Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA- SAN SEBASTIÁN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE SAN SEBASTIÁN REFERIDA AL A.U.

"IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO"

APROBACIÓN DEFINITIVA

(texto refundido)

DOCUMENTO I: MEMORIA

FEBRERO 2021

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN
EQUIPO REDACTOR:
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
COLABORACIÓN DE,
IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |
ARAUDI S.L.P, NEKANE AZAROLA ABOGADO URBANISTA

Redactor

DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
COLABORACIÓN DE IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA/URBANISMO
ARAUDI S.L.P., ABOGADO URBANISTA

Promotor
DONOSTIAKO UDALA-AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO1. "MEMORIA"

DOCUMENTO 2. "NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA."

DOCUMENTO "4. PLANOS"

ÍNDICE:

I.-OBJETO DEL PROYECTO.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS (trámites hasta la fecha)

III. -ÁMBITO DEL PROYECTO

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

VI.- REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

VII- SITUACIÓN ACTUAL
- 1.- Descripción del territorio
- 2.-Características topográficas
- 3.-Desarrollo Urbano Existente
  - 3.1_Descripción del entorno urbano
  - 3.2_Imágenes
  - 3.3_La propiedad del suelo
  - 3.4_Usos existentes
  - 3.5_El sistema de comunicación y transporte
  - 3.6_Edificios y elementos protegidos

VIII- JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
- 1.-El interés público general. Objetivos y criterios de ordenación
- 2.-Justificación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004.
- 3.-Justificación del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2.016.

IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 1.-Descripción general.
- 2.-El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.
- 3.-Régimen de Uso.
- 4.-El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos.
- 5.-Infraestructuras
- 6.-Suelos exteriores afectados
- 7.-Los espacios libres
- 8.- Antecedentes urbanísticos: documentación sobre la alternativa previa de destinar la parcela al sur de la rotonda a uso terciario en vez de al residencial

X.- PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.
- 1.- Condiciones de clasificación y categorización de los terrenos afectados
- 2. Condiciones de ejecución urbanística
- 3. Análisis económico de las propuestas y viabilidad de las mismas.
  Los coeficientes de ponderación de usos
- 4. Programación del proceso de desarrollo y ejecución de la propuesta.

XI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

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

1. Artículo 105.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006
2. El estándar de edificabilidad máxima y mínima
3. El estándar de vivienda protegida.
4. El estándar de alojamientos dotacionales.
5. El estándar de espacios libres generales.
6. Los estándares de dotaciones locales.
7. Innecesariedad de Avance.

ANEXOS

Anexo 1.- Cuadros de características de la ordenación

Anexo 2.- Justificación del cumplimiento de la Normativa Vigente para la Promoción de la Accesibilidad.

Anexo 3.- Copia de las Normas Urbanísticas Particulares vigentes en el Ámbito Urbanístico "I.B. 22 El infierno" (PGOU de 2010).

Anexo 4.- Alternativas de ordenación.

Anexo 5.-Justificación de la edificabilidad existente en el A.A.I.II.13

Anexo 6.-Documento para el programa de participación ciudadana

Anexo 7.-Informe sobre el impacto socio lingüístico

Anexo 8.-Informe sobre el impacto de género

Anexo 9.-Resumen ejecutivo

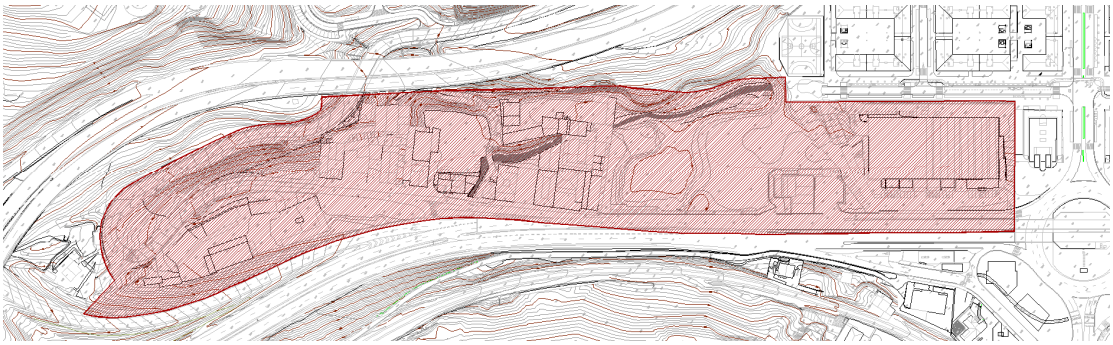
Anexo 10.-Informe respuesta alegaciones

Anexo 11.-Convenio de los terrenos de German Hayeck

I.-OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de la presente propuesta urbanística tiene por objeto la modificación del régimen estructural, así como la definición del régimen pormenorizado del A.I.U. IB.22 "Infernua/El Infierno" (Ibaeta).

Ortofoto de situación.



Ámbito de actuación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia (en adelante PGOU) propone como objetivos fundamentales la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, la ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, la ordenación de un nuevo volumen destinado a actividades económicas de carácter terciario después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno del Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, la optimización de las condiciones de comunicación y articulación

viaria del ámbito con su entorno inmediato, la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito, la adecuación y mejora de laaccesibilidad y comunicación peatonales mediante la conformación de recorridos específicos, y la recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

El área en cuestión, ha funcionado siempre como un fondo de saco por su morfología en forma de hondonada cerrada donde la salida de la ciudad hacia la variante ha sido su única vía de escape. A lo largo de los años, las edificaciones allí dispuestas no han respondido a un crecimiento ordenado y estudiado, sino a un crecimiento marcadamente desordenado sin ninguna consideración con el entorno, siendo construcciones de tipo industrial no muy acertadas.

En el proyecto que nos ocupa y atendiendo a las necesidades actuales del lugar, se propone la regeneración urbana del ámbito optando por una ordenación mixta en la que convivan usos tanto residenciales como terciarios. Esta propuesta tiene como objetivo regenerar el ámbito dotando de una nueva imagen a una de las entradas a la ciudad.

La propuesta incorpora la rotonda prevista en el Plan General para mejorar el tráfico de acceso a la ciudad. Esta rotonda pretende disminuir la velocidad de la circulación, propiciando que el área del Infierno se convierta en un ámbito completamente urbano.

En la actualidad, la zona de Errotaburu termina en un fondo de saco, con la propuesta se pretende dar una continuidad urbana a esta zona de la ciudad. Esta continuidad urbana se propone como una zona de esparcimiento como es un parque lineal. En este parque lineal se incorpora la regata de Añorga. En la actualidad, el tramo de regata del ámbito del Infierno es el único que queda por canalizar. Esta propuesta

propone la canalización de la regata incorporándola al parque lineal. Ligado a este parque, se propone una zona residencial.

Esta zona residencial además de dar una fachada a la avenida Tolosa, en los bajos se propone una zona que ofrezca dotaciones no solo al nuevo desarrollo sino que también al barrio existente. La rotonda propuesta por el Plan General además de mejorar el tráfico, sirve de charnela y da espacio para propiciar el inicio de la subida al parque empresarial de Zuatzu. Como remate de la nueva ordenación residencial y más cerca del vial de subida se propone una parcela de carácter terciario que sirve de antesala de Zuatzu. El terciario propuesto se propone con cierta libertad de uso de manera que se pueda amoldar a la demanda existente.

II.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. La ciudad fue creciendo y El Infierno se mantuvo como un reducto que no empezó a crecer hasta después de la guerra civil con la construcción de viviendas sociales, que no han tenido crecimiento hasta que en los últimos años se ha producido un aumento considerable de zonas residenciales en el entorno, con zonas como Errotaburu, Zapatari, Igara Este…etc. En la parte más Sur de la hondonada tenemos la mencionada zona de tipo industrial hoy obsoleta y deteriorada, carente de orden, higiene y urbanidad.

Este ámbito territorial ha sido objeto de diferentes instrumentos de ordenación, siendo éstos los siguientes:

-La Oficina del Plan General redactó el "Avance del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referido al Área de Ibaeta (zonas 5/2, 5/3, 5/4, 23, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 4 y 7/3). Este documento fue sometido al trámite de información pública. De su contenido se desprenden los criterios y objetivos de Ordenación que fueron útiles para la redacción del primer Plan Especial de Reforma Interior. Este documento, de fecha Septiembre de 1.990 fue aprobado inicialmente con fecha 1 de Octubre de 1.990 y aprobado provisionalmente con fecha 28 de Febrero de 1.991; sin embargo, el expediente quedó sin aprobar definitivamente.

-Con fecha 13 de Octubre de 1.992 se produce un segundo encargo de trabajo, redactado con fecha de Mayo de 1.993 que obtuvo su aprobación inicial con fecha 9 de Septiembre de 1.993. Este documento fue paralizado debido a las modificaciones que el Plan General introdujo en el área del Infierno con fecha 28 de Abril de 1.994.

-Los nuevos criterios de ordenación para el área IB.23 El Infierno y que fundamentalmente hacen referencia a la ordenación de un Parque Móvil de Diputación, al mantenimiento de Industrias Pesa y a las consecuencias derivadas del Proyecto de Acceso a Zuatzu, provocaron la necesidad de la redacción de un tercer documento de Plan Especial de Reforma Interior con fecha Noviembre de 1.996 sin llegar a la aprobación definitiva.

-En el año 2010 se aprobó el nuevo Plan General de Donostia que denominó el ámbito cómo IB 22 "El infierno" con su ficha específica, atribuyéndole edificabilidades y demás condicionantes. El uso predominante era el terciario.

Tras haber trabajado alternativas anteriores, en 2016 se presentó un documento de MPGOU para el IB.22 "Infernua/El Infierno" que la administración pidió completar con un estudio acústico y un estudio ambiental.

Tras realizar dichos estudios y tras haber recibido el documento de alcance por parte del Gobierno Vasco, se redactó el documento que obtuvo la aprobación inicial en sesión Plenaria del Ayuntamiento celebrada el día 28 de febrero de 2019. En dicha sesión se decidió que se presentase un documento de aprobación provisional que recogiese las condiciones marcadas en los informes y solventase de acuerdo a los mismos todas las cuestiones planteadas.

A continuación se adjunta copia de dicho acuerdo plenario con las correspondientes enmiendas.

"IB.22 INFERNUA" HIRIGINTZA EREMUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI HASIERAKO ONARPENA EMATEA

Zirriborro batzuek aurkeztu eta gero, eta zirriborro hauen gainean hainbat udal teknikariek egindako azterketa eta gero, denboran zehar dokumentua osatzen aritu da, eta azkenean, 2017.ko abenduaren 19an, Eusko Jaurlaritzan aipatuko dokumentu horren zirriborroa eta ingurumen dokumentu estrategikoa aurkezten da, ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko (EAES-089 dokumentua).

Aipatuko EAES-089 espediente horren ingurumen ebaluazioan, 2018ko martxoaren 27an Eusko Jaurlaritzak ezin diola bidea eman egindako eskaerari jakinarazten du.

Guzti hori dela eta, 2018.ko maiatzaren 7an Eusko Jaurlaritzan ingurumen azterketa estrategikoa egiteko irismen - agiria aurkezten da, EAED-056 espedientea.

EAED-056 espedienteari dagokion ingurumen izapidea jarraituz, 2018.ko irailaren 18an ingurumen azterketa estrategikoa egiteko irismen-agiria idatziz ebazpena sinatzen da.

Irismen-agiri honen arabera eta herri partaidetzaari dagokion programa bere eta gero, 2018.ko azaroaren 21an 2018.ko azaroko data duen alea aurkezten da.

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERIDA AL "A.U. "IB.22 EL INFIERNO

Tras presentar una serie de borradores, y a través del estudio de los mismos realizados por distintas/os técnicos/as municipales, se ha ido perfilando y formulando a lo largo del tiempo el documento, hasta que el 19 de diciembre de 2017 se presenta ante el Gobierno Vasco el borrador del citado documento, y el documento ambiental estratégico para dar inicio a la evaluación ambiental estratégica simplificada. (Expediente EAES-089).

En el marco de la evaluación ambiental del citado expediente EAES-089, el 27 de marzo de 2018 el Gobierno Vasco comunica que no procede dar curso a la solicitud realizada.

Por todo ello, el 7 de mayo de 2018 se presenta en el Gobierno Vasco la solicitud para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, expediente EAED-056.

Siguiendo con el trámite ambiental del expediente EAED-056, el 18 de septiembre de 2018 se dicta resolución por la que se formula el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Sobre la base de este documento de alcance y tras haber dado cumplimiento al programa de participación ciudadana, el 21 de noviembre de 2018 se presenta ejemplar fechado a noviembre de 2018.

1

Onartu nahi den dokumentuaren oinarrizko edukina honako hau da:

*Argi eta garbi berezitako bi zona proposatzen dira. Alde batetik erabilera tertziarioko zona bat, Zuatzurako Zubiberriko bidearekin lotu bat, esparruaren hego-ekialdeko muturrean eta 2010eko HAPOk planteatzen duen biribilgune berritiko sarrera zuzenaz, 9.975m2(t) sabai eraikigarriz; eta, bestetik, bizitegi-zona bat, 46.025m2(t)-ko sabaiaz, erabilera tertziarioko zona berriaren eta egun dagoen kontsezionarioaren artean kokatutako sailetan. Bizitegi programan eraikin tipologia ezberdinak garatzen diraBS+7, BS+8 eta BS+13koak. Gutxi gora behera 540 etxebizitza aurreikusten dira, 216 babes mota bateri atxikituz.

*Gaur egun Tolosa Hiribidea 188an kokstua dagoen gasolina zerbitzuguneari dagokion b.20.2 partzela finkatzea.

*Opel eta Wolswagen/Audiren kontsezioarioa finkatzea, oro har, eraikigarritasunari dagokionean izan ezik. Gaur egun daukan 7.800m2(t)ko azaleraz gain, beste 1.200m2(t) ematen zaizkio, etorkizunean izan daitezkeen jardueraren handitze posibleetarako.

*Añorga Erreka leheneratzea eta balioestea esparruan aurreikusten den hiriaren berroneratze eta birkualifikazioaren testuinguruan.

*Errekaren aldamenean parke lineal bat sortzea.

Herri partaidetzari dagokionez 2018.ko ekainaren 4an hiritar osoei zuzendutako jardunaldi ireki bat antolatu zen,

Hasierako onarpenerako beharrezkoak diren txosten sektorialak lortu eta eskatu dira eta hasierako onarpena eta gero, alorreko araudi eta legediak galdatutako txostenak eskatuko dira.

Dokumentuak 7. eranskina dakar, bertan eragin soziolinguistikoari buruzko txostena aurreikusten da.

Dokumentuak genero ikusopegia bereganatu du. 8. eranskinean generoaren eraginari buruzko txostena dago, berdintsaun atalak baliaraziko dituenak.

El contenido fundamental del documento objeto de aprobación es el siguiente:

*Se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo edificable de 9.975m2(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 46.025m2(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7,PB+8 y PB+13. Se estiman unas 540 unidades de vivienda, de las cuales 216 se vinculan a algún régimen de protección.

*Consolidación de la parcela b.20.2 correspondiente a la estación de servicio existente en la actualidad ubicada en la Avenida de Tolosa 188.

*Consolidar el concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi. Además de los 7.800m2(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.200m2(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.

*Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito,

*Creación de un parque lineal que acompaña a la regata.

Respecto a la participación ciudadana el 4 de junio de 2018 se celebró una jornada abierta a toda la ciudadanía.

También se han recabado y solicitado los informes sectoriales necesarios de cara a la aprobación inicial del documento y tras la aprobación inicial del mismo, se solicitarán los informes exigidos por la legislación y normativa sectorial.

El documento también contiene el anexo n.º 7 donde se contiene informe sobre impacto socio-lingüístico.

El documento ha incluido la perspectiva de género. En el anexo 8 contiene el informe sobre impacto de género que será validado por la Sección de Igualdad.

Hasierako onarpenerako aurkezten den dokumentuak honako udal txostenak jaso ditu:

*Arkitektura: 2019/01/23, aldekoa baldintzekin.

*Juridikoa: 2019/01/15, aldekoa baldintzekin.

*Ingeniaria: 2018/12/19: Aldekoa baldintzekin.

*Ekonomikoa: 2019/01/22, aldekoa baldintzekin.

*Suhiltzaileak: 2018/12/20, dokumentazioa eskatzen da, 2019.ko urtarrilaren 17a ekarriz. 2019.ko urtarrilaren 31an aldeko txostena ematen da.

Aipatuko txostenen irakurketa bateratuak behin behineko onarpenerako dokumentu bat aurkeztu behar izatea suposatzen du, bertan txostenetan jasotako baldintzak eta txosten hauetan planteatutako gaiak jaso beharko dira.

Dokumentuaren edukiak, bestalde, bete egiten ditu Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 legeko 103, 104 eta 105. artikuluek agindutakoak.

Ingurumenaren alderditik, esan dezagun dokumentuak baduela ingurumen ebaluazio estrategikoaren azterketa, 2013ko abenduaren 9ko Ingurumen ebaluazioari buruzko 21/2013 Legearen 20. artikuluak eskatzen duena.

Lege horren 21.2 artikuluak, berriz, jartzen du organo substantiboak plan edo programaren hasierako bertsio hori, ingurumen azterketa estrategikoarekin batera, informazio publikoan jarriko duela, Estatuko Aldizkari Ofizialean edo dagokion aldizkari ofizialean, eta, hala badagokio, egoitza elektronikoan iragarri ostean. Informazio publikoa berrogeita bost lanegunekoa izango da, gutxienez.

Era bereari, 21/2013 Legearen 22. artikuluak dio informazio publikoaren izapidearekin batera, organo substantiboak plan edo programaren hasierako bertsioa, ingurumen azterketa estrategikoarekin batera, eragindako administrazio publikoen eta 19. artikuluaren arabera aldez aurretik kontsulta egin zaien pertsona interesdunen eskura jarriko duela, kontsultatzeko.

El documento que se somete a aprobación inicial ha sido objeto de los siguientes informes municipales:

*Arquitectura: 23/01/2019, favorable con condiciones

*Jurídico: 15/01/2019, favorable con condiciones.

*Ingeniería: 19/12/2018, favorable con condiciones.

*Económico: 22/01/2019, favorable con condiciones.

*Bomberos: 20/12/2018, se pide documentación que se aporta el 17 de enero de 2019. El 31 de enero de 2019 se informa favorablemente.

La lectura conjunta de los citados informes obliga a la presentación de un documento de aprobación provisional que recoja las condiciones marcadas en los informes y solvente todas las cuestiones planteadas en los mismos.

En cuanto a su contenido el documento cumple con las determinaciones establecidas en los artículos 103, 104 y 105 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Desde el punto de vista ambiental el documento contiene el estudio ambiental estratégico previsto en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el mismo se considera parte integrante del Plan.

El artículo 21.2 de la citada Ley prevé que el órgano sustantivo someterá dicha versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles.

Añade el artículo 22 de la 21/2013 que simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19.

3

Bide konbentzionalak, elektronikoak edo, baldin eta kontsulta egin dela egiaztatzen bada, beste edozein bide erabilita ere egin dakieke kontsulta eragindako administrazio publiko eta pertsona interesdunei.

La consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

Eragindako administrazio publikoek eta pertsona interesdunek berrogeita bost laneguneko epea izango dute, gutxienez, egoki iritzitako txosten eta alegazioak egiteko, betiere plan edo programaren hasierako bertsioa eta ingurumen azterketa estrategikoa kontsultarako jarrita izan den egunetik aurrera.

Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas dispondrán de un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles desde que se les somete la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Horiek horrela direla, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 123 i) artikuluak agintzenduena aintzakotzat hartu eta Donostiako Udalbatzak

Visto cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno de este Ayuntamiento

ERABAKI DU

ACUERDA

1.- AU "IB.22 INFERNUA" Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa hasiera batean onartzea.

1º.- Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. "IB.22 EL INFIERNO".

Behin behineko onarpenerako dokumentu bat aurkeztu beharko da, bertan txostenetan jasotako baldintzak betez eta txosten hauetan planteatutako gaiak jaso beharko dira.

Se presentará un documento de aprobación provisional que recoja las condiciones marcadas en los informes y solvente de acuerdo a los mismos todas las cuestiones planteadas en los mismos.

2.- Berrogeita bost egunean jendaurrera aterata edukitzea bai AU "IB.22 INFERNUA" Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa bai bertan dagoen Ingurumen azterketa estrategikoa.

2º.- Someter la Modificación Plan General de Ordenación Urbana referida al A.U. "IB.22 EL INFIERNO" y el estudio ambiental estratégico que contiene al trámite de información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días.

