre de 2010 del Gobierno Vasco resulta ser de 282,27 €/m^2/t (vivienda tipo de 85 m^2/t) en la actualidad.

Los coeficientes de ponderación fueron establecidos en el marco de la redacción del PGOU que alcanzó su aprobación el 25-6-2010, por lo que se corresponden con un escenario económico de precios del "boom inmobiliario" propio del momento en que se elaboraron los datos.

De otro lado, el valor de referencia del uso VPS (K=1) se ha modificado al alza como consecuencia del cambio asociado a la Orden de 3-11-2010 que incrementa los precios de venta de los productos protegidos respecto a la normativa anterior (1-9-2008).

Es por tanto una opinión compartida que los coeficientes recogidos en el PGOU no se corresponden, en muchos casos al menos, a los precios reales de mercado, que han bajado respecto a los datos de partida considerados en aquel documento.

Así frente a un precio en venta de la vivienda libre de 3.500 €/m^2/t, la realidad actual nos enseña que el precio no supera los 3.200 €/m^2/t, por referencia a desarrollos recientes en el colindante ámbito "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO", con un precio algo inferior.

De otro lado los precios de las viviendas de Protección Pública (VPS y VM) han variado de acuerdo con la Orden de 30 de junio de 2022 del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, con actualizaciones en 2023 (2%) y 2024 (3,4%).

Respecto al valor real en venta del terciario comercial (plantas bajas) frente al precio recogido en el PGOU, 1.500 €/m^2 consideramos más adecuado el de 1.200 €/m^2.

En cuanto al uso industrial se ha adoptado el valor de 1.300 €/m^2.

Estas variaciones en el precio se reflejan en la determinación de los coeficientes conforme se justifica.

1.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO DEL VIGENTE PGOU

El vigente PGOU establece para el ámbito territorial de Intxaurrondo, que engloba diversos ámbitos de actuación y entre ellos el "AL.05 JOLASTOKIETA", los siguientes coeficientes:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Protección oficial régimen general	1,0
Protección oficial régimen tasado autonómico	2,1
Tasada municipal de régimen especial	2,5
Tasada municipal de régimen general	3,0
Tasada municipal de promoción libre	3,3
Promoción libre. Tipología "a.2"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.30"	6,3
Promoción libre. Tipología "a.40"	5,7
Terciario - Comercial (planta baja)	2,7
Otros usos terciarios (en edificación exenta)	1,9
Industrial	2,4
Equipamiento privado	0,4
Aparcamiento – Anejos	
VPS	0,5
Vivienda tasada	0,6
Vivienda promoción libre	0,7
Actividades económicas	0,4

2.- NUEVO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN QUE SE PROPONE

Ya hemos señalado que la actuación se circunscribe al "AL.05 JOLASTOKIETA" con la previsión de un nuevo programa residencial de 36.500m^2/t de los que 22.194m^2/t Vivienda Libre, 7.153m^2/t VPS y 7.153m^2/t VT.

Además se prevén 887m^2/t de terciario comercial, más 1.900m^2/t de uso de aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante. Bajo rasante y sobre rasante para usos de garaje y usos auxiliares se prevén 19.000 m^2/t (incluidos los 1.900 m^2/t sobre rasante), lo que no agota la edificabilidad máxima autorizada por el art. 30 de las NN.UU.GG.

3.1.- PARÁMETROS PARA DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

A.- Parámetros considerados

Para la determinación del VRS se parte de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, calculando el VRS por el método residual estático aplicando la fórmula:

VRS = (Vv / K) – Vc

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: Coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

  La determinación de ese coeficiente K responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40 para la VL y usos auxiliares libres, así como para el uso comercial. Para la VPS tomamos el valor de 1,25, tanto para la vivienda como para el garaje/trastero vinculado y 1,30 para la Vivienda Tasada y sus anejos.

  Para el uso industrial adoptamos el valor de 1,45.

  Para la definición de los diferentes parámetros que intervienen en la fórmula se han considerado los valores fijados por el Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial de la Dirección de Urbanismo Sostenible en sus "notas" de 10-8-2022, con las actualizaciones aplicables.

B.- Costes medios de construcción

- Vivienda Libre "a.30": ..... 1.215,00 €/m^2/t
- Vivienda Tasada: ..... 1.135,20 €/m^2/t
- Vivienda VPS: ..... 1.021,80 €/m^2/t
- Local Comercial planta baja: ..... 445,50 €/m^2/t
- Garajes y Anejos Libre: ..... 445,50 €/m^2/t
- Garajes y Anejos VT: ..... 435,60 €/m^2/t
- Garajes y Anejos VPS: ..... 432,30 €/m^2/t
- Industrial ..... 540,00 €m^2/t

C.- Precio medio de venta

Se estiman los siguientes precios para los productos inmobiliarios de venta libre:

- Vivienda Libre "a.30":..... 3.200 €/m^2/t
- Terciario Comercial planta baja:..... 1.200 €/m^2/t
- Aparcamiento Libre:..... 780 €/m^2/t
  (equivale a un precio de 23.400€ por plaza con un consumo de 30 m^2/t/plaza)
- Industrial: ..... 1.300 €/m^2/t

Para los productos vinculados al régimen de Protección Pública, los precios máximos de venta establecidos en la normativa autonómica, para un tamaño promedio de 80 m^2/t(viv) según la Orden de 30-6-2022 del Consejero del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes aplicando las actualizaciones de 2023 (2%) y 2024 (3,4%) (sin aplicar en este momento el posible incremento por terraza del 1,5% en VPO y 1% en VT) son:

- Vivienda Protección Social: ..... 1.709,74 €/m^2/t
- Vivienda Tasada ~~Autonómica/Municipal de régimen especial (1,67)~~: 2.490,17 €/m^2/t
- Anejo vinculado VPS: (20.600,1 €/plaza) ..... 686,67 €/m^2/t
- Anejo vinculado a VT (21.001,80 €/plaza):..... 700,06 €/m^2/t

Se aplica un coeficiente útil/construido de 1,32 en vivienda y 1,11 en garajes.

Se justifica a continuación el cálculo de estos valores de precio máximo referidos al año 2024

VPS
Precio base en plena propiedad: 1.809,53 €/m^2(t)útil
Actualización (2023 y 2024): 2% + 3,4%
Precio base actualizado (2024): 1.808,53 x 1,02 x 1,034 = 1.907,42 €/m^2(t)útil

Tamaño medio por vivienda: 80 m^2(t) / 60,61 m^2(t)útil
Factor de conversión construido/útil: 1,32
Valor máximo en venta: (136.779,82 €) **1.709,74 €/m^2(t)**
K (gastos y beneficios de la promoción): 1,25
Coste medio de construcción: 1.021,80 €/m^2(t)
(780 €/m^2(t)e.m. x 1.,31)

Anejo (garaje y trastero) VPS
Valor máximo en venta: **686,67 €/m^2(t)** (Precio base x 0,4 x 0,9)
(20.600,1 €/plaza)
K (gastos y beneficios promoción): 1,25
Coste medio de construcción: 432,30 €/m^2(t)
(330 €/m^2(t)e.m. x 1,31)

VT
Precio base en plena propiedad: 2.634,03 €/m²(t)útil
Actualización (2023 y 2024): 2% + 3,4%
Precio base actualizado (2024): 2.634,03 x 1,02 x 1,034 = 2.778,05 €/m²(t)útil

Tamaño promedio por vivienda: 80 m²(t) / 60,61 m²(t)útil
Factor de conversión construido/útil: 1,32
Valor máximo en venta: (199.213,96 €) **2.490,177 €/m²(t)**
K (gastos y beneficios de la promoción: 1,25
Coste medio de construcción: 1.135,20 €/m²(t)
(860 €/m²(t)e.m. x 1,31)

Anejo (garaje y trastero) VT
Valor máximo en venta: **700,06 €/m²(t)** (Precio base x 0,28 x 0,90)
(21.001,80 €/plaza)
K (gastos y beneficios promoción): 1,30
Coste medio de construcción: 435,60 €/m²(t)
(330 €/m²(t)e.m. x 1,31)

3.1.- PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES

La aplicación de los parámetros anteriormente señalados en la fórmula de cálculo del VRS nos arroja el siguiente resultado para los productos inmobiliarios de régimen libre:

VRS Vivienda Libre = $\frac{3.200\,€/m^2/t}{1{,}40}$ –1.215€/m²/t = 1.070,71€/m²/t

VRS Terciario Comercial = $\frac{1.200€/m^2/t}{1{,}40}$ –445,50€/m²/t = 411,64€/m²/t

VRS Garaje y uso auxiliar libre = $\frac{780\,€/m^2/t}{1{,}40}$ –445,50 €/m²/t = 111,64 €/m²/t

VRS Industrial = $\frac{1.300\,€/m^2/t}{1{,}45}$ –540 €/m²/t = 356,55 €/m²/t

Para los productos vinculados a régimen de protección, el VRS resulta:

VRS Vivienda VPS = $\frac{1.709{,}74\,€/m^2/t}{1{,}25}$ –1.021,80 €/m²/t = 345,99 €/m²/t

VRS Vivienda VT = $\frac{2.490{,}17\,€/m^2/t}{1{,}30}$ –1.135,20 €/m²/t = 780,31 €/m²/t

VRS Anejos vinculados VPS = $\frac{686{,}67\,€/m^2/t}{1{,}25}$ –432,30 €/m²/t = 117,03 €/m²/t

VRS Anejos vinculados VT = $\frac{700{,}06\ €/m^2/t}{1{,}30}$ –435,60 €/m²/t = 102,86 €/m²/t

Tomando como uso característico el predominante (VL), el coeficiente de cada producto inmobiliario resulta de la división de cada VRS por el valor del VRS característico (K=1) que representa 1.070,71€/m²/t(VL).

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda	
Vivienda Libre "a.30"	1
Vivienda VPS	0,323
Vivienda VT	0,728
Industrial	0,333
Terciario - Comercial (planta baja)	0,384
Anejos Libres	0,104
Anejos VPS	0,109
Anejos VT	0,096

IV.- CARGAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A LA ACTUACIÓN INTEGRADA "AAI-AL.05.1". ESTIMACIÓN ECONÓMICA

La estimación de las cargas de urbanización con indicación de las diferentes partidas que las integran son las siguientes:

1.- Obras de urbanización de la actuación integrada

Demolición y trabajos previos	0,78%	37613,75
Movimiento de tierras	17,70%	855984,77
Obras de fábrica	8,14%	393557,95
Pavimentación	17,45%	843937,14
Saneamiento	25,85%	1.250.335,57
Abastecimiento de agua	3,56%	172.310,84
Telecomunicaciones	1,50%	72.641,62
Gas	0,41%	20051,33
Energía eléctrica	11,23%	543.053,08
Alumbrado	3,27%	157.919,75
Mobiliario urbano	5,10%	246.748,37
Residuos sólidos urbanos	0,35%	17.140,67
Jardinería	1,91%	92.148,60

Red de riego	0,47%	22.673,32
Señalización	0,08%	4.033,94
Gestión de residuos	0,13%	6.107,33
Control de calidad	0,61%	29.719,00
Seguridad y salud	1,45%	70.029,69
	100,00%	4.836.006,72
Gastos Generales	13,00%	628.680,87
Beneficio Industrial	6,00%	290.160,40
TOTAL (e.c. sin IVA)		5.754.848,00

2.- Indemnización por realojos y traslados

Traslados y Realojos	1.000.000,00

3.- Otros Costes

Modificación PGOU, PAU, y Proyecto de Equidistribución	250.000,00
Gastos de gestión	200.000,00
Construcción dotación local	2.090.760,00

Costes totales de cargas de urbanización: 9.295.608 €

V.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

1.- PREVIO

Para la justificación de la viabilidad de la presente propuesta de ordenación, que resulta ser presupuesto básico de la misma, se toma en consideración lo siguiente:

- De un lado, la edificabilidad urbanística destinada a usos principales y auxiliares (residencial, terciario, aparcamiento y anejos) tanto sobre como bajo rasante. Bajo rasante aunque la normativa autoriza 4 plantas, por razones de razonabilidad y eficiencia económica consideramos tan solo la edificabilidad asociada directamente al programa residencial y terciario, estimada en 19.000 m^2/t (incluidos los 1.900 m^2/t sobre rasante).

- Hay que tener en cuenta el realojo de viviendas del edificio de Pº de Herrera nº 12.

- La cesión del 15% en favor del Ayuntamiento se calcula sobre la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada, previa deducción de la edificabilidad destinada a realojos de viviendas.

– Hay que tener en cuenta que se adscribe a la Actuación Integrada "AAI – AL.05.1" los terrenos externos de Erregenea con 5.600 m².

2.- LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La ordenación recoge la siguiente edificabilidad urbanística:

- Edificabilidad residencial VL: ..... 22.194 m²/t
- Edificabilidad residencial VPS:..... 7.153 m²/t
- Edificabilidad residencial VT: ..... 7.153 m²/t
- Edificabilidad Terciario Comercial:..... 887 m²/t
- Edificabilidad Garajes VL(*)..... 12.500 m²/t
- Edificabilidad Garajes VPS: ..... 3.000 m²/t
- Edificabilidad Garaje VT:..... 3.500 m²/t
- Edificabilidad residencial realojos: ..... 736 m²/t

(*) NOTA: Incluye 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante.

3.- EDIFICABILIDAD PONDERADA QUE RESULTA

USO	m²/t	Coeficiente Ponderado	Edificabilidad Ponderada m²/t(H)
Residencial VL (*)	22.194	1	22.194,00
Residencial VPS	7.153	0,323	2.310,41
Residencial VT	7.153	0,728	5.207,38
Terciario Comercial	887	0,384	340,60
Aparcamiento VL	12.500	0,104	1.300
Anejos VPS	3.000	0,109	327
Anejos VT	3.500	0,096	336
TOTAL			32.015,39

4.- VALORACIÓN ECONÓMICA

4.1.- Valor de repercusión del suelo urbanizado

Dado que hemos tomado como uso característico el predominante (VL) y el VRS de este producto resulta ser 1.070,71€/m²/t este importe representa el valor de repercusión del m²/t homogeneizado (m²/t(H)).

32.015,39m²/t(H) x 1.070,71 €/m²/t(H) =34.279.198,22 €

Valor patrimonializable por los propietarios (descontado el 15% de cesión) =
= 0,85 x 34.279.198,22 € = 29.137.318,49 €

4.2.- Valor de repercusión de suelo sin urbanizar

Al valor del suelo urbanizado anterior, le descontamos el importe previsto como cargas de urbanización dado que la cesión del 15% es libre de cargas. De esta forma el valor asociado a los solares resultantes, sin urbanizar representa:

29.137.318,49 € - 9.295.608 € = 19.841.710,49 €

4.3.- Justificación de la viabilidad económica

El precedente valor del suelo sin urbanizar 19.841.710,49 € descontada la cesión del 15% permite afirmar que siendo en principio 27.784,46 m² la superficie máxima (en función de si los viales públicos entran o no a reparto) de los terrenos que se puedan incluir a efectos de reparto en la actuación integrada (incluyendo los terrenos de Erregenea), cada m²(p) aportado representaría un valor medio de:

$$\frac{19.841.710{,}49\ €}{27.784{,}46\ \mathrm{m}^2} = 722{,}13\ €/\mathrm{m}^2(\mathrm{p})$$

Considerando que el valor del m² de uso característico (VL) representa 1.070,71€/m²/t(H) y que las cargas de urbanización tienen una repercusión de 341,58 m²/t(H) ($\frac{9.295.608}{32.015{,}39\ \mathrm{m}^2/\mathrm{t}(H) \times 0{,}85}$) descontando la cesión del 15% que no participa en cargas, el valor del m²/t(H) sin urbanizar representa:

1.070,71 €/m²/t(H) – 341,58 €/m²/t(H) = 729,13 €/m²/t(H)

Lo que para una vivienda de 80 m²/t representa un valor residual del suelo sin urbanizar de 58.330,4 €/vivienda que se considera razonable y justifica la vialidad de la promoción unido al dato de la repercusión por m²(p) aportada.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

1.- Responsabilidades y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de Actuación Integrada "AAI.AL.05.1"

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en ese ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad asociada a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las salvedades siguientes:

* La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna.

* Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización.

2.- Responsabilidades y obligaciones del Ayuntamiento

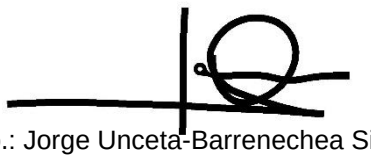
* El Ayuntamiento no tiene en principio derechos distintos de los derivados de la cesión del 15% de edificabilidad urbanística. En todo caso será el Proyecto de Equidistribución el que resuelva la condición de los bienes municipales incluidos en el ámbito.

* Tampoco tiene obligación alguna de ejecutar infraestructuras o elementos de urbanización, cuyo coste íntegro es carga de urbanización que será repercutida entre los adjudicatarios de parcelas, salvedad de las que correspondan al Ayuntamiento por la cesión legal. Se excluye de este principio el Tanque de Tormentas que aunque sea ejecutado con la urbanización general del ámbito, a la promoción de la AAI-AL.05.1 le corresponde abonar tan solo la cuota de participación correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la cuenca a la que el tanque da servicio, correspondiendo la diferencia al Ayuntamiento conforme recoge ya expresamente el Convenio suscrito entre ZOSA y Ayuntamiento en 2019.

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

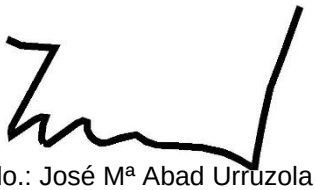
Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.



Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga

Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola

Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo

Letrada

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA."

DOCUMENTO "3.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

I.- OBJETO Y CONTENIDO

El art. 22-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre obliga a que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística contenga un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La intervención que se propone en el presente Documento de Modificación del PGOU constituye una actuación de urbanización que tiene por objeto la total renovación de la actual para posibilitar un nuevo desarrollo residencial con eliminación de los edificios existentes.

Es decir se produce una total renovación de las infraestructuras con ejecución de los servicios adicionales.

De un lado se produce un nuevo desarrollo residencial con un programa de 36.500 m^2/t residencial,887 m^2/t de uso terciario en plantas bajas y 1.900 m^2/t de aparcamiento y usos auxiliares sobre rasante, que lleva aparejado una nueva urbanización, con la previsión de los espacios destinados a vialidad, reservas y dotaciones.

Se trata de cuantificar los costes de mantenimiento asociados que para el Ayuntamiento va a suponer la puesta en marcha de estos Servicios y de otro la estimación de los ingresos municipales que la actuación va a implicar. Por tanto, el presente documento tiene por finalidad:

- Analizar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico previsto puede conllevar para la Hacienda Municipal, teniendo en cuenta:

  a).- Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, servicios e infraestructuras previstos, así como la propia prestación del servicio.

  b).- Los ingresos municipales estimados.

- Analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN

La presente Memoria se refiere a la evaluación de una actuación de urbanización (art. 7 del RDL7/2015). Se corresponde el ámbito AL.05 JOLASTOKIETA que constituye una actuación integrada en la que se deben materializar las obligaciones de cesión y urbanización acordes con los parámetros urbanísticos derivados del presente documento.

A estos efectos hay que señalar:

- Número total de viviendas .....(máximo) 456 viviendas
- Nº viviendas VL ..... 278 viviendas
- Nº viviendas VPS ..... 89 viviendas
- Nº viviendas VT ..... 89 viviendas

– Edificabilidad residencial ..... 36.500 m^2/t

– Edificabilidad Terciaria ..... 887 m^2/t

– Edificabilidad usos auxiliares sobre rasante ..... 1.900 m^2/t

– Dotaciones públicas ordenadas
- Espacios libres ..... 8.979 m^2
  - Ajardinados ..... 6.153 m^2
  - Pavimentados..... 2.637 m^2
- SGEL en ERREGENEA..... 5.600 m^2
- Vialidad, aceras, etc... ..... 5.402,46 m^2
- Otras Dotaciones .... 5.852 m^2/t en local dotacional
- Sistema General de Equipamiento Comunitario
  - Alojamientos Dotacionales..... 715 m^2

Hay que señalar que la ejecución de las obras de urbanización en su totalidad incluyendo las infraestructuras y servicios, corresponde a los propietarios adjudicatarios de parcelas lucrativas ordenadas, sin que a tal efecto deba soportar carga alguna el Ayuntamiento. Se exceptúa de este criterio el Tanque de Tormentas que por servir a un ámbito muy superior se abonará en proporción a las viviendas a las que da servicio por lo que el Ayuntamiento deberá costear el exceso respecto a la cuota que representa el AU AL.05 conforme se recoge en el Convenio suscrito.

De otro lado la urbanización del ámbito aunque implica la total renovación de la urbanización existente, se refiere a una pieza urbana, perfectamente encajada en la trama urbana consolidada, que cuenta con todas las redes de infraestructuras en su entorno. Es una actuación de densidad media, respetuosa con los criterios de sostenibilidad, y que remata la renovación a uso residencial de la cantera JOLASTOKIETA, con el resultado de obtener un nuevo polo de centralidad en todo el barrio, con la gran plaza de LARDI ALDE y los equipamientos previstos, incluida la dotación comercial.

III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

1.- OBJETO

A efectos hay que distinguir dos tipos de ingresos que va a tener el Ayuntamiento.

Existen una serie de ingresos que tienen la característica de que son de abono único, asociado a un concreto hecho que justifica su abono.

Entran en este apartado la compensación económica o en su caso cesión de edificabilidad urbanística urbanizada correspondiente al 15%, el ICIO, las tasas por otorgamiento de licencia, el Impuesto sobre Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana y las tasas por ocupación de dominio público municipal, etc...

De otro lado existen otra serie de ingresos que tiene la característica de que se producen todos los años y de forma permanente, son los ingresos corrientes, entre los que se hallan: el IBI, el IAE, el Impuesto sobre vehículos, tasas por suministro de agua, prestación de servicio de saneamiento, de recogida de basuras, etc...

A la hora de evaluar el equilibrio entre las obligaciones que asume el Ayuntamiento en el momento que recepciona la obra de urbanización, y los ingresos que va a disponer para hacer frente a sus obligaciones, son estos ingresos corrientes los que deben considerarse para determinar la suficiencia económica que para la Hacienda Municipal conlleva la actuación.

2.- INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LOS NUEVOS DESARROLOS EN LA "AAI.AL.05.1"

A.- Impuesto de Bienes Inmuebles

A los efectos de estimar los ingresos por este concepto se han analizado los valores catastrales de la promoción desarrollada en el ámbito colindante "AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO" (zona catastral 174) con viviendas libres, Tasadas y VPS en los edificios identificados como Harrobieta Plaza n^{os}17 (VL), 18 (VPO), 19 (VL + VT) y 20 (VL).

Los valores catastrales de los diferentes productos representan como media: VPO 2.126 €/m^{2}útil, VT 2.350 €/m^{2}útil, VL 2.500 €/m^{2}útil.

El tipo aplicable para el IBI en 2024 es el 0,19709%.