3.- Bi urtean etenda izatea (gehiagoan ez) antolatu behar den eremu honetako guztiko onarpen, baimen eta lizentzia klase guztiak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85 artikuluak xedatutakoaren arabera.

3º.- Proceder a la suspensión, por el plazo máximo de dos años, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en la totalidad del ámbito objeto de ordenación en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Edonola ere, aldaketa hau behin betiko onartutakoan, bukatu egingo da etenaldi hori.

La suspensión se extinguirá, en todo caso, con la aprobación definitiva de la presente modificación.

4.- Udal Plangintzako Aholku Batzordeari dei egitea aldaketaren gainean egin beharreko txostena egin dezan.

4º.- Convocar al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, al objeto de que emita el correspondiente informe respecto a la Modificación.

Hona hemen Udal Zerbitzu Teknikoek eginiko txostenen aldakiak.

Se adjunta copia de los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales.

Berrogeita bost egunean ikusgai jarrita egongo da espedientea Udalaren Hirigintza Zuzendaritzan, jakinarazpen hau jaso eta biharamunetik, alegazioak egin ahal izateko.

Durante el plazo de cuarenta y cinco días contado a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, se pone de manifiesto el expediente en la Dirección de Urbanismo de este Ayuntamiento a efectos de formulación de alegaciones.

*** Enmiendas**

En el pleno extraordinario celebrado el 28 de febrero de 2019 se sometieron a votación las enmiendas presentadas. Las enmiendas que fueron aprobadas por unanimidad fueron la nº1, nº2, nº7, nº8, nº10, nº12, nº13 y nº15 que se recogen en el expediente y que han sido tenidas en cuenta en este documento de Aprobación Provisional.

*** Alegaciones**

Tras la aprobación inicial, se inició el periodo de de información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días que concluyó el 4 de junio de 2019.
En este periodo de exposición pública se recogieron dos alegaciones:

- Primera alegación de Don Ramón Hernandez Aguirrebengoa, jefe del servicio de gestión de suelo y patrimonio de la diputación foral de Gipuzkoa. (21 de mayo de 2019)
- Segunda alegación de Doña Miren Jaione Larrarte Graña.

En el anexo 10 de este documento se incluyen las alegaciones recogidas y sus contestaciones.

***Informes sectoriales**

En el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria (expediente EAED 056), en cuanto a las administraciones públicas consultadas, se presentaron los siguientes escritos a los que se da respuesta en el Estudio Ambiental Estrategico y que se mencionan a continuación:

- Departamento de Salud del Gobierno Vasco: 8 de noviembre de 2019

  Según dicho informe, la ejecución del Plan no presenta impactos de consideración para la salud pública que supongan aspectos fundamentales que deban de ser tenidos en cuenta a la hora de la realización del estudio de impacto ambiental.

- Ura Ur agentzia: 18 de octubre de 2019 y 4 de diciembre de 2019

A petición de la Agencia Vasca del Agua se completa la documentación para la Aprobación Provisional del Plan con los siguientes aspectos:

a) Se incluye un Estudio Hidráulico.
b) Se adjunta informe del ente gestor del abastecimiento y del saneamiento que justifica que existe infraestructura suficiente para dar servicio a las nuevas necesidades y cargas previstas.

Asimismo, comentar que la ordenación respeta el retiro mínimo de doce metros entre edificación y regata que establece el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y que la zona de servidumbre de cinco metros de la regata de Añorga queda libre de intervenciones de urbanización.
El futuro proyecto de urbanización contará con la preceptiva autorización de obras de la Agencia Vasca del Agua.

- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco: 5 de noviembre de 2019

En relación a la "Casa de Camineros 33" que se menciona en dicho informe y consultado el departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de Donostia –San Sebastián se confirma que dicho edificio no consta en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico y Construido (PEPPUC). Mantenerlo no permite la reordenación estructural precisa para dejar la regata a cielo abierto ni la implementación de la nueva rotonda prevista por lo que se considera correcta la propuesta incorporada en el Plan en relación a dicho edificio.

- Ihobe: 25 de octubre de 2019

En tramitación paralela a este documento, la empresa DINAM que cuenta con la acreditación según Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo, está desarrollando el inventario y el trabajo de intervención de las parcelas afectadas, labor que tramitará para obtener la Declaración de la Calidad del Suelo.

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco: 21/11/2019 con remisión al informe 13 de julio de 2018.

Han sido incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico las consideraciones realizadas en concreto las referidas al tratamiento de los espacios verdes asociados al curso fluvial a su paso por el ámbito para huir de planteamientos ajardinados y crear un entorno lo más naturalizado posible, mediante el empleo de especies arboladas y arbustivas autóctonas. Se emplearán técnicas de ingeniería naturalística para el tratamiento de las márgenes.

Tras la Aprobación Provisional del documento el 24 de Septiembre de 2020 mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, se remite el mismo a la COTPV. Con fecha 29 de enero de 2021 se recibe el informe favorable de la COTPV que incluye algunas consideraciones y que se aporta a continuación:

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZARAKO ATALA.

BILKURA: 1/2021

TOKIA: Bideo Konferentziaz

EGUNA: 2021eko urtarrilaren 29a

ORDUA: 11:30ean

GAI ZERRENDA

1.- Aurreko Bilkuraren Akta onartzea.

2-. 3HI-027/20-P03-A. DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN. Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren AU IB 22 El Infierno dagokion aldaketa puntuala.

3-. Eskariak eta galderak.

Vitoria-Gasteiz, 2021eko urtarrilaren 19a.

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE GIPUZKOA.

SESIÓN: 1/2021

LUGAR: Por video conferencia

DÍA: 29 de enero de 2021

HORA: 11:30 horas

ORDEN DEL DIA

1.- Aprobación del Acta de la Sesión anterior.

2-. 3HI-027/20-P03-A. DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN. Modificación puntual del PGOU de Donostia-San Sebastián referida al AU IB 22 "El Infierno".

3-. Ruegos y preguntas.

Vitoria-Gasteiz, 19 de enero de 2021.

IDAZKARITZA
LA SECRETARÍA

Tomás ORALLO QUIROGA

O.E./Vºbº
BATZORDEBURUTZA
LA PRESIDENCIA

Arantza LETURIONDO ARANZAMENDI

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ESPEDIENTEA	**3HI-027/20-P03-A**
AZALPENA	**Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritza**
PONENCIA	Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
GAIA	**Plan Orokorraren Aldaketa, IB.22 Infernua eremuari dagokionez**
ASUNTO	Modificación del PGOU referida al Área IB.22 El Infierno
UDALERRIA	**Donostia / San Sebastián**
IZAERA	**Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.**
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 tiene entrada en el Departamento de Planificación Territorial Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco el expediente relativo a la Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida al Área IB.22 El Infierno, remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa tiene como objeto posibilitar la reordenación del Área IB.22 El Infierno destinada actualmente fundamentalmente a actividades económicas y que se ubica al Suroeste del núcleo urbano de Donostia /San Sebastián, al Sur del barrio de Ibaeta.

De acuerdo con el Plan General vigente, aprobado el año 2010, el Área cuenta con una superficie de 6,61 Ha y se clasifica como Suelo Urbano no consolidado. En el ámbito pueden diferenciarse actualmente dos zonas. La primera de ellas, situada en la zona Norte de la misma y ubicada en continuidad con el barrio de Errotaburu, está ocupada por una edificación que alberga varios concesionarios de vehículos, así como por una estación de servicio. En la segunda, en la zona Sur, se emplazan diversas edificaciones destinadas fundamentalmente a usos industriales y de servicios, que se encuentran en estado obsoleto o desuso; las cuales se esparcen a lo largo de una zona degrada y deficientemente urbanizada.

El actual PGOU contempla la regeneración total del ámbito, declarando fuera de ordenación todas las construcciones existentes y delimitando dos zonas globales. En la primera de ellas, correspondiente con la zona Norte antes descrita (con 1,54 Ha de superficie), se propone la sustitución del concesionario de vehículos existente y un desarrollo residencial con una edificabilidad de 19.100 m²(t) (unas 222 viviendas), 3.709 m²(t) de la cual se destina a vpo (43 viviendas) y otro tanto a viviendas tasadas En la segunda, que ocupa la mayor parte del área (4,57 Ha), se plantea un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas y terciarias, con una edificabilidad urbanística sobre rasante de 38.500 m²(t). Finalmente, 0,50 Ha de superficie se califican como Sistema General viario; remitiéndose la ordenación pormenorizada a un Plan Especial.

Por su parte, el expediente de modificación, aprobado provisionalmente mediante acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2020, propone una nueva ordenación que conlleva la consolidación de la edificación ocupada por el concesionario de vehículos y la estación de servicio existente al Norte, el destino de gran parte del área a nuevos usos residenciales y la reserva de una superficie en la zona Sur para actividades económicas y terciarias.

Nahi izanez gero, JO002-T2HVJ-FN10 bilagailua erabilita, dokumentu hau egiaztoa den ala ez jakin liteke egoitza elektroniko honetan: http://euskadi.eus/localizadorea
La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador JO002-T2HVJ-FN10 en la sede electrónica http://euskadi.eus/localizador

De esta forma, a través de la calificación global se delimita en el expediente una Zona residencial de edificación abierta con 13.822 m² de superficie, una Zona de uso terciario, con 40.463 m² de superficie, una Zona calificada como Sistema General viario, con 4.946 m² y una Zona calificada como Sistema General de Espacios Libres, con 6.005 m².

En la zona residencial se plantea un desarrollo mediante bloques abiertos que disponen entre nueve y catorce plantas sobre rasante destinadas a vivienda, con uso comercial, terciario o dotacional en plantas bajas y un máximo de cuatro plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos; con una capacidad total de unas 540 viviendas. Se establece una edificabilidad urbanística residencial de 46.025 m²(t) y de 1.845 m²(t) para usos terciarios y comerciales. De la superficie indicada, 9.205 m²(t) se destinarán a viviendas de protección social y la misma superficie a viviendas tasadas (con un total de 270 viviendas protegidas entre ambas).

En la zona de uso terciario se diferencian tres subámbitos. Dos de ellos se corresponden con las parcelas ocupadas por el concesionario de vehículos (con 7.800 m²(t)) y por la estación de servicio (con 470 m²(t)); posibilitándose en el primero de ellos una ampliación de su edificabilidad en 1.200 m²(t). El tercer subámbito es el correspondiente al nuevo desarrollo destinado a actividades económicas terciarias previsto en el extremo Sur del área, con una edificabilidad de 8.130 m²(t).

Por otro lado, en la ordenación del área, que se define pormenorizadamente, se incorpora la creación de una nueva glorieta en el encuentro entre los accesos de entrada y salida al núcleo urbano desde la carretera N-I y los que enlazan con el polígono terciario de Zuatsu; así como la recuperación a cielo abierto de parte del cauce de la regata Añorga en el tramo que atraviesa el área; actuaciones ya contempladas en el PGOU vigente. A ellas se suma además la conexión por el Norte del área con el vial que, por detrás del concesionario de vehículos, enlaza con el barrio residencial de Errotaburu.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente, que ha sido sometido a evaluación ambiental simplificada, ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos: Aprobación inicial, Acuerdo plenario municipal de 28 de febrero de 2019; Aprobación provisional, Acuerdo plenario de 24 de septiembre de 2020; solicitud de informe a la COTPV, 19 de noviembre de 2020.

III. COMPETENCIAS.

Según lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana es competente para la preparación de la propuesta de informe del presente expediente que se someterá a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

La modificación del Plan General plantea una ordenación alternativa a la prevista en el vigente planeamiento, a través de la cual se reconsidera el uso de actividades económicas y terciarias que con carácter prioritario se planteaba en el vigente planeamiento y se posibilita un incremento del desarrollo residencial inicialmente previsto; limitándose la creación de nuevos usos terciarios a la zona situada en el extremo Sur del ámbito. Se analizan a continuación las afecciones que surgen de la nueva propuesta en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Directrices de Ordenación Territorial y PTP del Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

El objeto de la propuesta se orienta a posibilitar la regeneración total de un ámbito que actualmente se encuentra en un estado degradado, priorizándose el aprovechamiento de unos suelos que ya se encuentran integrados en el Suelo Urbano y no produciéndose por lo tanto la ocupación de nuevos suelos ajenos a los actualmente destinados a usos urbanísticos; por lo que la propuesta se considera acorde con los objetivos establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial en relación con el hábitat urbano.

En cuanto al modelo territorial definido en el PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, el ámbito objeto de la modificación está incluido dentro de los límites de los "Núcleos urbanos consolidados". En este sentido, únicamente puede mencionarse que tal planeamiento territorial no contempla actuaciones concretas dentro del área objeto de la modificación, por lo que se estima que la propuesta no genera afecciones que por su incidencia o escala territorial proceda valorar.

Cuantificación residencial.

Como resultado de la propuesta, la edificabilidad urbanística residencial establecida en el PGOU se incrementa de 19.100 m²(t) a 46.025 m²(t), por lo que se genera un incremento de 26.925 m²(t). En cuanto al número máximo de viviendas, considerando que el expediente posibilita la construcción de unas 540 viviendas y que el vigente PGOU contemplaba unas 222 viviendas, se genera un incremento de 318 viviendas con respecto a la capacidad prevista en el vigente planeamiento.

El incremento que se posibilita a través de la modificación es considerablemente inferior al número de viviendas construidas (más de 3.000, según los datos disponibles en UDALPLAN) durante el período en que ha estado vigente el Plan General, el cual contemplaba una capacidad residencial inicial de unas 15.800 viviendas. Teniendo en cuenta que el incremento que resulta del expediente es limitado en relación con la capacidad de todo el municipio y que el mismo se produce dentro de un área clasificada como suelo urbano; así mismo, considerando que la actuación es acorde con los objetivos establecidos en las DOT en relación con la priorización de la regeneración y densificación de los espacios urbanos, como alternativa a la ocupación de nuevos suelos, se valora favorablemente la propuesta en lo que a la cuantificación residencial se refiere.

Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de alojamientos dotacionales.

En la ficha urbanística del área se establece una reserva del 20% destinado a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y un porcentaje similar con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado; por lo que se considera que dicha reserva da cumplimiento a los estándares establecidos en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En cuanto a los alojamientos dotacionales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 2/2006 y en el artículo 5 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el expediente deberá calificar con destino a los mismos una superficie de suelo comprendida entre 1,5 m² y 2,5 m² por cada incremento de 100 m²(t) de uso residencial. Considerando que en la modificación se plantea un incremento de 26.925 m²(t) de la edificabilidad residencial, a la misma le corresponde una reserva de suelo comprendida entre 403 m² y 673 m² de superficie. Teniendo en cuenta que el expediente propone la reserva de una parcela, ubicada junto a la estación de servicio, que cuenta con una superficie de 925 m² destinada al referido uso, se estima que se da cumplimiento al estándar exigido por la legislación vigente.

Límites a la edificabilidad urbanística.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

El expediente posibilita una edificabilidad urbanística total de 65.470 m²(t) -46.025 m²(t) destinados a uso residencial y 19.445 m²(t) a uso terciario- en el área de actuación integrada, la cual dispone de una superficie de 54.285 m², una vez descontada la superficie destinada a Sistema General viario o de espacios libres.

Como resultado, la edificabilidad urbanística total del área es de 1,21 m²(t)/m², la cual se encuentra comprendida entre los límites mínimo y máximo establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (0,4 y 2,3 m²(t)/m²).

Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 2/2006, las modificaciones de planeamiento general que incrementen la edificabilidad urbanística residencial requerirán la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres en la proporción mínima establecida en el artículo 78 (5,00 m² por habitante).

El expediente posibilita un aumento de 26.925 m²(t) de la edificabilidad urbanística residencial prevista en el vigente PGOU, el cual exige un incremento de 5.385 m² en la superficie calificada como SGEL. Por su parte, la Modificación del Plan califica como SGEL una superficie de 6.005 m², incluyendo 326 m² que, según la Memoria del documento, corresponden a la superficie preexistente ocupada por la regata Añorga, por lo que la superficie computable destinada a SGEL (también según el propio expediente) sería de 5.679 m²; cifra que en principio daría cumplimiento al estándar de 5.385 m² establecido en la Ley 2/2006.

- En primer lugar, debe señalarse que la zona que gráficamente se califica como SGEL en el plano "03. Zonificación global propuesta" no puede incluir la ocupada por el cauce de la regata que atraviesa el ámbito, ya que dicho cauce debe calificarse como Sistema General Fluvial. Además, debe tenerse en cuenta que la superficie a considerar como incluida en el referido Sistema General Fluvial (y que no forma parte, por lo tanto, del SGEL) debe incluir la totalidad de la superficie ocupada por el cauce, de acuerdo con el nuevo trazado proyectado. Según el Estudio Hidráulico que consta en el expediente, se observa que dicho cauce dispondrá de una anchura media superior a 5,00 metros, lo que implica que en los aproximados 250 metros de longitud que tiene el tramo que afecta al área calificada como SGEL, la regata ocupará una superficie mayor de 1.000 m², superior por lo tanto a los 326 m² que, según la Memoria del expediente, se consideran como superficie ocupada por la misma a efectos de justificación del estándar de SGEL.

- Por otro lado, se observa que parte de los terrenos que se computan como SGEL, a efectos de justificar el estándar exigido, incluye los correspondientes a la margen izquierda del cauce, los cuales presentan en su mayor parte unas condiciones orográficas que, en la realidad, dificultan claramente su uso como tal. Esto es debido a que en algunas zonas los mismos tienen un desnivel que incluso supera el 100% de pendiente y a que se consideran prácticamente inaccesibles desde las pasarelas proyectadas en el extremo del área calificada como SGEL. Dichas zonas de la margen izquierda ocupan además una superficie también mayor de 1.000 m², la cual, tal como sucede con la superficie ocupada por la regata, no debería ser contabilizada en el cómputo de la reserva efectuada a efectos de justificar el estándar mínimo exigido.

En este sentido, debe señalarse la necesidad de que la totalidad de la superficie destinada a garantizar el cumplimiento del estándar del Sistema General de Espacios Libres disponga de unas condiciones adecuadas que permitan su uso y disfrute efectivo por la población; requisito que igualmente es también exigible al Sistema Local correspondiente. En lo que se refiere a la margen izquierda de la regata, dichas condiciones de servicio podrían ser alcanzadas mediante la definición a través de la ordenación pormenorizada de un paseo o recorrido peatonal a media ladera que otorgue al menos la posibilidad de usar dicho espacio como zona libre destinada al ocio o esparcimiento.

Por dicho motivo, se considera necesario que se garantice el cumplimiento del estándar exigido para el Sistema General de Espacios Libres, otorgando a estos en la ordenación pormenorizada un nivel de servicio adecuado; de forma que únicamente se contabilicen, a efectos de justificar

el referido cumplimiento, aquellas superficies que, de forma efectiva, se puedan destinar el uso dotacional al que están ligadas.

Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

La propuesta contenida en el expediente genera una reordenación de los suelos destinados a actividades económicas en el planeamiento vigente, consolidándose parte de los usos terciarios existentes que en el actual PGOU se preveía demoler (concesionarios de vehículos y estación de servicios) y destinándose a uso residencial parte de la edificabilidad que el actual planeamiento vinculaba a uso terciario. Si bien como consecuencia de la nueva ordenación se genera una reducción de 19.055 m²(t) en la edificabilidad total destinada a uso terciario, se considera que el mantenimiento del carácter mixto del área de actuación, unido a los requerimientos que la renovación integral del ámbito genera y a las limitaciones orográficas y urbanísticas que el ámbito presenta, justifican la recalificación propuesta en relación con las limitaciones establecidas en el artículo 10 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En relación con el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el PTS, tal como se ha señalado, el ámbito es atravesado por la regata Añorga, cuyo cauce se encuentra cubierto en gran parte de su trazado. Al tramo que afecta al expediente le corresponde una superficie de cuenca afluente comprendida entre 1 y 10 km² (nivel 0), zonificándose sus márgenes como "márgenes en ámbitos desarrollados" y correspondiéndole a la edificación un retiro mínimo de 10,00 metros con respecto al cauce (considerando la línea de encauzamiento definida).

El expediente define la ordenación pormenorizada del ámbito, incluyéndose entre las actuaciones programadas la correspondiente a la corrección de parte de su actual trazado y el descubrimiento, naturalización y regeneración de determinados tramos de las márgenes, los cuales se destinan a parque.

Teniendo en cuenta que mediante la referida ordenación pormenorizada se plantea una distribución de las nuevas edificaciones que garantiza el cumplimiento de los retiros mínimos establecidos en el PTS, se valora favorablemente la propuesta en relación con dicho aspecto; con independencia de lo señalado en un apartado anterior en relación con la necesidad de calificar el cauce como Sistema General Fluvial.

A la vista de lo señalado anteriormente, esta Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana, como ponente ante la Comisión, plantea la siguiente

TXOSTEN-PROPOSAMENA
PROPUESTA DE INFORME

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

I. Aldeko txostena ematea Donostiako IB.22 Infernua eremuari buruzko Plan Orokorraren Aldaketaren espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea. Hala ere, honako baldintza bete beharko da espedientean:

1. Añorga errekaren ibilgua Ibai-Sistema Orokor gisa kalifikatu beharko da espedientearen eremua zeharkatzen duen tarte osoan

2. Espazio Libreen Sistema Orokorrerako eskatzen den legezko estandarra betetzen dela bermatu beharko da, eta horiei zerbitzu-maila egokia eman beharko zaie antolamendu xehatuan; horrela, betetze hori justifikatzeko, lotuta dauden zuzkidura-erabilerak benetan erabil daitezkeen azalerak bakarrik kontabilizatuko dira.

II. Batzorde honi dagokionez Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen gehigarrizko 3.xedapenean ezarritakoarekin bat etorriz, txosten honetan sartutako baldintzak bete ondoren, espedientea onartu ahal izango da, Batzorde honen txostena berriro eskatu gabe.

I. Informar favorablemente la Modificación del PGOU de Donostia/San Sebastián referida al Área IB.22 El Infierno, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos; con las siguiente consideraciones:

1. Deberá calificarse como Sistema General Fluvial el cauce de la regata Añorga en la totalidad del tramo que atraviesa el ámbito del expediente.

2. Deberá garantizarse el cumplimiento del estándar legal para el Sistema General de Espacios Libres, otorgando a estos en la ordenación pormenorizada un nivel de servicio adecuado, de forma que únicamente se contabilicen a efectos de justificar el referido cumplimiento, aquellas superficies que, de forma efectiva, se puedan destinar el uso dotacional al que están ligadas.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Sinadura elektronikoa:
Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arduraduna El Responsable de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa	*Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna* El Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento	*O.E. / Vº Bº* *Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaria* El Director de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Jose R. Varela Balenciaga	Jesús Mª Erquicia Olaciregui	Ignacio de la Puerta Rueda

6

Se redacta el presente documento con el texto refundido de la Modificación puntual del PGOU del A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" para la Aprobación definitiva del mismo que recoge las cuestiones marcadas en los informes y que incorpora las siguientes consideraciones con respecto al Documento de Aprobación Provisional:

*MODIFICACIONES CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

*Estudio de Tráfico

Se aporta el estudio de tráfico.

*Sistema General Fluvial

El cauce de la regata de Añorga que atraviesa el ámbito, se califica ahora como "Sistema General Fluvial" tal y como se puede ver en el plano "03.Zonifocación Global Propuesta".

*Cumplimiento del Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Se modifica ligeramente el límite del Sistema General de Espacios Libres que se propone en torno a la regata, ajustando este límite al trazado del bidegorri y a una línea que discurre paralela a la regata en su margen izquierda. Para el cómputo del SGEL no se ha tenido en cuenta la superficie que ocupa el trazado de la regata propuesta. En la margen izquierda del cauce el límite del Sistema General de Espacios Libres se traza como una línea paralela a unos cuatro metros de la regata para poder posibilitar un paseo natural de ribera. Se garantiza el cumplimiento del estándar legal para el Sistema General de Espacios Libres con una superficie de 5.400m2.

III.- ÁMBITO DEL PROYECTO

Este proyecto afecta al ámbito urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", delimitado en el vigente PGOU de 2010.

Según el PGOU de Donostia-San Sebastian la superficie total del ámbito es de 66.165 m2. Sin embargo, la medición expresa de dicho ámbito territorial efectuada para la elaboración del presente documento a partir del legalmente establecido sistema de referencia geodésico oficial ETRS89 (EuropeanTerrestria Reference System 1989), da como resultado un superficie de 66.161 m2. . Esta nueva superficie es la considerada a todos los efectos en esta Modificación de Plan General.

Su delimitación es la reflejada en los planos de este proyecto.

IV.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

* Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:

-Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).
- Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.
- 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.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos.

* Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
-- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

V.- CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

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

* Documento "1. Memoria".
* Documento "2. Normas Urbanísticas".
* Documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera.
* Documento "4. Planos".

Si bien en términos generales, el contenido normativo de este Proyecto está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en los citados documentos, ese carácter normativo ha de entenderse referido en un sentido estricto, a las determinaciones del documento 2 Normas Urbanísticas y a los gráficos que lo acompañan. Los restantes documentos y/o partes de los mismos tienen un carácter preferentemente informativo, justificativo e interpretativo.

Por lo demás el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, así como en el P.G.O.U vigente en la actualidad, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para los ámbitos afectados, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

El documento "1. Memoria", describe y justifica de forma general las nuevasdeterminaciones de ordenación y de ejecución propuestas para el Ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno".

El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye las propuestas específicas de carácternormativo referidas al ámbito afectado; contiene, en realidad, las Normas Particularespropuestas para dicho ámbito.

Esas propuestas se corresponden con las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno" incluidas en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" del Plan General de 2010, a las que vienen a sustituir.

El documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" incluye las previsiones propias de un documento de esa naturaleza, incluidas las relacionadas con el estudio de sostenibilidad económica de la ordenación planteada.

El Documento "4. Planos" incluye documentación gráfica de carácter informativo referida al ámbito afectado. A su vez, las propuestas gráficas de carácter normativo son las reflejadas en los gráficos de las Normas Particulares del documento "2. Normas Urbanísticas".

VI.- REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

El régimen urbanístico vigente en el ámbito "IB.22Infernua/El Infierno" es el establecido en el mencionado Plan General de 2010.

En el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de las Normas Particulares del ámbito "IB.22Infernua/ El Infierno", contenidas en Plan General de 2010.

VII.- SITUACIÓN ACTUAL

VII 1.- Descripción del Territorio

El AI.U. "IB.22 Infernua/El Infierno", objeto del presente proyecto, comprende el territorio arriba descrito y cuya localización se refleja en el plano de situación.

Dicho territorio se encuentra definido entre dos barreras físicas viarias de primer orden, como son la Autopista de Bilbao - Behobia y el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Sus límites son los siguientes:

Al Norte - Noroeste en tramo recto con el barrio de Errotaburu en terrenos que le separan de la torre más meridional de las dos que han sido edificadas recientemente.

Al Este - Noreste en línea recta y curva con la Avenida de Tolosa.

Al Sur - Sureste en línea irregular con vial de enlace de Zuatzu con el Infierno.

Al Oeste - Suroeste en línea poligonal de cuatro tramos con la Autopista Bilbao - Behobia, la ladera de la misma y el viario del barrio de Errotaburu denominado c/Xabier Lizardi.

Estado Actual

La delimitación del A.I.U. "IB.22 Infernua/El Infierno" posee una extensión de 66.161m2 (según sistema de coordenadas ETRS89).

Al margen del ámbito descrito y denominado como AU "IB.22 Infernua/El Infierno", existen unos terrenos externos al ámbito que se ven afectados por este proyecto por lo que quedan descritos y delimitados y a los que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián otorga una edificabilidad concreta.

Se trata de unos terrenos propiedad de German Hayeck Blanco, ubicados en la Avenida Tolosa, que están vinculados al Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II 13 quedando adscritos al mismo a efectos de su participación en la gestión, con una superficie de 967,10 m2 que se reflejan en el plano "4.3 Suelos exteriores afectados".Los límites de estos terrenos delimitan por los cuatro lados con la Avenida Tolosa.

A estos efectos, se incorpora el Convenio expropiatorio aprobado en Junta de Gobierno de 12 de noviembre de 2019, mediante el que se reconoce una edificabilidad sobre rasante de 483,55m2(t) de vivienda libre.

VII 2.- Características Topográficas

El área se caracteriza por el Sistema Viario del que depende y con mayor precisión del antiguo trazado de la Carretera General N-1, hoy denominado Zubiberribidea del que todavía quedan suficientes restos del trazado y estando todavía,parcialmente, en servicio para acceso a las industrias existentes. El área comprende las siguientes edificaciones, solares y elementos:

- Edificio CANO (OPEL ISASTI y LEAL SEAT) de servicio del automóvil, asentado entra las cotas +9,00 y + 14,50, se encuentra en la actualidad encajado entre la Avenida de Tolosa y la calle Xabier Lizardi.

- Gasolinera, situada al pie de la Avenida de Tolosa, asentada en la cota +9,00.

- Solar vacío, en hondonada, situado entre la gasolinera, la antigua fábrica Oramil S.A y la regata a cielo abierto de Añorga; su cota dominante es + 6,50.

- Agrupación de edificaciones alineadas, Zubiberribidea 2-4-6-8 y 10, conformadas por Oramil S.A., Ozcariz S.A. y tres edificaciones de equipamiento adosadas a esta última y entre sí, propiedad de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa; asentadas entre las cotas +9,00 y + 10,00.

- Casa de viviendas de Zubiberribidea 12-14, ubicada entre el solar de PESA y Zubiberribidea 10, asentada en la cota +8,78.

- Solar de PESA, Zubiberribidea 16, asentado en la cota +9,00.

- Solar de la Gipuzkoana y Citroen,Zubiberri 18-20, asentado en Zubiberribidea entre las cotas +9,50 y + 10,50, con su parte posterior ocupada en varios niveles ascendentes.

- Resto de la ladera de números pares de Zubiberri bidea sin edificación, en estado natural.

- Parque de maquinaria y laboratorios de la Excma. Diputación Foral en terrenos comprendidos entre Zubiberribidea y la Avda. de Tolosa, asentada en terreno sensiblemente horizontal entre las cotas +10,50 y +13,00 en su parte más meridional.

- Regata de Añorga, a cielo abierto desde Zubiberri 10 y 12 atravesando el Área en dirección Este-Sureste a Oeste - Noroeste hasta su encauzamiento cubierto en calle de Xabier Lizardi.

- Terrenos sobrantes desde la regata hacia la Autopista en ladera con pendiente media del 58% con una extensión sensiblemente horizontal en terrenos de Oramil S.A. ocupados por edificaciones fragmentadas.

VII 3.- Desarrollo urbano existente.

El Infierno, se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, en la cuenca de la regata de Añorga que recoge las aguas de las laderas enfrentadas del Bidarte y Oriamendi. En la parte más Sur de la hondonada se encuentra una zona de tipo industrial, carente de planificación y estando –actualmente- en situación de abandono.

La parte central del ámbito carece de urbanización y se caracteriza porque discurre el agua de la regata de Añorga sin encauzar.

En el extremo sur se sitúa una gasolinera que da servicio a los coches en la salida de la ciudad. Paralelo a la vía de la Avenida Tolosa discurre el vial de Errotaburu que es el que da acceso a la gasolinera. Junto a la gasolinera se sitúa el concesionario de cochesOpel y Volkswagen/Audi. Debido a la diferencia de cotas entre la vía de Errotaburu y la calle Xabier Lizardi el concesionario carece de una fachada de identidad hacia dicha calle.

3.1 Descripción del entorno urbano:

El entorno está fuertemente marcado por el vial de entrada Oeste a Donostia que pasa a llamarse Avenida de Tolosa en este punto. Este vial está delimitado por notables filas de árboles. Las construcciones adyacentes a esta avenida constituyen: los edificios de la universidad, del barrio de Lorea, compuesto por diferentes bloques de alturas diversas, Errotaburu, que ha asumido también un barrio social de los años 50, y nuevas edificaciones de diversa organización urbana.

3.2 Imágenes:

A continuación se muestran algunas imágenes del entorno urbano cercano al área.

C/Xabier Lizardi:

Vista de la parte trasera del concesionario.

Acceso al concesionario desde la calle Xabier Lizardi.

Vista del concesionario con las torres de Errotaburu de fondo.

Imagen de las viviendas tipo de la calle Xabier Lizardi.

Vista del final de la calle con el equipamiento deportivo.

Equipamiento: cancha multideporte.

Calle Orixe Ibilbidea:

Bajada desde Bera-Bera. Apeadero:

Lorea:

Imágenes del concesionario:

Vista general de la gasolinera y su entorno.

Acceso al concesionario desde la Av. Tolosa

Carril de incorporación.

Gasolinera:

Solar:

Zonas industriales:

Nuevos hitos:

3.3 La propiedad del suelo:

Cabe destacar que en torno al 50% del ámbito pertenece a la administración, tanto a la Diputación Foral de Gipuzkoa como al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián siendo el resto de propiedad privada.

En términos generales en el momento actual la situación de propietarios responde a los siguientes parámetros:

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,35%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,09%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	7,86%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	2,97%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,32%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	2,70%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	4,30%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,66%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	2,51%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	0,90%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	5,96%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	15,74%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	1951	2,95%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	10070	15,22%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,64%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,20%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	21584	32,62%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	66161				

Parcela Gasolinera

M) 8194064	1951	100,00%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios

Parcela concesionario

N) 8094026	10070	100,00%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial

Resto del área de intervención

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,64%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,11%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	9,61%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	3,63%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,83%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	3,30%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	5,26%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,81%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	3,07%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	1,10%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	7,29%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	19,24%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
Ñ)	1087	2,01%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,24%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	21584	39,87%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	54140	100,00%			

3.4 Usos existentes:

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, en el ámbito el uso predominante es el terciario, existiendo alguna vivienda en desuso en las edificaciones existentes.

La gran mayoría de los edificios terciarios situados al Sur del ámbito no tienen uso o están extinguidos en su totalidad. En la zona Norte del ámbito se mantiene la actividad tanto de la gasolinera como del concesionario.

3.5 El sistema de comunicación y transporte:

El ámbito cuenta con unas condiciones de comunicación de bastante densidad y velocidad para la zona en la que se encuentra. Su reordenación y mejora es uno de los objetivos prioritarios del planeamiento vigente, y seguirá siéndolo en este proyecto.

El PGOU tiene una previsión de una nueva rotonda que optimice las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato. Con la misma se pretende mejorar las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu.

3.6 Edificios y elementos protegidos:

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

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE MODIFICACION.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

VIII 1.-El interés público general. Objetivos y criterios de ordenación

El artículo 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece que únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo y la ordenación urbanística, debiendo garantizar el derecho a todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada, y al desarrollo económico equilibrado

pudiendo –las Administraciones Públicas- destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

La consecución de los objetivos que se exponen a continuación, a partir de los criterios deordenación que asimismo se indican, justifica la elaboración y aprobación de este proyecto.En concreto:

* Convalidación de los objetivos generales establecidos en el planeamiento Urbanístico vigente, asociados a la regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.

*Incremento de la edificabilidad destinada a uso residencial con respecto a la asignada en la ficha urbanística del PGOU de 2010, por razones asociadas a la consecución de, entre otros, los objetivos y criterios de intervención siguientes:

- Dar cobertura a la demanda existente.
- Rentabilizar el suelo.
- La densificación de la zona.

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad como prolongación y remate del núcleo residencial de Errotaburu así como de la ciudad.

La consecución de los objetivos anteriores justifica la previsión de un nuevo techo residencial de 46.025m²(t) frente a los 19.100m2(t) que le asigna el PGOU de 2010.

*Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario como remate de la ordenación, después del núcleo residencial generado y antes del complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1, de menor edificabilidad de la que se le asignaba en el PGOU de 2010 de Donostia-San Sebastián.

Se reserva el lado Sureste del ámbito para el uso terciario, conectado con el polígono empresarial de Zuatzu mediante el camino de Zubiberri. Asimismo, se le otorgan 1.200m2(t) más de techo al ámbito del concesionario.

Se prevé por tanto una nueva edificabilidad terciaria total de 9.975m2(t) + 1.200m2(t) además de los 8.270m2(t) que se consolidan (entre el concesionario y la gasolinera), frente a los 38.500 m2(t) que le asignaba la ficha urbanística del PGOU de 2010.

Se plantea por tanto la consolidación de la estación de servicio. Al concesionario se le otorga una edificabilidad por si quisiese hacer alguna ampliación en el futuro.

Asimismo, a los terrenos externos al ámbito asociados y adscritos a la actuación, mencionados anteriormente y propiedad de German Hayeck Blanco, con una superficie de 967,10m2, se le otorga un techo edificable de 1,5m3 por m2 de parcela aportada por lo que:

967,10m2 x 1,5m3/3= 483,55m2(t).

Tal y como indica el convenio, 483,55 m2 de techo para uso de vivienda libre en el A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" que están incluidos en los 46.025m2(t) antes mencionados.

(Se incluye convenio en el anexo 11)

Si analizamos el entorno urbano cercano al área nos encontramos con unos desarrollos y edificios muy variados que se ordenan todos ellos en torno a la Avenida de Tolosa, que es la de mayor longitud y sección de la ciudad.

El carácter de gran avenida (sección amplia, arbolado de gran porte, aceras generosas, carril-bici,…) de la Avenida de Tolosa ha permitido que todos esos desarrollos (Barrio de Benta Berri, Barrio de Igara, Barrio de Errotaburu, dos torres de gran altura destinadas a usos terciarios y administrativos, nuevo edificio mixto residencial –hotelero, Universidad,etc.)y que tienen gran intensidad de uso se hayan apoyado con holgura y gran facilidad sobre dicho eje urbano.

Si analizamos el final de la Avenida de Tolosa que es donde se ubica el ámbito del Infierno nos encontramos que la trama urbana se pierde y aparece como último elemento el barrio de Errotaburu con una trama residencial sin rematar (acaba en fondo de saco el vial trasero a Opel Wolkswagen) y que carece de la suficiente densidad (se han ido cerrando prácticamente locales comerciales, bares,…en el barrio).

Como hemos señalado la avenida de Tolosa en todo su trazado se acompaña de edificios muy diversos en uso y tipología, tiene una clara mixtura de usos que tanto se reclama en el urbanismo actual, pero al cual claramente le hace falta mayor intensidad residencial o la masa crítica suficiente para crear un núcleo social, sólido que genere la ciudad compacta.

*Tal y como marca el planeamiento vigente, optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural. Mejora de las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de 2010 de Donostia-San Sebastián. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.

*Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas con algún régimen de protección pública. Se propone la ejecución de un total estimado de 540 unidades de vivienda, de las cuales se vinculan algún régimen de protección pública 270 viviendas y las otras 270 restantes al régimen de las viviendas de promoción libre. La proporción de 50-50 será de carácter normativo.

*Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos, tal y como marca la normativa vigente.

*Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a

la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

El ámbito se divide en tres subambitos: por un lado la parcela correspondiente al Concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi a la que se le otorgan 1.200m2(t) más por si quisiesen ampliar la actividad en un futuro. Será por tanto suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad y será una Actuación de Dotación. Este sería el subambito IB.22.03.

El segundo subambito sería el correspondiente a la parcela de la gasolinera (subámbito IB.22.02), con una edificabilidad de 470m2(t) que se consolida. Será por tanto suelo urbano consolidado.

Por último, quedaría el resto del ámbito, subambito IB.22.01, que será un Ámbito de Actuación Integrada, ámbito unitario de programación según el *artículo 56.1.b Ley del Suelo Vasca*. Por tanto:

- Subambito IB.22.03: Parcela correspondiente al concesionario de Opel y Volkswagen/Audi de 10.070m2 de superficie. En cuanto a la edificabilidad, se le otorgan 1.200m2(t) más además de los 7.800m2(t) que cuenta en la actualidad, para futuras ampliaciones. Se trata por tanto de suelo urbano no consolidado y será a través de una Actuación de Dotación en caso de ampliación.

- Subambito IB.22.02: correspondiente a la parcela de la actual estación de servicio de 1.951m2 de superficie. Se consolidan todos los parámetros. Se trata por tanto de suelo urbano consolidado.

- Subambito IB.22.01: El resto del ámbito con una superficie de 54.140m2. Se trata de suelo urbano no consolidado que será un ámbito de Actuación Integrada.

  Se plantea una nueva ordenación con una edificabilidad residencial de 46.025m2(t) para 540 viviendas (270 libres y 270 con algún tipo de protección pública).

Asimismo, se le otorga un nuevo techo terciario total de 9.975(t).

Por todo ello, la Zonificación Global planteada en el PGOU de 2010 para el ámbito "IB.22Infernua/ El Infierno" se ve afectada. Siguen existiendo suelos clasificados como residenciales y terciarios pero con una distribución distinta.

VIII 2.-Justificación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004.

En la propuesta que hacía la ficha del PGOU de 2010 para este ámbito, eliminaba por completo los usos terciarios que existían en él, dotándole de un nuevo techo terciario edificable de 38.500m2.