De esta forma para una vivienda de superficie útil de 60,6 m^2/t(útil) el impuesto estimado sería el siguiente:

VPO: 254 €/vivienda
VT: 280 €/vivienda
VL: 298 €/vivienda

Para los garajes resultando un valor catastral medio de 20.500 €/plaza con una superficie útil de 14,69 m^2 el IBI asciende unos 41 €/plaza.

Consideramos por tanto la cuantía de 298 €/vivienda libre,280 €/vivienda VPS y 254 €/vivienda VT. El aparcamiento, de 41 €/año para la vivienda libre. En el caso de la VPS y VT el aparcamiento y los anejos vinculados se incluyen en el IBI de la vivienda. Estimamos en 456 el número de viviendas.

Por tanto el promedio será:

298 €/vivienda Libre x 278 + 280 €/VT€ x 89 + 254 €/VPS€ x 89 / 456 = 285,9 €/vivienda.

Además incorporamos 41 €/aparcamiento vivienda libre con una estimación de 351 plazas (descontadas las 89 x 2 vinculadas a las VPP).

41 € x 351 plazas = 14.391 €

En cuanto al uso terciario el IBI lo estimamos en 2,5 €/m^2.

Por tanto siendo 887m^2/t los destinados a uso terciario será:

887m^2/t x 2,5 €/m^2 = 2.217,5€

El total del IBI representa por tanto 146.978,96 €.

456 viv. x 285,9 €/vivi. + 14.391 € + 2.217,5 € = 146.978,96 €

B.- <u>Impuesto sobre Vehículos</u>

Se parte de considerar 1,26 vehículo por vivienda libre y considerar un importe medio anual de 180 €/vehículo.

Por tanto este impuesto implica un ingreso de 226,8 €/vivienda libre/año.

En total, siendo 278 viviendas (libres) representa 63.050,04 €/año.

C.- <u>Tasa por suministro de agua, prestaciones de servicio de saneamiento y la recogida de basura</u>

Tomando como referencia datos aceptados en la Modificación del PGOU del AU "CE.05 SAN BARTOLOME", consideramos un ingreso de 290 €/vivienda/año.

En total 456 viviendas x 290 €/vivienda/año = 132.240 €

D.- Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

No es de aplicación.

E.- Resumen ingresos

El total de ingresos por estos conceptos representa un total de 342.269 € lo que arroja una media de 750,59 €/vivienda.

IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

1.- Gastos vinculados a los nuevos desarrollos previstos

A.- Coste de implantación y mantenimiento de servicio del transporte público

El entorno del ámbito cuenta actualmente con líneas de autobús urbano en su entorno, los cuales transcurren por los viales circundantes. Mediante cambios de recorrido de poco alcance de estas líneas, se puede minimizar el coste de implantación de nuevas líneas.

Además, el ámbito cuenta con un apeadero de Renfe y la parada de Herrera del metro de Donostialdea muy próximos.

B.- Por lo que las comunicaciones mediante transporte público quedan resueltas. Coste de mantenimiento de espacios libres proyectos

Podemos distinguir dos tipos:

- Espacios libres pavimentados: representan 2.437 m^2.

  Se estima un coste de mantenimiento de 2,80 €/m^2/año. Por tanto resulta 2.437m^2 x 2,80 €/m^2 = **6.823,6 €**

  Por tanto por vivienda $\left(\frac{6.832,6}{429}\right)$ = 15,90 €

- Espacios libres ajardinados: tienen una superficie de 6.542 m^2 y un coste de mantenimiento estimado de 0,80 €/m^2.

  Por tanto representa:

  6.542 m^2 x 0,80 €/m^2 **= 5.233,6 €/año**

  Por vivienda representa: 5.233,6 €/año / 456 viviendas = 11,47 €/vivienda

C.- Costes de mantenimiento de la vialidad y aparcamientos

Representa un total de 5.402,46 m^2 y se estima un coste de 1,60 €/m^2, lo que totaliza **8.643,93 €.**

Por vivienda representa: 18,95 €

D.- Otras Dotaciones

Además de la parcela destinada a Alojamientos Dotacionales con 715 m^2(parcela g.00.1), se entrega el local de 5.852 m^2/t construido en parte bajo la parcela "a.30.1" y "a.30.2" y en parte bajo la parcela "f.10.2", en semisótano, aprovechando el desnivel existente.

Para el local contemplamos un gasto de **2.000 €/año**, que representa 4,38 €/vivienda/año.

E.- Arbolado

La dotación legal exige 365 árboles nuevos, y considerando un coste de mantenimiento de 20 €/árbol/año, el gasto será de **7.300 €.**

La repercusión por vivienda será: 7.300 € / 456 vivienda = 20 €/vivienda

F.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos

a) Alumbrado
Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en la ciudad se estima un coste de **40.000 €/año** incluido el gasto asociado al consumo eléctrico.

La repercusión por vivienda es: 87,71 €/vivienda

b) Abastecimiento de agua
Tomamos como referencia parámetros considerados habituales, lo que representa:

456 viviendas x 100 €/vivienda = **45.600 €**

Por vivienda 100 €/año.

c) Saneamiento y limpieza
Tomamos como referencia datos considerados habituales, lo que representa.

El total será: 456 viviendas x 170 €/vivienda = **77.520 €**

Por vivienda: 170 €/año

F.- Resumen de gastos

El total de los gastos representa 193.121,13 al año, a razón de 423 € (vivienda) €/vivienda.

V.- CONCLUSION

La evaluación de los ingresos y gastos anteriormente considerados nos permite arrojar las siguientes Conclusiones:

- El conjunto de ingresos viene a representar 750,59 €/vivienda y 342.269 €/año.
- El conjunto de los gastos reseñados representa 423 €/vivienda y 193.121,13 €/año.
- La comparación de ingresos y gastos resulta favorable a los ingresos, con una diferencia total entre342.269 € ingresos y 193.121,13 € gastos, referidos a una anualidad.

Por tanto el desarrollo urbanístico tiene un impacto positivo en la Hacienda Municipal al ser netamente superior la partida de ingresos frente a la de gastos. No incluimos otros conceptos como 15% de cesión, ICIO, etc...

En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga
Arquitecto.

Fdo.: José Mª Abad Urruzola
Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo
Letra

DOCUMENTO “4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN” (DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO "4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN (DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"

I. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Tiene por finalidad el Programa de Actuación establecer las pautas básicas del proceso de desarrollo y ejecución de la operación de transformación urbanística.

Nos encontramos ante el desarrollo de una Actuación Integrada que constituye una actuación de renovación de urbanización de conformidad con la terminología del art. 7-1-2 del RDL 7/2015 para crear nuevas parcelas edificables y renovar íntegramente la urbanización.

Esta actuación lleva aparejada la obligación de ceder el 15% de la edificabilidad urbanística así como todos los terrenos destinados a dotaciones y reservas, tanto de la red local como de la red general, ejecutando la obra de urbanización en los plazos establecidos.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS Y SU VINCULACIÓN A LA CORRESPONDIENTE MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas se vincula a la siguiente modalidad de actuación.

1.- Ámbito urbanístico "AL.05 JOLASTOKIETA"

La ejecución de la ordenación urbanística planteada en el Ámbito se sujeta a las condiciones propias de las actuaciones integradas.

Las razones que se exponen a continuación justifican esta propuesta. Por un lado, la categorización de los terrenos como suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización. Por otro y en estrecha relación con lo anterior, las características y condicionantes del desarrollo urbanístico planteado en él.

Además los terrenos de Erregenea (5.600 m^2) afectados por este proyecto se incluyen en ese ámbito de actuación integrada. La inclusión de estos terrenos responde a la razón de que mediante la superficie que se ordena en los terrenos de Erregenea se completa el estándar urbanístico de espacios libres generales (sistema general) requerido por el incremento de edificabilidad residencial previsto en el ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA". Otra parte del estándar (1.570 m^2) se cumple en el propio ámbito.

Debido a ello, el conjunto formado por el referido ámbito "AL.05" y los citados terrenos de Erregenea conforman un ámbito de Actuación Integrada AAI – AL.05.1 que ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dicho PAU deberá establecer las propuestas propias de él, incluidas las referentes a las correspondientes medidas de urbanización (en los términos propios de un anteproyecto), la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y a la fijación de su sistema de actuación.

El citado ámbito de actuación integrada se identifica del modo siguientes "AAI – AL.05.1". Su superficie total es de 27.784,46 m^2(s).

2.- Terrenos de Erregenea

En atención a lo indicado, esos terrenos con superficie 5.600 m^2(s)se destinan a Sistema General de Espacios Libres Públicos "F.10". Y mediante esta dotación se completa el estándar urbanístico legal de espacios libres generales (sistema general) requerido por el incremento de la edificabilidad urbanística residencial previsto en este proyecto pues los 1.570 m^2 calificados en el propio ámbito no cumplen el estándar.

3.- El ámbito de ejecución resultante

El ámbito es de ejecución resultante de las previsiones expuestas en los apartados anteriores es el siguiente:

A. El ámbito de actuación integrada "AAI-AL.05.1" en el que se incluyen:
   - La talidad del ámbito "AL.05 JOLASTOKIETA": 22.184,46 m^2
   - El 100% de los terrenos de Erregenea afectados por este proyecto que representa 5.600 m^2
   - Superficie total: 27.784,46 m^2

III. LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el ámbito de Actuación Integrada "AAI-AL.05.1"

En atención a su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada, la edificabilidad prevista en esa parcela ha de ser distribuida entre, los propietarios de los terrenos afectados, y, el Ayuntamiento, en los porcentajes establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes lo que se concretará en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite.

2.- Los coeficientes de ponderación de usos

Los coeficientes ahora propuestos son los expuestos en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3..1. Estudio de Viabilidad Económica" de este proyecto.

Dichos coeficientes podrán ser modificados o actualizados por los Proyectos de Reparcelación a promover.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS

1.- En el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA”

- La proyección y ejecución de las obras de urbanización previstas en el ámbito se adecuará a los criterios que se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de la actuación integrada “AAI-AL.05.1” y en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).

- La ejecución y el abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios legales, correspondiendo a los adjudicatarios de edificabilidad en el ámbito “AL.05” el costeamiento de todas las cargas, con exclusión del 15% que corresponde al Ayuntamiento por la participación en las plusvalías generadas, que no participa de ellas.

  - La determinación de estas cargas urbanísticas se establecerá en los proyectos a promover para el desarrollo y la ejecución de las propuestas de esta Modificación del Plan General (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Equidistribución de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización).

  - En relación con el costeamiento del Tanque de Tormentas se estará a lo que recoge el Convenio suscrito en 2019, correspondiendo a la AAI-AL.05.1 abonar la parte correspondiente al porcentaje de viviendas que representa en la totalidad de la cuenca a que dicho Tanque dará servicio.

2.- En los terrenos de Erregenea

- La urbanización de los terrenos se adecuará a las condiciones que se determinen en el proyecto de obras públicas de urbanización a promover con ese fin. Hay que señalar que el Ayuntamiento ya tiene previsto urbanizar los terrenos en la ladera de Erregenea que han sido calificados como “F.10” en la Modificación del PGOU referente a Illarra, Villa Ereski y Depósito y terrenos de Erregenea aprobado el 24-3-2022, por lo que tiene sentido su urbanización de manera unitaria.

- Dichas obras de urbanización serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián y abonadas por los adjudicatarios de los derechos urbanísticos resultantes en el ámbito “AL.05 JOLASTOKIETA” (excluido el 15% de cesión legal).

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Los terrenos que este proyecto destina a dotaciones públicas serán cedidos al Ayuntamiento de San Sebastián, debidamente urbanizados en el marco del Proyecto de Reparcelación a promover en la Unidad de Ejecución que se delimite en el PAU.

VI.- LA PROGRAMACIOÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA

1.- Programación de la ejecución de la ordenación del ámbito de actuación integrada "AAI-AL05.1"

Se propone la ejecución de esa ordenación de conformidad conlos siguientes criterios de programación:

- Elaboración y presentación del Programa de Actuación Urbanización: en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este proyecto.

- Elaboración y aprobación de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite: en los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.

- Solicitud de licencias de edificación: Se estará a la que establezca el PAU.

- Ejecución de las obras de urbanización: Se prevé un plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si bien dicho plazo podrá ser ampliado por el PAU.

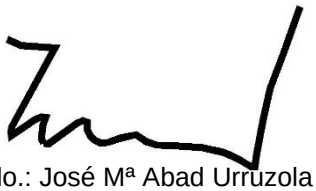
En Donostia-San Sebastián, Febrero 2024

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN S.L.

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga

Arquitecto.



Fdo.: José Mª Abad Urruzola

Letrado.

Fdo.: Ana Goñi Agudo

Letrada

DOCUMENTO 5. PLANOS

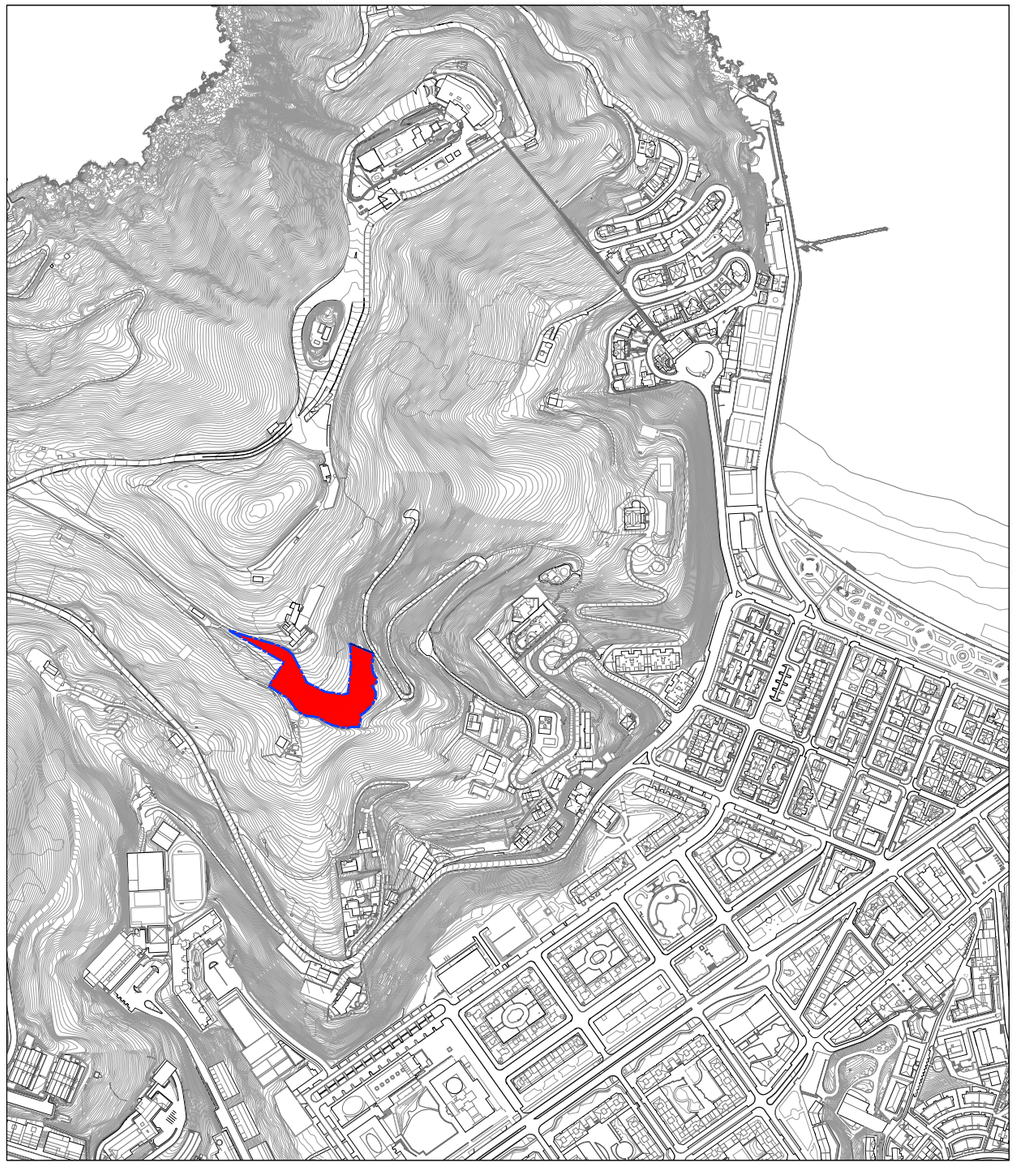
LISTADO DE PLANOS:

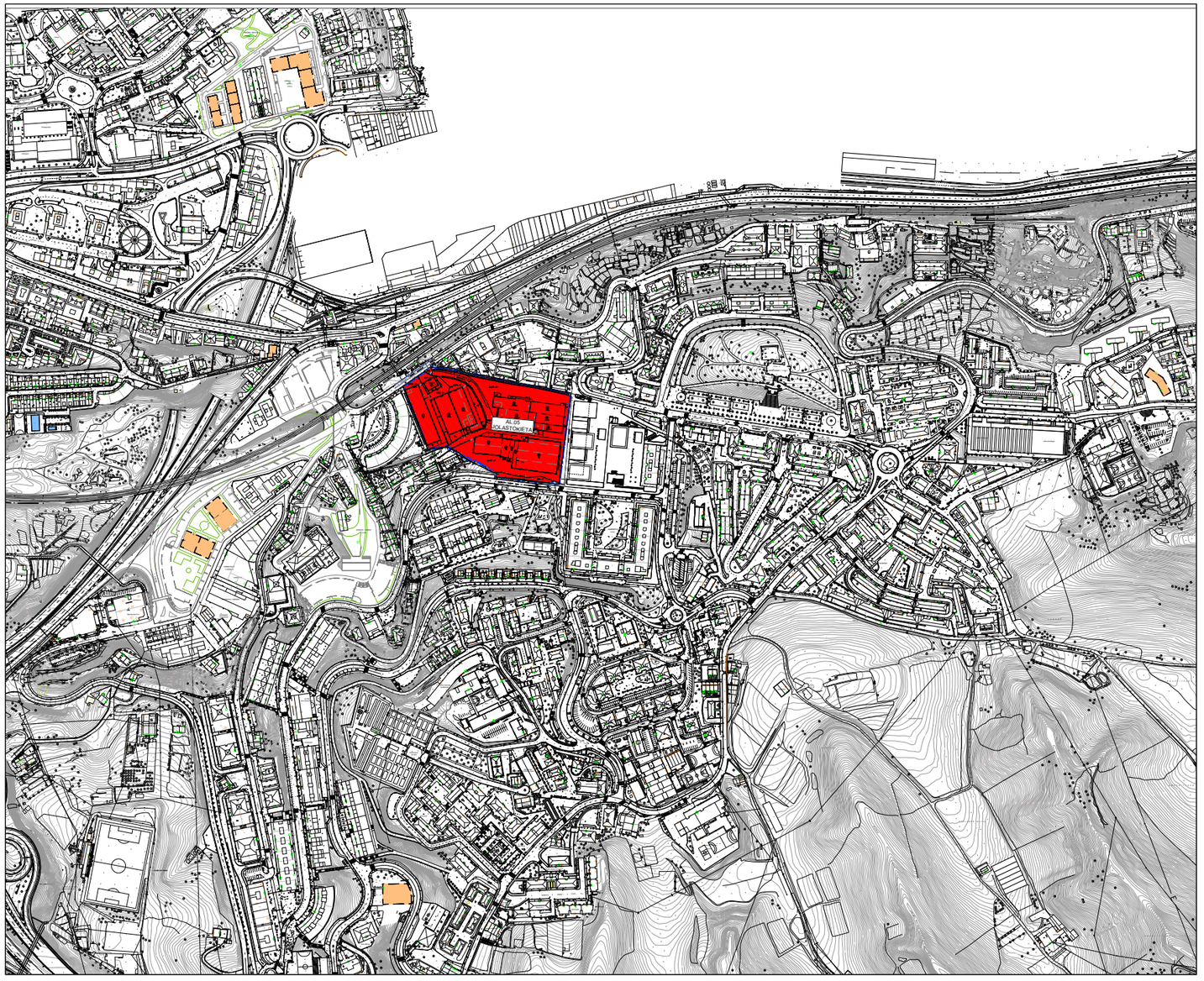
5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I.-	**INFORMACION**	
5.1.I.1.-	SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS	1/10.000
5.1.I.2.(1).-	DELIMITACIÓN y CLASIFICACIÓN DEL SUELO-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.I.2.(2).-	DELIMITACIÓN y CLASIFICACIÓN DEL SUELO-A012Erregenea	1/3.000
5.1.I.3.(1).-	ZONIFICACIÓN GLOBAL-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.I.3.(2).-	ZONIFICACIÓN GLOBAL-A012Erregenea	1/3.000
5.1.I.4.(1).-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANISTICA-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.I.4.(2)-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANISTICA-A012Erregenea	1/3.000
5.1.I.5.(1).-	LINEA DE INFLUENCIA MARITIMA-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.I.5.(2).-	LINEA DE INFLUENCIA MARITIMA-A012Erregenea	1/3.000
II.-	**PROYECTO**	
5.1.II.1.(1).-	ZONIFICACIÓN GLOBAL-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.II.1.(2).-	ZONIFICACIÓN GLOBAL-A012Erregenea	1/3.000
5.1.II.2.(1).-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANISTICA. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES-AL05Jolastokieta	1/1.000
5.1.II.2.(2)-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANISTICA. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES-A012Erregenea	1/3.000

5.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.-	**INFORMACION**	
5.2.I.1.-	PARCELARIO ACTUAL	1/1.000
5.2.I.2.-	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1.000
5.2.I.3.1.-	RED ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO	1/1.250
5.2.I.3.2.-	RED TELECOMUNICACIONES Y GAS	1/1.250
5.2.I.3.3.-	RED ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	1/1.250
II.-	**PROYECTO**	
5.2.II.1.-	TOPOGRÁFICO Y DELIMITACION	1/1.000
5.2.II.2.-	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1.000
5.2.II.3.-	PLANTA DE ORDENACIÓN	1/1.000
5.2.II.4.-	ORDENACIÓN GEOMÉTRICA	1/1.000
5.2.II.5.-	AMBITOS EXTERIORES A URBANIZAR	1/1.000
5.2.II.6(1).-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA. DELIMITACIÓN AA.II.AL.05.1 JOLASTOKIETA	1/1.000
5.2.II.6(2).-	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA. DELIMITACIÓN TERRENOS DE ERRREGENEA VINCULADOS A LA AA.II.AL.05.1	1/3.000
5.2.II.7.-	SECCIONES	1/1.000
5.2.II.8.1.-	Esquema red de servicios: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO	1/1.250
5.2.II.8.2.-	Esquema red de servicios: TELECOMUNICACIONES Y GAS	1/1.250
5.2.II.8.3.-	Esquema red de servicios: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	1/1.250
5.2.II.9.-	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	





ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)/
EREMU URBANISTIKOAK (E.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa

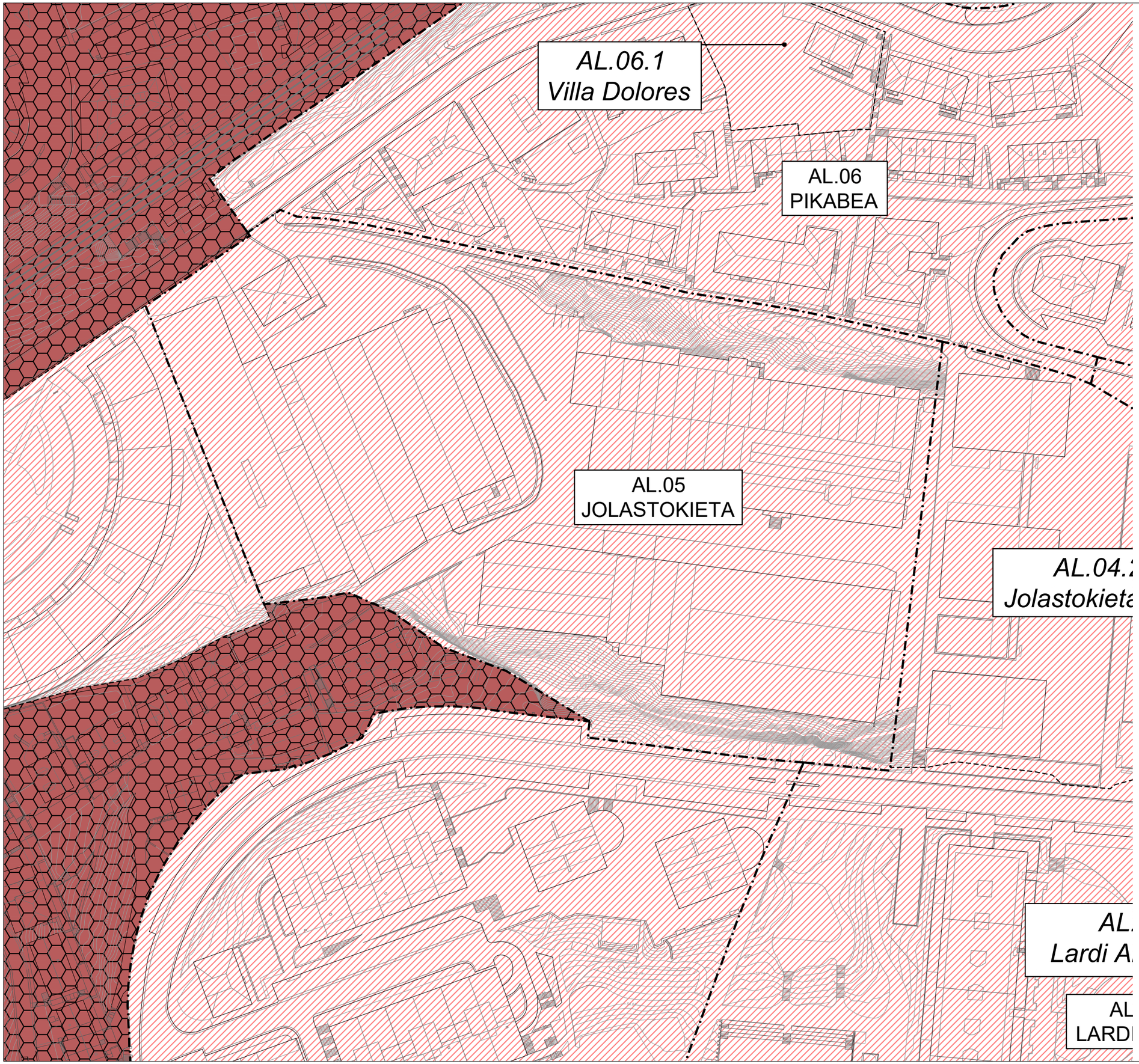
PLANO 5.1.I.1 PLANOA

EREMU URBANISTIKOEN KOKALEKUA SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

ESCALA / ESKALA 1/10.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA — **CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO**

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
AZPIESPARRUA	SUBAMBITO

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.1.I.2 (1) PLANOA

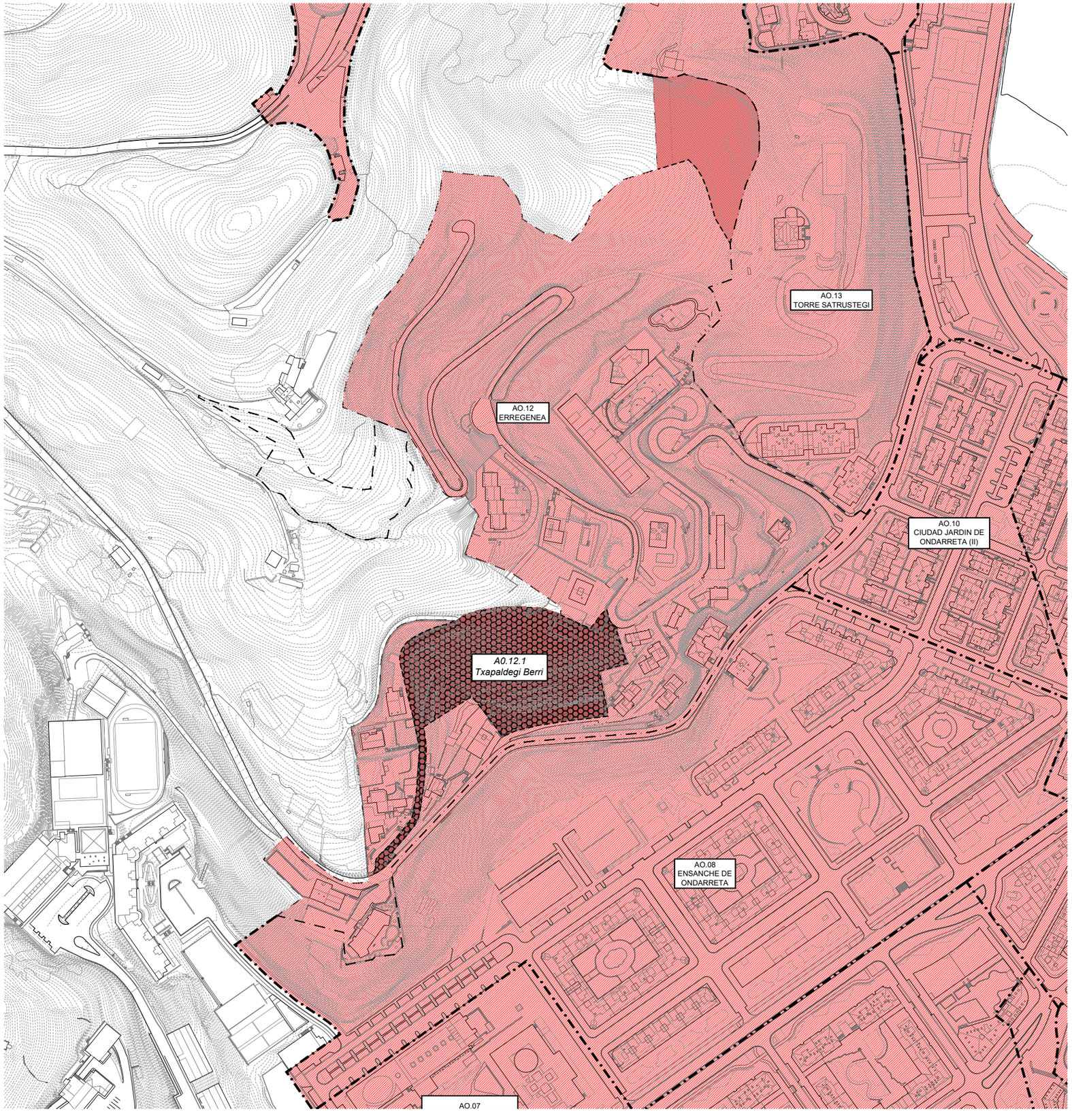
GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA — **CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO**

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
AZPIESPARRUA	SUBAMBITO

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AO.12 ERREGENEA

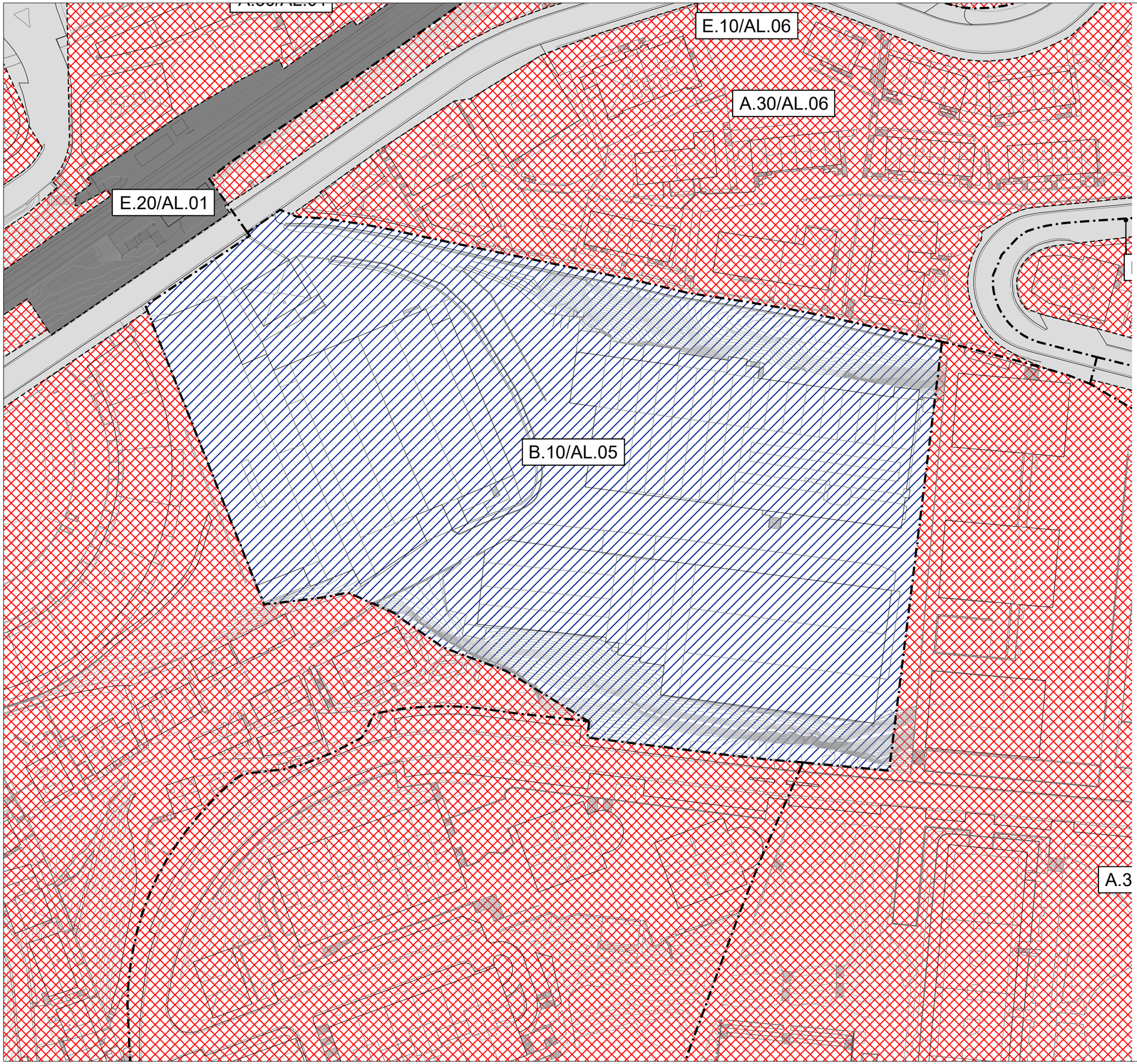
PLANO 5.1.I.2 (2) PLANOA

GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — *A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — *A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE*
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — *A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — *A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — *B.10 USO INDUSTRIAL*
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — *B.20 USO TERCIARIO*

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.) — *E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)*
- E.20 TRENBIDE SAREAK (S.O.) — *E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)*
- E.30 PORTU ZONAK (S.O.) — *E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)*

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.) — *F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)*
- F.30 IBAI IBILGUAK (S.O.) — *F.30 CAUCES FLUVIALES (S.G.)*

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.) — *G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)*

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (S.O.) — *H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)*

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

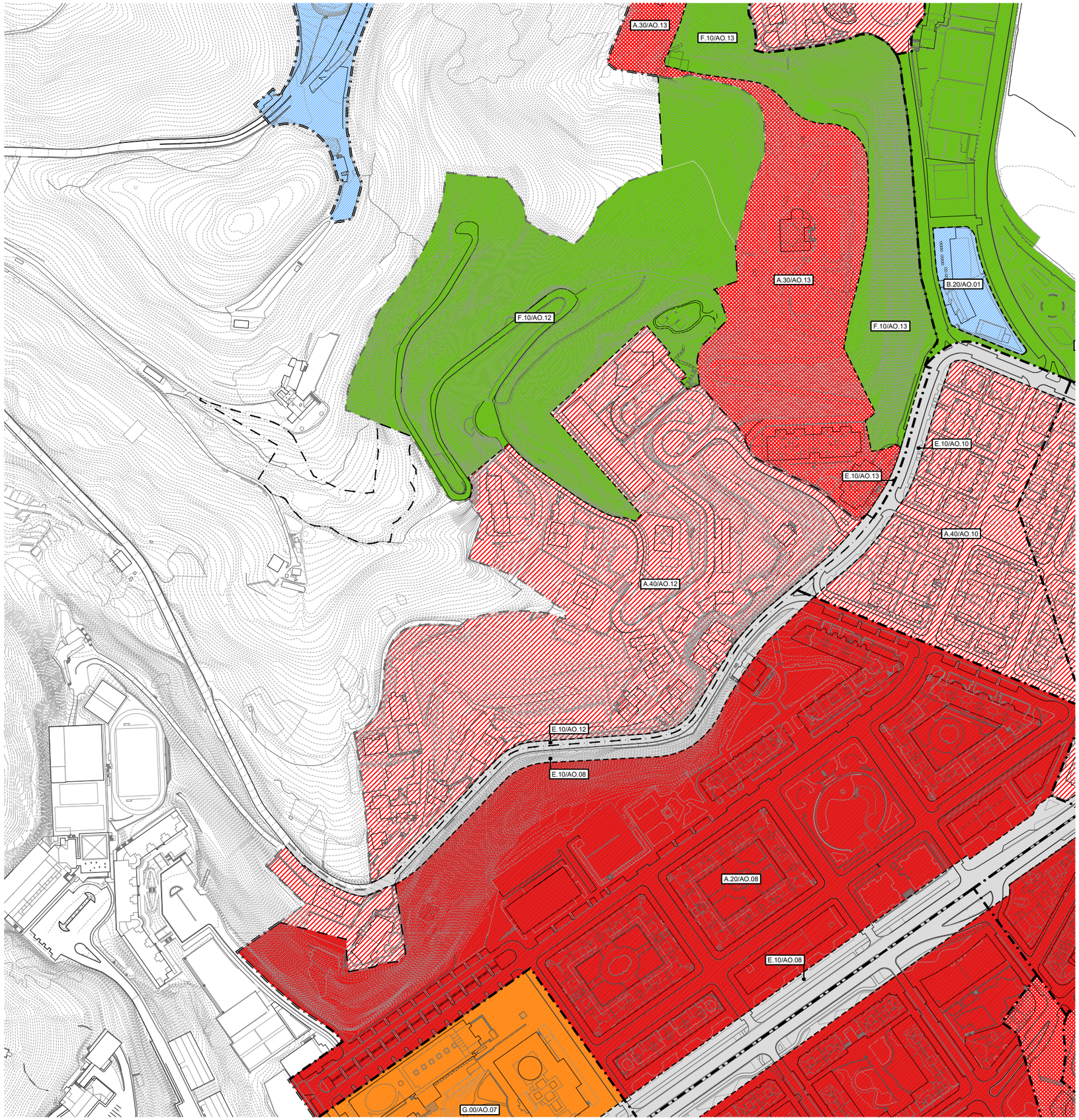
PLANO 5.1.I.3 (1) PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA ZONIFICACION GLOBAL

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — *A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — *A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE*
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — *A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — *A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — *B.10 USO INDUSTRIAL*
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — *B.20 USO TERCIARIO*

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.) — *E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)*
- E.20 TRENBIDE SAREAK (S.O.) — *E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)*
- E.30 PORTU ZONAK (S.O.) — *E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)*

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.) — *F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)*
- F.30 IBAI IBILGUAK (S.O.) — *F.30 CAUCES FLUVIALES (S.G.)*

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.) — *G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)*

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (S.O.) — *H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)*

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AO.12 ERREGENEA

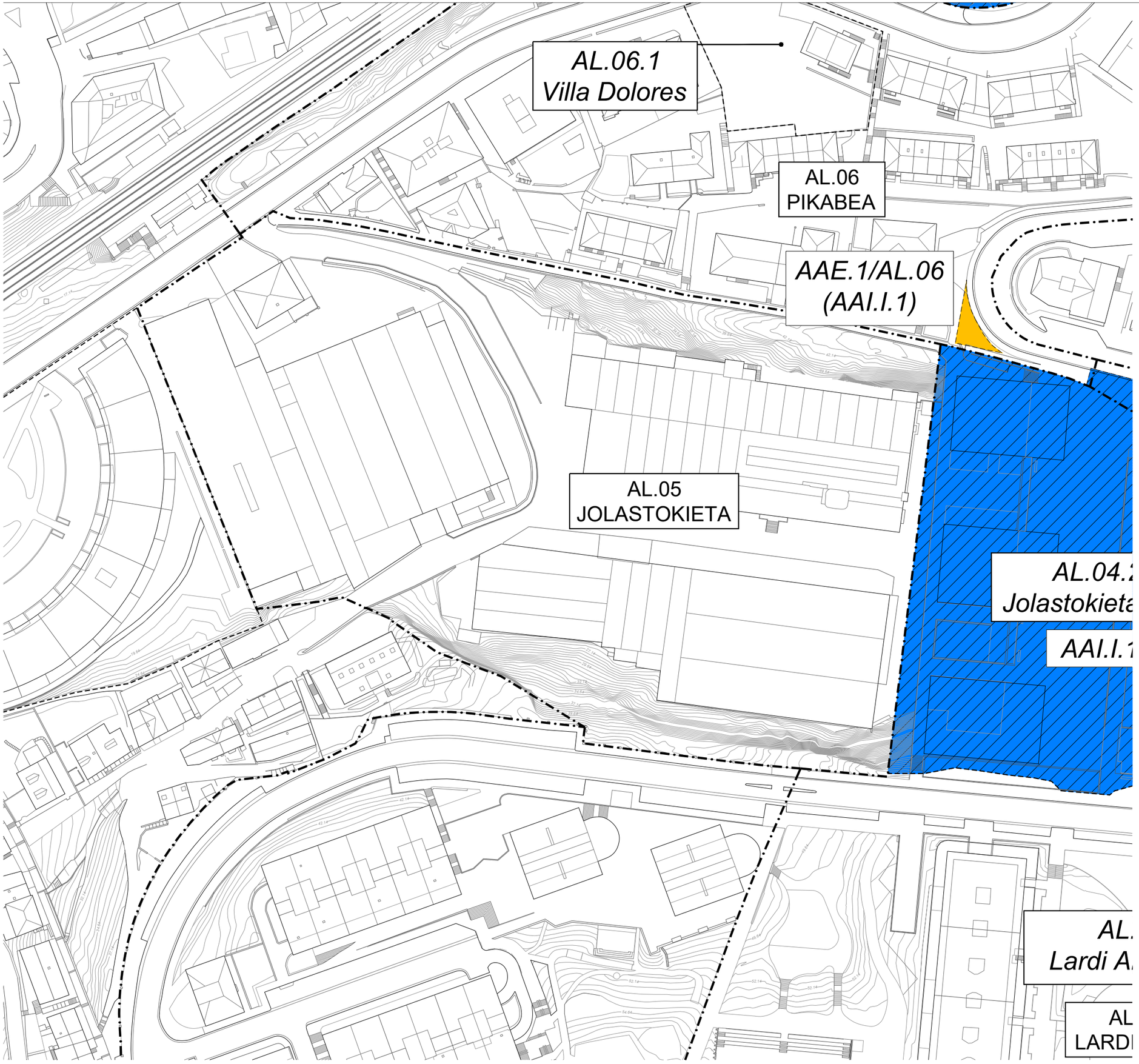
PLANO 5.1.I.4 (2) PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA ZONIFICACION GLOBAL

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

ID / ID	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
I.1/ZU.01	AL.11.1 Zuluaga
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Alto AAE.1/AL.06 Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Iturbe)
I.3	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia [Eliminado] PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MZ.05.1 Ampliación Hospitales [Eliminado] PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
I.4	AU.01.1 Martiartxe
I.5	AO.12.1 Txapildegi Berri AAE.1/AO.14
I.6	AU.05.1 Viveros
I.7	AY.11.1 Lanberri
I.8	CE.09.1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG.08.1 Oncológico
I.10	GR.03.1 Sagüés Iparra
I.11	IB.10.1 Ebaegi
I.12	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) [SUELO NO URBANIZABLE]
I.13	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) [SUELO NO URBANIZABLE]
I.14	AAE.1/ZU.07 ZU.08 Eskuartaeta
I.15	MA.07.1 Apostolado [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
I.16/CE.05	CE.05 San Bartolomé [MOD PGOU 29/10/2015]
I.17	IB.12.1 Illarra
I.18	AÑ.10 Recalde (II)

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

ID / ID	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
II.1	AL.02.1 Txingurri
II.2	AL.07.1 Vaguada de Oleta AL.08.1 Larres [Eliminado] MOD. PGOU 29/01/2015] AAE.1/AL.11
II.3	AL.08.2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.12.1 Sasuategi
II.5	AL.14 Pagin
II.6	AL.17 Eusabide
II.7	AL.18.1 Alfe
II.8	AY.13.1 Belartza Alto
II.9	AY.13.2 Cantera
II.10	AY.13 Alto de Errondo (II)
II.11	EG.03 Tabacalera [MOD PGOU 25/09/2014]
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran
II.13	IB.22 El Infierno
II.14	IN.03.1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea
II.16	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA.01 Antzita
II.18	MA.04.1 Deportivo [[Eliminado] PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.1 Trinquete Ribera del Urumea [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.2 Zapiran [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.06 Sarrueta [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.07.2 Atorrasagasti [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basoabal [[Eliminado] MOD. PGOU 28/09/2023]
II.21	ZU.02 Aldaheta
II.22	ZU.04.1 Tellerialde
II.23	ZU.05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (5.9)
II.25	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID / ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AAE.1/AL.06	AL.06 Pikabea
AAE.1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE.1/AL.14	AL.14 Pagin
AAE.2/AL.14	AL.14 Pagin
AAE.3/AL.14	AL.14 Pagin
AAE.4/AL.14	AL.14 Pagin
AAE.1/AÑ.04 AAE.1/AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Añorga/Recalde)
AAE.1/AÑ.10	AÑ.10 Recalde (II)
AAE.1/AÑ.14	AÑ.14 Galarreta
AAE.1/AO.14	AO.14 Txantxa Erreka
AAE.1/AU.05	AU.05 Atxegorrieta
AAE.2/AU.05	AU.05 Atxegorrieta
AAE.3/AU.05	AU.05 Atxegorrieta
AAE.4/AU.05	AU.05 Atxegorrieta
AAE.5/AU.05	AU.05 Atxegorrieta
AAE.1/AY.05	AY.05 Izaburu
AAE.1/EG.19	EG.19 Ibaialde
AAE.1/IB.10	IB.10 Berio
AAE.1/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.2/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.3/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.4/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.5/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.6/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.1/LO.05.1	LO.05.1 Txomin Enea (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/MB.05	MB.05 Alcalde Jose Elosegi
AAE.1/SNU.MA	MA Martutene (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID / ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Molinao
UE.1/AM.05	AM.05 Riberas de Loiola
UE.1/AM.09	AM.09 Molains Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atoba Erreka
UE.1/AY.06	AY.06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY.16 Pagola
UE.1/CE.05	CE.05 San Bartolomé [Eliminado] MOD.PGOU 29/10/2015]
UE.1/EG.18	EG.18 Aldunaene
UE.1/IG.03	IG.03 Aketarre
UE.1/MA.02	MA.02 Ternai Zahar
UE.1/MA.03	MA.03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ.03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.4/MZ.06	MZ.06 Agerre