En la propuesta actual, se consolidan buena parte de los usos terciarios existentes que están en funcionamiento hoy en día y se plantea una nueva parcela destinada al uso terciario. Esto supone una reducción del techo terciario con respecto al cómputo total planteado en el PGOU de 2010 pero a su vez, la nueva propuesta "elimina" menos uso terciario existente. Por tanto, sigue siendo una actuación con mixtura de usos aunque varíe un poco la proporción de los mismos.

El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de 2004, dice en su artículo 10 que, cuando una modificación puntual del planeamiento general municipal afecte a suelos calificados como industriales o para actividades económicas, cumplirán con lo siguiente:

- "*…sólo se admiten procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como "industriales", o de "actividades económicas", a nuevas calificaciones de "residenciales", o similares, cuando se justifique previamente, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas…*"
- "*Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de "suelo industrial", o "para actividades económicas", a "suelo residencial", o "dotacional", se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para*

"actividades económicas" en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional."

En el caso que nos ocupa, la distribución de los suelos tanto residenciales como los dedicados a actividades económicas se ve afectada en la zonificación global, disminuyendo la superficie destinada a actividades económicas en favor de la dedicada a uso residencial. Sin embargo, esta modificación está lo suficientemente justificada por las nuevas necesidades y la demanda de vivienda existente.

Ha cambiado, por tanto, la zonificación global. A pesar de que la superficie del suelo dedicado a actividades económicas se haya visto reducida, se considera que dicha disminución, de entorno al 8% con respecto a las consideraciones actuales del PGOU en vigor, no es sustancial, teniendo en cuenta las previsiones de los planes territoriales. Por lo tanto, no se estima necesario incorporar, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo destinada a actividades económicas, en el municipio.

No obstante, cabe destacar que en una de las últimas Modificaciones del PGOU, la referida al A.U. "CE.05 San Bartolomé" y aprobada definitivamente el 29 de Octubre de 2015, se incrementa la edificabilidad de uso terciario en unos 18.000m2(t). En el caso que nos ocupa en el A.U "IB.22 Infernua/El Infierno", el PGOU de 2010 destinaba 38.500 m2(t) para uso terciario que con esta Modificación del PGOU se quedarían en 19.445m2(t)(contando las edificaciones que se consolidan del concesionario y la gasolinera) por lo que la reducción sería de 19.055m2(t).

Se puede consideran por tanto que ambas propuestas quedarían compensadas en ese sentido.

En cuanto a la relación del nuevo desarrollo urbano y la diversificación de usos (Punto 5.3. apartado c del PTS), se debe indicar que las instalaciones de carácter terciario existentes y las propuestas son plenamente compatibles con los usos residenciales y dotacionales propuestos. Asimismo, esta operación impulsa la recualificación urbanística de un área urbana obsoleta.

VIII 3.-Justificación del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2.016.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa, en el punto 8.4 de la memoria, cuando habla del dimensionamiento y la distribución por municipios de las previsiones de crecimiento del parque residencial, para el caso de Donostia dice lo siguiente:

La propuesta del Plan Territorial Parcial para la distribución espacial del crecimientodel parque residencial entre los distintos municipios de acuerdo con los criterios establecidos en las D.O.T., resulta, en una primera aproximación, proporcional a sus respectivos pesospoblacionales.

Esta lógica de reparto por municipios se confirma, sin introducir especiales distorsiones en el equilibrio, con la práctica descentralizadora emprendida por el municipio de Donostia-San Sebastián en la última revisión de su Plan General, programando varias de sus mayores operaciones residenciales en localizacionesperiféricas del Área Funcional (3.000 viv. en Antondegi -Urumea-, 3.000 viv. en Auditz-Akular -Oarsoaldea-, 1.000 viv. en Zubieta -Bajo Oria-).

Más adelante dice:

Tal como se ha señalado anteriormente, tanto para los parámetros globales referidos al conjunto del Área Funcional, como para los parámetros particulares desagregados municipios, se presentan horquillas de valores que contemplan dimensionamientos flexibles, con valores máximos y mínimos derivados de la aplicación de los criterios de cálculo establecido en las D.O.T.

La consideración de la capacidad residencial máxima y mínima a prever por losdistintos planeamientos municipales requerirá en algunos casos de la introducción en el modelo de las siguientes correcciones:

Priorización dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián de las operaciones previstas a lo largo de las riberas del Urumea (Loiola, Txomin-

Enea,Martutene) y en Auditz-Akular frente a los de Antondegi y Zubieta, susceptiblesde reconsideración.

De todo ello se concluye que el desarrollo planteado para el Ámbito Urbanístico "IB.22 Infernua/El Infierno", es acorde con los criterios mencionados ya que se encuentra en la periferia de la ciudad y que el crecimiento residencial previsto para este ámbito se podrá justificar puesto que el PTP no prevé priorizar otros desarrollos anteriormente previstos y de mayor envergadura como son los de Antondegi y Zubieta.

El incremento residencial propuesto para el A.U."IB.22Infernua/El Infierno" es mucho menor que el que se había propuesto para los ámbitos que no se prevé desarrollar. (330 viviendas en El Infierno frente a las 3.000 de Antondegi y 1.000 de Zubieta).

No hay que olvidar que se trata de una zona degradada, con edificaciones en avanzado estado de deterioro y que la regeneración es uno de los objetivos fundamentales de la zona.

Por tanto, para el ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno", En relación al techo residencial que se incrementa con respecto a lo señalado en la ficha del PGOU de 2010 desde este documento se propone la posibilidad de que esa edificabilidad sea reducida del ámbito urbanístico "MA.08 Antondegi" del barrio de Martutene, ya que el Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) no parece tener entre sus prioridades el desarrollo urbanístico de ese ámbito.

La ficha del AU."MA.08 Antondegi"(Martutene) del PGOU de 2010, le otorga una nueva edificabilidad residencial de 274.811m2(t), las cuales se dividen de la siguiente manera:

- Vinculada al régimen de VPO (62%)……170.000m2(t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (25%)……68.000m2(t) } 238.000m2(t)
- De promoción libre (13%)……..36.811m2(t)

El incremento del techo residencial que se propone para el AU."IB.22 Infernua/El Infierno" es de 26.925m2(t) en total que se dividen de la siguiente manera:

- Vinculada al régimen de VPS…….5.385m2(t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada……..……..5.385m2(t)
- De promoción libre……..……...16.155m2(t)

Si restamos estas superficies de las superficies residenciales del ámbito de Antondegi quedarían de la siguiente manera:

- Vinculada al régimen de VPS ……164.615m2(t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada……62.615m2(t)
- De promoción libre……...20.656m2(t)

- TOTAL……..247.886m2(t)

En cualquier caso, en este sentido se estará a lo que marquen las directrices municipales y las autonómicas.

IX.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Descripción General

La ordenación planteada se divide en los siguientes subambitos:

*Subambito IB.22.01: Ordenación de un Ámbito de Actuación Integrada.

Conformado por la mayor parte del ámbito del que se excluyen tanto la parcela correspondiente al concesionario como la destinada a la estación de servicio existentes.

En este Ámbito de Actuación Integrada se proponen dos zonas claramente diferenciadas. Por un lado una zona de uso terciario en conexión con el camino de Zubiberri que lleva a Zuatzu, en el extremo Sureste del ámbito y con entrada directa desde la nueva rotonda que plantea el PGOU de 2010, con un techo terciario edificable de 8.130m2(t), y por otro, una zona residencial con un techo de 46.025m2(t), en los terrenos ubicados entre la nueva zona de uso terciario y el concesionario existente, con otros 1.845m2(t) de uso comercial terciario en planta baja. El programa residencial se desarrolla en distintas tipologías edificatorias de PB+7,PB+8 y PB+13.

Este Ámbito de Actuación Integrada (A.A.I.II.13) será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) que, a su vez, podrá definir diferentes Unidades de Ejecución que cumplan con los requisitos legales exigidos para su delimitación.

Por tanto, para el A.A.I.II.13:

- Previsión de un total de 46.025m²(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales.

- Previsión de un total de 9.975m²(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios.

*Subambito IB.22.02: Consolidación de la parcela b.20.2 correspondiente a la estación de servicio existente en la actualidad ubicada en la Avenida de Tolosa 188.

* Subambito IB.22.03: Concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi. Además de los 7.800m2(t) que tiene en la actualidad, se le otorgan otros 1.200m2(t) para posibles ampliaciones de la actividad en el futuro.

Por tanto, para todo el ámbito:

- Previsión de un total de 46.025m²(t) destinados a nuevos desarrollos residenciales, de los cuales 19.100m2(t) están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

- Previsión de un total de 11.175m²(t) destinados a nuevos desarrollos terciarios además de los que se consolidan, de los 38.500 m2(t) que están contemplados en el marco del planeamiento vigente.

Además de delimitar claramente los tres subambitos, la propuesta pretende:

*Dar continuidad a la calle Xabier Lizardi que arranca en la calle Bernardo Estornes L. y que es el eje principal que atraviesa el barrio de Errotaburu de lado a lado pero que sin embargo, termina en fondo de saco en la actualidad.

Con la nueva ordenación propuesta en el ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno" esta calle tendrá continuidad y conexión directa tanto con el camino Zubiberri que sube a Zuatzu como con la nueva rotonda planteada por el PGOU de 2010 junto a la bifurcación de la autopista A-8 y la carretera N-1.

*Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

*Creación de un parque lineal que acompaña a la regata, de más de medio kilómetro de longitud, prácticamente llanos. Este parque hará de remate de la masa arbórea existente entre la autopista y la nueva ordenación y que sirve de pantalla acústica.

*Derribo de las restantes edificaciones que existen actualmente en el ámbito. La mayoría de ellas están en desuso y en avanzado estado de deterioro.

2.- El régimen de protección de las edificaciones y elementos catalogados.

Conforme a lo expuesto en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián (PEPPUC), aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2014, no existe ningún edificio catalogado en el ámbito.

3.- Régimen de Uso.

3.1.- Programa de vivienda

El incremento propuesto en este proyecto, respecto de las previsiones del planeamiento vigente, es de 26.925m2(t), sobre rasante, haciendo un total de 46.025m2(t) residencial para todo el ámbito.

En cuanto al programa de vivienda, se estima un incremento del número de viviendas previsto en el planeamiento vigente, pasando de 222 a 540 viviendas en total, acorde con las necesidades del mercado inmobiliario actual.

La edificación residencial de la nueva ordenación se desarrolla básicamente en dos tipologías diferentes (desarrollo lineal y en torre) y arranca junto a la actual estación de servicio existente en el ámbito. Serán 46.025m2(t) de techo residencial y albergará, 540 viviendas en total.

3.2.- Programa de usos terciarios

En atención a las razones expuestas y viendo las necesidades del mercado actual se ha optado por incrementar el techo residencial del ámbito y reducir el destinado a usos terciarios. El nuevo área de usos terciarios quedaría acotado principalmente al Sureste del ámbito en conexión con el camino Zubiberri que sube al parque empresarial de Zuatzu con una nueva edificabilidad de 8.130m2(t) además de la edificabilidad que se consolida y la que se otorga para posibles ampliaciones.

En la planta baja de la principal pieza residencial, en la parcela a.30.1 también se reservará una superficie de unos 1.845 m2(t) para locales comerciales. En cualquier caso se deja abierta la posibilidad de trasvasar esta edificabilidad de uso terciario comercial de planta baja de una parcela a otra dentro del AAI.II.13 siempre y cuando los números totales de los usos de terciario en planta baja y equipamiento dotacional no varíen y dicho trasvase se realice con anterioridad a la adjudicación definitiva de las parcelas, vinculada a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Al Concesionario de Opel y Wolkswagen/Audi se le otorgarán 1.200m2(t) más de uso terciario, además de la edificabilidad que cuenta en la actualidad por si en un futuro quisiese hacer alguna ampliación.

Se consolidan los parámetros generales de la actual estación de servicio.

Esto suma 11.175m2(t) de nuevo techo terciario.

3.3.- Programa de equipamiento comunitario

El programa de equipamiento comunitario propuesto se emplaza principalmente en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en el Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 6.1.b) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, optando por la opción b.2), es decir, ceder superficie de techo frente a la cesión de suelo. El mencionado artículo establece lo siguiente:

"5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable".

En el caso que nos ocupa, la nueva edificabilidad total propuesta en el Ámbito de Actuación Integrada es de 56.000m2(t), 46.025m2(t) residenciales y 9.975m2(t) terciarios.

A la nueva edificabilidad propuesta se le resta la edificabilidad existente, sin considerar los edificios que estén declarados en ruina.

En el siguiente cuadro se incluye la relación de las superficies de las edificaciones existentes en el Ámbito de Actuación Integrada, contando sólo las superficies sobre rasante:

EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL A.A.I.II.13				
USO	industrial	terciario	Aux. residencial	residencial
Oramil (Zubiberri nº2)	1.164			
Oisaalmacen material electrico (Zubiberri nº4)	1.075,13			
Camino Zubiberri nº 06-08-10	2.308			970
Jefatura provincial de carreteras (Zubiberri nº7)	932			
Camino de Zubiberri nº12-14		55	70	324
Pesa (Zubiberri nº16)	1.263			
La Gipuzkoana (Zubiberri nº18-20)	2.298			
Edificio Citroen (Zubiberri nº22)	466			
Camino Zubiberri nº7W	60			
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA	**9.566,13**	**55**	**70**	**1.294**

**Se incluye el anexo 5 para la justificación de las superficies aportadas en el anterior cuadro.*

**Nota: en el cómputo de la edificabilidad previamente materializada correspondiente a la edificación existente en Camino de Zubiberri nº2, dada la considerable diferencia entre la información catastral y lo que consta en el archivo municipal de licencias de construcción, se remite la concreta y correcta determinación de esa edificabilidad previamente materializada a los posteriores documentos de programación y ejecución urbanística (PAU y Proyecto de Reparcelación).*

Por tanto:

EDIFICABILIDAD EXISTENTE

INDUSTRIAL…….9.566,13 m2(t)

TERCIARIO…….55 m2(t)

RESIDENCIAL……1.294m2(t)

AUX. RESIDENCIAL……..70 m2(t)

TOTAL 10.980m2(t)

Si aplicamos los coeficientes de ponderación

- Residencial ……. 1.294 x 1	1.294,00
- Aux. Residencial … 70 x 0,091	6,37
- Comercial …….. 50 x 0,554	27,70
- Industrial …… 9.566 x 0,40	3.826,40
TOTAL	**5.154,47**

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

		Coeficiente	Ponderada
- RESIDENCIAL	46.025		
- 40% VPP	18.410		
- VS	9.205	0,16	1.472,80
- VTRE	9.205	0,461	4.243,51
- 60% VL	27.615	1,000	27.615,00
- TERCIARIO	9.975		
- Otros	8.130	0,555	4.512,15
- En PB	1.845	0,554	1.022,13
TOTAL	56.000		38.865,59

La diferencia entre ambos es de 33.711,12.

1 –5.154,47/38.865,59= 86,7%

Si la nueva edificabilidad urbanística es de 56.000m2(t);

56.000 x 5/25 x 0,867= 9.710m2

Por tanto,

En el AAI.II.13 habrá 9.710m2(t) para dotaciones públicas locales.
(De esos 9.710m2(t) se distribuyen 8.375m2(t) en la ordenación propuesta y el déficit de 1.335m2(t) se abonará mediante su correspondiente compensación económica)

**Se refleja su ubicación en las fichas. El cómputo está hecho sobre la superficie neta (la superficie de los portales está computada en la edificabilidad residencial). Las alineaciones interiores entre diferentes áreas son de carácter orientativo.*

4. El sistema de comunicaciones. Los aparcamientos

4.1.- La red viaria y la movilidad

- Este documento de MPGOU puntual no modifica lo establecido en el actual PGOU vigente de 2010 en lo que a vario estructurante se refiere.
Tal y como indica el Informe favorable recibido por parte del departamento de infraestructuras viarias de la Diputación de Gipuzkoa, esta MPGOU puntual "… *resuelve el viario apoyándose en la nueva rotonda ya prevista en el PGOU vigente que viene a sustituir a la actual intersección semaforizada.*

En esta nueva rotonda, además de confluir los actuales viales de entrada y salida de la ciudad que conforman el enlace de la GI-20, se insertan dos nuevas conexiones: una que conectará directamente con el parque empresarial de Zuatzu y la otra que se unirá con la calle Xabier Lizardi en Errotaburu. Conlleva la eliminación de los actuales semáforos y una notoria mejora del sistema viario urbano en la zona de Errotaburu."

Con la nueva rotonda se generaría un nuevo acceso directo al parque empresarial de Zuatzu y se descongestionaría la salida actual a la Avenida Tolosa desde la rotonda interior de Errotaburu a través de la calle Xabier Lizardi.

- No obstante, si en el transcurso de la redacción del Proyecto de Urbanización se estima conveniente realizar algunos ajustes en el viario interno, se podrá incorporar al propio Proyecto de Urbanización un Estudio de Tráfico que permita afinar esos reajustes.

A continuación se incluye el Informe favorable completo recibido por parte del departamento de infraestructuras viarias de la Diputación de Gipuzkoa:

Gipuzkoako Foru Aldundia
Bide Azpiegituretako Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Infraestructuras Viarias

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián
2018 FEB. 02
SARRERA/ENTRADA | IRTEERA/SALIDA

OFI-C-2018/0078

DONOSTIAKO "IB.22 EL INFIERNO" HIRIGINTZA ALORRAREN HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALARI BURUZKO TXOSTENA

Donostiako Udalak "IB.22 el Infierno" hirigintza alorraren Hiri Antolaketako Plan Orokorraren aldaketa puntuala bidali du, Bide Azpiegituretako Departamentuak irizpena eman dezan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emalleaz onartuak, 94. artikuluan agintzen duena betez.

Eremua Antiguo eta Añorga arteko errepidearen ertzean dago, GI-20 errepidearen lotunearen ondoan. Iparraldean Errotabururekin egiten du muga, mendebaldean GI-20 errepidearekin, eta ekialdean Tolosako etorbideko azken zatiarekin.

Eremuan dauden elementuen artean hauek aipatu behar ditugu: Ozcariz SA enpresari itsatsita dauden Foru Aldundiaren ekipamenduko hiru eraikin, eta Foru Aldundiaren makineria parkea eta laborategiak, guztiak departamentu honi atxikitakoak, Zubiberri bidea eta Tolosako etorbidearen arteko lurretan.

Planaren helburuak dira: eremua hiri-biziberritzea eta birkualifikatzea, horretarako gaur egun eraikita eta hiritartua dagoen ondare ospa kenduta; Errotaburuko etxegunearen aldamenean eta jarraipen gisa, eraikuntza ireklak eginez etxegune berria antolatzea; etxegunearen ondoren, eremuaren amaieran, hirugarren sektoreko jarduera ekonomikorako eremua antolatzea; hurbileko eremuarekiko, GI-20 errepidearekiko, Añorga auzoarekiko eta Zuatzuko ingurunearekiko loturak hobetzea, biribilgune bat eginda; oinezkoentzako sarbideak egokitzea; eta azkenik, Añorgako erreka berreskuratzea eta bere baliea ematea.

Proiektu honen bitartez bide sarea antolatuko da, eta horretarako, hiri antolaketako plan orokorrak aurreikusitako biribilgunea eraikiko da, semaforoak dituen bidegurutzearen ordez.

Biribilgune horrek, GI-20 errepideko lotunea osatzen duten gaur egungo hiriko sarrera eta irteera bideez gain, bi lotura berri izango ditu: bat Zuatzuko enpresa parkera zuzenean joango dena, eta bestea, Errotaburun, Xabier Lizardi kalearekin lotuko dena. Horiek horrela, gaur egun dauden semaforoak kendu egingo dira, eta Errotaburuko urbanizazioan bide sistema nabarmen hobetuko da.

Proposamena aztertu ondoren, Departamentuaren eskumeneko gaiei dagokienez, ez dugu eragozpenik ikusten agiria onesteko.

INFORME LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "IB.22 EL INFIERNO" DE SAN SEBASTIÁN

El Ayuntamiento de San Sebastián ha enviado la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "IB.22 el Infierno" para que el Departamento de Infraestructuras Viarias emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

El ámbito se sitúa al borde de la carretera entre el barrio del Antiguo y Añorga, junto al enlace de la GI-20. Al norte linda con Errotaburu, al oeste con la GI-20 y al este con el tramo final de la Avenida de Tolosa.

Entre los muchos elementos que hay en el ámbito están tres edificaciones de equipamiento adosadas a Ozcariz S.A. propiedad de la Diputación Foral y el parque de maquinaria y laboratorios de la Diputación Foral, adscritos a este Departamento, en terrenos comprendidos entre Zubiberri bidea y la Avda. de Tolosa.

El Plan tiene como objetivos la regeneración y recualificación urbana del ámbito mediante la sustitución total de su patrimonio edificado y urbanizado, la ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, la ordenación de un nuevo volumen destinado a actividades económicas de carácter terciario después del núcleo residencial, al final del ámbito, la mejora de la comunicación viaria con su entorno inmediato, la mejora de las conexiones con la GI-20, Añorga y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta, la adecuación de la accesibilidad peatonal y la recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga.

Este proyecto resuelve el viario apoyándose en la nueva rotonda ya prevista en el PGOU vigente que viene a sustituir a la actual intersección semaforizada.

En esta nueva rotonda, además de confluir los actuales viales de entrada y salida de la ciudad que conforman el enlace de la GI-20, se insertan dos nuevas conexiones: una que conectará directamente con el parque empresarial de Zuatzu y la otra que se unirá con la calle Xabier Lizardi en Errotaburu. Conlleva la eliminación de los actuales semáforos y una notoria mejora del sistema viario urbano en la zona de Errotaburu.

Analizada la propuesta, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación.

Area akustikoetan eta aurretik zeuden bide azpiegiturek eragindako zortasun akustikoko eremuetan, non inmisio mailak izan baitaitezke handiagoak kalitate akustikoaren helburuak baino, pertsona fisiko edo juridiko sustatzaileak edo, bestela, udalak (lizentzia emateko eskumena duen aldetik), ardura du behar diren neurriak hartzeko, bere jarduera eremuaren diseinuan, inguruan edo fatxadan, kalitate akustikoaren helburuak lortzen direla bermatzeko, barruan eta kanpoan, indarrean dagoen legediari eta garapen dekretuei jarraikiz. Ardura honekin ez betetzea ezingo zaio leporatu, ez une horretan, ez etorkizunean, azpiegituraren titularra den administrazioari.

Hay que recordar que en lo que respecta a nuevos desarrollos o actividades que se implanten en áreas acústicas o zonas de servidumbre acústica afectadas por infraestructuras viarias preexistentes, donde los niveles de inmisión pueden ser superiores a los objetivos de calidad acústica, la persona física o jurídica promotora o, en su defecto, el Ayuntamiento como competente para otorgar la licencia, es responsable de adoptar las medidas pertinentes, en el diseño del ámbito de actuación, en su entorno o en fachada, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior y en el exterior establecidos en la legislación vigente y sus decretos de desarrollo. Las consecuencias del incumplimiento de esta responsabilidad no podrán ser imputadas, ni en ese momento ni en el futuro, a la administración titular de la infraestructura.

Gogoratu, halaber, txosten hau etorkizuneko bide antolaketarekin lotutako eta egungo foru bideei eragindako gaiei buruzkoa bakarrik dela. Ez du ez baloratzen, ezta irizten ere, eremuan dagoen foru ondarearengan (eraikinak, makineria parkea eta laborategiak) eragindako gorabeheren inguruan. Hori Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuarekin aztertu eta adostu beharko da.

También hay que recordar que este informe se refiere únicamente a las materias propias de la ordenación viaria futura y afecciones al viario Foral existente. No valora ni juzga la incidencia generada en el patrimonio Foral que hay en el ámbito (edificios, parque de maquinaria y laboratorios) que deberá ser analizada y acordada con el servicio de Patrimonio de esta Diputación Foral.

PLANGINTZA ETA USTIAPEN UNITATEKO BURUA
EL JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Gipuzkoako Foru Aldundia
Bide Azpiegituretako Departamentua
Departamento de Infraestructuras Viarias

Jesús Maguregui Arregui

Kudeaketa eta Plangintzako zuzendari nagusiak bere egiten du irizpen hau, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileaz onartuak, 94. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako.

A los efectos previstos en el artículo 94 del vigente Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, el Director General de Gestión y Planificación hace suyo este informe.

Donostia, 2018ko urtarrilaren 30a

San Sebastián, 30 de enero de 2018

KUDEAKETA ETA PLANGINTZAKO ZUZENDARI NAGUSIA
EL DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN

Gipuzkoako Foru Aldundia
Bide Azpiegituretako Departamentua
Departamento de Infraestructuras Viarias

Mikel Uribetxebarria Barrena

4.2.- El trazado de los viales

Respecto al trazado de los viales y en concreto del vial Zubiberri que conecta el ámbito con el parque empresarial de Zuatzu y que existe en la actualidad, pese a que el radio de la curva de dicho vial es inferior a 27,00 m y que el ancho de los carriles es algo inferior a lo que marca la fórmula en la Norma 3.1-IC, es importante señalar que se trata de un vial urbano que va a ser considerado "zona 30", por lo que la velocidad de proyecto va a estar por debajo de la velocidad mínima que considera la citada norma (40 km/h).

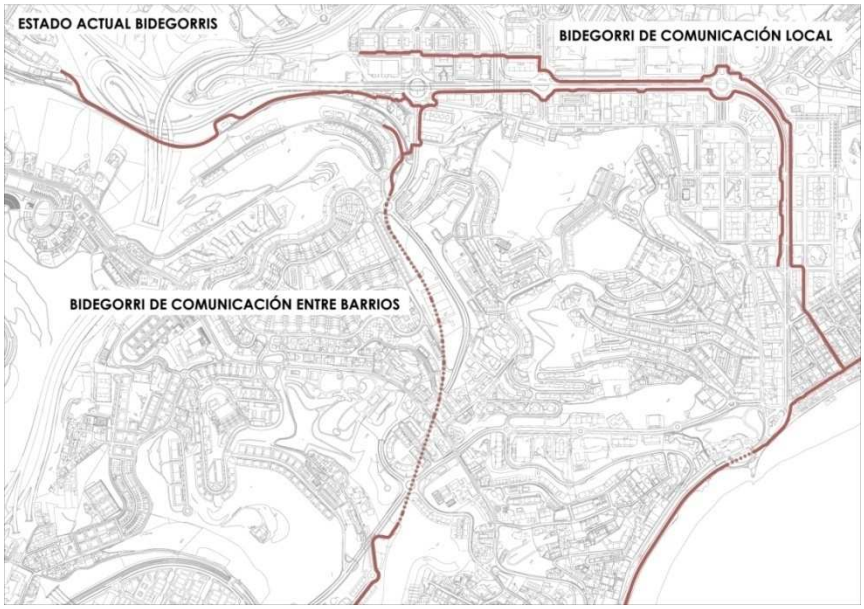
Además, actualmente este vial ya existe, con una curva de radio menor, que se mejora con la nueva urbanización.

La tendencia actual cuando se quiere lograr un "calmado del tráfico" consiste en limitar la anchura de los viales, por lo que se considera que la anchura proyectada es adecuada.

En cualquier caso, en el Anteproyecto y Proyecto de Urbanización se podrán realizar los ajustes necesarios en la anchura y radio del vial si se estimase necesario.

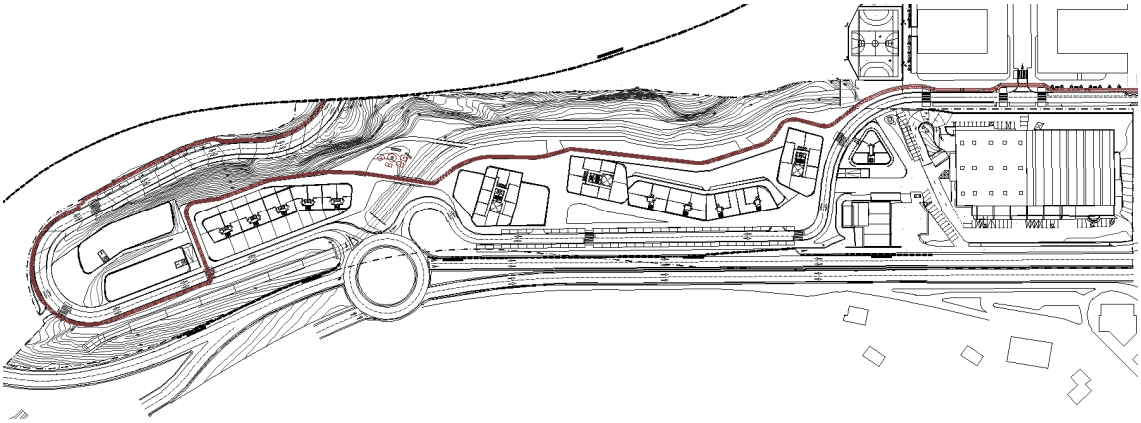
4.3.- Red de bidegorris

En lo que respecta a los bidegorris, existen en la zona dos trazados diferenciados. Por un lado, hay un bidegorri que transcurre al otro lado de la Avenida Tolosa y que recorre diferentes barrios hasta llegar a Añorga. Por otro lado, existe otro carril bici que viene del barrio del Antiguo y de la zona de universidades y que a través de la calle Xabier Lizardi muere al llegar al ámbito del Infierno.



En lo que respecta a la ordenación del bidegorri en el ámbito, este documento de MPGOU puntual pretende dar continuidad al bidegorri que llega desde la calle Xabier Lizardi, atravesando todo el ámbito para seguir camino al parque empresarial de Zuatzu.

El carril bici transcurre al borde de la plataforma de las edificaciones y al borde del parque fluvial sin entrar en las zonas verdes, manteniendo el recorrido peatonal paralelo a la regata, dando continuidad al trazado que proviene desde la calle Xabier Lizardi. Una vez alcanzado el puente que cruza la regata se incorpora al camino de Zubiberri y sigue camino al parque empresarial de Zuatzu creando una conexión y un trazado de continuidad.



En cualquier caso el trazado definitivo se remite al estudio pormenorizado del Proyecto de Urbanización.

4.4.- El transporte público

Junto con el departamento de movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se estudiará la posibilidad de incluir nuevas paradas de autobús y de alargar los trazados de algunas líneas con el fin de dar cobertura a la nueva ordenación, las cuales se incluirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se puede señalar únicamente que este servicio participará de las mejoras generales del tránsito de vehículos a las que se aludía y que son previsibles un mejor

funcionamiento del bus en el paseo de Errotaburu y una mayor fluidez en el barrio de Errotaburu en general.

4.5.- Los itinerarios peatonales

Como ya se ha señalado anteriormente, la modificación viaria propuesta implica una clara mejora de la accesibilidad peatonal en el ámbito, tanto por el aumento del número de itinerarios que se produce (al prolongar la calle Xabier Lizardi; al crear el parque lineal junto a la regata; etc.), así como por la calidad de estos itinerarios (en todos los casos cumplen con la normativa de accesibilidad vigente).

4.6.- El aparcamiento

El aparcamiento en superficie de nueva ejecución se dispone en los bordes del viario previsto, en línea en todos los casos (a desarrollar en la modificación del Proyecto de Urbanización General).

La anchura de los aparcamientos será como mínimo de 2,20 metros útiles de ancho (descontando cunetas, rigolas, badenes,etc.)

Asimismo, se prevé la construcción de aparcamientos subterráneos privados en cada parcela.

El aparcamiento para residentes queda suficientemente garantizado por la dotación prevista en los hasta cuatro posibles sótanos de las parcelas residenciales –se debe cumplir en todo caso la dotación mínima establecida por la legislación vigente de 0,35 plazas/25 m²(t) de uso residencial sobre rasante- para los nuevos desarrollos edificatorios.

Las necesidades de aparcamiento generadas por el programa de usos terciarios quedan cubiertas por la dotación prevista tanto en superficie como dentro de las parcelas en las que se implantan, situadas en parcelas independientes "b.20".

Las reservas dotacionales, resuelven bajo rasante en las propias parcelas en las que se ubican las necesidades de aparcamiento para su servicio.

En lo referente a las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente, se han de tener en cuenta, en concreto, las incluidas en el artículo "6.2" del Decreto de estándares urbanísticos de 3 de julio de 2012. Así, conforme a lo establecido en él, cabe entender que la dotación mínima de aparcamientos a ordenar es equivalente a 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m2(t) de uso residencial de incremento respecto del previamente existente.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m2(t) destinados a usos lucrativos residenciales, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AAI.II.13 , habrá que prever una dotación mínima de 691 plazas para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m2(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas en el AAI.II.13 será de 200 plazas para el uso terciario y de 169 plazas para el uso de equipamiento comunitario.

Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada 100m2(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m2(t) para las parcelas de uso terciario y de equipamiento.

En el subambito "IB.22.03" correspondiente a la Actuación de Dotación en la parcela donde se ubica el concesionario, el cumplimiento de los estándares de aparcamiento

se remite al momento de la tramitación del correspondiente y preceptivo proyecto de edificación.

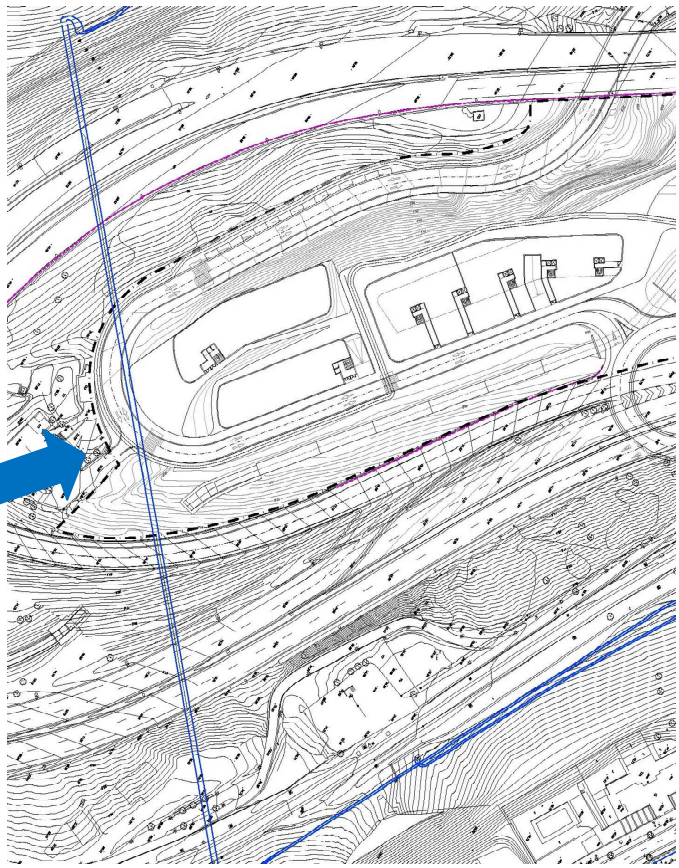
De esa manera se cumplen las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento vigente.

5.- Infraestructuras

Este documento de MPGOU incluye los planos generales de los trazados de las infraestructuras de servicios en su estado actual y propuesto en lo que a saneamiento, abastecimiento de agua, gas, alumbrado, red eléctrica y de telecomunicaciones se refiere. El desarrollo exhaustivo de este apartado se remite al posterior PAU y Proyecto de Urbanización.

En cuanto al trazado definitivo de la red de abastecimiento de agua, y su conexión con el depósito de Oria-Venta, será objeto de definición en el anteproyecto y Proyecto de Urbanización.

Con respecto a la línea eléctrica aérea que discurre mayoritariamente por suelo no urbanizable y que es tangente al ámbito en su extremo Sureste, se corrige la ordenación teniendo en cuenta los retiros que marca la legislación para la línea eléctrica en cuestión.



Línea eléctrica aérea tangente al ámbito

Esta línea eléctrica, que no se soterra discurre a gran altura, a una cota muy por encima de la urbanización y el edificio más cercano. Dado que es una línea que discurre mayoritariamente por suelo no urbanizable y es tangente al ámbito, no se justificaría su soterramiento. Adicionalmente, se ha realizado la consulta a Iberdrola y se considera inviable su soterramiento.

Se tendrán en cuenta los retiros de los edificios que marca la legislación. No obstante, dada la altura a la que se encuentra la línea, se cumple la separación vertical mínima de 6,00 m al edificio que establece Iberdrola cuando se encuentra en la zona de servidumbre.

Las alineaciones del edificio se podrán ajustar mediante la redacción de un Estudio de Detalle según indica la ficha urbanística.

6.- Suelos exteriores afectados

En caso de que fuese necesario afectar suelos exteriores al ámbito para instalaciones o infraestructuras, estos suelos exteriores afectados se gestionarán a través de los consiguientes y posteriores documentos de gestión.

7.- Los espacios libres

La intervención en el ámbito permite la creación de nuevos espacios libres con un óptimo grado de accesibilidad, en estrecha relación con la red de itinerarios peatonales propuesta.

El área total reservada para espacio libre de sistema general cuenta con una superficie total de 5.400m2 que se ubican en torno al cauce fluvial de la regata. Para este cómputo no se ha tenido en cuenta la superficie propuesta de la regata de Añorga que conforma el "Sistema General Fluvial". (La reserva mínima exigida por el Decreto 123/2012 para los Espacio Libres de Sistemas Generales para este caso concreto es de 5.385m2 que corresponde a los 5m2 de superficie por cada 25 m2 construidos del incremento de edificabilidad de uso residencial)

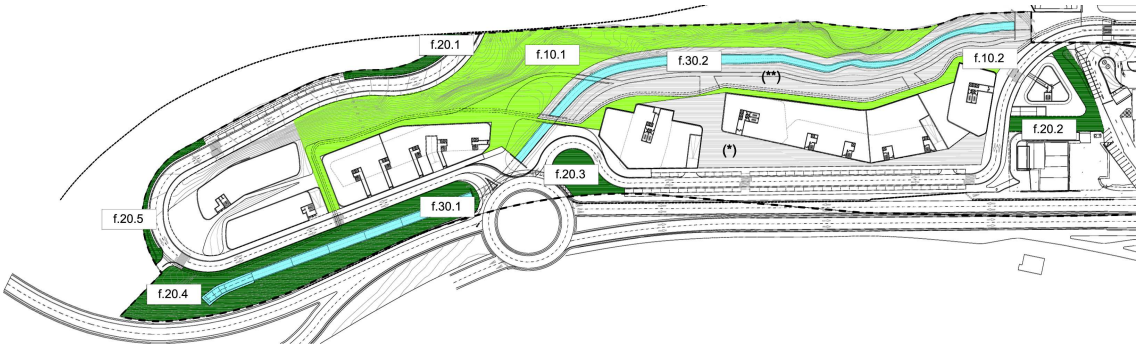
Con respecto a los espacios libres de la red de sistemas locales y atendiendo al artículo 105 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se deberá garantizar un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante según la regla establecida en el artículo 78 (se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable), que para este caso concreto sería de:

46.025 m²/25m2 x5= 9.205m2

En la ordenación propuesta, se prevén cerca de 10.000m2 en el AAI.II.13, descontando la superficie destinada a sistemas generales, y que se desglosan en el siguiente cuadro:

F.ESPACIO LIBRES SISTEMAS GENERALES		f. ESPACIOS LIBRES SISTEMAS LOCALES		
Superficie total	Sup. computable		Sup. total	Sup.computable
5.400	5.400	f.10.1	9.696	8.358
		f.10.2	7.332	988
		TOTAL		**9.346**
		f.20.1		382
		f.20.2		778
		f.20.3		598
		f.20.4		3626
		f.20.5		268
		TOTAL		**5.652**
		f.30.1		911
		f.30.2		1365
		TOTAL		**2.276**
		TOTA		**17.274**

En el siguiente esquema se representan las superficies que se han contabilizado como computables para el cumplimiento de la dotación de espacios libres locales.



Tal y como se representa en el plano de Zonificación pormenorizada, la realidad es que los espacios f.10.1 y f.10.2 son mayores en superficie si incluimos las áreas señaladas con los símbolos (*) y (**). Tanto espacialmente como visualmente esas áreas son espacios libres pero no se han computado como espacio libre local, uno por pertenecer al sistema general (**) y el otro (*) por ser parcela privada con uso público en superficie, ya que en cota bajo rasante tiene sótanos.

El espacio libre principal, que constituye el "pulmón verde" del nuevo desarrollo, es el que se denomina como "parque lineal" y se genera dando continuidad al trazado de la regata y separando la nueva ordenación con respecto a la GI-20.Esta gran zona verde recorre el ámbito de lado a lado prácticamente.

Los espacios libres resultantes son en cualquier caso zonas ajardinadas y espacios de tránsito básicamente peatonal.

8.- Antecedentes urbanísticos: documentación sobre la alternativa previa de destinar la parcela al sur de la rotonda a uso terciario en vez de al residencial

Con anterioridad a la propuesta de ordenación desarrollada en este documento se trabajó sobre otra alternativa muy similar en líneas generales de trazado urbano pero diferenciadas básicamente en el destino de la parcela resultante inmediata tras la nueva rotonda, llamada a.30.3 en este documento. En la primera opción esta parcela tenía un uso terciario y en la propuesta que desarrolla este documento definitivo dicha parcela se destina a uso residencial.