AMBITOS DE DOTACION
ZUZKIDURA ESPARRUAK

ID / ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AD.1	AD.12 Erregenea [MOD.PGOU 24/03/2022] AY.18 Munto [MOD.PGOU 24/03/2022] IB.17 Fundación Matia [MOD.PGOU 24/03/2022]
AD.2	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola [PEOU 28/05/2020]
AD.3	AM.05 Riberas de Loiola [PEOU 28/04/2022]
AD.4	IN.03 Inbaurrondo Berri [PEOU 28/10/2021]
AD.5	IG.07 Jai-Alai [PEOU 28/04/2022]
AD.6	IN.02.2 Salesas [PEOU 29/09/2022]
AD.7	IB.22.03 Concesionario [MOD.PGOU 25/03/2021]
AD.8	MA.05 Martutene [MOD.PGOU 04/05/2023]
AD.9	AU.05 Atxegorrieta [PEOU 04/05/2023]

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK	CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK	DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA
IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK	AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
GAUZATZE UNITATEAK	UNIDADES DE EJECUCION
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (LURZORU URBANIZAEZINEAN)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EN SUELO NO URBANIZABLE)
ZUZKIDURA ESPARRUAK	AMBITOS DE DOTACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

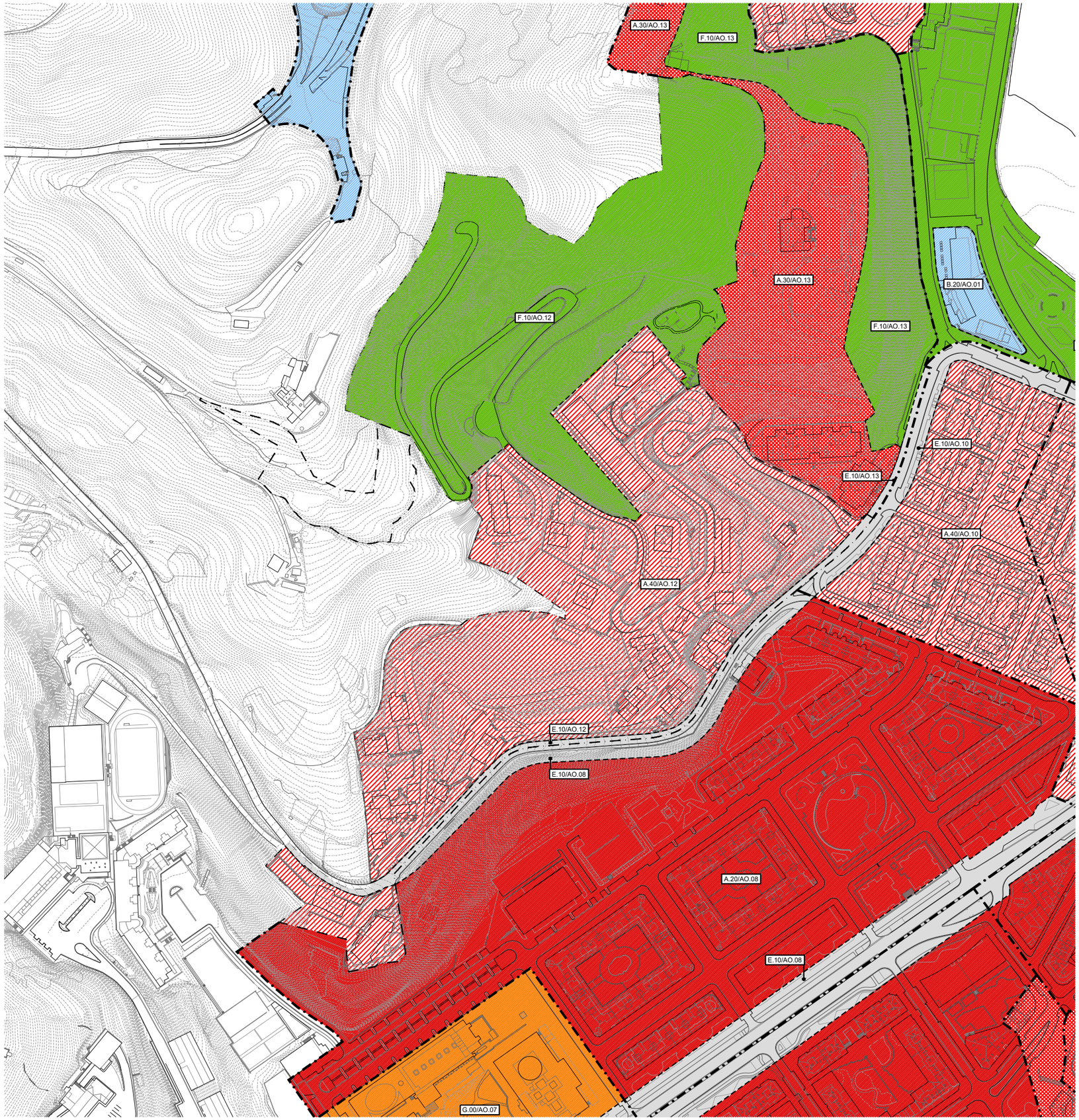
PLANO 5.1.I.4(1) PLANOA

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK — CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ARAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — *A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — *A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE*
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — *A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — *A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — *B.10 USO INDUSTRIAL*
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — *B.20 USO TERCIARIO*

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.) — *E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)*
- E.20 TRENBIDE SAREAK (S.O.) — *E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)*
- E.30 PORTU ZONAK (S.O.) — *E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)*

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.) — *F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)*
- F.30 IBAI IBILGUAK (S.O.) — *F.30 CAUCES FLUVIALES (S.G.)*

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.) — *G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)*

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (S.O.) — *H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)*

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AO.12 ERREGENEA

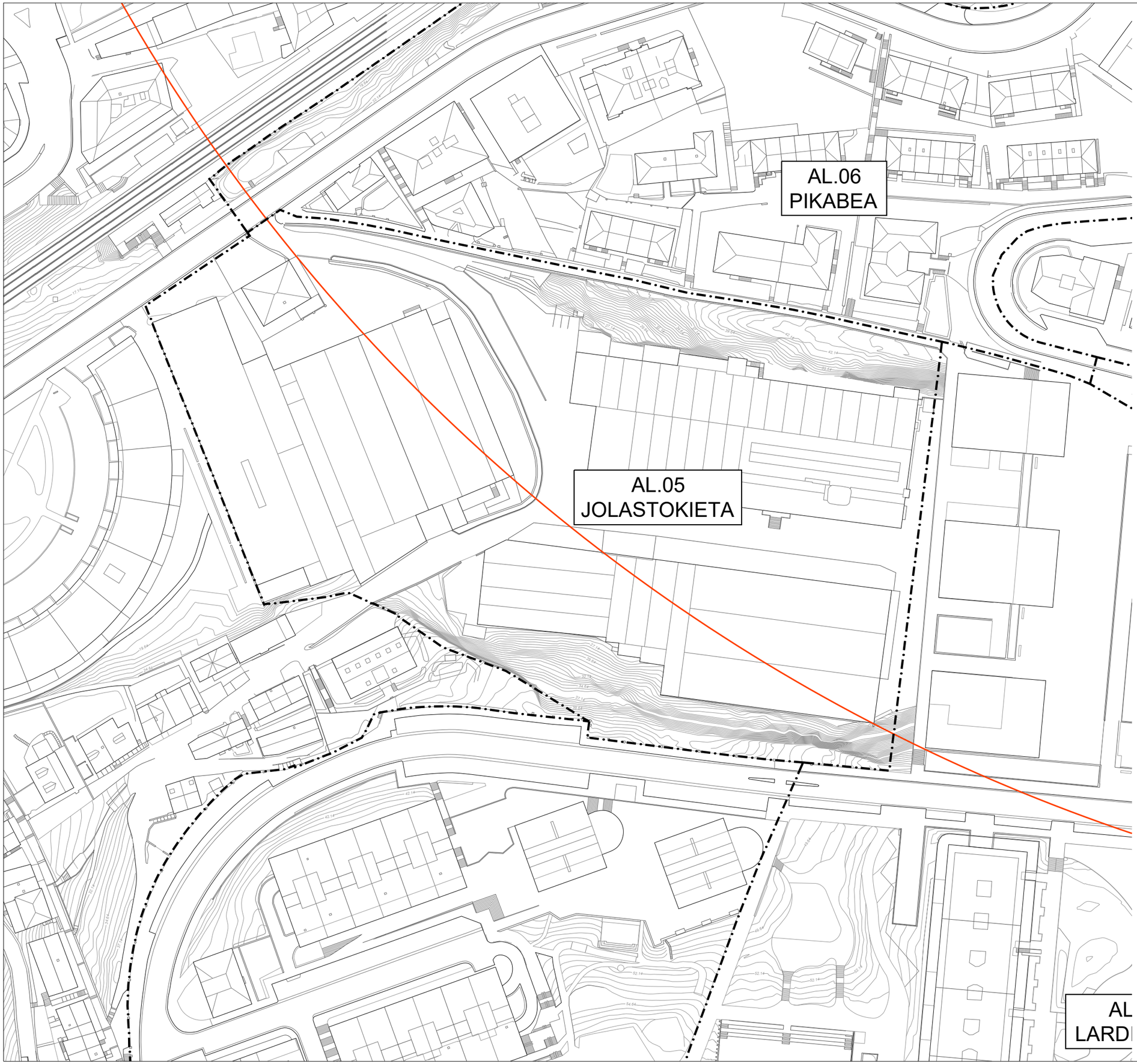
PLANO 5.1.I.4 (2) PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA ZONIFICACION GLOBAL

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



KOSTA-LEGEA	LEY DE COSTAS
ITSASERTZEKO LERROA	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
MUGAKETA LERROA	LÍNEA DE DESLINDE DE DPMT
IGAROTZE ZORTASUNAREN MUGALERROA	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
BABES ZORTASUNEKO ZONAREN MUGALERROA	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
EGINPEKO EREMUAREN MUGALERROA	LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
UR LERROA	LÍNEA DE AGUA

Ingurumen Ministerioko Kosta Zuzendaritza Nagusiaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzak emandako informazio digitalizatuaren emaitzazko lerroak

Líneas resultantes de la información digitalizada facilitada por la Delegación Provincial de Gipuzkoa de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA MANTENTZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.1.I.5(1) PLANOA

KOSTA-LEGEAREN APLIKAZIOA — APLICACION DE LA LEY DE COSTAS

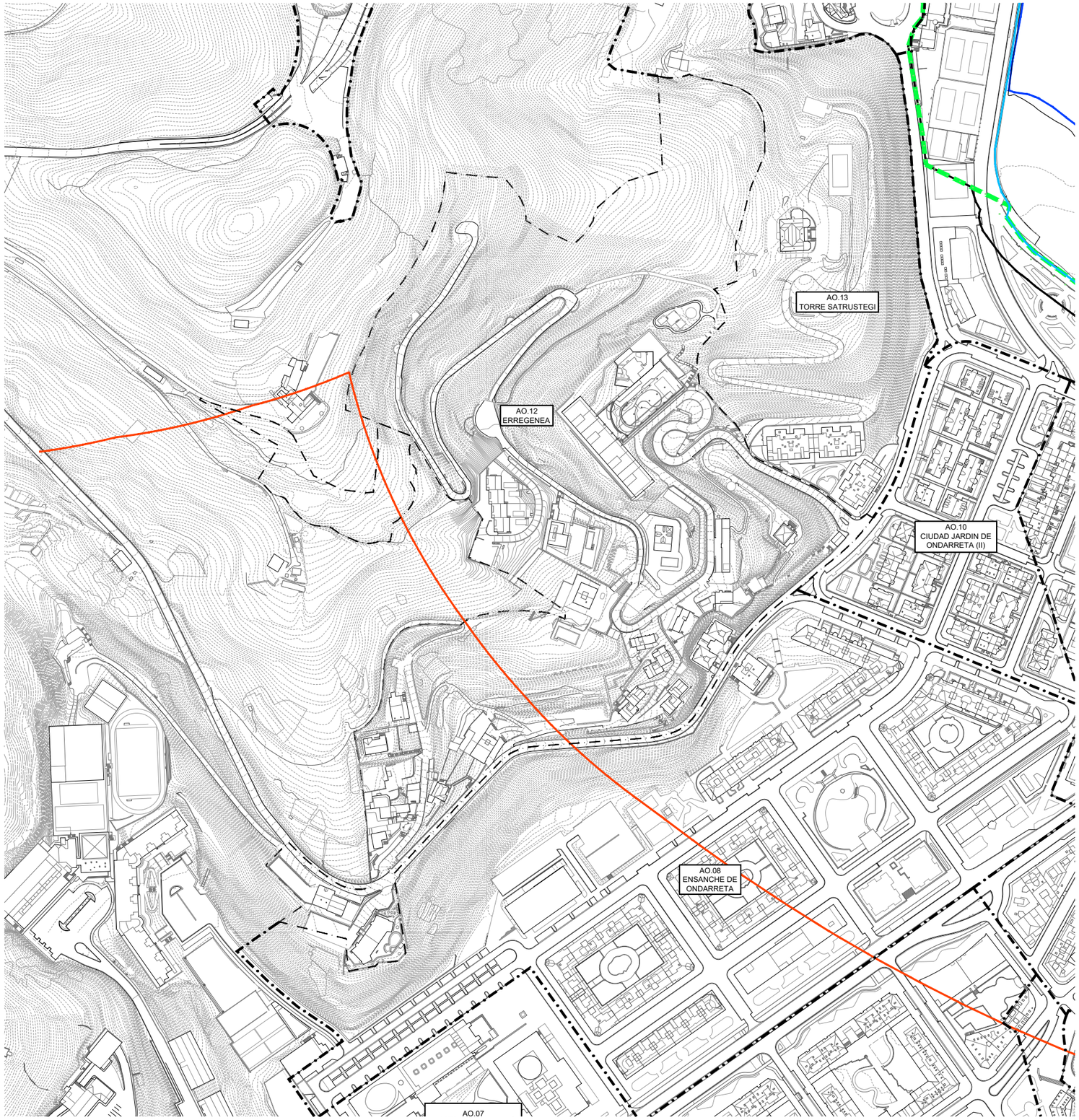
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



KOSTA-LEGEA	LEY DE COSTAS
ITSASERTZEKO LERROA	LÍNEA DE RIBERA DE MAR
MUGAKETA LERROA	LÍNEA DE DESLINDE DE DPMT
IGAROTZE ZORTASUNAREN MUGALERROA	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
BABES ZORTASUNEKO ZONAREN MUGALERROA	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
EGINPEKO EREMUAREN MUGALERROA	LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
UR LERROA	LÍNEA DE AGUA

Ingurumen Ministerioko Kosta Zuzendaritza Nagusiaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzak emandako informazio digitalizatuaren ematzaizko lerroak

Líneas resultantes de la información digitalizada facilitada por la Delegación Provincial de Gipuzkoa de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA MANTENTZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA — DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AO.12 ERREGENEA

PLANO 5.1.I.5(2) PLANOA

KOSTA-LEGEAREN APLIKAZIOA — APLICACION DE LA LEY DE COSTAS

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA | **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK | **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA | **A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA**

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA | **F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.) | **F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)**

F.10 = 1.570 m²

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA | **G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.) | **G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)**

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.) | **AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)**

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.1.II.1(1) PLANOA

ZONIFICACIÓN GLOBAL / ZONIFIKAZIO GLOBALA

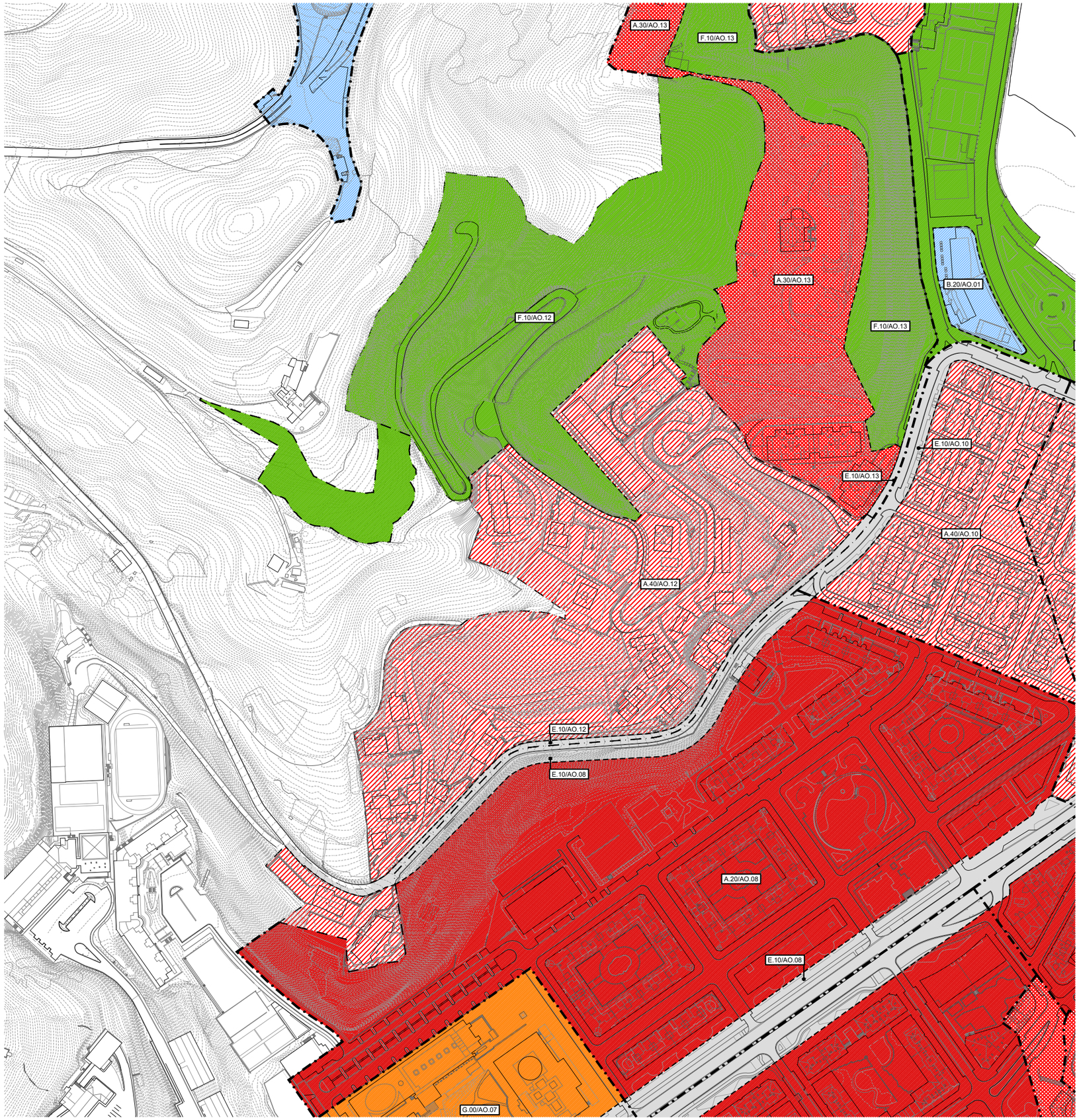
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — *A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — *A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE*
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — *A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — *A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — *B.10 USO INDUSTRIAL*
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — *B.20 USO TERCIARIO*

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.) — *E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)*
- E.20 TRENBIDE SAREAK (S.O.) — *E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)*
- E.30 PORTU ZONAK (S.O.) — *E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)*

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.) — *F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)*
- F.30 IBAI IBILGUAK (S.O.) — *F.30 CAUCES FLUVIALES (S.G.)*

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.) — *G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)*

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (S.O.) — *H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)*

HIRIGINTZA-ESPARRUAK (H.E.) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
II. Proyecto / II. Proiektua
AO.12 ERREGENEA

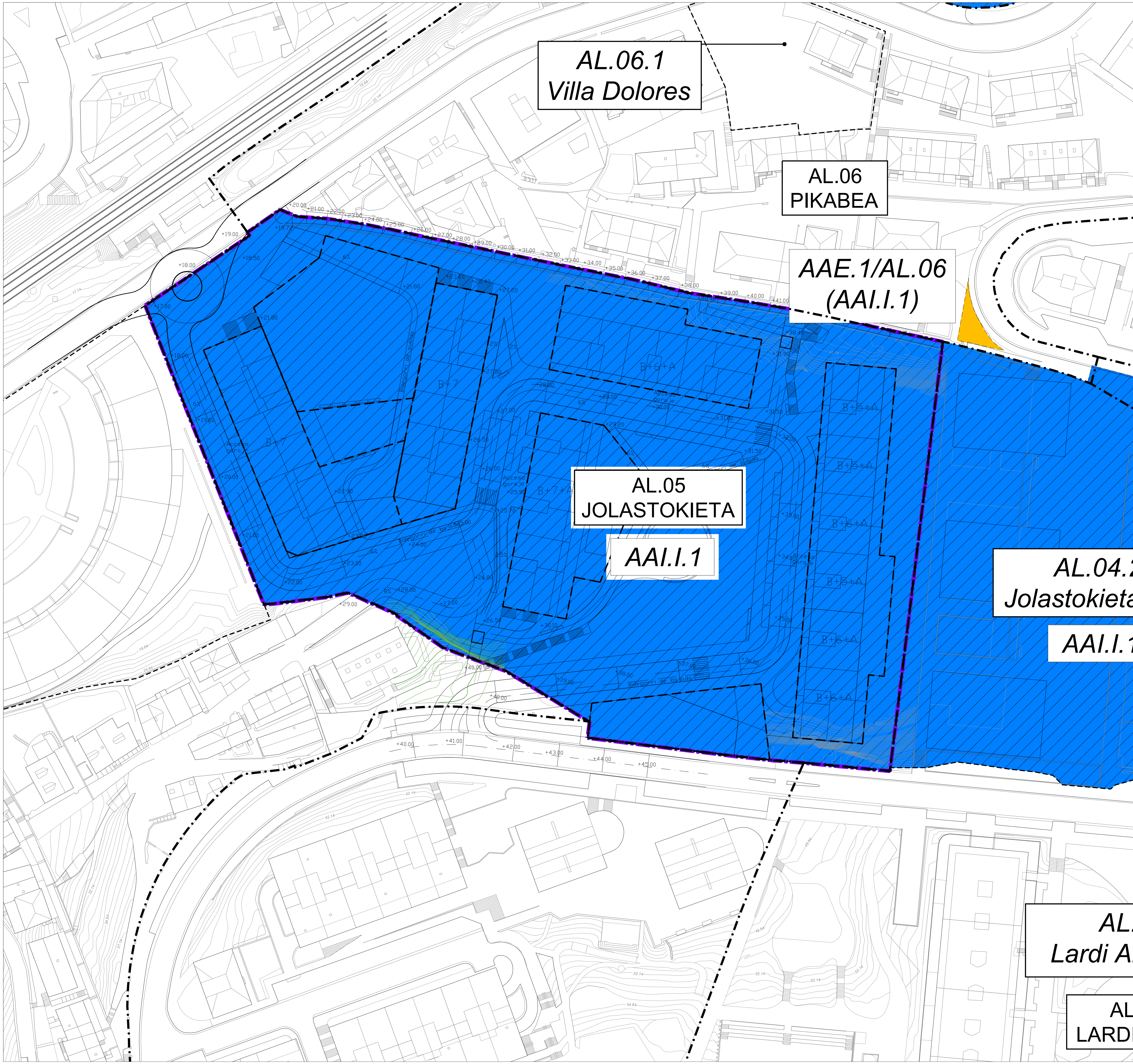
PLANO 5.1.II.1 (2) PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA ZONIFICACION GLOBAL