En este apartado, se pretende reflejar cómo quedarían los distintos parámetros de la ordenación en caso de que esa parcela tuviese un uso terciario que ya se planteó en estudios anteriores, manteniendo el resto de la ordenación tal y como se presenta en el documento actual.

Partiendo de la base de que se mantendrían las edificabilidades, si la parcela a.30.3 fuese terciaria y pasase a ser b.20.4 por ejemplo, el cuadro resumen de los parámetros sería el siguiente:

SUPERFICIE APORTADA TOTAL AMBITO				**66161**
SUPERFICIES RESULTANTES				
SUBAMBITO IB.22.03 (CONCESIONARIO)		10070		
SUBAMBITO IB.22.02 (GASOLINERA)		1951		
SUBAMBITO IB.22.01 (resto del ambito//AAI.II.13)		54140		
TOTAL		66161		
USO Y EDIFICABILIDAD	**PGOU 2010**	**PROPUESTA**	**CONSOLIDADA**	**INCREMENTO**
RESIDENCIAL	19100	36820		17720
*vivienda libre		22092		
*vivienda protegida (tasada y VPS)		14728		
*VPS 7364				
*VT 7364				
TERCIARIO	38500	20380		-9850
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.01		19180		
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.02 (gasolinera)		0	470	
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.03 (concesionario)		1200	7800	

ESTANDARES URBANISTICOS SUBAMBITO IB.22.01	(Decreto 123/2012)		
SISTEMAS GENERALES		**sg. Decreto**	**propuesta**
Espacios libres y parques urbanos *(5m2/25m2(t) residencial incremento)*		3544	5400
Red viaria			4639
Parcela G.00 Alojamientos dotacionales		538,5	925
Sistema General Fluvial F.30			2490
TOTAL			13454
SISTEMAS LOCALES		**sg. Decreto**	**propuesta**
Parques,jardines y espacios peatonales		7364	9346
Dotaciones públicas *(5m2/25m2(t) incremento total sobre el materializado)*		9710	8375
Dotación de Aparcamientos (sg. PGOU de 2010)			
*residencial libre *(1,5 plazas cada 100m2(t))*			332
* residencial protegida (tasada y/o VPO)*(1,5plazas cada 100m2(t))*			221
*terciario *(2 plazas cada 100m2(t))*			384
*equipamiento comunitario *(2 plazas cada 100m2(t))*			169
Dotación de árboles		625	640

nº MAXIMO DE VIVIENDAS	432
*residencial libre (50%)	216
*residencial protegida (tasada y VPS)(50%)	216

De lo que se concluye lo siguiente:

- La edificabilidad residencial total se reduciría pasando de 46.025m2(t) a 36.820 m2(t).
- La edificabilidad terciaria en cambio, incrementaría, pasando de 11.175m2(t) a 20.380m2(t).
- Como consecuencia de ese menor incremento en el techo residencial, disminuiría la exigencia de espacios libres y parques de sistemas generales que pasaría de 5.385m2 a 3.544m2. Sin embargo, la ordenación ya propone una superficie mayor a la requerida por el Decreto por lo que se seguiría manteniendo la cifra de 5.400m2.

- En cuanto a la dotación de parques y jardines de sistemas locales la dotación seguiría siendo superior a la exigida.
- Para las dotaciones públicas de sistemas locales, la dotación también sería la misma ya que para su cálculo se tiene en cuenta el incremento total de la edificabilidad con respecto a la materializada.
- Disminuiría el número de viviendas resultantes de 540 a 432.
- Disminuiría la superficie de parcela para alojamientos dotacionales de 538m2 a 354m2.

Se concluye que apenas variarían los parámetros relacionados con las dotaciones exigidas por el Decreto 123/2012 y la Ley Vasca del Suelo.

X.- PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS, Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

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

Se consolida la clasificación del conjunto de los terrenos del ámbito como suelo urbano. Por su parte, las modificaciones planteadas en el presente proyecto justifican la categorización de esos terrenos, como **suelo urbano no consolidado** de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos a en el apartado "3.b" del artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Dentro de ella se diferencian las dos subcategorías de suelo siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano y los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.1" del citado artículo "11", a los efectos de la ejecución de la ordenación prevista en ellos se integran en ámbitos de actuación integrada, o se adscriben a los mismos.

En el caso concreto que nos ocupa el A.A.I.II.13 la urbanización existente en la actualidad, carece de todos los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias para que puedan servir a las nuevas edificaciones residenciales y destinadas a usos terciarios que se proponen.

Esos terrenos son los delimitados en el plano 4.1, y su superficie es de 54.140 m².

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En el caso del Ámbito AAI.II.13, además de la carencia de urbanización consolidada que de soporte a las nuevas edificaciones, tampoco es suelo urbano consolidado porque la ordenación le atribuye una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

En el caso del subambito IB.22.03, que son los terrenos correspondientes a la parcela del concesionario, cuentan con todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad. Sin embargo, esta Modificación puntual del Plan General le concede a esa parcela 1.200m2(t) más de edificabilidad y por tanto, se considera como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

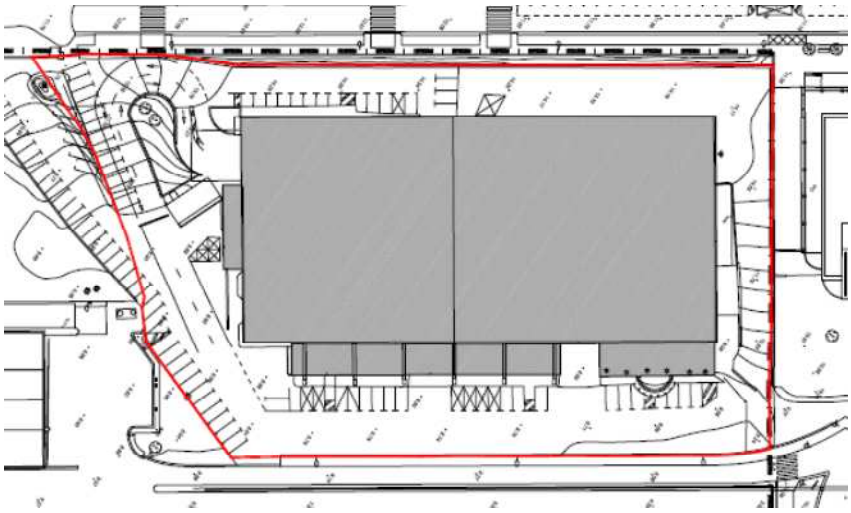
En caso de ampliación, se desarrollará como una Actuación de Dotación.
Estos terrenos tienen una superficie de 10.070m2.

En el caso del subámbito IB.22.02, correspondiente a la actual estación de servicios, cuenta con las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad y se consolidan en general todos sus parámetros, por lo que se considera como suelo urbano consolidado.

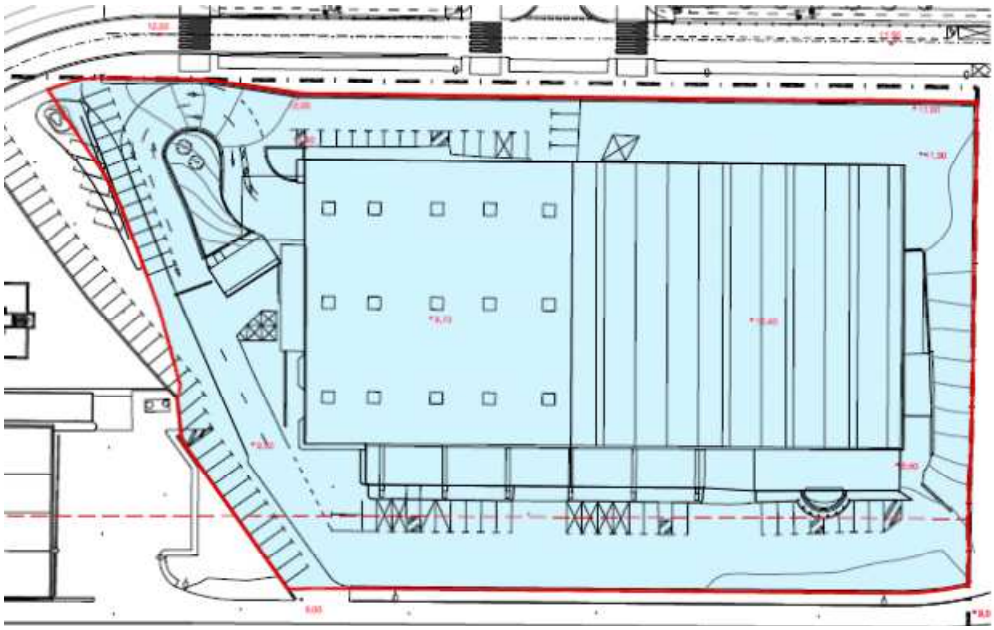
2.- Condiciones de ejecución urbanística.

Por un lado, se delimita la parcela correspondiente al concesionario, denominado subambito IB.22.03 y se le otorgan 1.200m2(t) más de edificabilidad que en caso de querer materializarlo, lo harían a través de una Actuación de Dotación.

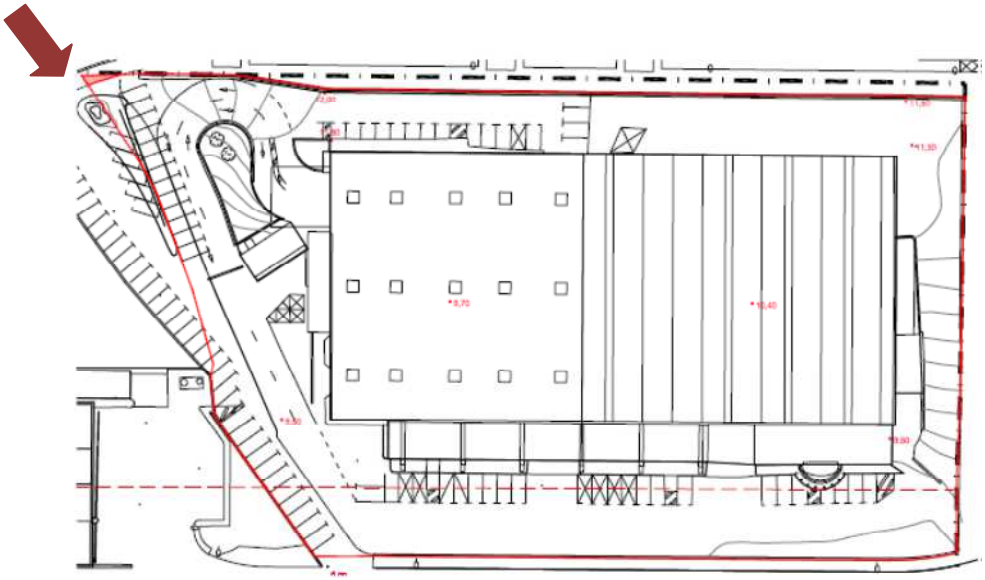
La parcela actual en la que se ubica el concesionario y que corresponde al subambito IB.22.03 tiene una superficie de 10.070m2 según reflejan planos facilitados por el Ayuntamiento.



La nueva propuesta para el ámbito plantea la prolongación de la calle Xabier Lizardi tal y como marcaba el PGOU de 2010 entre sus objetivos.



Esta actuación supone un ajuste en el extremo SO del subambito IB22.03 correspondiente al concesionario. Se trata de una superficie de unos 5m2.



Por otro lado, estaría la parcela correspondiente a la actual estación de servicios, subambito IB.22.02 que se consolida.

Por último, quedaría el resto del ámbito, subambito IB.22.01, donde se define un Ámbito de Actuación Integrada, AAI.II.13. Será un ámbito unitario de programación (art.56.1.d LSV), por ello desde este expediente de modificación puntual del Plan General se le vincula a la redacción de un programa de actuación urbanizadora (PAU).

En definitiva, se redactará un PAU para el A.A.I.II.13 y a su vez, el PAU podrá delimitar unidades de ejecución que constituyen ámbitos de conformación de espacios públicos, de cesión gratuita de edificabilidad, de equidistribución y de urbanización.

Igualmente el PAU deberá determinar el sistema de actuación, así como los plazos para la reparcelación, urbanización y edificación.

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

En el documento "3.Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación" de éste proyecto se expone el análisis económico de las propuestas de este proyecto, tanto desde la perspectiva de su viabilidad como de su sostenibilidad.

Los coeficientes de ponderación de usos propuestos no son los mencionados en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián de 2010 sino otros más actualizados para el barrio de Ibaeta, que se reflejan en dicho documento.

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

En el documento "3.Estudio de viabilidad económico-financiera." de este proyecto se exponen, asimismo, las pautas de programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas del mismo.

XI.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

Este proyecto conlleva, entre otras, las modificaciones que se exponen a continuación, respecto del planeamiento vigente:

* El incremento de la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos residenciales en la cuantía de 26.925m2(t) sobre rasante. Esa previsión es la total, la que se contempla dentro del Ámbito de Actuación Integrada AAI.II.13.

* La reducción de la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos terciarios. Se propone una nueva ordenación total de 11.175m2(t) además de los 8.270m2(t) que se consolidan (entre el concesionario y la gasolinera) lo que supone una reducción de 19.055m2(t) sobre rasante.

* Definición del régimen de calificación pormenorizada de las parcelas edificables.
Todo ello repercutirá en el cálculo de los estándares correspondientes que se justifican a continuación.

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

En atención a lo expuesto, el objetivo de este proyecto es el de modificar el vigente Plan General de 2010 en los términos y con el alcance expuestos en él. Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación vigente y, en particular y entre otros, en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículos 105, etc.) y el Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012.

La citada adecuación responde, en este caso y entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación:

1.- Artículo 105.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Dado que este Plan implica, entre otros extremos, el incremento de la edificabilidad urbanística y no incide en terrenos destinados a usos protegidos (residenciales y de uso terciario), su formulación se adecua a los criterios establecidos en ese artículo "105.1" en los términos que se exponen a continuación:

A.- Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional del ámbito (artículo "105.1.a")

Este proyecto incide en una de las zonas emblemáticas y aún pendientes de resolver, como es el acceso de la ciudad, eliminando las edificaciones deterioradas y en desuso que existen en la actualidad, planteando una nueva ordenación con parte residencial y parte de uso terciario, acompañado por un parque lineal junto a la regata del río.

Las edificaciones residenciales que se engloban en dos tipologías principales (una lineal y la otra en torre) se implantan con una forma sinusoidal sobre el terreno. Las plantas bajas de estas edificaciones se destinan a los usos dotacionales principalmente.

Se prevé el cumplimiento de la superficie dotacional del ámbito con respecto a los estándares mínimos, y a su vez, se genera un espacio público de indudable valor en el conjunto de la ordenación que acompaña el trazado de la regata.

B.- Justificación de la adecuación del proyecto a los criterios de intervención establecidos en el artículo "105.1.b".

De conformidad con lo establecido en ese artículo, dichos criterios están asociados a la expresa consideración de las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.

Este proyecto no incide en terrenos destinados a usos protegidos a los que se alude en el artículo 16 de la referida Ley (viviendas y actividades económicas protegidas).

Por lo tanto, dichos criterios no son de aplicación en este caso.

C.- Justificación del cumplimiento de las exigencias asociadas a los estándares legales.

Las consideraciones que se exponen en los siguientes apartados son una clara muestra de la adecuación de este proyecto a las condiciones reguladoras de los estándares legales.

2.- El estándar de edificabilidad máxima y mínima.

Tal y como indica lo expuesto en el RD 123/2012, el cumplimiento de los estándares de edificabilidad residencial máximos y mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 se realizará calculando la relación prevista entre la edificabilidad urbanística residencial atribuida por la ordenación y la superficie del área o sector.

La edificabilidad urbanística total prevista en el A.A.I.II.13 (restando las dotaciones públicas) es de 56.000 m^2(t) y la superficie del A.A.I.II.13 sin sistemas generales es de 40.686 m^2. Estos parámetros dan un coeficiente de:

56.000/40.686 = 1,37 inferior al índice de 2,3 para la edificabilidad máxima y superior al 0,4 de edificabilidad mínima fijados en el artículo 77 de la Ley del Suelo.

En el supuesto de considerar todo el ámbito para calcular el estándar de edificabilidad máxima y mínima, la edificabilidad urbanística total contando la edificabilidad existente (concesionario y gasolinera) y sin contar la edificabilidad asignada para las dotaciones públicas ni alojamientos dotacionales es de 65.470m2(t) y la superficie de todo el ámbito descontando los sistemas generales es de 52.707m2. Estos parámetros dan un coeficiente de:

65.470/52.707 = 1,24 inferior al índice de 2,3 para la edificabilidad máxima y superior al 0,4 de edificabilidad mínima fijados en el artículo 77 de la Ley del Suelo.

3.- El estándar de vivienda protegida.

Este proyecto incrementa la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento urbanístico vigente. Por lo tanto, hay nuevos desarrollos residenciales sujetos al cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

El criterio de carácter normativo aplicado a la hora de establecer el porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública ha sido el de aplicar sobre el número de viviendas previsto en el planeamiento vigente un 50% para vivienda libre y un 50% para vivienda protegida.

Sobre el incremento propuesto en el número de viviendas se ha optado por utilizar ese mismo porcentaje para vivienda libre y para vivienda protegida, en total 270 viviendas libres y 270 viviendas protegidas.

En cuanto a la edificabilidad, el incremento y la distribución es el siguiente:

Edificabilidad residencial propuesta en el PGOU 2010: 19.100 m^2(t)

De los cuales:

*Edificabilidad residencial preexistente……..557m^2(t)

*Nueva edificabilidad residencial:

- Vinculada al régimen de VPS(20%)…… 3.709m^2(t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada VTRE(20%)…… 3.709m^2(t)
- De promoción libre (60%)……11.125m^2(t)
- Total (100%)……..18.543m^2(t)

Incremento de edificabilidad residencial propuesto: 26.925m^2(t)

De los cuales:

- el 60% será de edificabilidad de residencial libre: 16.155m^2(t)
- el 40% será de edificabilidad de residencial protegida: 10.770m^2(t)

El total de edificabilidad residencial libre asciende a 27.615m^2(t).

El total de edificabilidad residencial sometida a algún régimen de protección pública es de 18.410m^2(t). De los cuales el 50% será destinado al régimen de Vivienda Tasada VTRE(9.205m2(t)) y el 50% al régimen de Vivienda de Protección Social VPS (9.205m2(t)).

Por lo tanto, se cumple con los estándares de vivienda protegida.

4.- El estándar de alojamientos dotacionales.

De conformidad con lo expuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (artículos 81, "105.5", etc.), las modificaciones del planeamiento urbanístico que conlleven un incremento de la edificabilidad urbanística residencial requieren el cumplimiento del estándar establecido en materia de alojamientos dotacionales,

salvo que se justifique la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con ese destino.

El artículo 105.5 de la Ley del Suelo Vasca determina lo siguiente:

"*5.- Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con destino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el artículo 81*"

El estándar requerido para reserva de alojamientos dotacionales en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes,es el correspondiente entre 1,5m2 y 2,5m2 por cada incremento de 100 m2 de techo de uso residencial tal y como se señala en el artículo 5 del Real Decreto 123_2012.

(26.925/100)x2=538,50m^2(s)

Al suroeste de la gasolinera se prevé una parcela de 925 m2 para este destino, tal y como se refleja en el plano de zonificación pormenorizada.

5.- El estándar de espacios libres de la red de sistemas generales.

En atención a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (artículo "105.2", etc.),y artículo 5 del Decreto nº123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, las modificaciones del planeamiento general que conlleven un incremento de la edificabilidad urbanística residencial han de complementarse con la previsión del correspondiente incremento del sistema general de espacios libres, en la cuantía y proporción mínimas asociadas al cumplimiento del estándar legal vigente en la materia (art. 78 de dicha Ley).

Según el RD 123/2012 se requiere una reserva de 5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m2 construidos de uso residencial.En la propuesta planteada

el incremento de la edificabilidad residencial es de 26.925 m^2 (t) que divididos entre 25 y multiplicados por 5 dan una reserva de 5.385 m^2(s).

6.- Los estándares de dotaciones locales.

El ámbito A.U "IB. 22 Infernua/El Infierno" ha de entenderse sujeto al cumplimiento de los estándares dotaciones locales previstos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia (artículo 6 del Decreto de 3 de julio de 2012). A ese respecto cabe indicar:

A.- Premisas generales de cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones locales.

* El ámbito de referencia está conformado por el citado "A.U. "IB.22".
* Además de estar clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado, es un ámbito destinado a uso predominantemente residencial.
* La relación de estándares urbanísticos está conformada por:
  - Espacios libres.
  - Otras dotaciones públicas.
  - Vegetación.
  - Aparcamiento.

B.- El estándar local de espacios libres.

* Su cumplimiento requiere el destino a ese fin del 15 % del ámbito (excluidos sistemas generales).
*Asimismo y atendiendo al artículo 105 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la modificación deberá garantizar un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante según la regla establecida en el artículo 78 (se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable)

46.025 m^2/25m2 x5= 9.205m2

* Por tanto, el cumplimiento del estándar requiere el destino a ese fin de un mínimo de 9.205 m².

* La superficie destinada en este proyecto a espacios libres locales es de 9.346 m2 superior a la establecida por la Ley Vasca del Suelo, tal y como se ha reflejado en un cuadro anterior.

Cabe concluir, por lo tanto, que el proyecto cumple las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

C.- El estándar de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

* El cumplimiento del estándar requiere:

- Con carácter preferente, el destino a ese fin, bien de 5 m² de suelo / 25 m²(t)sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, o bien de 5 m²(t) / 25 m²(t) sobre rasante de incremento de edificabilidad urbanística, libres de costes de edificación y de urbanización.

- Con carácter excepcional o alternativo bien su cumplimiento o compensación en otro ámbito, bien el abono de su valor económico.La aplicación de esta alternativa está asociada al hecho de que la dimensión o grado de ocupación o las características urbanísticas del ámbito no permitan o dificulten el cumplimiento de los estándares de conformidad con los criterios anteriores.

* La nueva edificabilidad urbanística total sobre rasante resultante de este proyecto es de 56.000 m²(t) para el Ámbito de Actuación Integrada. A esta edificabilidad se le resta la edificabilidad existente a día de hoy en el ámbito y que se va a derribar.

* El cumplimiento del estándar requiere, tal y como se ha detallado en un apartado anterior, bien el destino de 9.710 m² de suelo a ese fin, bien la construcción de 9.710m²(t), bien el abono de su valor económico para el AAI.II.13.

Se cederán al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián los locales ubicados en las plantas bajas de las parcelas a.30.1, a.30.2, a.30.3 y b.20.1 y en la planta primera de la parcela a.30.1 con una edificabilidad total de 8.375m2(t) y el déficit restante de 1.335m2(t) se abonará mediante la correspondiente compensación económica.

D.- El estándar de aparcamientos.

* La legislación vigente requiere la ordenación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

* Conforme a lo indicado, este proyecto conlleva una edificabilidad urbanística sobre rasante de 46.025m²(t) de uso residencial. La reserva de 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante, se calcula por tanto en base a la totalidad de la edificabilidad a construir.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 para nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en este caso en suelo urbano no consolidado, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100m2(t) destinados a usos lucrativos, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

Así, en el AAI.II.13, se preverá como mínimo la dotación de 691 plazas de aparcamiento para el uso residencial.

En relación a la dotación de aparcamientos requerida por el PGOU 2010 tanto para los usos terciarios como para el equipamiento comunitario, este proyecto prevé un ratio mínimo de 2 plazas por cada 100m2(t), bajo rasante con hasta cuatro plantas de aparcamiento.

La dotación de plazas de aparcamiento en el AAI.II.13 es de 200 plazas para el uso terciario y de 169 plazas para el uso de equipamiento comunitario.

En el subambito "IB.22.03" correspondiente a la Actuación de Dotación en la parcela donde se ubica el concesionario, el cumplimiento de los estándares de aparcamiento se remite al momento de la tramitación del correspondiente y preceptivo proyecto de edificación.

Por último, este proyecto prevé que las parcelas de nuevo desarrollo dispongan en su interior de espacios para el aparcamiento de bicicletas a razón de 1 plaza por cada 100 m2(t) o fracción para las parcelas residenciales y de 3 plazas por cada 100 m2(t) para las parcelas de uso terciario y de equipamiento. De esa manera se cumplen las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento vigente.

E.- El estándar de vegetación.

* El cumplimiento del estándar vigente requiere la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m²(t)sobre rasante.

* Conforme a lo expuesto, la nueva edificabilidad residencial planteada es de 46.025m²(t) y de 9.975m²(t) la edificabilidad terciaria.

V= (1 árbol/vivienda x 540 viviendas)+(1arbol/100m2(t)x9.975m2(t)=640 árboles

* Este proyecto prevé la plantación o conservación de un mínimo de 650 árboles, por lo que cabe considerar correctamente cumplido ese estándar.

En el subambito "IB.22.03" correspondiente a la Actuación de Dotación en la parcela donde se ubica el concesionario, el cumplimiento de los estándares de vegetación se remite al momento de la tramitación del correspondiente y preceptivo proyecto de edificación.

7.- Innecesariedad de Avance.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del Plan General se ha de adecuar alprocedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedadreferente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en un supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avancese estima innecesaria en la medida en que los objetivos y las propuestas de este proyectotienen una incidencia territorial y material muy concretos, sin que proceda su extensión aotros territorios y/o materias.

Así, conforme a lo indicado, este proyecto afecta a un ámbito muy concreto y de limitadaextensión (66.161 m²) de la ciudad, como es el ámbito "IB.22 Infernua/El Infierno".

Por su parte, considerado desde una perspectiva material, los objetivos y las propuestas delproyecto tienen un origen y una incidencia concatenada en cuestiones como: la opción de mantener la actividad del concesionario, la consolidación de la estación de servicio existente, la ubicación de la nueva rotonda planteada en el ámbito por el PGOU de 2010, la idoneidad de dedicar la zona Sur al uso terciarioen directa conexión con el parque empresarial de Zuatzu a través del camino de Zubiberri y la optimización de lasoportunidades de desarrollo urbano que ofrece el ámbito.

Todo eso hace que los objetivos, criterios y propuestas de intervención de este proyectoestén ya muy condicionados y predeterminados, sin que quepan particulares y/odiferenciadas alternativas de intervención.

Pese a no ver la necesidad de presentar un avance del documento y atendiendo al artículo "62.1.a" de la Ley del Suelo y Urbanismo de 2006, se adjunta un anexo donde se exponen las distintas alternativas que han sido valoradas y estudiadas anteriormente.

Dado que se trata de un documento que incluye la ordenación pormenorizada del ámbito, se estima oportuno exponer las distintas alternativas previas a la propuesta definitiva para que se pueda entender mejor el resultado final, así como la consecución y la materialización de los objetivos marcados (ver anexo 4).

Donostia, Febrero de 2021,

Equipo redactor:
DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.
Con la colaboración de,
IZASKUN LARZABAL, ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARAUDI S.L.P

ANEXO 1. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO **66.161 m2**

ZONIFICACIÓN GLOBAL

- **Subambito IB.22.01_ AAI.II.13**:……SUPERFICIE……..EDIFIC.

* **Zona "A.30/IB.22"** (Residencial de Edificación Abierta)	12.991 m2	
RESIDENCIAL		46.025m2(t)
TERCIARIO COMERCIAL EN PB		1.845m2(t)
* **Zona "B.20/IB.22"** (terciario)	27.695m2	8.130m2(t)
* **Zona "E.10/IB.22"** (Vías Urbanas S.G.)	4.639m2	
* **Zona "F.10/IB.22"** (Espacios libres S.G.)	5.400m2	
* **Zona "F.30/IB.22"** (SG fluvial.)	2.490m2	
* **Zona "G.00/IB.22"** (Equipamiento comunitario)	925m2	1500m2(t)

- **Subambito IB.22.02**:

* **Zona "B.20/IB.22"** (terciario)	1.951m2	470m2(t)

- **Subambito IB.22.03**:

* **Zona "B.20/IB.22"** (terciario)	10.070m2	9.000m2(t)

*** TOTAL** **66.161m2**

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SR

- **Subambito IB.22.01_ AAI.II.13**

	SUPERFICIE	EDIF.RESIDENCIAL	EDIF.TERCIARIO	EDIF.EQUIPAMIENTO
* **a.30.1** (residencial)	4.452 m2	27.615m2(t)	1.845m2(t)	3.485m²(t)
* **a.30.2** (residencial)	1.607 m2	9.205m²(t)		1.390m²(t)
* **a.30.3** (residencial)	2.549 m2	9.205m²(t)		2.130m²(t)
* **b.20.1** (terciario)	4.072 m2		8.130m²(t)	1.370m²(t)
* **e.10** (vías urbanas)	15.579m2			
* **f.10.1** (espacio local libre)	9.696 m2			
* **f.10.2** (espacio local libre)	7.332m2			

	SUPERFICIE	EDIF.RESIDENC.	EDIF.TERCIARIO	EDIF.EQUIP.	EDIF ALOJ. DOT
* **f.20.1** (espacio local libre)	382 m2				
* **f.20.2** (espacio local libre)	778 m2				
* **f.20.3** (espacio local libre)	598 m2				
* **f.20.4** (espacio local libre)	3.626 m2				
* **f.20.5** (espacio local libre)	268 m2				
* **f.30.1** (espacio local libre)	911 m2				
* **f.30.2** (espacio local libre)	1.365m2				
* **g.00** (equip. comunitario)	925m2				1.500 m²(t)
- **Subambito IB.22.02**:					
* **b.20.2** (terciario)	1.951 m2		470m²(t)		
- **Subambito IB.22.03**:					
* **b.20.3** (terciario)	10.070 m2		9.000m²(t)		
*** TOTAL**	**66.161m2**	**46.025m2(t)**	**19.445m2(t)**	**8.375m²(t)**	**1.500m²(t)**

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

*** USO RESIDENCIAL** **46.025m2(t)**

. Nuevo desarrollo 46.025m2(t)

*** USO TERCIARIO** **19.445m2(t)**

. Edificabilidad terciaria preexistente 8.270m2(t)

. Nuevo desarrollo 11.175m2(t)

*** TOTAL (USOS PRINCIPALES)** **65.470m2(t)**

. Nuevos desarrollos 57.200m2(t)

EDIFICABILIDAD DE DOTACIONES PÚBLICAS

***USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** **8.375m2(t)**

. Nuevo desarrollo 8.375m2(t)

EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS DOTACIONALES **1.500m2(t)**

2. DATOS PARCELARIOS

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,35%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,09%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	7,86%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	2,97%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,32%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	2,70%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	4,30%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,66%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	2,51%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	0,90%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	5,96%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	15,74%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
M) 8194064	1951	2,95%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios
N) 8094026	10070	15,22%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial
Ñ)	1087	1,64%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,20%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	21584	32,62%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	66161				

Parcela Gasolinera

M) 8194064	1951	100,00%	Bidebieta S.A.	Avda. de Tolosa nº188	Edificio Repsol / Caseta de Servicios

Parcela concesionario

N) 8094026	10070	100,00%	Cano S.A.	Avda. de Tolosa nº182	Edificio Vasa / Comercial

Resto del área de intervención

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	%	TITULAR	DIRECCIÓN	TIPO
A) 8194101	890	1,64%	Antonio Larrauri	C/ de Zubiberri nº903, zona 451	Solar
B) 8194103	60	0,11%	Felix Durandegui Otaegui	C/ de Zubiberri nº 7 W	Edificio Industrial / Transaformador
C) 8194104	5202	9,61%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/de Zubiberri nº 7	Edificio Industrial / Jefatura Provincial de Carreteras
D) 8194105	1967	3,63%	Mª Concepción Sorrondegui y otros	C/ de Zubiberri nº901, zona 451	Solar
E) 8194102	1532	2,83%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubierri nº20	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
F) 8194168	1784	3,30%	Agustín Izaguirre, Arregui, Salegui	C/ de Zubiberri nº22	Edificio Industrial, comercial / Edificio Citroen
G) 8194072	2846	5,26%	Antonio Perurena Inchauspe	C/ de Zubiberri nº 16	Edificio Industrial, garaje, oficina y almacén / Edificio Pesa
H) 8194071	437	0,81%	Larrarte Zuloaga	C/ de Zubiberri nº 12 y 14	Edificio Residencial
I) 8194070	1661	3,07%	Diputación Foral de Guipuzcoa	C/ de Zubiberri nº 6,8 y 10	Edificio Residencial y almacén
J) 8194088	597	1,10%	Ozcariz S.A.	C/de Zubiberri nº4	Edificio Industrial / Edificio Oisa
K) 8194068	3946	7,29%	Plásticos Oramil S.A.	C/ de Zubiberri nº2	Edificio Industrial / Oramil
L) 8194089	10415	19,24%	Altuna y Uria	Avda. de Tolosa nº913, zona 451	Solar
Ñ)	1087	2,01%	Confederación hidrográfica		
O)	132	0,24%	Diputación Foral de Guipuzcoa		
P)	21584	39,87%	Ayuntamiento de San Sebastián		
TOTAL	54140	100,00%			

3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Las edificaciones que quedan fuera de ordenación son las que se indican en el plano 5.2. En caso de que hubiese realojos, estos se detallarán en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CÁCULO DE DOTACIONES

SUPERFICIE APORTADA TOTAL AMBITO				**66161**
SUPERFICIE EXTERNA ASOCIADA Y ADSCRITA AL AMBITO				**967,1**
SUPERFICIES RESULTANTES				
SUBAMBITO IB.22.03 (CONCESIONARIO)		10070		
SUBAMBITO IB.22.02 (GASOLINERA)		1951		
SUBAMBITO IB.22.01 (resto del ambito//AAI.II.13)		54140		
TOTAL		66161		
USO Y EDIFICABILIDAD	**PGOU 2010**	**PROPUESTA**	**CONSOLIDADA**	**INCREMENTO**
RESIDENCIAL	19100	46025		26925
*vivienda libre		27615		
*vivienda protegida (tasada y VPS)		18410		
*VPS 9205				
*VT 9205				
TERCIARIO	38500	11175		-19055
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.01		9975		
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.02 (gasolinera)		0	470	
* DENTRO DEL SUBAMBITO IB.22.03 (concesionario)		1200	7800	

ESTANDARES URBANISTICOS SUBAMBITO IB.22.01	(Decreto 123/2012)	
SISTEMAS GENERALES	**sg. Decreto**	**propuesta**
Espacios libres y parques urbanos F.10 *(5m2/25m2(t) residencial incremento)*	5385	5400
Red viaria E.10		4639
Sistema General Fluvial F.30		2490
Parcela G.00 Alojamientos dotacionales	538,5	925
TOTAL		13454
SISTEMAS LOCALES	**sg. Decreto**	**propuesta**
Parques,jardines y espacios peatonales	9205	9346
Dotaciones públicas *(5m2/25m2(t) incremento total sobre el materializado)*	9710	8375
Dotación de Aparcamientos (sg. PGOU de 2010)		
*residencial libre *(1,5 plazas cada 100m2(t))*		415
* residencial protegida (tasada y/o VPO)*(1,5plazas cada 100m2(t))*		276
*terciario *(2 plazas cada 100m2(t))*		200
*equipamiento comunitario *(2 plazas cada 100m2(t))*		169
Dotación de árboles	640	640
Superficie terciario		

nº MAXIMO DE VIVIENDAS	540
*residencial libre (50%)	270
*residencial protegida (tasada y VPS)(50%)	270

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

INDICE:

1.- OBJETO

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DEACCESIBILIDAD EN EL A.U. "IB.22"

2.1. Diseño y trazado de vías. Itinerario accesible
2.2. Aceras e itinerarios peatonales
2.3. Espacios libres

1. OBJETO

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de laLey 20/1997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente proyecto,de las determinaciones referentes a la promoción de la accesibilidad contenidas en lasdisposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada lasmedidas adoptadas a ese respecto, así como a los decretos que la desarrollan, en concreto:

* El Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobrecondiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones
y sistemas de información y comunicación, todo ello en desarrollo de la Ley 20/1997,de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco.

* La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por laque se desarrolla el documento técnicode condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilizaciónde los espacios públicos urbanizados, todo ello en desarrollo de la Ley 51/2003, de 2de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universalde las personas con discapacidad (LIONDAU) y posterior Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de laspersonas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicosurbanizados y edificaciones.

El alcance de estas dos justificaciones comprende únicamente los aspectos de diseñogeneral propios del nivel de planeamiento (estructural y pormenorizado) que corresponden aeste documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseñoconstructivo en los proyectos de edificación y de obras de urbanización general que sedeberán formular en desarrollo de sus determinaciones.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE ACCESIBILIDAD EN EL A.U. "IB.22"

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a sudisposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendientemáxima (6% en general, 8% en rampas inferiores a 10 m. y altura >2.20 m. y anchura >2.00 m.mínimas), todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios,cumplimentan la exigencia de anchura mínima (2.00 m.), de altura mínima (2.20m), y de pendiente máxima (6%).

2.1. Diseño y trazado de vías. Itinerario accesible

El ámbito presenta poco desnivel en su eje longitudinal principal Noroeste-Sureste, manteniéndose prácticamente horizontal hasta la nueva rotonda propuesta. A partir de este punto, el camino empieza a subir para conectar con el camino Zubiberri existente que llega hasta el parque empresarial de Zuatzu.

Desde la prolongación de la calle Xabier Lizardi hasta la nueva rotonda la rasante se mantiene entre la 12,00 y la 10,50, prácticamente horizontal. A partir de la rotonda, el camino empieza a subir pero siempre manteniendo el 6% de desnivel como referencia máxima, arrancando de la rasante 10,50 hasta llegar a la 36,20 en la primera rotonda de acceso al parque empresarial, ya fuera del ámbito que nos compete.

Desde el final de la calle Xabier Lizardi parte otro camino más peatonal (con posibilidad de uso restringido para vehículos si fuese necesario) que separa el parque lineal de las edificaciones, generando un recorrido horizontal muy agradable para pasear, hasta alcanzar la zona destinada al uso terciario.

La continuación de la calle Xabier Lizardi contará con dos accesos rodados nuevos para el aparcamiento único con el que contará la nueva edificación residencial.

A partir de la nueva glorieta y en el camino Zubiberri que sube hacia el parque empresarial de Zuatzu, habrá otros tres accesos rodados, uno para la parcela residencial y el otro para la parcela terciaria.

2.2. Aceras e itinerarios peatonales

Como itinerarios adicionales a los de los viales y aceras descritos, cabe señalar los que se generan a través de los espacios libres, todos ellos cumpliendo las condiciones de la normativa.
Por otro lado, el camino existente que lleva al parque empresarial de Zuatzu, se modifica en su primer tramo para crear la conexión con la nueva ordenación y se mantiene inalterado en el resto del tramo, en el que la pendiente máxima es del 6% y del 8% en algún tramo inferior a los 10 metros.

2.3. Espacios libres

El espacio libre, corresponde principalmente al parque lineal que se genera en torno a la regata. Los espacios de circulación y estancia definidos en este parque se dan en la parte baja dejando para el arbolado la parte con más desnivel.

Su acceso principal se realiza desde el camino peatonal que transcurre prácticamente horizontal y que a su vez lo conecta con las nuevas edificaciones.

También se considera como espacio libre el espacio intersticial que rodea a las edificaciones residenciales. Este espacio sirve como acceso a las dotaciones ubicadas en planta baja así como a los portales de las viviendas.

A través de los pasos que se generan entre los distintos bloques, este espacio libre se conecta con el del parque lineal y con la regata.

ANEXO 3. COPIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES VIGENTES EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO "IB.22 EL INFIERNO" (PGOU 2010)

A.U. "IB.22 EL INFIERNO" (Ibaeta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "IB.22 El Infierno" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta, en las inmediaciones del sistema de enlaces viarios de la autopista A-8 y la carretera N-1.
Tiene una superficie de 66.165 m².

Se corresponde básicamente con el área "IB.23 El Infierno" 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.

* Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.

* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, reiterando la tipología e imagen general de éste y dando lugar a una unidad urbana del conjunto.

* Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario entre el núcleo residencial generado y el complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1. Posibilidad de consolidación de las instalaciones de la estación de servicio existente en el ámbito. Dicho desarrollo quedará completado con una parcela dotacional a incorporar al sistema local de equipamiento comunitario.

* Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural.Mejora de las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.

* Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas en régimen de protección oficial y en régimen de vivienda tasada. Se propone la ejecución de un total estimado de 552 unidades de vivienda, de las cuales se vinculan al régimen de protección

oficial de régimen general un total de 110 viviendas, otras 110 al régimen de vivienda tasada, y las restantes al régimen de las viviendas de promoción libre.

* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.

* Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.

* Establecimiento de las medidas de protección correspondientes ante los potenciales impactos de ruido generados como consecuencia de la proximidad del ámbito a la carretera N-1.

* Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación y delimitación en el contexto del Plan Especial a promover en el ámbito, se sugiere la delimitación del Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.13") de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en estas Normas Particulares.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.22 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 15.427 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: ..... 20.000 m²(t).