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

ID / ID /	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
I.1/ZUL.01	AL.11.1 Zuluaga
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Alto AAE.1/AL.06 Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Ilunbe)
I.3	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia [(Eliminado) PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MZ.05.1 Ampliación Hospitales [(Eliminado) PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
I.4	AU.01.1 Mariyene
I.5	AO.12.1 Txapaldegi Berri AAE.1/AO.14
I.6	AU.05.1 Viveros
I.7	AY.11.1 Lanberri
I.8	CE.09.1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG.08.1 Oncológico
I.10	GR.03.1 Sagüés Iparra
I.11	IB.10.1 Etxegi
I.12	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) [MOD. PGOU 30/06/2016]
I.13	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) [MOD. PGOU 30/06/2016]
I.14	AAE.1/ZU.07 ZU.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07.1 Apostolado [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
I.16/CE.05	CE.05 San Bartolomé [MOD.PGOU 29/10/2015]
I.17	IB.12.1 Illarra
I.18	AÑ.10 Recalde (II)

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

ID ID	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
II.1	AL.02.1 Txingurri
II.2	AL.07.1 Vaguada de Oleta AL.08.1 Larres [(Eliminado) MOD. PGOU 29/01/2015] AAE.1/AL.11
II.3	AL.08.2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.12.1 Sasuategi
II.5	AL.14 Papin
II.6	AL.17 Esnabide
II.7	AL.18.1 Alfe
II.8	AY.13.1 Belartza Alto
II.9	AY.13.2 Cantera
II.10	AY.13 Alto de Errondo (II)
II.11	EG.03 Tabacalera [MOD PGOU 25/09/2014]
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran
II.13	IB.22 El Infierno
II.14	IN.03.1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea
II.16	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA.01 Antzita
II.18	MA.04.1 Deportivo [(Eliminado) PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.2 Zapirain [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.06 Sarrueta [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014] MA.07.2 Atorrasagasti [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basozabal [(Eliminado) MOD. PGOU 28/09/2023]
II.21	ZU.02 Aldatxeta
II.22	ZU.04.1 Tellerialde
II.23	ZU.05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)
II.25	AÑ.03.1 Añorgako Geltokia [PGOU LEV. SUS. 29/05/2014]

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AAE.1/AL.06	AL.06 Pikabea
AAE.1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE.1/AL.14	AL.14 Papin
AAE.2/AL.14	AL.14 Papin
AAE.3/AL.14	AL.14 Papin
AAE.4/AL.14	AL.14 Papin
AAE.1/AÑ.04 AAE.1/AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Añorga/Recalde)
AAE.1/AÑ.10	AÑ.10 Recalde (II)
AAE.1/AÑ.14	AÑ.14 Galarreta
AAE.1/AO.14	AO.14 Txantxa Erreka
AAE.1/AU.05	AU.05 Ategorrieta
AAE.2/AU.05	AU.05 Ategorrieta
AAE.3/AU.05	AU.05 Ategorrieta
AAE.4/AU.05	AU.05 Ategorrieta
AAE.5/AU.05	AU.05 Ategorrieta
AAE.1/AY.05	AY.05 Izaburu
AAE.1/EG.19	EG.19 Ibaialde
AAE.1/IB.10	IB.10 Berio
AAE.1/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.2/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.3/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.4/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.5/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.6/IN.03	IN.03 Intxaurrondo Berri
AAE.1/LO.05.1	LO.05.1 Txomin Enea (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/MB.05	MB.05 Alcalde Jose Elosegi
AAE.1/SNU.MA	MA Martutene (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Molinao
UE.1/AM.05	AM.05 Riberas de Loilola
UE.1/AM.09	AM.09 Molans Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atotxa Erreka
UE.1/AY.06	AY.06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY.16 Pagola
UE.1/CE.05	CE.05 San Bartolomé [(Eliminado) MOD.PGOU 29/10/2015]
UE.1/EG.18	EG.18 Aldunaene
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre
UE.1/MA.02	MA.02 Torrua Zahar
UE.1/MA.03	MA.03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ.03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.4/MZ.06	MZ.06 Agerre

AMBITOS DE DOTACION
ZUZKIDURA ESPARRUAK

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AD.1	AO.12 Erregenea [MOD.PGOU 24/03/2022] AY.18 Munto [MOD.PGOU 24/03/2022] IB.17 Fundación Matia [MOD.PGOU 24/03/2022]
AD.2	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola [PEOU 28/05/2020]
AD.3	AM.05 Riberas de Loiola [PEOU 28/04/2022]
AD.4	IN.03 Intxaurrondo Berri [PEOU 28/10/2021]
AD.5	IG.07 Jai-Alai [PEOU 28/04/2022]
AD.6	IN.02.2 Salesas [PEOU 29/09/2022]
AD.7	IB.22.03 Concesionario [MOD.PGOU 25/03/2021]
AD.8	MA.05 Martutene [MOD.PGOU 04/05/2023]
AD.9	AU.05 Ategorrieta [PEOU 04/05/2023]

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK	CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK	DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA
IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK	AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
GAUZATZE UNITATEAK	UNIDADES DE EJECUCION
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (LURZORU URBANIZAEZINEAN)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EN SUELO NO URBANIZABLE)
ZUZKIDURA ESPARRUAK	AMBITOS DE DOTACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. REFERIDO AL ÁMBITO A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA ETA ERREGENEAKO LURRARI buruzko H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL

AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.1.I.6(1) PLANOA

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

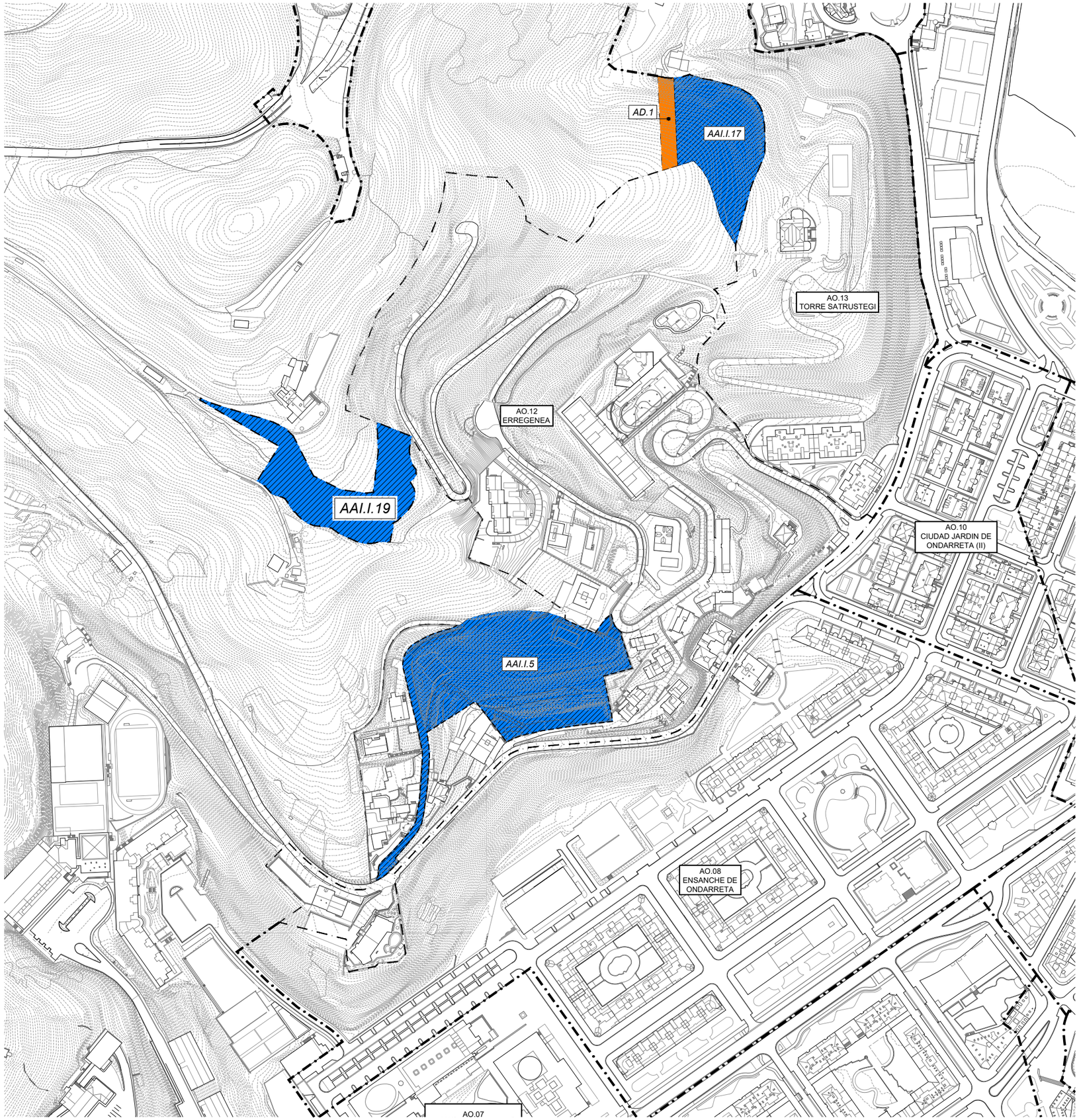
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AA) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AA) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

ID / ID	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
I.1/ZUL.01	AL.11.1 Zuluaga
I.1	AL.04.2 Jolastokieta Alto AAE.1/AL.06 Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Ilunbe)
I.3	AÑ.03.1 Aforgako Geltokia (Eliminado) MODI UEV. SUS. 29/05/2014) MZ.05.1 Ampliación Hospitales (Eliminado) MODI UEV. SUS. 29/05/2014)
I.4	AU.01.1 Mariyene
I.5	AO.12.1 Txapuldegi Berri AAE.1/AO.14
I.6	AU.05.1 Viveros
I.7	AY.11.1 Lanberri
I.8	CE.09.1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG.08.1 Oncológico
I.10	GR.03.1 Sagüés Iparra
I.11	IB.10.1 Etxegi
I.12	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) (MOD. PGOU 29/09/2006)
I.13	LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) (MOD. PGOU 29/09/2006)
I.14	AAE.1/ZU.07 ZU.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07.1 Apostolado (MODI UEV. SUS. 29/05/2014)
I.16/CE.05	CE.05 San Bartolomé (MODI PGOU 29/09/2006)
I.17	IB.12.1 Illarra
I.18	AÑ. 10 Recalde (II)
I.19	AL.05 JOLASTOKIETA

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AA) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AA), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

ID ID	A.A.I./ AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I./ HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA / A.A.E.
8.1	AL.02.1 Txinguriti
8.2	AL.07.1 Vaguada de Oleta AL.08.1 Larros [(Eliminado) MOD. PGOU 29/01/2015] AAE.1/AL.11
8.3	AL.08.2 Roteta Azpiloa
II.4	AL.12.1 Sasuategi
8.5	AL.14 Papin
8.6	AL.17 Esnabide
8.7	AL.18.1 Alfe
8.8	AY.13.1 Belartza Alto
8.9	AY.13.2 Cantera
II.10	AY.13 Alto de Errondo (II)
II.11	EG.03 Tabacalera [MOD PGOU 25/09/2014]
II.12	IB.10.2 Aita Barandiaran
II.13	IB.22 El Infierno
II.14	IN.03.1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03.2 Lourdes Enea
II.16	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA.01 Antzita
II.18	MA.04.1 Deportivo [(Eliminado] PGOU UEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.1 Triquarte-Ribera del Urumea [PGOU UEV. SUS. 29/05/2014] MA.05.2 Zapirain [PGOU UEV. SUS. 29/05/2014] MA.06 Sarriarta [PGOU UEV. SUS. 29/05/2014] MA.07.2 Atorrasagasti [PGOU UEV. SUS. 29/05/2014]
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Bascobal [(Eliminado] MOD. PGOU 28/09/2023]
II.21	ZU.02 Aldabeta
II.22	ZU.04.1 Telleriabe
II.23	ZU.05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)
II.25	AÑ.03.1 Aforgako Geltokia [PGOU UEV. SUS. 29/05/2014]

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AAE.1/AL.06	AL.06 Pikabea
AAE.1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE.1/AL.14	AL.14 Papin
AAE.2/AL.14	AL.14 Papin
AAE.3/AL.14	AL.14 Papin
AAE.4/AL.14	AL.14 Papin
AAE.1/AÑ.04 AAE.1/AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Ahorga/Recalde)
AAE.1/AÑ.10	AÑ. 10 Recalde (II)
AAE.1/AÑ.14	AÑ.14 Galarreta
AAE.1/AO.14	AO.14 Txanbra Erreka
AAE.1/AU.05	AU.05 Ateagorrieta
AAE.2/AU.05	AU.05 Ateagorrieta
AAE.3/AU.05	AU.05 Ateagorrieta
AAE.4/AU.05	AU.05 Ateagorrieta
AAE.5/AU.05	AU.05 Ateagorrieta
AAE.1/AY.05	AY.05 Izaburu
AAE.1/EG.19	EG.19 Ibaialde
AAE.1/IB.10	IB.10 Berio
AAE.1/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.2/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.3/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.4/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.5/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.6/IN.03	IN.03 Intxurrondo Berri
AAE.1/LO.05.1	LO.05.1 Txomin Enea (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/MB.05	MB.05 Alcalde Jose Elosegi
AAE.1/SNU.MA	MA Martutene (Suelo no Urbanizable)
AAE.1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Molinao
UE.1/AM.05	AM.05 Riberas de Loiola
UE.1/AM.09	AM.09 Molaris Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Alotxa Erreka
UE.1/AY.06	AY.06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY.16 Pagola
UE.1/CE.05	CE.05 San Bartolomé (Eliminado) MOD PGOU 29/09/2006)
UE.1/EG.18	EG.18 Aldunaene
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre
UE.1/MA.02	MA.02 Torrua Zahar
UE.1/MA.03	MA.03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ.03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ.03 Iyola
UE.4/MZ.06	MZ.06 Agerre

AMBITOS DE DOTACION
ZUZKIDURA ESPARRUAK

ID ID	AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA/AZPIESPARRUA
AD.1	AO.12 Erregenea [MOD PGOU 24/03/2022] AY.18 Murelo [MOD PGOU 24/03/2022]
AD.2	IB.17 Fundación Matia [MOD.PGOU 24/03/2022]
AD.3	LO.01 Ciudad Jardín de Loiola [PEOU 28/05/2020]
AD.4	AM.05 Riberas de Loiola [PEOU 28/04/2022]
AD.5	IN.03 Intxurrondo Berri [PEOU 28/10/2021]
AD.6	IG.07 Jai-Alai [PEOU 28/04/2022]
AD.7	IN.02.2 Saleuas [PEOU 29/09/2022]
AD.8	IB.22.03 Concesionario [MOD.PGOU 25/03/2021]
AD.9	MA.05 Martutene [MOD. PGOU 04/05/2023]
	AU.05 Ateagorrieta [PEOU 04/05/2023]

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK — **CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA**

JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK	DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA
IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK	AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
GAUZATZE UNITATEAK	UNIDADES DE EJECUCION
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (LURZORU URBANIZAEZINEAN)	AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EN SUELO NO URBANIZABLE)
ZUZKIDURA ESPARRUAK	AMBITOS DE DOTACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
II. Proyecto / II. Proiektua
AO.12 ERREGENEA

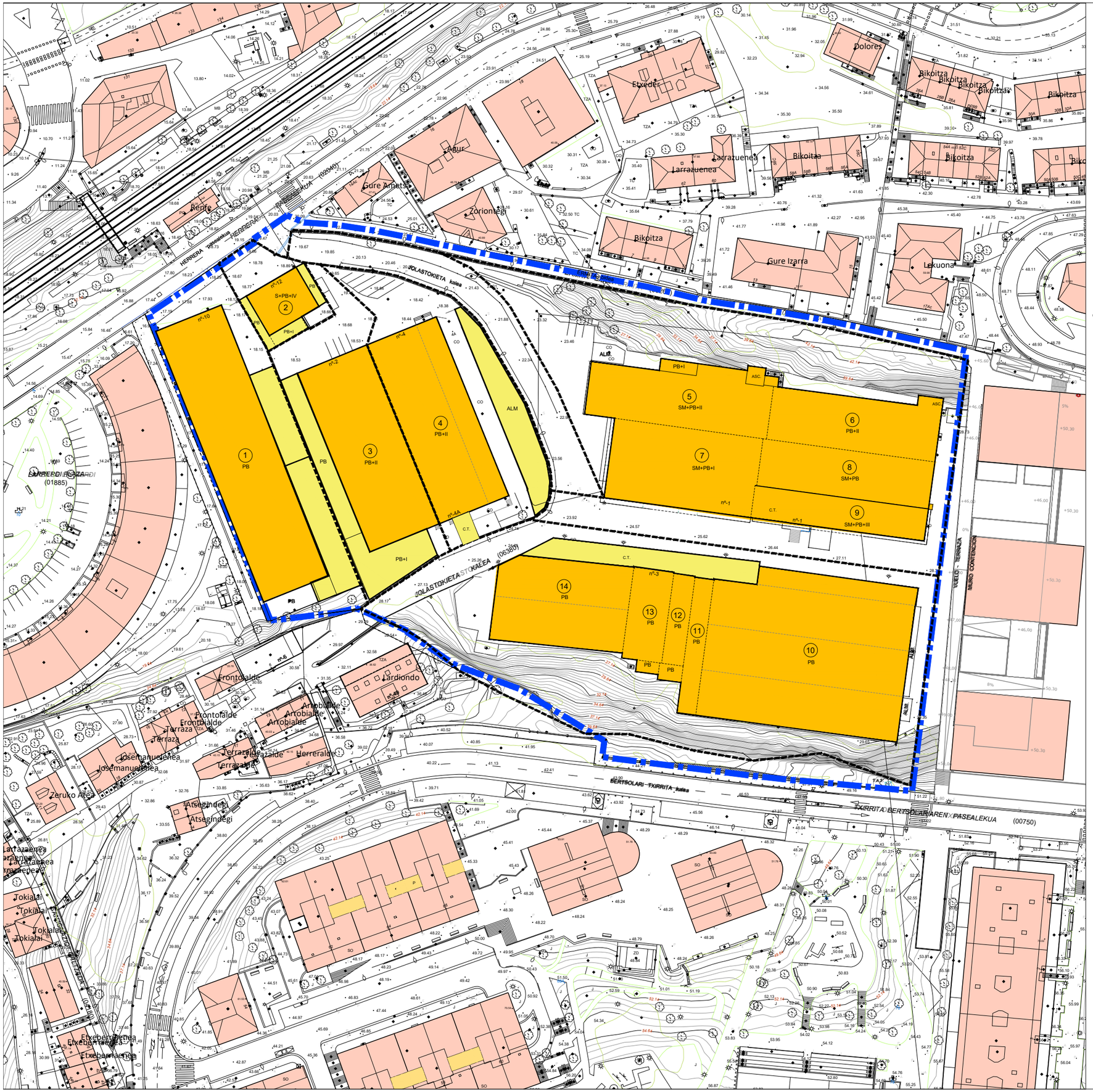
PLANO 5.1.II.2(2) PLANOA

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

ESCALA / ESKALA 1/3.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



B.10 / AL.05 JOLASTOKIETA - SUPERFICIES Y USOS CONSTRUIDOS (m²)

			SEMISOTANO		PLANTA BAJA		PLANTA 1ª		PLANTA 2ª		PLANTA 3ª		PLANTA 4ª		TOTALES			
			S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT	S.CONS TOP	S.UTIL CAT BR	S.CONS TOP BR	S.UTIL CAT SR	S.CONS TOP SR
P. HERRERA 10	1	INDUSTRIAL			1.354,0	1.438,5	40,0	43,7	40,0	43,7							1.434,0	1.525,9
						83,5												91,7
		VIVIENDA				162,3	184,0	163,3	184,0	144,9	164,0	160,0	184,0				630,5	736,0
P. HERRERA 12	2	TRASTERO	70,0	77,0	52,0										70,0	77,0	52,0	57,0
		LOCAL	25,0	27,5	206,0										25,0	27,5	206,0	226,0
C. JOLASTOKIETA 2	3	INDUSTRIAL			1.200,0	1.485,6	1.000,0	1.264,6	1.000,0	1.009,6							3.200,0	3.759,8
		ALMACEN																
C. JOLASTOKIETA 4	4	INDUSTRIAL			1.018,0	1.018,0	293,0	293,0	1.018,0	1.018,0							2.329,0	2.329,0
						78,0												78,0
	5	INDUSTRIAL	729,1			786,3		754,3							729,1		2.269,7	2.326,9
	6	INDUSTRIAL				752,7		752,7		752,7								2.258,1
	7	INDUSTRIAL	833,1			905,5		540,2							833,1		1.445,7	
	8	INDUSTRIAL	120,3			573,0									120,3		573,0	
	9	INDUSTRIAL	86,6			398,2		445,4		445,4		445,4			86,6		1.734,4	
															1.668,3	1.769,1	1.129,0	8.337,7
	10	INDUSTRIAL				2.208,2												2.208,2
	11	INDUSTRIAL				181,1												181,1
	12	INDUSTRIAL				164,8												164,8
	13	INDUSTRIAL				277,9												277,9
	14	INDUSTRIAL				804,3												804,3
						165,6												165,6
																	3.209,0	3.636,3
															1.668,3	1.769,1	10.388,3	11.074,9
		DISTRIBUCION DEL BAJORASANTE SEGUN CRITERIOS NUEVAS NORMAS DE DONOSTIA. EL 60% DE LA FACHADA SOBRESALE MAS DE 1,2m													679,2	707,6	1.018,8	1.061,5
C. JOLASTOKIETA 1		INDUSTRIAL													679,2	707,6	11.406,8	13.035,5
		TOTAL													679,2	707,6	11.406,8	13.035,5

INDUSTRIAL	679,2	707,6	18369,8	20.650,2
VIVIENDA			630,5	736,0
TRASTERO	70,0	77,0	52,0	57,0
LOCAL	25,0	27,5	206,0	226,0

	PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	Pº. HERRERA 10	8696225	2.436 m²	Hnos. Olaizola Etchevers Abdiel Americo Solis Olaizola Javier Clavero Olaizola
2	Pº. HERRERA 12	8697509	487 m²	Copropietarios Casa PORTUZAR
3	C. JOLASTOKIETA 2	8696271	1.893 m²	SUSMAN S.L.
4	C. JOLASTOKIETA 4	8696272	2.179 m²	BAREMIS S.L. (40%) ZARDOYA OTIS S.A. (60%)
	C. JOLASTOKIETA 4A			MUGAGRI S.L. Mª Raquel Aznar Tudela Hnos. Malvido Aznar
5-14	C. JOLASTOKIETA 1	8696273	12.980 m²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
	VIAL PRIVADO		1.021 m²	ZARDOYA OTIS S.A. (60%) BAREMIS S.L. (40%)
	VIAL PÚBLICO		1.340 m²	AYTO. DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
	TOTAL		**22.336 m²**	
	Terrenos Erregenea		5.600 m²	BAREMIS S.L. (40%)

NOTA: BAREMIS S.L. va a adquirir el 100% de las propiedades de ZARDOYA OTIS S.A. en el ámbito, habiendo adquirido hasta la fecha el 40%.