* 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:

* Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* 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.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
*Edificabilidad residencial preexistente:..... 557 m²(t)
* Nueva edificabilidad residencial:
- Vinculada al régimen de VPS (20%):.....3.709 m²(t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada VTRE (20%): 3.709 m²(t)
- De promoción libre (60%):.....11.125 m²(t)
- Total (100%):.....18.543 m²(t)

* Edificabilidad residencial total resultante:..... …..... 19.100 m²(t)

c) La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante –900 m²(t)- se destina a otros usos autorizados en la zona global de tipología "A.30" (terciarios…).

1.2.- Zona "B.20/IB.22 - Uso terciario". (Superficie: 45.704 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.
a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:..... 38.500 m²(t)
* 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:

* Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* 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 General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.10/IB.22 - Sistema general viario". (Superficie: 5.034 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas enerales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Ese Plan se extenderá, asimismo, a los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria de este ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

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.

Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

Se integrarán o adscribirán a ese ámbito de actuación integrada los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria del ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

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

El citado Plan Especial de Ordenación Urbana será promovido en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.
La iniciativa de su formulación corresponderá al Ayuntamiento.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

Las actuaciones asociadas tanto a la obtención de los terrenos vinculados a los sistemas generales incluidos y/o adscritos al ámbito de actuación integrada delimitado de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A, como al abono y a la ejecución de las obras asociadas a dichas dotaciones generales, serán consideradas como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de
Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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 tanto a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, como a la presencia de suelos potencialmente contaminados.

VI.-CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOSSINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido 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 inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

Por su parte, 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.

Dicho régimen será el establecido tanto en el referido Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

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

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo, en lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

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

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se estará a este respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito.

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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO 4. EXPOSICIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS QUE SE HAN ESTUDIADO, TRABAJADO Y DESCARTADO DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS EN RELACIÓN AL A.U. "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" HASTA LLEGAR A LA PROPUESTA FINAL.

Se trata de un ámbito de 66.161m2, prácticamente llano y por tanto de topografía amable,ubicado en el extremo Sur del barrio Ibaeta.

El Plan General de Donostia-San Sebastián de 2010, en la ficha urbanística para el AU."IB.22 Infernua/El Infierno"(Ibaeta), le otorgaba al ámbito 20.000m2(t) residencial sobre rasante para la construcción de unas 222 viviendas en la parcela correspondiente al concesionario y otros 38.500m2(t) para usos terciarios en el resto del ámbito.

Se trata de una localización importante por estar en una de las entradas a la ciudad y el final de una importante Avenida urbana como es la Avenida Tolosa, que está sin rematar e inconclusa.

Por otro lado, se trata de un ámbito que se encuentra en prolongación del barrio de Errotaburu, bien conformado pero que admitiría mayor densidad para generar un barrio más potente con mayores equipamientos urbanos así como para rematar algunas de las vías existentes y darles continuidad que hoy en día terminan en fondo de saco.

La Avenida de Tolosa en todo su trazado se acompaña de edificios muy diversos en uso y tipología, con una clara mixtura de usos que tanto se reclama en el urbanismo actual, pero al cual claramente le hace falta mayor intensidad residencial o la masa crítica suficiente para crear un núcleo social, sólido que genere la ciudad compacta.

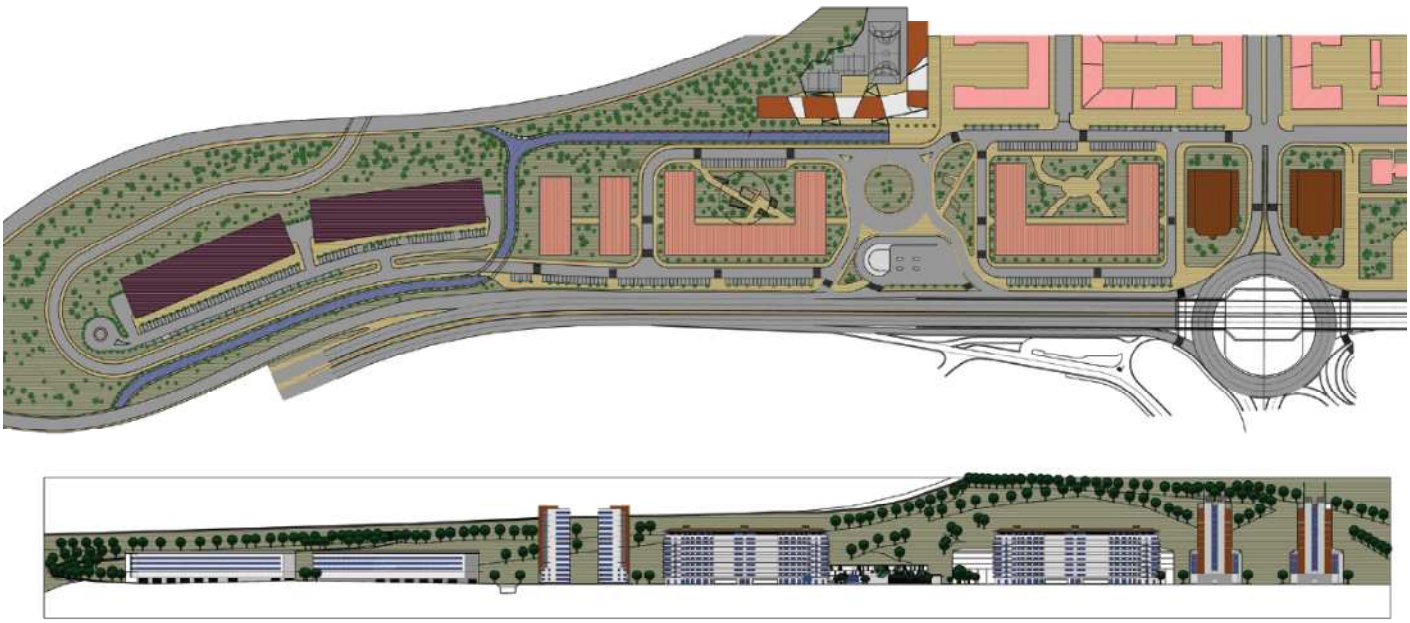
Por todo ello, se entiende que propiciar un desarrollo residencial en continuidad a Errotaburu sobre el area del Infierno permitiría cumplimentar ese objetivo de la ciudad compacta: es un suelo bien comunicado en transporte público a pie de parcela, carril bici, servicios urbanos..

La creación de una nueva bolsa residencial permitiría dotar de equipamientos al barrio de Errotaburu, plazas, espacios públicos, densidad social, comercio propio y viable.

Por todo ello se ha entendido conveniente dar mayor importancia a la masa residencial y reducir para ello el suelo destinado a actividades económicas que aunque se vea mermado, se sigue manteniendo como nexo entre la ciudad y el parque empresarial de Zuatzu.

En este sentido se han presentado distintas alternativas de ordenación en los últimos años que se han estado trabajando y madurando junto a los propietarios y los técnicos del Ayuntamiento de San Sebastián. A continuación se exponen cuatro de las alternativas más significativas de todas las estudiadas:

ALTERNATIVA 1:



Planta y alzado general de la alternativa 1

Esta alternativa dividía el ámbito en tres subambitos:

- Subambito 1: parcela correspondiente al concesionario que pasaría de ser una actividad en pleno rendimiento a convertirse en un techo residencial de 20.700m2(t) sobre rasante, con unas 230 viviendas.

- Subambito 2: parcela de la gasolinera, como área consolidada y sobre la que no se plantea modificación alguna.

- Subambito 3: el resto del área. La propuesta plantea para este subambito 47.700m2(t) de techo residencial sobre rasante con 530 viviendas aproximadamente. Además, planteaba 15.000m2(t) para uso terciario y 6.000m2(t) para equipamientos.

Vista general de la propuesta

El perfil de los edificios residenciales en forma de U era de III/PB+VIII+at y el perfil de las torres residenciales de III/PB+XII+at.

El perfil de los edificios terciarios se planteaba de tres alturas.

Esto hacía un total de 68.400m2(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 760 nuevas viviendas y 15.000m2(t) de techo terciario.

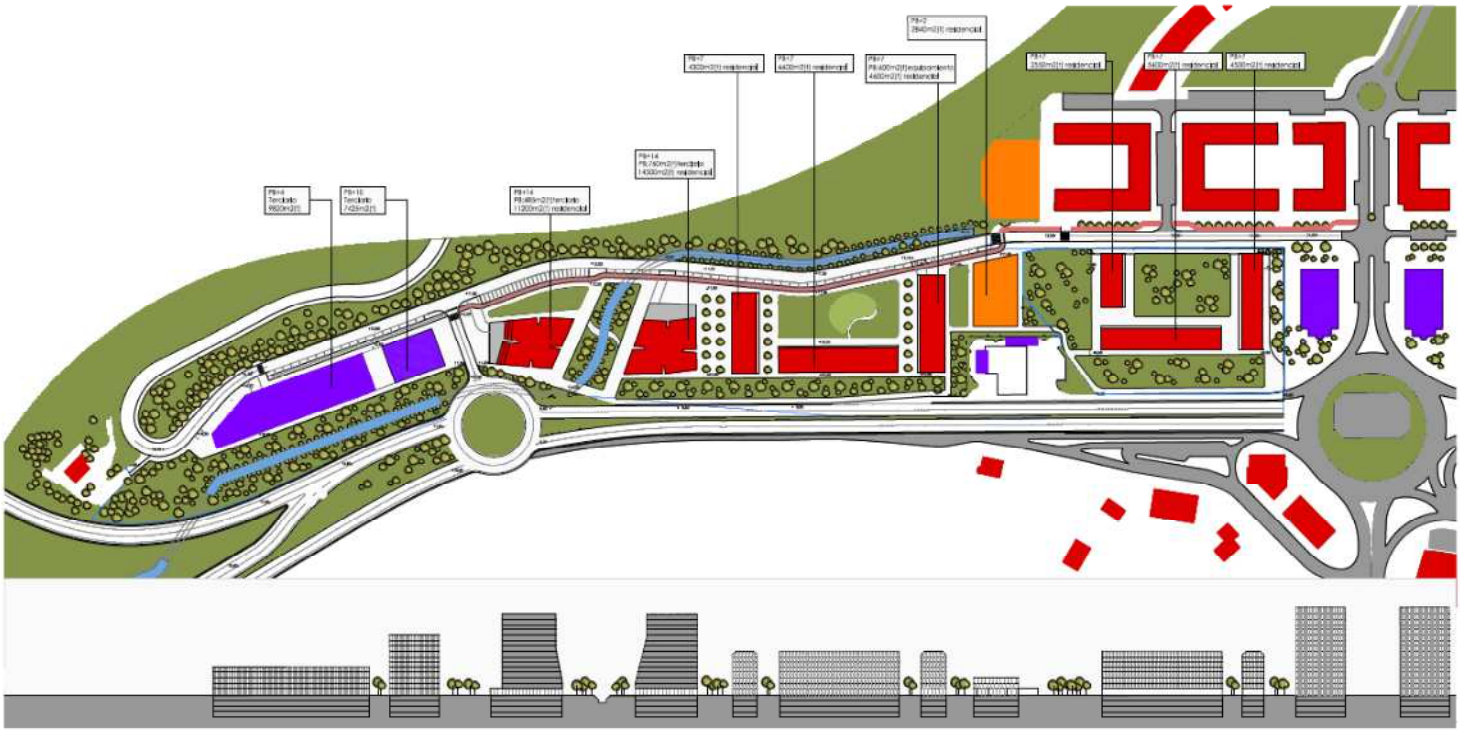
Vista general de la propuesta

Esta alternativa fue descartada por varios motivos:

- En primer lugar, como se empezó a trabajar antes de que entrara en vigor el PGOU de 2010 de Donostia-San Sebastián, esta propuesta no contemplaba la nueva glorieta que el plan prevé para la mejora de las conexiones con la carretera N-1 y el entorno de Zuatzu. Al incluir esta nueva rotonda en la propuesta, carecía de sentido mantener la otra glorieta que esta propuesta planteaba tras los terrenos de la gasolinera.
- En relación al planteamiento del cambio de uso de la parcela correspondiente al actual concesionario, también existían dudas razonables, ya que a día de hoy sigue siendo una actividad que funciona muy bien y que además ha realizado mejoras en los últimos años para seguir siendo competentes en su sector. No parecía por tanto adecuado el planteamiento de transformarlo a residencial

- Por último, cabe mencionar también que el incremento de techo residencial resultaba excesivo con respecto a lo que el PGOU de 2010 planteaba para el ámbito de El Infierno.

ALTERNATIVA 2:



Planta y alzado general de la alternativa 2.

Vista la complejidad que suponía la operación de la parcela del concesionario esta otra alternativa dividía el ámbito en dos unidades de ejecución diferenciadas:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se planteaban 12.700m2(t) residencial.
- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se planteaba un techo residencial de 41.000m2(t), 18.000m2(t) de uso terciario y unos 3.400 m2(t) de equipamiento.

Vista general de la propuesta

El perfil de los edificios residenciales rectangulares era de III/PB+7 y el perfil de las torres residenciales de III/PB+14.

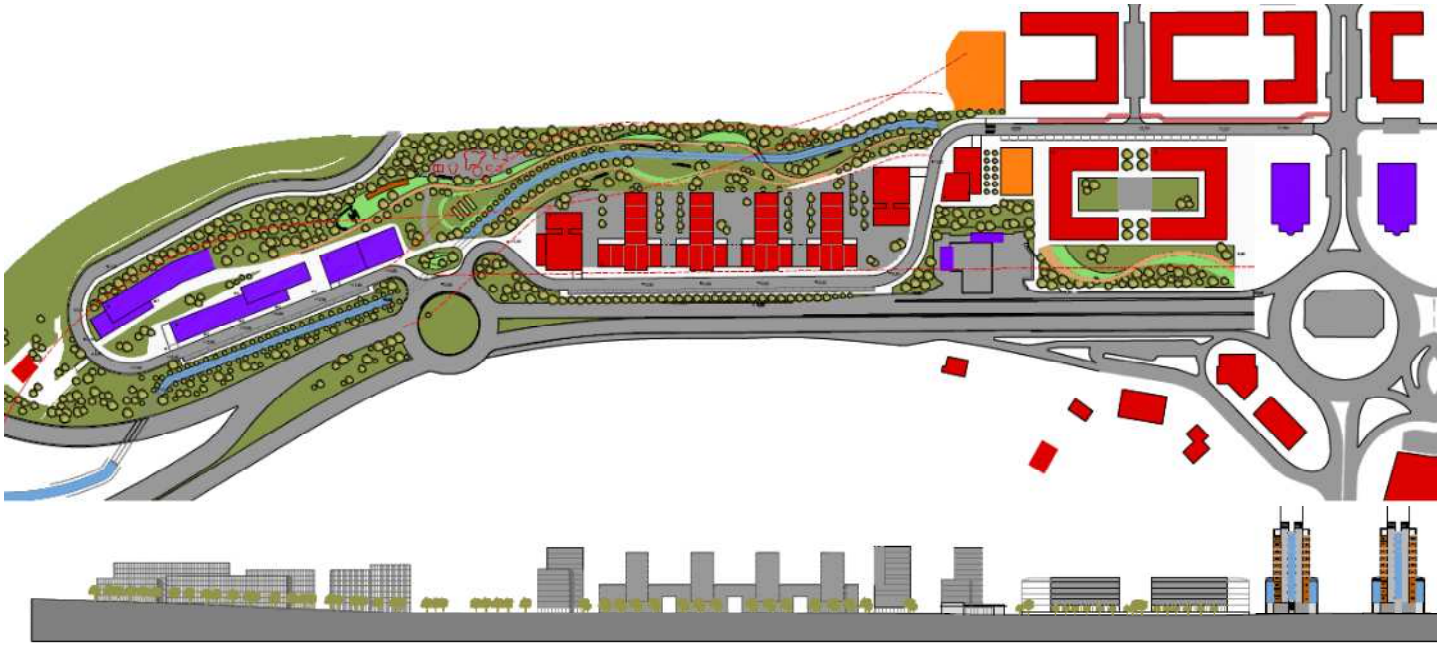
El perfil de los edificios terciarios se planteaba de PB+4 un bloque y de PB+10 el otro.

Esto hacía un total de 57.700m2(t) de techo residencial con la construcción de alrededor de 630 nuevas viviendas y 18.000m2(t) de techo terciario.

Esta alternativa fue descartada por varios motivos:

- En primer lugar, no daba la importancia suficiente a la regata y lo trataba como algo residual sin ponerlo en valor. Parecía necesario ponerlo en un marco más apropiado, más relacionado con la naturaleza y el paisaje y que le diese la importancia que se merece.
- Otro tema importante a debate fue la ubicación del vial de conexión con Zuatzu que en esta propuesta se planteaba por la parte trasera junto a la regata y que tal vez podría tener más sentido en paralelo con la Avenida Tolosa y más inmediato con la nueva glorieta.
- En cuanto a la imagen urbana y a la ordenación, seguía planteando dudas el hecho de crear largas pastillas de bloques residenciales con mucho frente que hiciesen de barrera así como la pseudosimetría planteada entre las nuevas torres y las torres existentes de Hacienda.
- En cuanto a la edificabilidad, seguía resultando elevado el incremento del techo residencial propuesto con respecto al planteado en el PGOU de 2010.

ALTERNATIVA 3:



Planta y alzado general de la alternativa 3

Esta otra alternativa también dividía el ámbito en dos unidades de ejecución:

- U.E.1: correspondiente a la parcela del concesionario, donde se planteaban 12.700m2(t) residencial.
- U.E.2: con el resto del ámbito. En él, se planteaba un techo residencial de 41.000m2(t), 18.000m2(t) de uso terciario y unos 3.400 m2(t) de equipamiento.

Se mantenían las edificabilidades con respecto a la anterior propuesta pero se le daba una vuelta a las cuestiones planteadas en relación a la ordenación. Se daba mayor importancia a la regata generando en su entorno un parque verde lineal trasladando el tráfico rodado al otro lado del bloque residencial. Se mantuvo la idea de algunas torres aisladas y se sustituyeron los bloques rectangulares por una más parecida a un peine.

Los inconvenientes que se le vieron a esta propuesta fueron:

- Por un lado, la formación en forma de "peine", generaba unos espacios intersticiales entre bloques cuyo carácter no quedaba bien definido, más relacionado con los propios vecinos como si fuera una manzana interior que como un espacio público abierto.
- Por otro lado, el efecto de pantalla seguía existiendo al plantear una edificación tan paralela a la Avenida de Tolosa. Además, las torres sueltas no llegaban a conectar del todo con las viviendas del bloque en forma de "peine", lo cual no tenía mucho sentido siendo todas ellas del mismo uso residencial.

ALTERNATIVA 4:

Esta propuesta rompía con la idea de combinar torres con bloques más convencionales y era más rotunda. Se pretendía conseguir por un lado una imagen unitaria que englobase el uso residencial y por otro, una imagen potente y atractiva para la entrada-salida de la ciudad. El hecho de que las torres no estuviesen alineadas y emergiesen de un zócalo con forma orgánica y no rectangular hacía que por un lado las edificaciones acompañasen mejor al parque verde lineal junto a la regata, y que por otro, no formasen una pantalla tan dura de cara a la Avenida.

El inconveniente principal con esta alternativa fue la altura que cogían las torres que entraban en conflicto con las directrices marcadas por el Plan Zonal acústico realizado

para la zona del Antiguo. Las viviendas con tanta altura se veían afectadas tanto por la Avda. Tolosa como por la carretera GI-20.

PROPUESTA DEFINITIVA:

La propuesta definitiva, mantiene la idea de poner en valor la regata a través de la creación de un gran parque verde y lineal y desplazando el tráfico rodado al frente de la edificación, en paralelo con la Avenida de Tolosa.

Se mantiene el movimiento sinusoidal para la implantación de los bloques para conseguir el mismo efecto que la anterior propuesta pero reduciendo considerablemente las alturas de las edificaciones. La más alta es de PB+13 que es lo que recomendaba el Plan Zonal acústico para la zona del Infierno.

Las edificaciones destinadas al uso terciario se ubican al Sur del ámbito, más cerca del vial de acceso a Zuatzu y en parcela independiente.

En cuanto a la parcela correspondiente al concesionario, se ha optado por no modificarla ya que tal y como se ha mencionado anteriormente tiene una actividad que está en funcionamiento y que tiene intención de seguir con ella. Por ello, esta propuesta de Modificación Puntual del PGOU de 2010 no estima oportuno transformarla a residencial, pero si otorgarle 1.200m2(t) de uso terciario más, para posibles ampliaciones futuras.En cuanto a la actual estación de servicio, se consolidan sus parámetros generales.