EDIFICACIÓN PRINCIPAL CARTOGRAFÍA

EDIFICACIÓN AUXILIAR
NO INCLUIDA EN CATASTRO

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.I.1 PLANOA

EGUNGO LURSAILAK - PARCELARIO ACTUAL

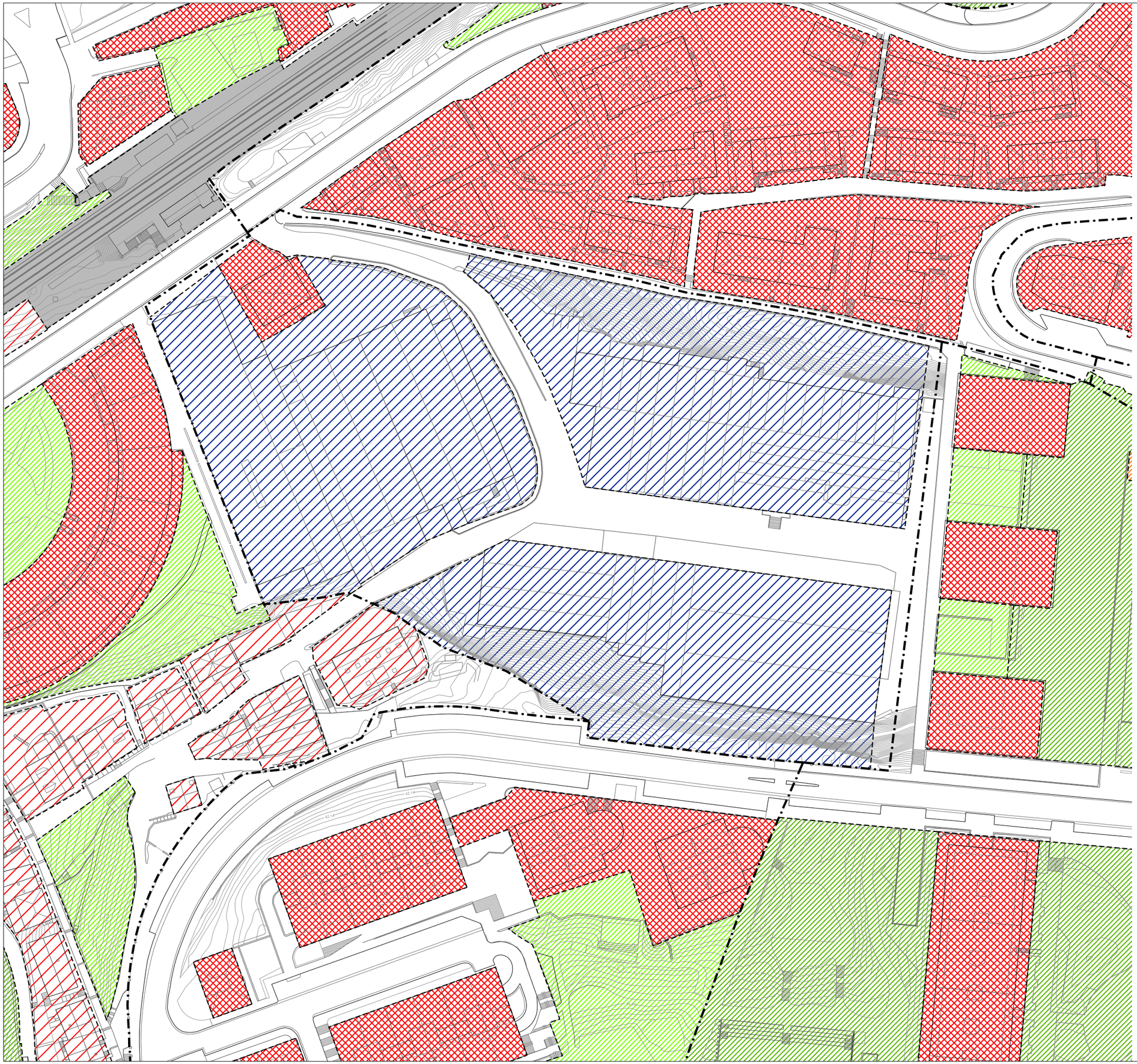
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

- a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO 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 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. JARDUERA EKONOMIKOKO LURSAILA — b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — e. SISTEMA DE COMUNICACIONES

- e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*
- e.11 BATERAKO EXISTENTZIA KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.11 RED DE COMUNICACION DE COEXISTENCIA*
- e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*
- e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*
- e.40 APARKALEKUAK — *e.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 IBILGUAK — *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 BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

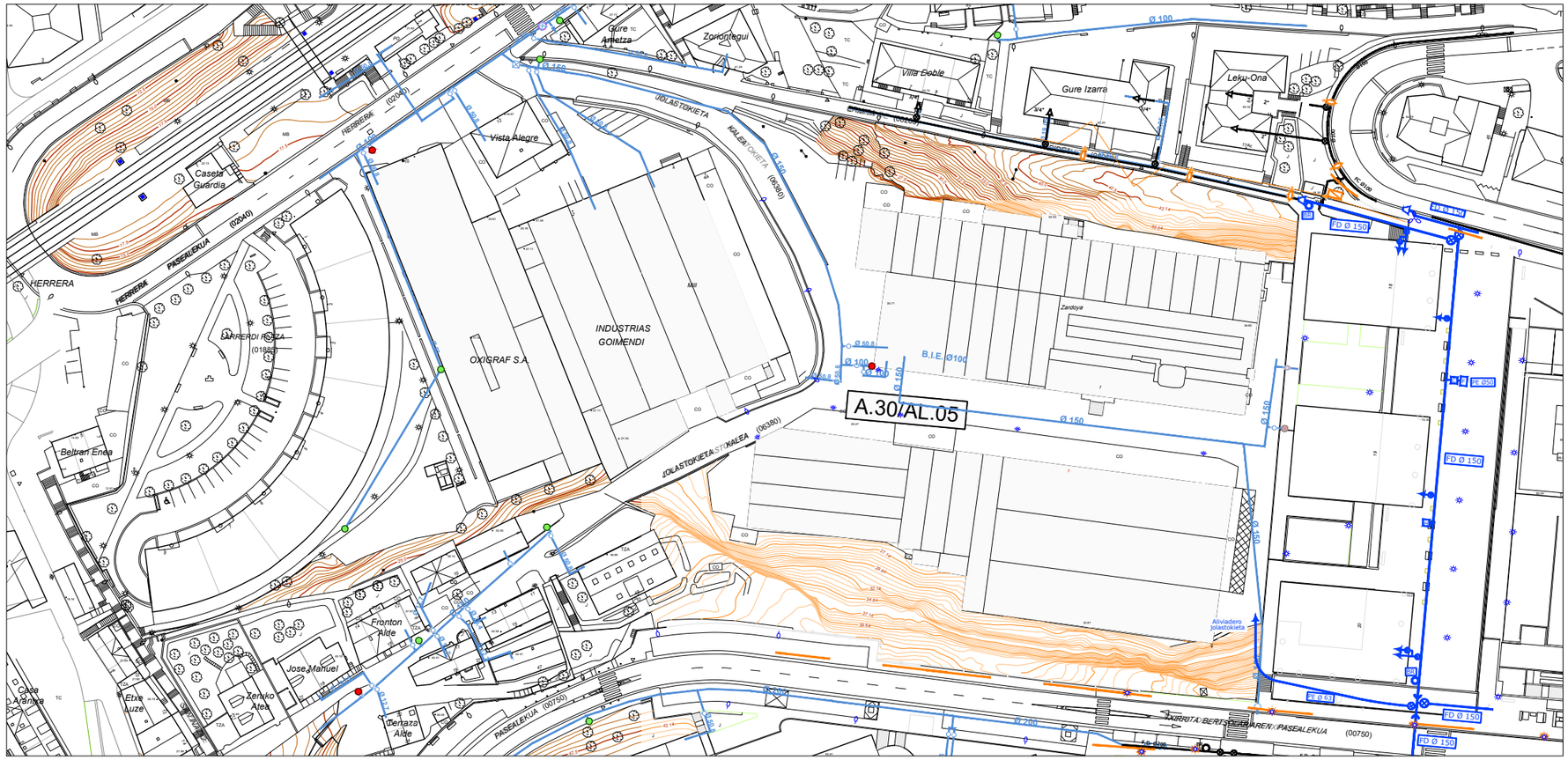
PLANO 5.2.I.1 PLANOA

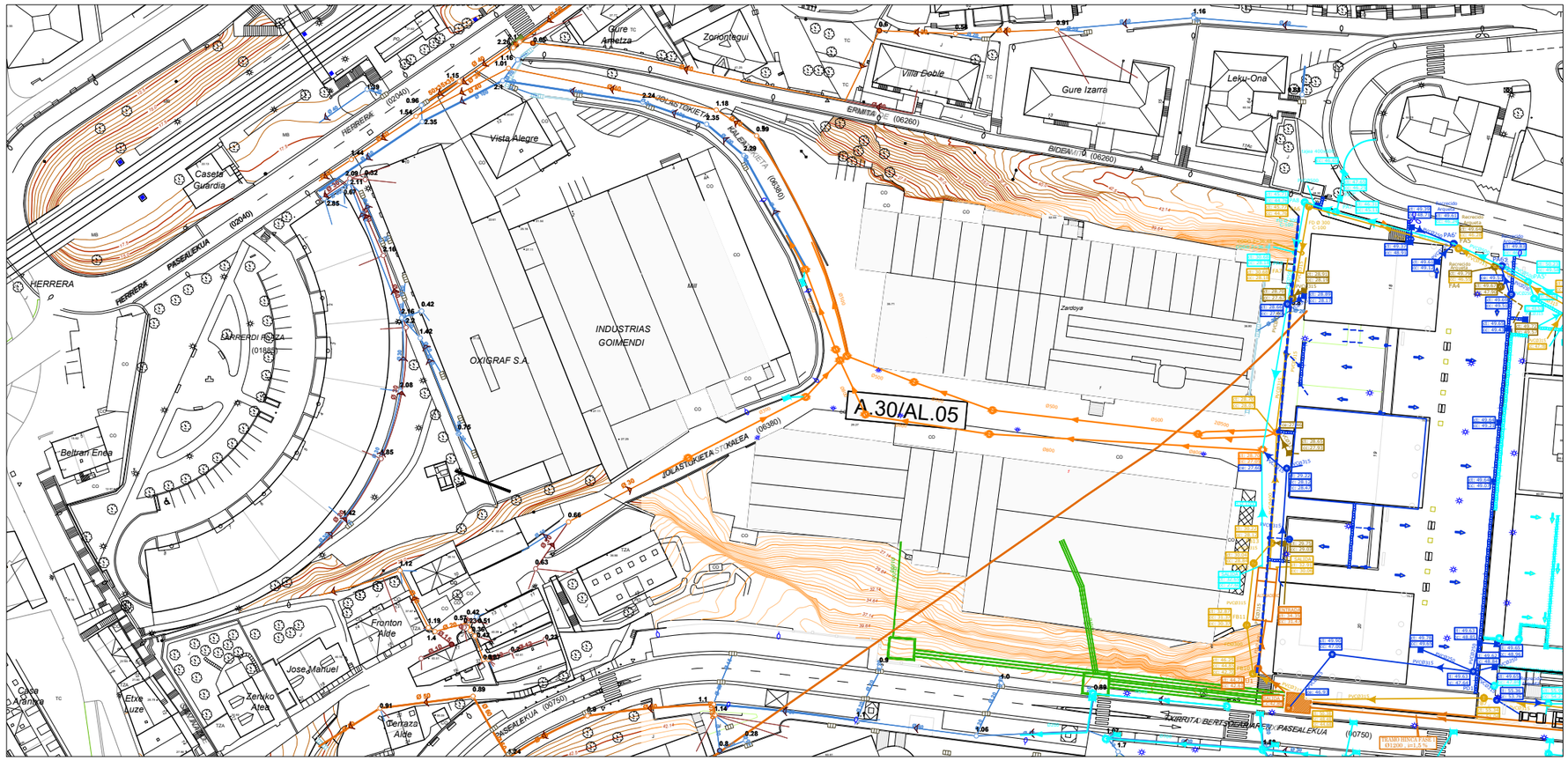
ZONIFIKAZIO XEHATUA ZONIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO
UR HORNIKUNTZA SARE BERRIA

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

PLUVIALES EXISTENTE

FECALES EXISTENTE

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

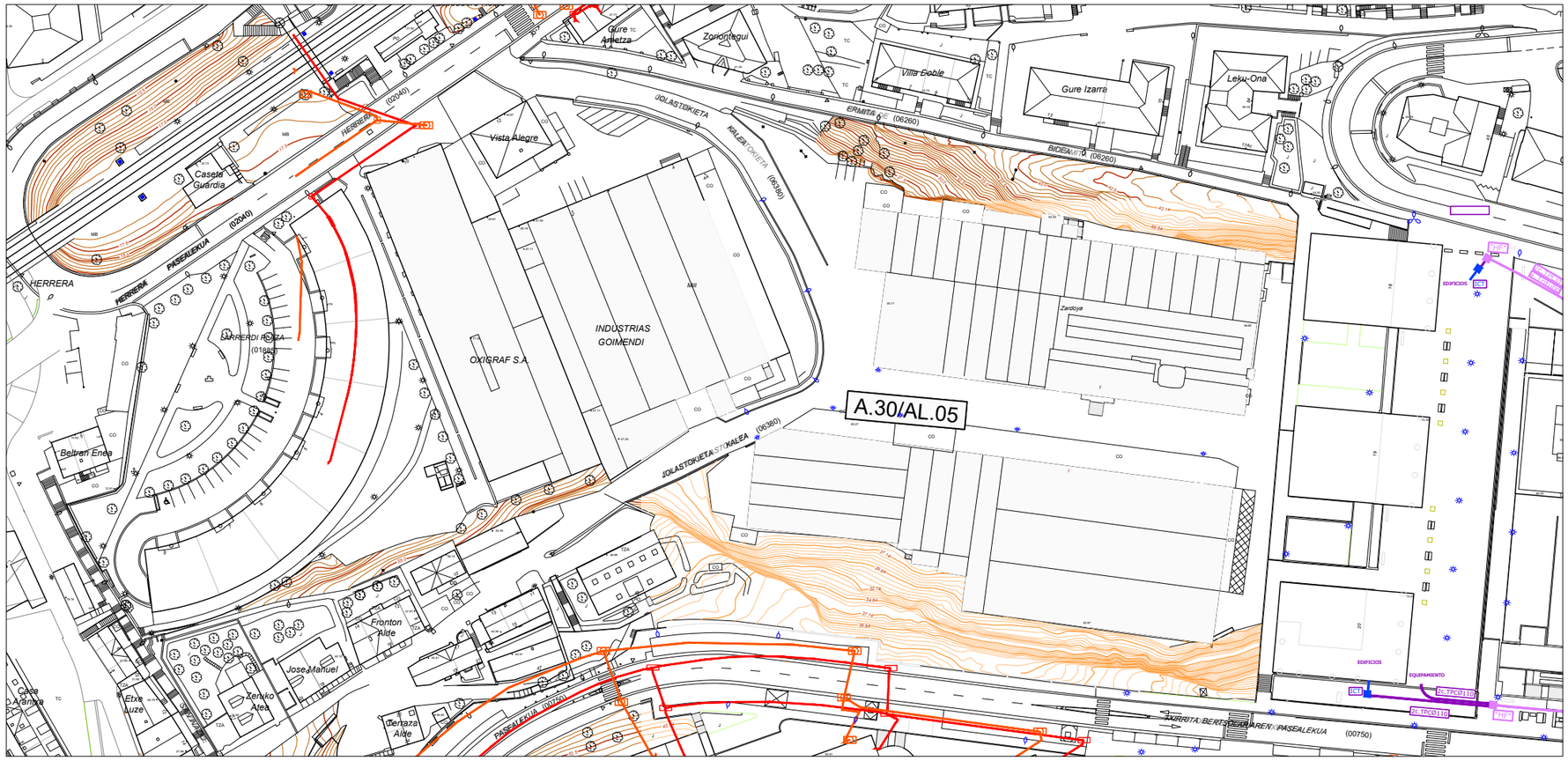
XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
I. Informazioa / I. Información
AL.05 JOLASTOKIETA

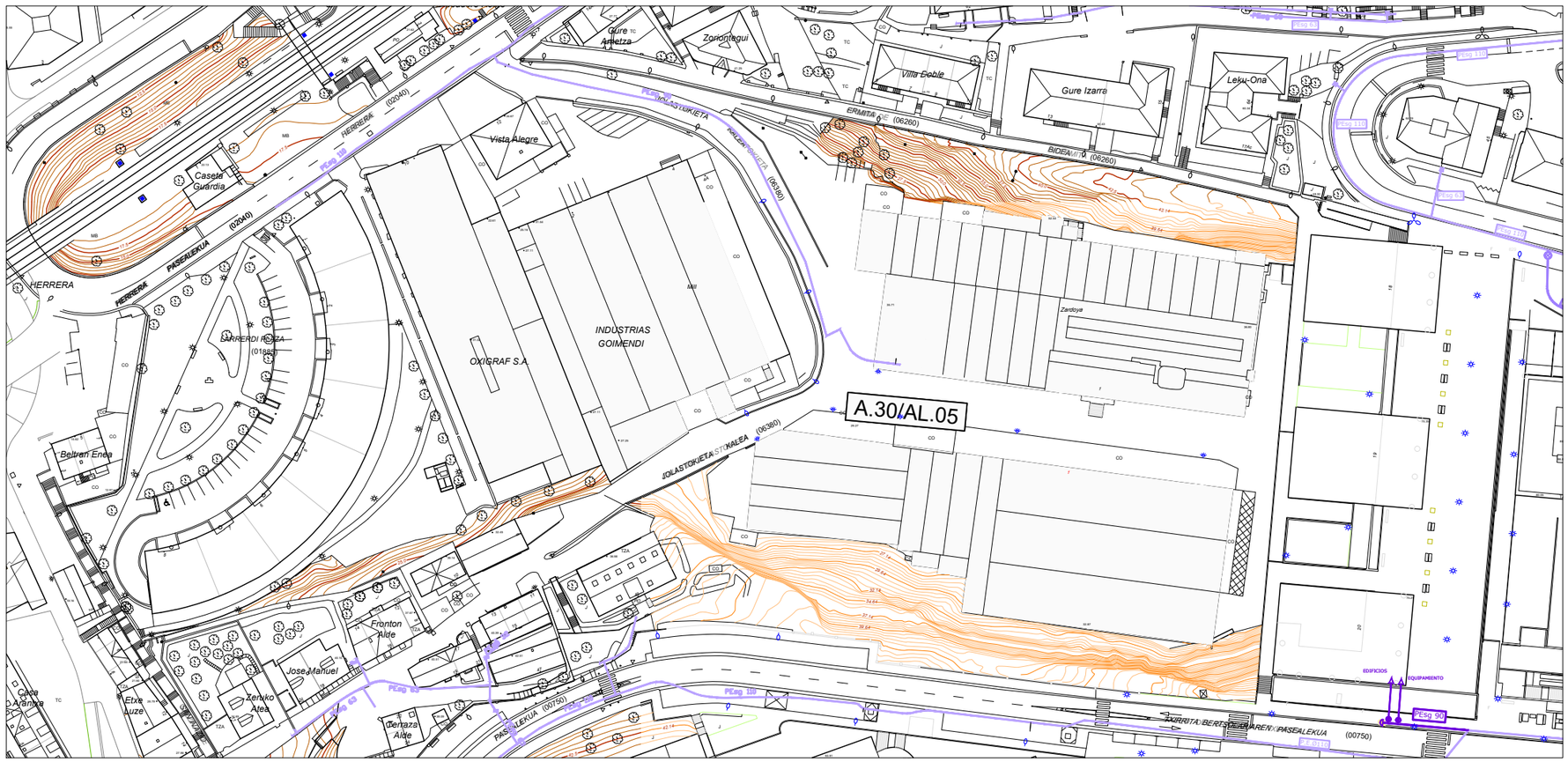
PLANO 5.2.I.3.1 PLANOA

Esquema red de servicios: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO
Zerbitzu sareen eskema: UR- ETA SANEAMENDU HORNIKUNTZA
ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





RED DE TELECOMUNICACIONES EUSKALTEL EXISTENTE
EUSKALTEL TELEKOMUNIKAZIO SAREA.

RED DE TELECOMUNICACIONES TELEFONICA EXISTENTE
EUSKALTEL TELEKOMUNIKAZIO SAREA.

LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES (OPERADOR 1)

- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA EXISTENTE
- ARQUETA REGISTRO EXISTENTE
- CÁMARA EXISTENTE
- ICT — ARQUETA "ICT" EXISTENTE
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA FASE-1
- ARQUETA REGISTRO "TIPO HF" FASE-1
- ICT — ARQUETA ICT 600x600x800 FASE-1
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA FASE-2
- ARQUETA REGISTRO "TIPO HF" FASE-2
- ICT — ARQUETA ICT 600x600x800 FASE-2

NOTAS:
- LAS CONDUCCIONES DE LOS OPERADORES 1 y 2 PODRÁN UTILIZAR LA MISMA ZANJA.
- ARQUETA ICT PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES (A EJECUTAR CON LA EDIFICACIÓN)

GAS NATURAL RED EXISTENTE
GAS NATURAL EGUNGO SAREA

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
I. Informazioa / I. Información
AL.05 JOLASTOKIETA

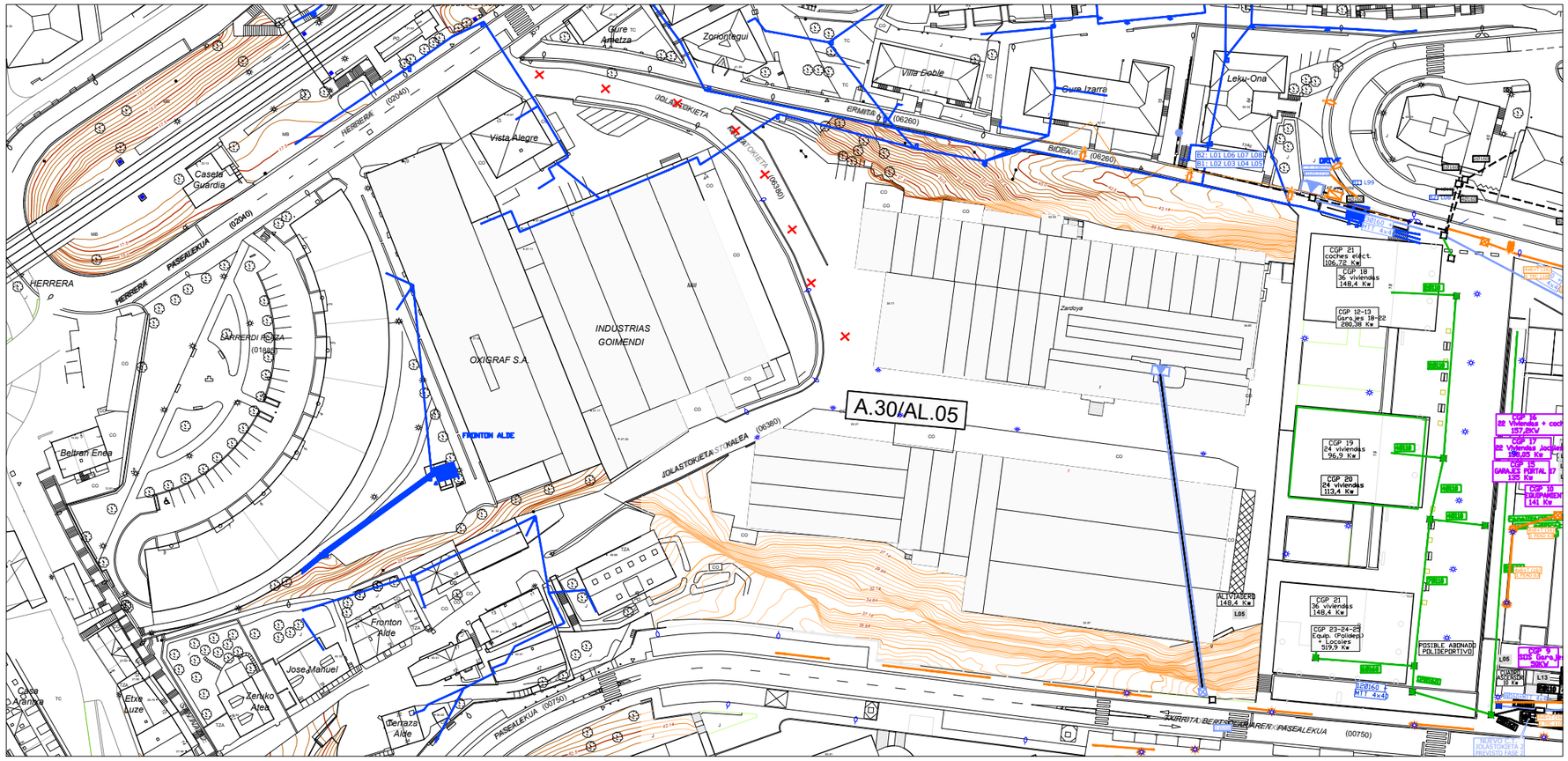
PLANO 5.2.I.3.2 PLANOA

Esquema red de servicios: TELECOMUNICACIONES Y GAS
Zerbitzu sareen eskema:TELEKOMUNIKAZIOAK ETA GASA

ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



ENERGÍA ELÉCTRICA. NUEVA RED.
ENERGIA ELEKTRIKOA. SARE BERRIA.

ALUMBRADO.

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
I. Informazioa / I. Información
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.I.3.3 PLANOA

Esquema red de servicios: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO
Zerbitzu sareen eskema: ENERGIA ELEKTRIKO ETA ARGITARIAK SAREA

ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

AL.05
JOLASTOKIETA

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
EREMU URBANISTIKOAK (E.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.1 PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
I. Información / I. Informazioa
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.1 PLANOA

TOPOGRAFIKOA TOPOGRÁFICO

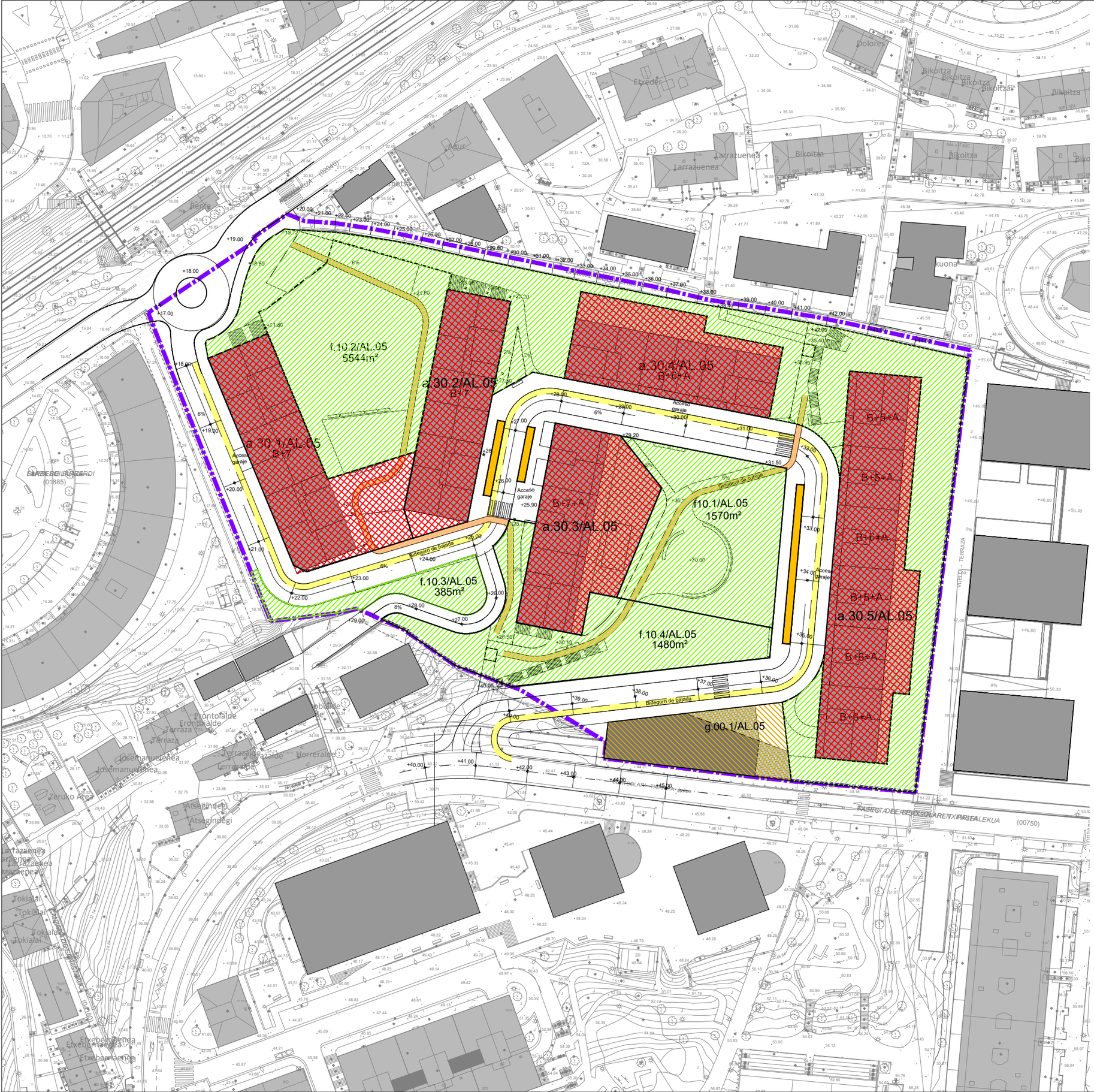
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



a. BIZITEGI LURSAILA		**a. PARCELA RESIDENCIAL**
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA		a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA		e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA		e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.40 APARKALEKUAK		e.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
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA		g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
HIRIGINTZA ESPARRUAK (H.E.)		AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.2 PLANOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHATUA

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.3 PLANOA

ORDENAZIO OINPLANOA- PLANTA DE ORDENACIÓN

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

AL.06 PIKABEA

AL.05 JOLASTOKIETA

AL.01.1 San Luis
AL.01 LA HERRERA

AL.04.2 Jolastokieta Alto

AL.04.1 Lardi Alde Hegoa

ÁMBITOS EXTERIORES A URBANIZAR

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.5 PLANOA

AMBITOS EXTERIORES A URBANIZAR
URBANITZATU BEHARREKO KANPOKO EREMUAK
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

LIMITE PARCELA PRIVADA

ALINEACION OBLIGATORIA

ALINEACION MAXIMA

ALINEACION MAXIMA PLANTA ATICO

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.4 PLANOA

ORDENAZIO GEOMETRIKOA - ORDENACIÓN GEOMÉTRICA

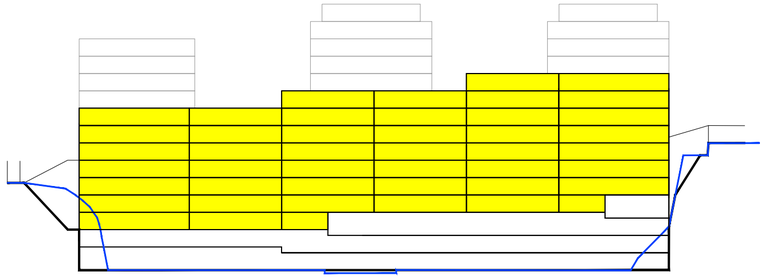
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

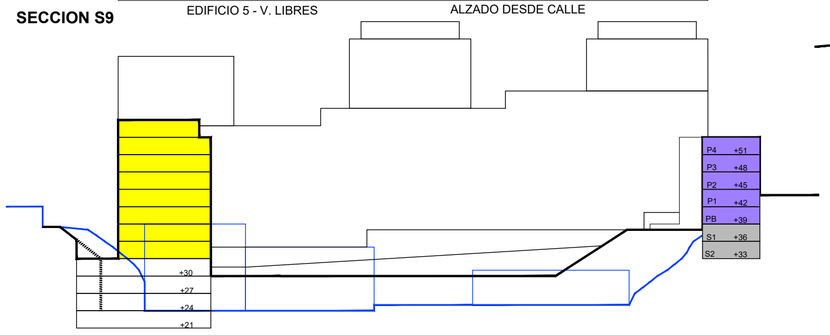


SECCION S10

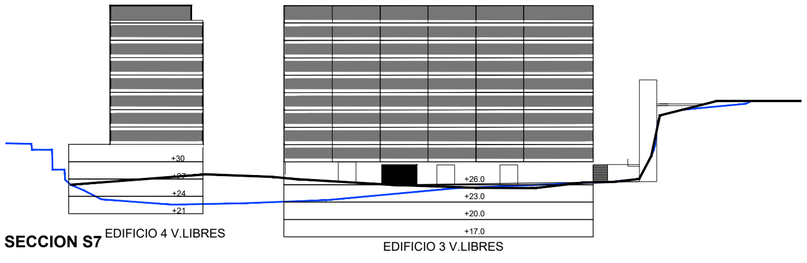
EDIFICIO 5 - V. LIBRES
SECCION LONGITUDINAL

SECCION S9

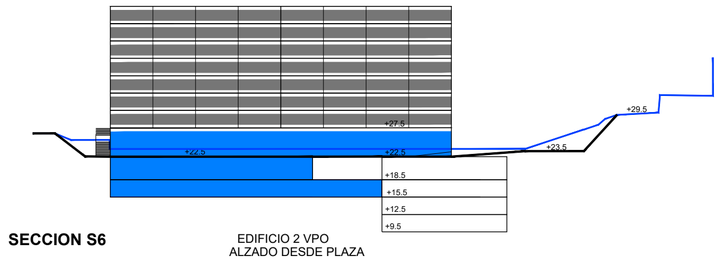
EDIFICIO 5 - V. LIBRES ALZADO DESDE CALLE



SECCION S8 EDIFICIO 4 V.LIBRES PARQUE EDIFICIO ALOJ. DOT.

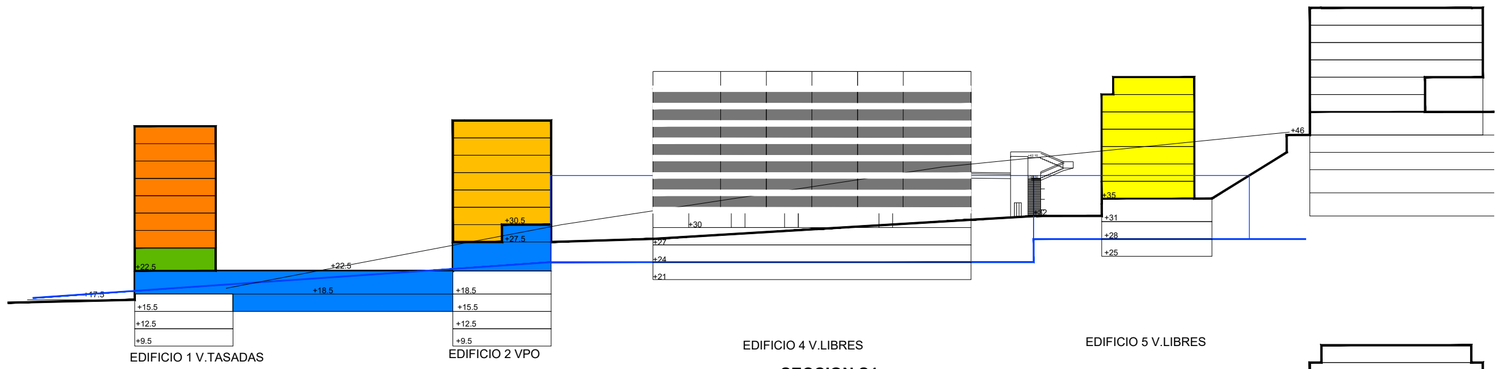


SECCION S7 EDIFICIO 4 V.LIBRES
EDIFICIO 3 V.LIBRES



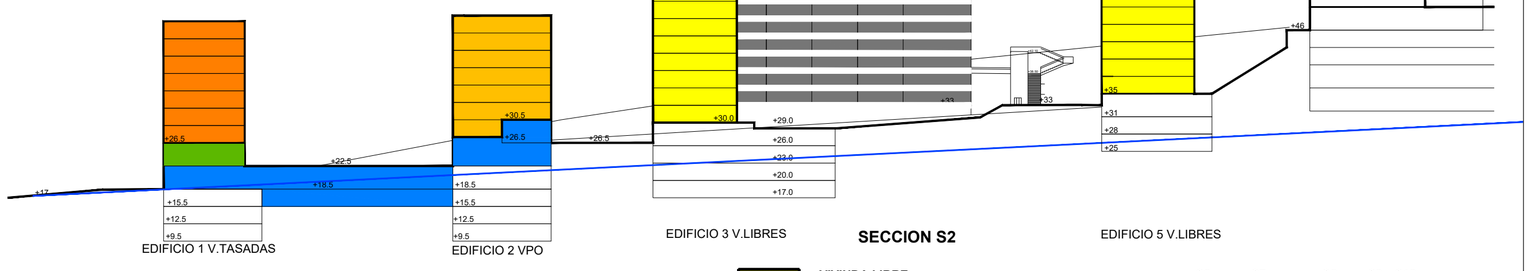
SECCION S6

EDIFICIO 2 VPO
ALZADO DESDE PLAZA



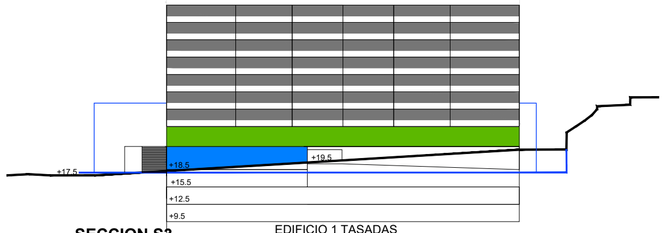
EDIFICIO 1 V.TASADAS
EDIFICIO 2 VPO
EDIFICIO 4 V.LIBRES
EDIFICIO 5 V.LIBRES

SECCION S1



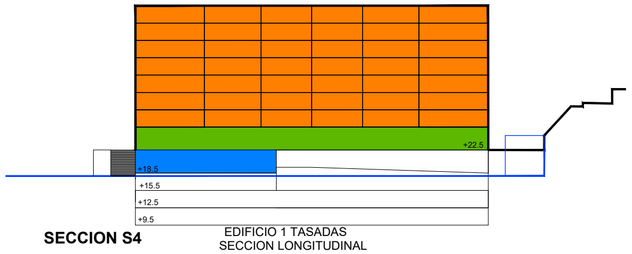
EDIFICIO 1 V.TASADAS
EDIFICIO 2 VPO
EDIFICIO 3 V.LIBRES
EDIFICIO 5 V.LIBRES

SECCION S2



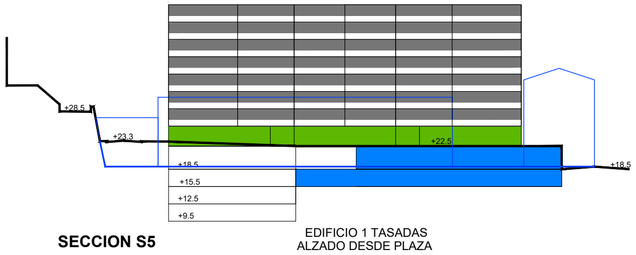
SECCION S3

EDIFICIO 1 TASADAS
ALZADO DESDE CALLE



SECCION S4

EDIFICIO 1 TASADAS
SECCION LONGITUDINAL



SECCION S5

EDIFICIO 1 TASADAS
ALZADO DESDE PLAZA

VIVINDA LIBRE
ETXEBIZITZA LIBREA

VIVIENDA TASADA
ETXEBIZITZA TASATUA

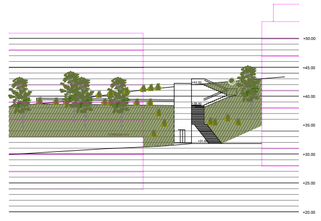
VIVIENDA VPO
B.O.E. ETXEBIZITZA

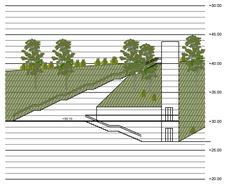
EQUIPAMIENTO
EKIPAMENDUA

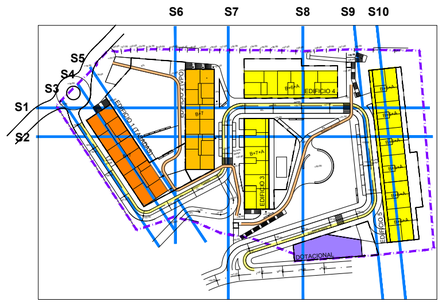
COMERCIAL
COMERTZIALA

GARAJES Y ANEJOS
GARAJE ETA ERANSKINAK

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES







MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

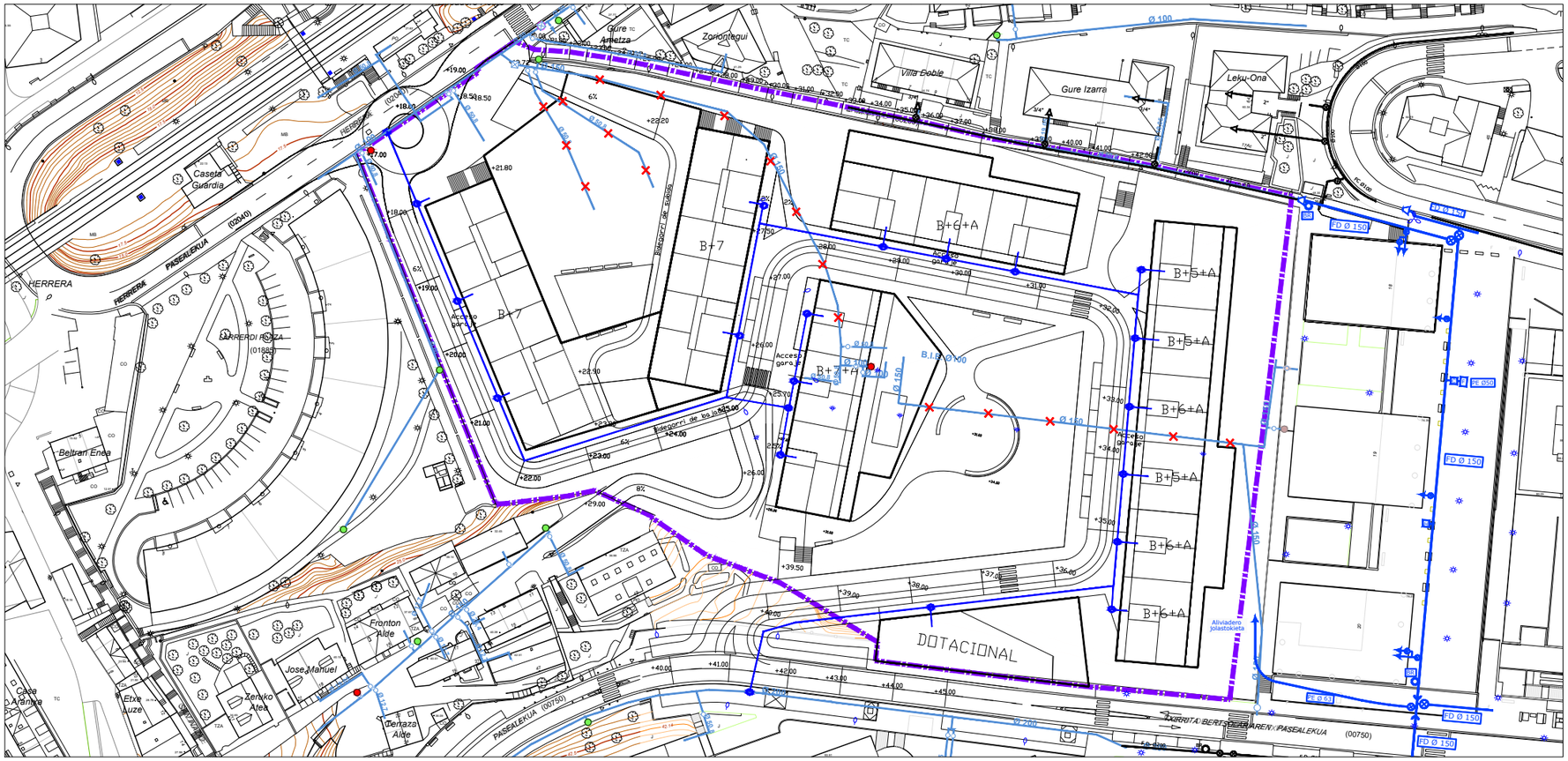
PLANO 5.2.II.6 PLANOA

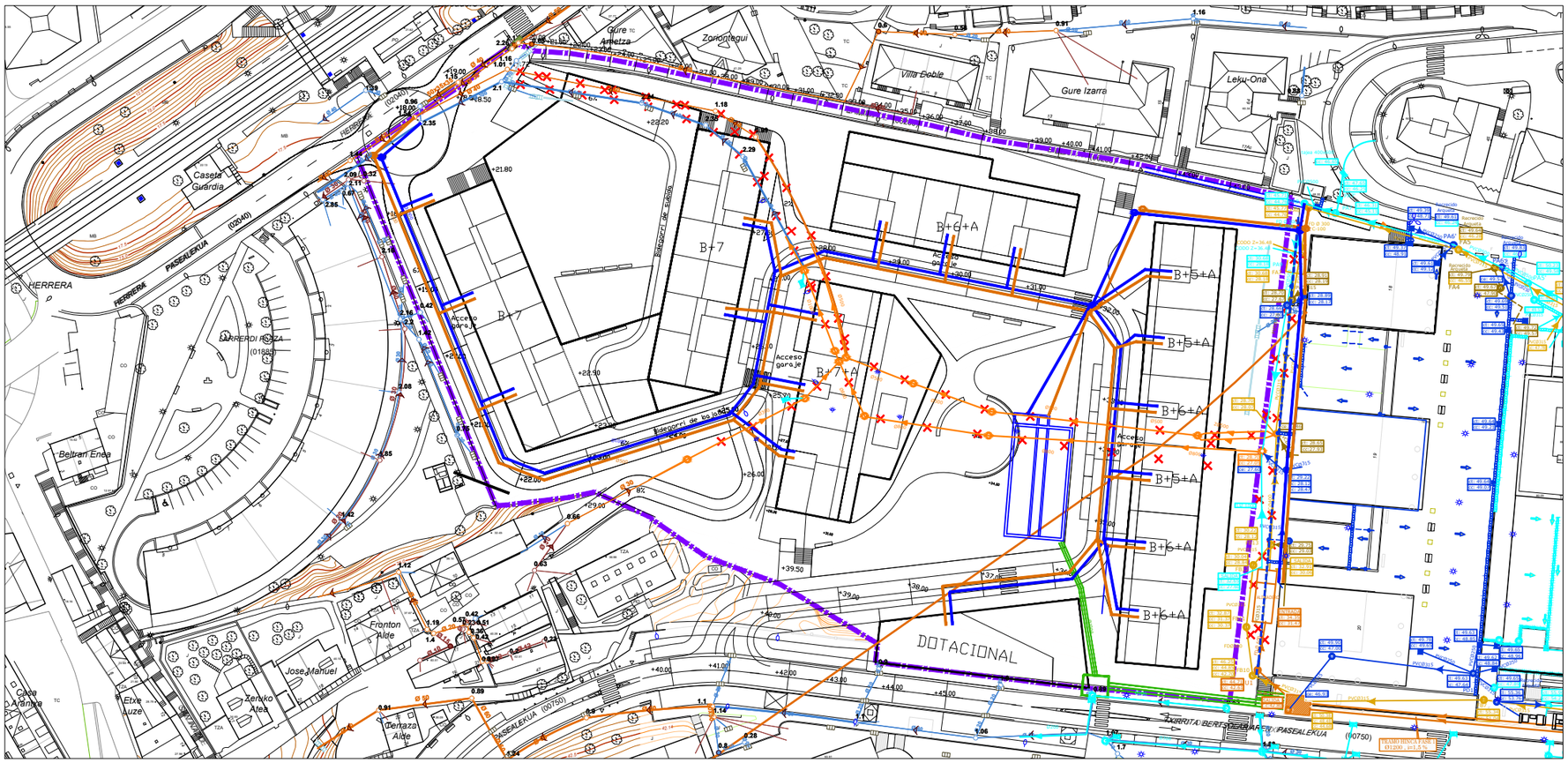
SEKZIOAK - SECCIONES

ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO
UR HORNIKUNTZA SARE BERRIA

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

RED DE SANEAMIENTO UNITARIA NUEVA
SANEAMENDU SARE UNITARIOA BERRIA

RED DE SANEAMIENTO DE FECALES NUEVA
GOROTZ-SANEAMENDU SAREA BERRIA

RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES NUEVA
EURI-SANEAMENDU SAREA BERRIA

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

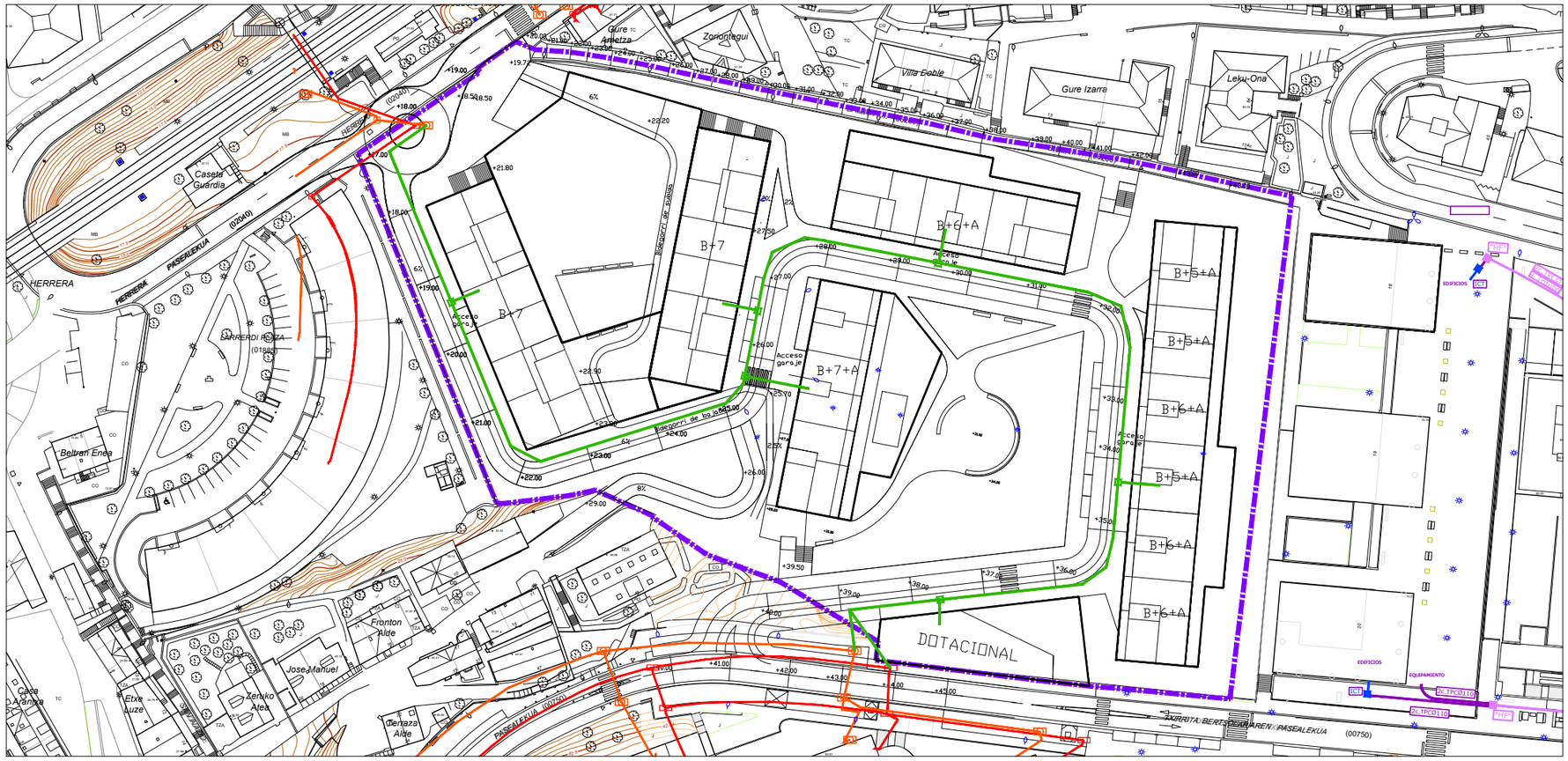
PLANO 5.2.II.7.1 PLANOA

Esquema red de servicios: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO
Zerbitzu sareen eskema: UR- ETA SANEAMENDU HORNIKUNTZA

ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



RED DE TELECOMUNICACIONES EUSKALTEL EXISTENTE
EUSKALTEL TELEKOMUNIKAZIO SAREA.

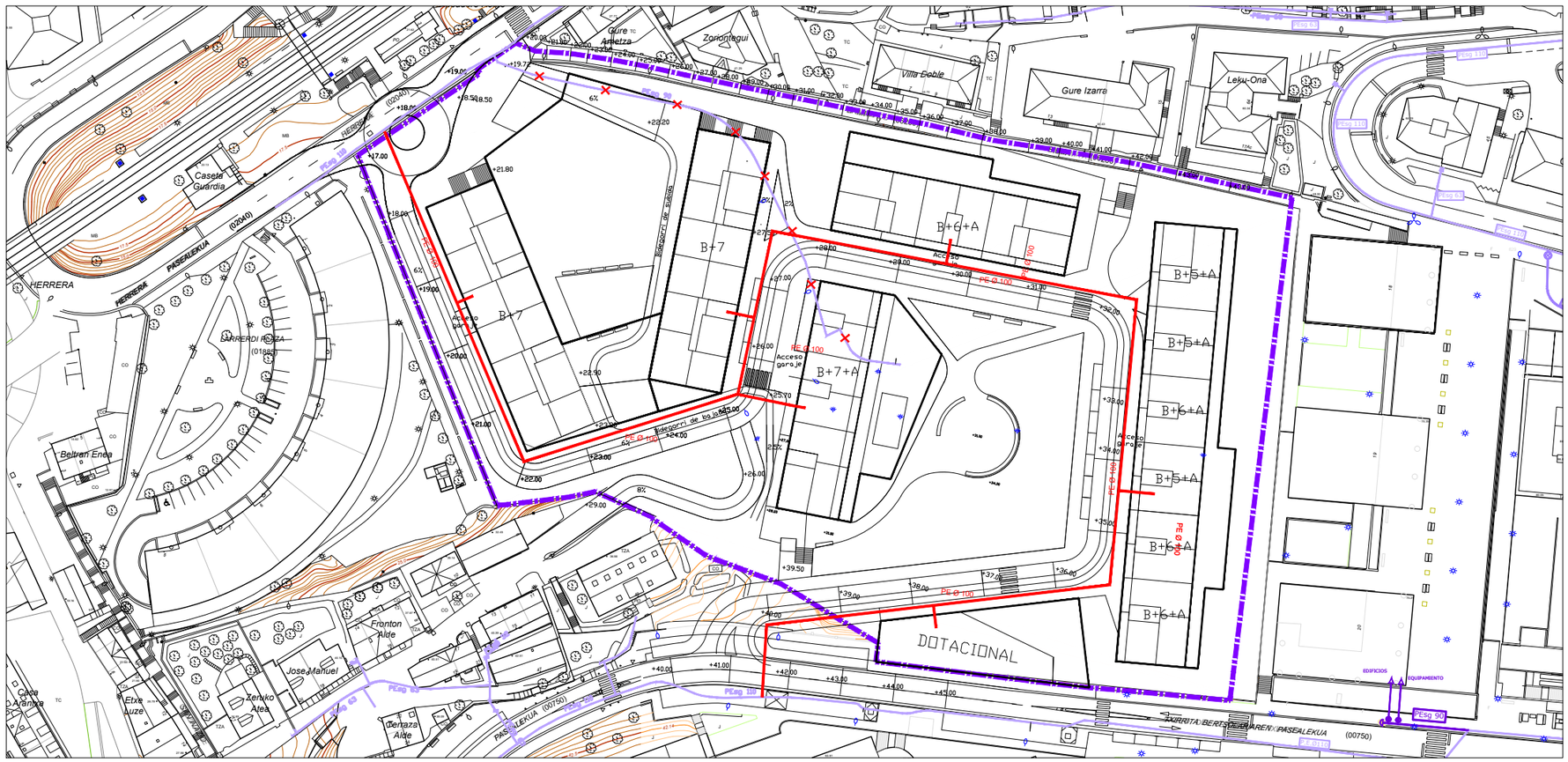
RED DE TELECOMUNICACIONES TELEFONICA EXISTENTE
EUSKALTEL TELEKOMUNIKAZIO SAREA.

LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES (OPERADOR 1)

- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA EXISTENTE
- ARQUETA REGISTRO EXISTENTE
- CÁMARA EXISTENTE
- ICT — ARQUETA "ICT" EXISTENTE
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA FASE-1
- ARQUETA REGISTRO "TIPO HF" FASE-1
- ICT — ARQUETA ICT 600x600x800 FASE-1
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA FASE-2
- ARQUETA REGISTRO "TIPO HF" FASE-2
- ICT — ARQUETA ICT 600x600x800 FASE-2

NOTAS:
- LAS CONDUCCIONES DE LOS OPERADORES 1 y 2 PODRÁN UTILIZAR LA MISMA ZANJA.
- ARQUETA ICT PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES (A EJECUTAR CON LA EDIFICACIÓN)

NUEVA RED DE TELECOMUNICACIONES. PRISMA UNICO 6 CONDUCTOS
TELEKOMUNIKAZIO SARE BERRI. SEI HODI



GAS NATURAL. NUEVA RED
GAS NATURAL SARE BERRIA

GAS NATURAL RED EXISTENTE
GAS NATURAL EGUNGO SAREA

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

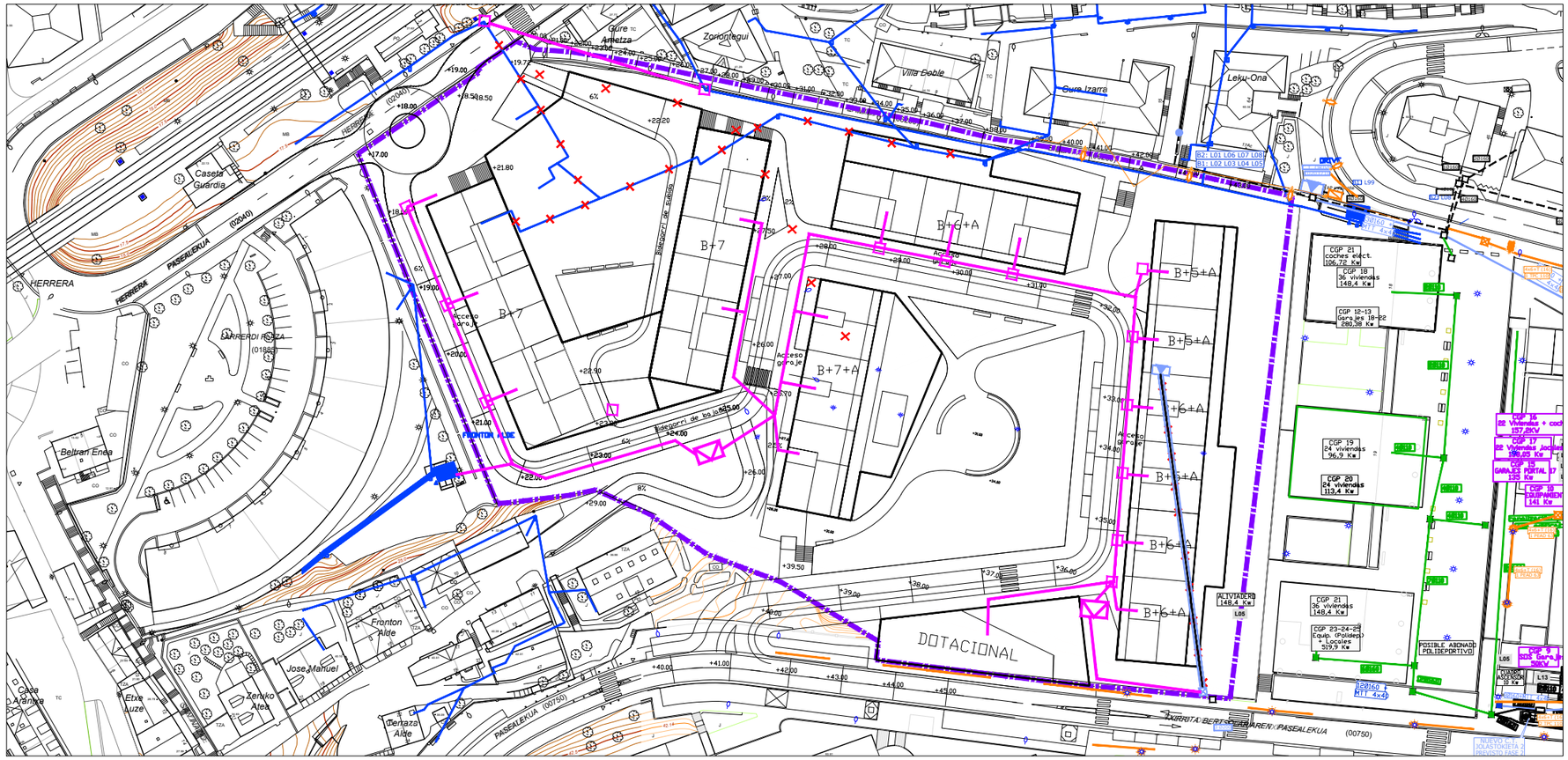
PLANO 5.2.II.7.2 PLANOA

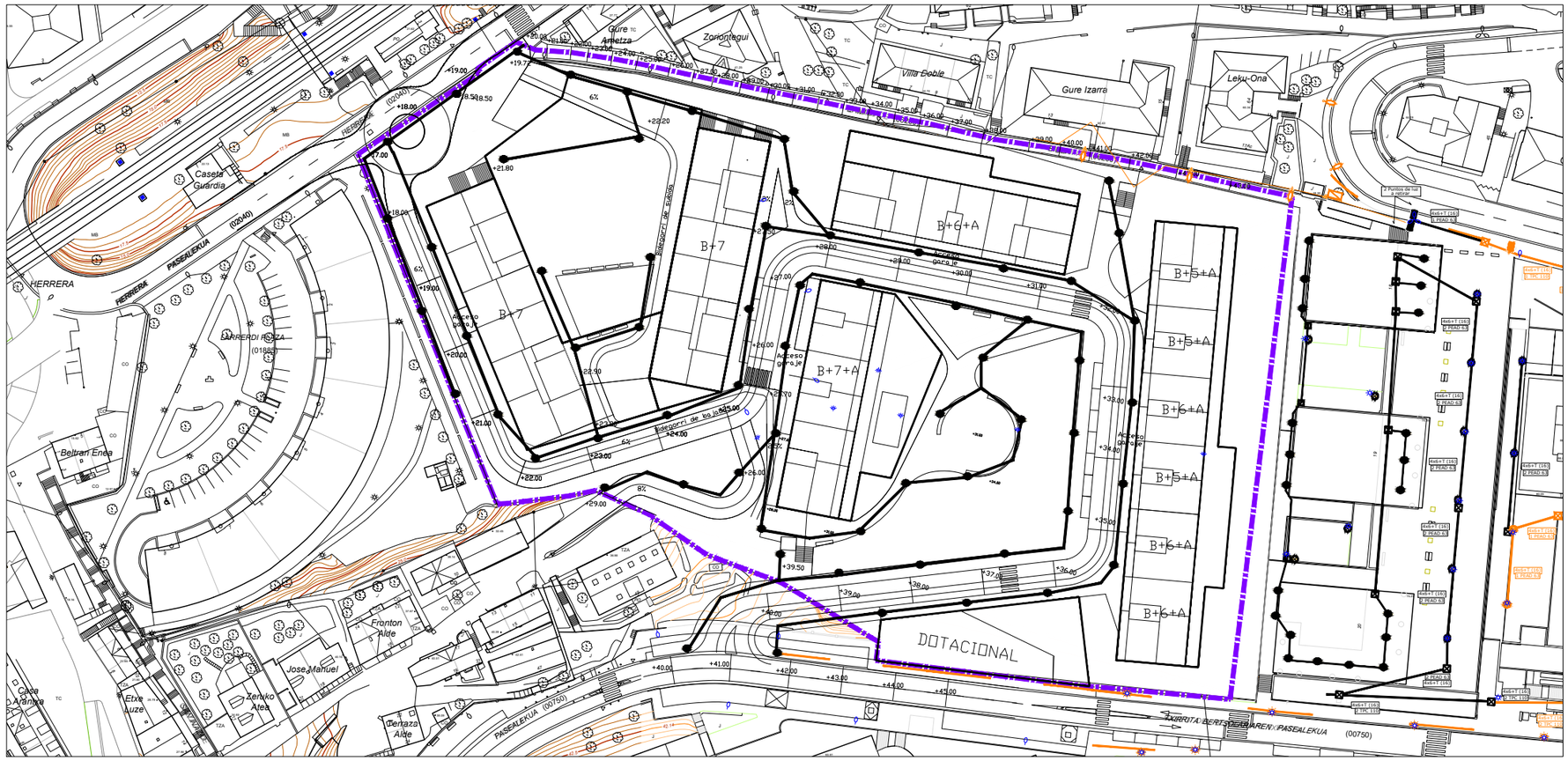
Esquema red de servicios: TELECOMUNICACIONES Y GAS
Zerbitzu sareen eskema:TELEKOMUNIKAZIOAK ETA GASA

ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián





ENERGÍA ELÉCTRICA. NUEVA RED.
ENERGIA ELEKTRIKOA. SARE BERRIA.

ALUMBRADO. NUEVA RED.

ÁMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.7.3 PLANOA

Esquema red de servicios: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO
Zerbitzu sareen eskema: ENERGIA ELEKTRIKO ETA ARGITARIAK SAREA

ESCALA / ESKALA 1/1.250

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 2

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

OTSAILA 2024ko / 2024 FEBRERO

XEHATUKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK 5.2 PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA
II. Proyecto / II. Proiektua
AL.05 JOLASTOKIETA

PLANO 5.2.II.8 PLANOA

ALTERNATIVAS DE ORDENACION
ANTOLAMENDURAKO ALTERNATIBAK
ESCALA / ESKALA 1/1.000

REDACTORES / IDAZLEAK
GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak
JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián